

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8208

Wien, 11. April 2019

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme
der zusammenfassenden Erklärung über die
Berücksichtigung von Umwelterwägungen
für das Gebiet zwischen Endlichergasse,
Fischhofgasse, Horrplatz, Erich-Sokol-Gasse,
Linienzug 1-2, Laaer-Berg-Straße, Theodor-Sickel-
Gasse, Schwarzerweg und Linienzug 3-4 im
10. Bezirk, Kat. G. Oberlaa Stadt

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000 und Umweltbericht

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Antragsgebiet liegt im 10. Bezirk auf der Höhe des Laaer Berges. Geprägt wird das
Gebiet einerseits durch die Lage zwischen den höherrangigen Straßen Südosttangente,
Laaer-Berg-Straße, Theodor-Sickel-Gasse und Endlichergasse und andererseits durch
heterogene Strukturen wie die Neulandschule, Sportplätze und Parkplätze der „Generali-
Arena“, Betriebe, neue Wohnbauten und nicht ausgestaltete Grünflächen. Eine Entwicklung
und Neuordnung im Gebiet ist bereits eingeleitet und zeigt sich durch den Bau der
Czeikestraße und neue Wohnbauten nördlich der Straße auf einem ehemaligen
Betriebsareal.

Historische Entwicklung

Das ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebiet erlangte in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit der Entstehung mehrerer Ziegeleien eine gewisse Bedeutung. Von dieser industriellen Nutzung ist heute im Plangebiet nichts mehr zu erkennen, die im Antragsgebiet bestehenden betrieblichen Nutzungen sind wesentlich später, hauptsächlich im Zuge des Ausbaues des Straßennetzes entstanden. Die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet fand vorrangig in der Nachkriegszeit statt. Jüngste Entwicklung ist die Absiedlung von Betrieben und in der Folge die Umnutzung.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11 ha.

Im Antragsgebiet bestehen nur Betriebe und Sportstätten, die Wohnbauten nördlich der Czeikestraße befinden sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch im Bau. Es gibt daher keine Statistikdaten über Einwohner oder Wohneinheiten.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Gebäude der Neulandschule. Im Wesentlichen handelt es sich um ein dreigeschoßiges Hauptgebäude, eine Kirche und Turnhallen.

Zwischen Schwarzerweg und Czeikestraße gibt es zur Theodor-Sickel-Gasse hin noch betriebliche Bauten. Ein Teil davon steht leer.

Nördlich der Czeikestraße, mit den Orientierungsnummern 6 und 8, sind neue Wohnhäuser mit insgesamt 246 Wohnungen im Bau. An der Laaer-Berg-Straße 100-104 gibt es weitere betriebliche, derzeit allerdings leerstehende Bauten.

Freiflächen und Grünräume:

Die Freiflächen am Areal der Neulandschule sind den schulischen Zwecken entsprechend zum großen Teil als Sport- und Spielflächen gestaltet und teilweise befestigt. An der Fischhofgasse ist eine Fläche für die Nutzung als Parkplatz versiegelt. Zwischen Schwarzerweg und Czeikestraße bestehen große Freiflächen. Ein großer Teil davon sind Fußballplätze, entlang des Horrplatzes gibt es einen großen befestigten Parkplatz. Die Freiflächen der Betriebsareale sind fast vollständig versiegelt. Nördlich der Czeikestraße folgt zunächst eine Baustelle. Im Anschluss daran ist der nordwestliche Teil des Plangebietes an der Erich-Sokol-Gasse eine Grünfläche, deren

größerer Anteil von Bäumen bestanden ist. Die Freiflächen des Betriebsareales zur Laaer-Berg-Straße hin sind überwiegend versiegelt.

Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche der Neulandschule ist privates Eigentum.

Einzelne Betriebsgrundstücke zwischen Schwarzerweg und Czeikestraße stehen im Eigentum juristischer Personen, sonst gehören die Grundstücke der Stadt Wien. Die Grundflächen im Antragsgebiet nördlich der Czeikestraße sind in Privatbesitz. Die meisten Verkehrsflächen innerhalb des Antragsgebietes sind Eigentum der Stadt Wien, das sind die Endlichergasse, der Schwarzerweg, der Horrplatz, die Erich-Sokol-Gasse, die Laaer-Berg-Straße und die Theodor-Sickel-Gasse. Auf die Fischhofgasse trifft dies nur zum Teil zu, die Czeikestraße steht größtenteils im Eigentum juristischer Personen.

Infrastruktur:

Im Süden des Plangebietes betreibt das Institut Neulandschule eine Volksschule, eine Neue Mittelschule, ein Gymnasium und ein Realgymnasium.

Dem Antragsgebiet nahe liegende Kindergärten (innerhalb fußläufiger Entfernung) befinden sich in der Rudolf-Friemel-Gasse 5, in der Laaer-Berg-Straße 67-69 und 145, Theodor-Sickel-Gasse 16-20, Favoritenstraße 215 und 211 und in der Maria-Rekker-Gasse 3-5. Volksschulen (ebenfalls in fußläufiger Entfernung) liegen an der Rudolf-Friemel-Gasse 3, der Laaer-Berg-Straße 170 und der Maria-Rekker-Gasse 3.

In der Theodor-Sickel-Gasse 10 befindet sich ein kleiner Getränkehandel mit integrierter Bäckerei und Trafik, die nächstgelegenen größeren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich außerhalb des Plangebietes Ecke Laaer-Berg-Straße/Urselbrunnengasse und Laaer-Berg-Straße/Absberggasse.

Verkehrssituation:

Seit der Verlängerung der U-Bahnlinie U1 im September 2017 fährt die U-Bahn die Haltestelle Altes Landgut an, die vom südlichen Antragsgebiet in fußläufiger Entfernung liegt. Die Buslinien 68A und 68B verkehren beim Antragsgebiet in der Laaer-Berg-Straße und der Theodor-Sickel-Gasse, die Linie 15A in der Endlichergasse.

Das Plangebiet ist von wichtigen überörtlichen Straßenzügen umgeben. So ist das Stadtgebiet im Westen von der hier im Einschnitt geführten Südosttangente A23, im Süden von der Hauptstraße B225 (Endlichergasse und Theodor-Sickel-Gasse) und im Osten von der Laaer-Berg-Straße deutlich von den umliegenden Stadtbereichen abgegrenzt.

Die Anbindung des Fußballstadions „Generali-Arena“ für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die neu errichtete Czeikestraße von Osten her.

Mehrere Radwege queren das Antragsgebiet, ebenso der Stadtwanderweg 7. Der Wanderweg „Rundumadum“ tangiert das Gebiet.

Im Nahbereich des Stadions ist am Horrplatz ein großer Parkplatz auf Privatgrund der Stadt Wien situiert.

Umweltsituation

In der als Erholungsgebiet Parkanlage gewidmeten Fläche im Norden des Plangebietes ist laut Magistratsabteilung 22 auf Grund der bestehenden Biotopausstattung von Hochgrasfluren, Gehölzinseln und Einzelbäumen mit dem Vorkommen von streng geschützten oder geschützten Tier- und/oder Pflanzenarten zu rechnen. Die Fläche ist auch im Netzwerk Natur mit besonderer Bedeutung als „Biotopvernetzung Wienerberg-Heuberggstätten-Laaerberg“ ausgewiesen.

In den Randbereichen ist das Plangebiet infolge der höherrangigen Straßen durch Verkehrslärm belastet.

Rechtslage

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

Die heute bestehenden Strukturen wurden erstmals mit dem Plandokument 2570 aus 1953 ausgewiesen. Darin sind u. a. die Baulandfestsetzungen für gewerbliche Nutzungen entlang der Laaer-Berg-Straße, die Bereiche des Stadions sowie Parkanlagen im Inneren des Plangebietes erkennbar.

1964 wurde mit dem PD 4092 die rechtliche Grundlage für das Verkehrsband der Südosttangente geschaffen, das Verkehrssystem im Gebietsinneren wurde geändert. In den weiteren Plandokumenten wurden die Grünlandfestsetzungen modifiziert.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7518, Beschluss des Gemeinderates vom 29.3.2007, Pr. Zl. 796/2007-GSV, und PD 8069, Beschluss des Gemeinderates vom 25.9.2014, Pr. Zl. 2313/2014-GSK.

Übergeordnete Konzepte

STEP 2025 - Stadtentwicklungsplan Wien

Im Leitbild Siedlungsentwicklung des STEP ist ein Bereich entlang der Laaer-Berg-Straße

und der Theodor-Sickel-Gasse für die Weiterentwicklung von Gebieten, die in den 1950er- bis 1970er-Jahren geprägt wurden, vorgesehen (STEP S. 66f). Ziele dafür sind im STEP schlagwortartig aufgelistet: Innenwachstum vor Außenwachstum, Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen, Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen, kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen (STEP S. 34). Weiters sollen die Qualität und die Nutzungsvielfalt im Bestand in gut erschlossenen, aber nicht adäquat genutzten Standorten oder nicht mehr zeitgemäßen Gewerbegebieten verbessert werden, indem sie zu vollwertigeren Stadtstrukturen entwickelt werden (STEP S. 43).

Fachkonzept Grün- und Freiraum

Das Freiraumnetz im Fachkonzept zielt darauf ab, Grün- und Freiräume miteinander zu verbinden. Im Freiraumnetz sind der Schwarzerweg und die Fischhofgasse als lineare Grün- und Freiraumverbindungen dargestellt. Eine weitere lineare Verbindung vom Begleitweg an der Südosttangente zur Laaer-Berg-Straße tangiert das Antragsgebiet im Norden auf der gewidmeten Parkanlage östlich der Erich-Sokol-Gasse.

Fachkonzept Mobilität

Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität legt das Fachkonzept als allgemeines Ziel die Einführung einer durchgehenden Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m fest (S. 50). Durch eine Aufwertung der Erdgeschoße sollen positive Impulse für die Lebendigkeit von Stadtteilen gesetzt und neue Chancen für gewerbliche, soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen ermöglicht werden sowie gleichzeitig Straßenräume an Attraktivität für Fußgänger und Fußgängerinnen gewinnen (S. 33).

Fachkonzept Öffentlicher Raum

Dieses Fachkonzept behandelt urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld. Die Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und die Begrünung von Flachdächern sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan konkrete Schritte für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung (S. 34).

Fachkonzept Produktive Stadt

Das Fachkonzept Produktive Stadt wurde am 28. Juni 2017 vom Gemeinderat beschlossen und unterstreicht den Stellenwert des produzierenden Bereichs. In der Stadtentwicklungskommission wurden dazu am 28. November 2017

Übergangsbestimmungen festgesetzt: Zielsetzungen aktueller Stadtteilplanungen und städtebauliche Zielsetzungen, die vor Beschluss des Fachkonzepts festgelegt wurden, bleiben bestehen. In diesem Sinne können Vorhaben von Zielsetzungen des Fachkonzepts abweichen.

Mit dem Plan 8208 sollen bislang als Betriebsbaugelände ausgewiesene Flächen umgewidmet werden, die Flächen wären laut Fachkonzept als „Integrierte Einzelstandorte“ zu betrachten. Für diese Flächen gibt es aktuelle Stadtteilplanungen und Zielsetzungen, wobei die Planungsmaßnahmen und Prüfverfahren bereits vor Beschlussfassung des Fachkonzepts Produktive Stadt gestartet wurden. Damit sind für die bisher als Betriebsbaugelände gewidmeten Teile des Antragsgebietes die im Fachkonzept Produktive Stadt vorgesehenen Maßnahmen nicht anzuwenden.

Städtebauliches Leitbild - Viola Park

Basierend auf dem Ergebnis eines städtebaulichen ExpertInnenverfahrens aus dem Jahr 2012 (siehe unter „Maßgebliche Entwicklungen und Planungen“) wurde ein städtebauliches Leitbild zum Viola Park erarbeitet und im Oktober 2013 von der Stadtentwicklungskommission zur Kenntnis genommen. Damit ist das Leitbild für die Stadtplanung eine verbindliche Vorgabe für die weitere Gebietsentwicklung. Im Weiteren werden jene Inhalte des Leitbildes behandelt, welche für die Widmung im gegenständlichen Antragsgebiet relevant sind. Teile des Leitbildes wurden bereits mit dem Beschluss des Plandokuments 8069 im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan umgesetzt.

Das Leitbild sieht die Nutzung von Baulandpotenzialen im Umfeld der Generali-Arena für den Wohnungsbau aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungszunahme vor. Aufgrund der guten Erschließung mit Infrastruktur, die mit der U1-Verlängerung zusätzlich aufgewertet wurde, ist das Gebiet gut geeignet. Insgesamt sollten mit dem Projekt Viola Park laut Leitbild rund 800 Wohnungen zur Errichtung gelangen.

Wesentliche Inhalte des Leitbildes für den Antrag 8208 sind: Überwiegend Wohnnutzung, im Westen (am Horrplatz) eine Schule. Die vorgeschlagenen Baukörper weisen überwiegend Gebäudehöhen der Bauklassen III und IV auf, teilweise sind Höhen von bis zu 24 m vorgesehen. Angestrebt wird eine differenzierte Höhenentwicklung mit abfallenden Gebäudehöhen zu den Park- und Grünflächen sowie die Ausbildung einer städtebaulichen Gebäudekante entlang der Laaer-Berg-Straße und der neuen Erschließungsstraße (Czeikestraße). Eine Durchwegung des Areals durch Fuß- und Radverbindungen soll erfolgen, um Anbindungen an die Umgebung zu schaffen. Durch die neue Erschließungsstraße soll die Anbindung an die Laaer-Berg-Straße erfolgen, um eine

Beeinträchtigung der Wohnqualität der bestehenden Wohnhaus- und Kleingartenanlagen durch motorisierten Verkehr zu minimieren. Durch die Neuordnung der gewidmeten Parkanlagen werden übergeordnete Grünräume verbunden.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen im Plan 8208 entsprechen den Vorgaben der dargestellten, übergeordneten Konzepte.

Laut STEP 2025 ist ein Energiekonzept für Stadtteile/Quartiere vorzulegen, mit folgenden Zielen: Vermeidung von CO₂-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit, die Nutzung erneuerbarer Energien vor-Ort, die intelligente und optimierte Nutzung leitungsgebundener Energieträger (z.B.: dezentrale Wärmenetze, Abwärme, etc.) und die Umsetzung von Energiespeichermöglichkeiten zur Optimierung zur Nutzung lokaler Potenziale. Diese Maßnahme steht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ziele der Smart City Rahmenstrategie (Beschluss des Gemeinderates Juni 2014) und der Erreichung der Klimaschutzziele der Europäischen Union (diverse Richtlinien und Strategien).

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die Betriebe an der Laaer-Berg-Straße siedeln ab, um die am Standort mittlerweile an ihre Grenzen gelangten Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Einige Betriebsobjekte stehen bereits leer. Gleichzeitig steigt aufgrund des Bevölkerungswachstums der Bedarf an Flächen für Wohnbau. Die Entwicklung von betrieblicher Nutzung zum Wohnbau wurde an der Czeikestraße 6 und 8 bereits eingeleitet, hier sind Wohnbauten mit insgesamt 246 Wohnungen bereits im Bau.

Die gewidmeten Flächen für Erholungsgebiet-Parkanlagen (Epk) im Bereich der Liegenschaften Laaer-Berg-Straße 100-104 sind seit vielen Jahren in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ausgewiesen, aber nicht realisiert. Zur Nutzbarmachung dieser Flächen erscheint eine Neuordnung von Bau- und Grünland sinnvoll.

Die im September 2017 erfolgte Verlängerung der U1 nach Süden steigert die ohnehin hohe Lagegunst des Areals weiter. Die neue U1-Station beim Alten Landgut liegt vom südlichen Antragsgebiet in Fußwegdistanz.

„Gemeinsam mit der FK Austria Wien AG hat die Generali als Sponsor dieses Vereins in Kooperation mit Stadtverwaltung und Fachkonsulenten für die Stadionumgebung jenes Entwicklungspotenzial aufgezeigt, das durch Änderungen von Gewerbezone und Schaffung höherwertiger Nutzungen für Wohnen samt Infrastruktur, Schule und Kindergarten

geschaffen werden kann.“ Dieses Zitat aus dem Architekturjournal „Wettbewerbe“ (Nr. 305 vom September/Oktober 2012, Seite 46) leitet die Beschreibung des Expertenverfahrens Viola Park ein. Als Leitprojekt für die Weiterbearbeitung wurde vom Preisgericht im Februar 2012 der Beitrag von „königlarch architekten“ empfohlen. Durch die Teilnahme von Vertretern der Stadt Wien als Fachpreisrichter konnten die Ziele der Stadtplanung im ExpertInnenverfahren eingebracht werden, zusätzlich waren AnrainerInnenvertreterInnen eingebunden.

Das Ergebnis des städtebaulichen ExpertInnenverfahrens entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadtplanung und wurde im städtebaulichen Leitbild - Viola Park berücksichtigt. Das von der Stadtentwicklungskommission beschlossene Leitbild dient als Richtlinie für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Ausgehend von der Verfügbarkeit der Grundflächen erfolgt die Widmung in Teilabschnitten; mit dem Antrag 8069 erfolgte 2014 die Widmung für eine erste Phase mit bis zu 300 Wohneinheiten. Der gegenständliche Entwurf für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan soll die vollständige Umsetzung des Projektes Viola Park ermöglichen.

Mit dem Antrag 8208 wird die Grundlage für eine weitere Wohnbauentwicklung geschaffen, es könnten ca. 1.000 neue Wohnungen gebaut werden.

Zur Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist am Horrplatz der Neubau eines Oberstufenrealgymnasiums mit Schwerpunkt Leistungssport geplant, ergänzt durch Klassen für die Unterstufe. Durch die Nähe zur Generali-Arena sollen Synergien zwischen der Ausbildungs- und der Sportstätte genutzt werden. An der Czeikestraße 8 wird derzeit ein Kindergarten errichtet.

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;
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;

- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs- und soziale Zwecke.

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:

Zwischen Endlichergasse und Schwarzerweg

Für die Flächen der Neulandschule werden überwiegend die Festsetzungen der Rechtslage übernommen, da diese weiterhin den Zielen der Stadtplanung entsprechen. Im nördlichen Bereich betrifft dies die Freiflächen der Schule, die wieder als Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze gewidmet werden. Zur Sicherung dieser Freiflächen wird mit der besonderen Bestimmung **BB3** ähnlich wie in der Rechtslage die Errichtung oberirdischer Gebäude untersagt. Für eine bestehende Wasserleitung wird zum Schwarzerweg wieder eine Einbautentrasse festgesetzt. Der südliche Bereich des Schulgeländes wird der Nutzung entsprechend wieder als Wohngebiet gewidmet. Die Bauklasse II berücksichtigt die Höhe des Bestandes, die Beschränkung der bebaubaren Fläche mit 50 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes ermöglicht über den Bestand hinaus zusätzliche bauliche Entwicklungen.

Um weitere Vorsorge für künftig erforderliche Erweiterungsbauten zu treffen, wird die Grenzlinie zwischen Bauland und Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze gegenüber der Rechtslage nach Norden verschoben. Zur Sicherung der bestehenden Nutzung sollen zur Errichtung gelangende Gebäude nur für Bildung und soziale Zwecke verwendet werden (**BB9**).

Zwischen Schwarzerweg und Czeikestraße

Zum Horrplatz bzw. zur Czeikestraße hin soll eine Schule (ein Gymnasium) neu errichtet werden. Für diese erfolgt wie in der Rechtslage die Festsetzung eines Strukturgebietes, um städtebauliche und architektonische Freiräume für die weiteren Planungen offen zu halten. Der beabsichtigten Nutzung entspricht die Widmung als Gemischtes Baugebiet. Die im Plan mit Strukturgebiet StrG bezeichnete Fläche ist unmittelbar bebaubar. Die höchste zulässige Höhe der Bauwerke von 21 m orientiert sich am Maßstab der Umgebung. Der oberirdisch

umbaute Raum der Bauwerke ist mit 100.000 m³ so gewählt, dass ausreichende städtebauliche und architektonische Freiräume für die weiteren Planungen bleiben. Um die angestrebte Schulnutzung zu sichern, erfolgt die Zweckbestimmung der Gebäude für Bildung und soziale Zwecke. Zur Sicherung von Grünflächen sind oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Sport- und Spielflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten. Am südlichen Rand zum Durchgang im Bauland hin wird ein gärtnerisch auszugestaltender Seitenabstand von 4 m Breite definiert, um dem Durchgang optisch eine großzügigere Breite zu verleihen. Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Verbesserung des Kleinklimas sollen im Strukturgebiet die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und entsprechend dem Stand der Technik begründet werden. Gebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 12 m² werden ausgenommen, um für solch kleine Bauten keine unbilligen Härten entstehen zu lassen. Aus Rücksicht auf die Schulnutzung werden Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, ausgenommen.

Zur Ecke Horrplatz/Schwarzerweg hin soll ein Seniorenwohn- und Pflegeheim situiert werden, dementsprechend erfolgt die Widmung als Wohngebiet. Die zulässige Gebäudehöhe von 18 m in der Bauklasse IV orientiert sich am Maßstab der Umgebung. Durch Baufluchtlinien ist im Hinblick auf architektonische Gestaltungsfreiheit eine großzügige bebaubare Fläche definiert. Um die Dichte auf ein standortverträgliches Maß zu beschränken, wird der oberirdisch umbaute Raum der zur Errichtung gelangenden Gebäude mit 30.000 m³ begrenzt (**BB5**). Die Baufluchtlinien belassen eine Freifläche, die gärtnerisch auszugestalten ist. Am nördlichen Rand des Wohngebietes wird zwischen Horrplatz und der östlich anschließenden Parkwidmung ein Durchgang mit einer Breite von 4 m angeordnet, um die fußläufige Durchwegung zu verbessern. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind sozialen und Pflege-Einrichtungen vorbehalten (**BB10**).

Im mittleren Bereich der Fläche zwischen Schwarzerweg und Czeikestraße wird wie in der Rechtslage eine Parkanlage festgesetzt, die der Grünflächenversorgung der Bevölkerung dient.

Östlich der gewidmeten Parkanlage erfolgen die neuen Festsetzungen zur Weiterführung des Projektes Viola Park. Der beabsichtigten Nutzung entsprechend wird das Areal als Wohngebiet bzw. als Gemischtes Baugebiet gewidmet. Zu den umgebenden Verkehrsflächen wird eine eher geschlossene Bebauung angeordnet. Im Inneren werden die Baukörper so platziert, dass eine lockere Bebauung mit großem Freiflächenanteil entsteht, für welche die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet wird. Die zulässigen Gebäudehöhen

bewegen sich zwischen den Bauklassen III und IV, die gewählten Gebäudehöhen orientieren sich am Maßstab der Umgebung. An der Ecke Czeikestraße/Laaer-Berg-Straße soll ein höheres Gebäude in der Bauklasse V, höhenbeschränkt auf 24 m, zur Betonung der Einfahrt in das neue Wohngebiet entstehen.

Um die fußläufige Durchwegung zu verbessern, wird zwischen dem Buchstabenpaar **a-b** zur anschließenden Parkwidmung und dem Buchstabenpaar **c-d** an der Theodor-Sickel-Gasse ein Durchgang mit einer Breite von 4 m angeordnet. Mit der besonderen Bestimmung **BB8** wird für einen ausgewählten Bereich aus stadtgestalterischen Gründen vorgeschrieben, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden als Flachdächer auszuführen sind.

Entlang dem Schwarzerweg und entlang dem Horrplatz wird eine Ein- und Ausfahrtsperre vorgeschlagen. Damit soll eine Belastung durch zusätzlichen motorisierten Quell- und Zielverkehr für diese Verkehrsflächen, die vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr dienen, vermieden werden.

Nördlich der Czeikestraße

Unmittelbar nördlich der Czeikestraße folgt ein Grundstreifen, für den die Festsetzungen im Wesentlichen aus der Rechtslage übernommen werden. Mit Plandokument 8069 wurde hier bereits die Widmung für den ersten Teil des Projektes Viola Park geschaffen. Die Widmung als Gemischtes Baugebiet entspricht dem stadtplanerischen Ziel, eine durchmischte Bebauung zuzulassen. Die Bauklassen III und IV unter teilweiser Beschränkung der Gebäudehöhe auf 18 m orientieren sich am Maßstab der Umgebung. Im östlichen Teil dieses Streifens sorgen Flächen mit der niedrigeren Bauklasse I für eine rhythmisierte Auflockerung der Bebauung. Zur Sicherung einer Kinderbetreuungseinrichtung soll ein entsprechender Flächenanteil von in Summe mindestens 1.400 m² Bruttogeschoßfläche im Projektbereich zur Erich-Sokol-Gasse hin berücksichtigt werden (**BB2**). Um architektonische Spielräume offen zu lassen, sollen in Teilbereichen bebaubare Bereiche großzügig abgegrenzt und gleichzeitig die volumenbezogene Ausnützbarkeit beschränkt werden (oberirdisch umbauter Raum der zur Errichtung gelangenden Gebäude von insgesamt höchstens 44.000 m³ in **BB6** und 49.000 m³ in **BB7**; bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist das jeweilige Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen).

Eine Abweichung von der Rechtslage erfolgt ganz im Osten. Die Baulinie der Czeikestraße ist bisher nach Norden verschwenkt und soll nun gerade verlaufen. Damit wird die Einmündung der Czeikestraße in die Laaer-Berg-Straße nach Süden verlegt, was dem bereits erfolgten Ausbau der Straßen entspricht. Für das entstehende Dreieck zwischen

Baulinie und Baufluchtlinie und den nicht unmittelbar bebaubaren Streifen entlang der Laaer-Berg-Straße wird mit der besonderen Bestimmung **BB4** die Errichtung oberirdischer Gebäude untersagt, ein Anteil von mindestens 25 v. H. dieser Grundfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

Für die Grundstücke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Neuordnung. In der Rechtslage ist eine Aufteilung in Bauland und Grünland vorgesehen; diese Aufteilung soll unter annähernder Beibehaltung der Größe der Grün- und Baulandfläche in modifizierter Form beibehalten werden. Die als Erholungsgebiet, Parkanlage gewidmete Grünlandfläche soll in Ost-West-Richtung eine Verbindung zwischen Erich-Sokol-Gasse und Laaer-Berg-Straße schaffen, gleichzeitig soll die grüne Nord-Süd-Achse über die Czeikestraße hinweg vervollständigt werden. Weiteres Ziel ist die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Areal der bisherigen betrieblichen Nutzung, wobei die neue Bebauung von der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage durch das Grünland getrennt wird. Der beabsichtigten Nutzung entspricht die Widmung als Wohngebiet bzw. als Gemischtes Baugebiet, die zulässigen Gebäudehöhen in den Bauklassen III und IV, höhenbeschränkt auf 18 m, orientieren sich an der Bebauung im Süden. Zur Laaer-Berg-Straße wird die Bebauung eher geschlossen, im Übrigen werden die Baukörper so platziert, dass eine lockere Bebauung mit großem, gärtnerisch auszugestaltendem Freiflächenanteil entsteht. Um die Verbindung zwischen der Epk-Fläche und dem Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel östlich der Laaer-Berg-Straße für Fußgänger großzügiger zu gestalten, wird auf der nordöstlichsten bebaubaren Fläche eine mindestens 3,4 m hohe Arkade angeordnet (**Ak**).

Geschäftsviertel entlang der Laaer-Berg-Straße und der Theodor-Sickel-Gasse

Um im Sinne einer Nutzungsmischung auch gewerbliche Flächen in den neuen Bauungen zu integrieren, soll an der Laaer-Berg-Straße und der Theodor-Sickel-Gasse Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Im Hinblick auf eine flexibel nutzbare Raumhöhe im Erdgeschoß wird vorgeschlagen, die Fußbodenhöhe von Wohnungen im Geschäftsviertel gegenüber der gesetzlichen Vorgabe von 3,5 m auf 4,0 m zu erhöhen. Mit dieser Festlegung wird auch das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinaus reichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen werden zur Sicherung wieder mit entsprechenden Fluchtlinien ausgewiesen.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für

sämtliche Gruppen an Benutzerinnen und Benutzern wird für Straßen mit einer Breite von 11,0 m und mehr vorgeschlagen, Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorzuschreiben. Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- bzw. Rechtssituation mit weniger als 11,0 m wieder festgesetzt wird, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes aufgrund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11,0 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

Ebenfalls der Sicherung des fußläufigen Verkehrs dient wie in der Rechtslage die Festsetzung des Schwarzerweges als Fußweg.

Zur Sicherung des begrüntem Straßenraumes wird für die Czeikestraße die Vorsorge für die Erhaltung bzw. Neupflanzung von Bäumen vorgeschrieben.

Allgemeine Festsetzungen

Im Hinblick auf einen geschlossenen Straßenraum wird aus stadtplanerischen Gründen im Bauland durchwegs die geschlossene Bauweise angeordnet. Um dabei architektonische Gestaltungsräume freizuhalten, wird für ausgewählte bebaubare Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zugelassen (**BB1**).

Zur Sicherung ausreichender Freiflächen wird für oberirdisch bebaubare, aber nicht bebaute Flächen die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet.

Um eine hochwertige Ausgestaltung der im Plan mit „G“ bezeichneten und damit gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, insbesondere durch das Pflanzen von Bäumen, sicherzustellen, sollen ausreichend große Anteile dieser Flächen von unterirdischer Bebauung frei bleiben. Dazu dürfen bei gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 v. H. dieser Grundflächen errichtet werden.

Zur Erhaltung der Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur im Plangebiet, auch unter Bedachtnahme auf die Dachlandschaft, soll bestimmt werden, dass der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf. Die Bezugnahme auf die zulässige Gebäudehöhe erfolgt im Hinblick darauf, dass vorrangig die Gesamthöhe der Gebäude und nicht so sehr das Verhältnis der Dächer zu den Gebäudehöhen geregelt werden soll.

Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Verbesserung des Kleinklimas sollen im gesamten Plangebiet die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik begrünt werden. Gebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 12 m² werden ausgenommen, um für solch kleine Bauten keine unbilligen Härten entstehen zu lassen.

Durch die vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen und das damit ermöglichte Stadtentwicklungsvorhaben werden aus derzeitiger Sicht folgende infrastrukturelle und sonstige Erfordernisse, die der Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele dienen, ausgelöst:

- Technische Infrastruktur (Verkehrsflächen),
- Soziale Infrastruktur (Volksschule und Neue Mittelschule),
- Grüne Infrastruktur.

Umwelterwägungen

Im Bereich der Neulandschule wird das bestehende Bauland nach Norden auf Kosten des bisher gewidmeten Erholungsgebietes Sport- und Spielplätze (Esp) ausgedehnt, um für mögliche zukünftige Schulerweiterungen vorzusorgen. Da im Esp bisher die Errichtung von Gebäuden untersagt war, entstehen damit neue, bebaubare Flächen. Im Esp war aber sehr wohl eine Versiegelung dieser Fläche für die zulässigen Nutzungen zulässig, daher erscheinen die Umweltauswirkungen dieser Änderung gering.

Das vorgeschlagene Wohngebiet zwischen Schwarzerweg und Czeikestraße war bisher bereits zum größeren Teil als Bauland-Betriebsbaugelände (GB BG) gewidmet, ein Teil ersetzt die bisherige Widmung als Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze (Esp). Auch hier ist festzustellen, dass bereits bisher eine Versiegelung der Esp-Fläche für die zulässigen Nutzungen möglich war, so dass die Umweltauswirkungen der Änderung gering erscheinen. Zusätzlich kann noch berücksichtigt werden, dass im neuen Wohngebiet im Gegensatz zur bisherigen betrieblichen Nutzung größere Flächen gärtnerisch auszugestalten sind.

Die Liegenschaften Laaer-Berg-Straße 100-104 waren bisher als Bauland - Betriebsbaugelände (GB BG) und Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) gewidmet. Für die Neufestsetzung eines Wohngebietes werden Bauland und Grünland in etwa gleicher Fläche, aber anders konfiguriert, vorgeschlagen. Von der Flächenbilanz der Widmung her ist die Auswirkung der Änderung auf die Schutzgüter neutral.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 111/2017, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt

werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

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

Die gemeinsam mit der Wiener Umwelthanwaltschaft durchgeführte Beurteilung hinsichtlich der Prüfpflicht nach § 2 Abs. 1b hat ergeben, dass durch die Umwidmung von Grünland in Bauland im Zusammenhang mit dem von der Magistratsabteilung 22 festgestellten, möglichen Auftreten streng geschützter oder geschützter Tier- und/oder Pflanzenarten erhebliche Umweltauswirkungen durch den Plan nicht gänzlich ausgeschlossen sind. Es wird daher eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b durchgeführt.

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

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing Franz Futscher-Gerl
Tel.: +43 1 4000 88132

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger