

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 21

unverändert ÖA/BV  
26. Jan. 2017  
MA 21

MA 21 - Plan Nr. 7503E

Wien, 3. Jänner 2016

Abänderung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Gutheil-Schoder-Gasse,  
Linienzug 1-4 und Linienzug 4-5 (Bezirks-  
grenze, Eibesbrunnergasse) im  
10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

**Beilagen:**  
Antrag und Plan 1:2000

### **Erläuterungsbericht 1 - FB**

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

#### **Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt auf dem westlichen Teil des Wienerbergs, in der westlichsten Ecke des 10. Bezirks und an der Grenze zum 12. Bezirk. Es enthält industrielle und gewerbliche Nutzungen, neben den bebauten Flächen fallen große Parkplätze ins Auge. Südwestlich wird das Antragsgebiet von den Gleisen der Pottendorfer Linie, Donauländebahn und Badner Bahn begrenzt, welche hier - außerhalb des Plangebietes - nebeneinander verlaufen.

### **Historische Entwicklung**

Auf die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes folgten im Bereich des Wienerbergs ab dem 18. Jahrhundert Ziegelfabriken und der Abbau von Ton. Das Antragsgebiet ist auf alten Plänen im Norden und Osten von Ziegelöfen umgeben, im Plangebiet befand sich ein Krankenhaus, das als soziale Einrichtung für die Ziegelfabriken errichtet wurde.

Die Pottendorfer Linie wurde 1871 eröffnet, die parallel verlaufende Donauländebahn 1872. Ebenfalls entlang dieser Trasse wurde ab 1886 eine Dampftramway zwischen Wien und Wiener Neudorf betrieben, eine Vorläuferin der Badner Bahn.

Über längere Zeit wurden Teile des Areals als Lagerplätze genutzt.

Die Ziegelwerke bestanden bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts, danach begann die Bebauung durch Betriebe.

### **Gebietsdaten**

Das Antragsgebiet hat eine Größe von ca. 14 ha, durch die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung gibt es keine Hauptwohnsitze. Ein erheblicher Teil der betrieblichen Flächen wird flexibel vermietet, daher ist die Zahl der Arbeitnehmer schwankend.

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Die Gebäude stammen aus dem letzten Viertel des 20. Jahrhunderts und sind der betrieblichen Nutzung entsprechende Zweckbauten mit ein bis vier Geschossen. Beim größten Gebäudekomplex handelt es sich um eine auffallend große Struktur, außen ca. 240 m lang und rund 180 m breit.

Freiflächen und Grünräume:

Freiflächen gibt es zwischen den Gebäuden, es handelt sich um Parkplätze oder Rasenflächen. Eine größere Wiese befindet sich an der Gutheil-Schoder-Gasse zwischen den Häusern mit den Orientierungsnummern 4 und 8. Durch die Zuordnung der Freiflächen zu den Betrieben sind diese nicht oder nur beschränkt allgemein zugänglich. Entlang der Eibesbrunnnergasse und der Gutheil-Schoder-Gasse stehen Bäume im Straßenraum, weitere Bäume gibt es in geringem Umfang auf den privaten Liegenschaften.

Eigentumsverhältnisse:

Die im Antragsgebiet liegenden Straßenflächen sind Eigentum der Stadt Wien, die Betriebsflächen sind privat. Entlang der Bahntrasse steht ein schmaler Grundstreifen im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG.

#### **Infrastruktur:**

Die Ausstattung des Gebietes mit Leitungen für Wasser, Gas, Kanal und Strom ist durch die Lage im bebauten Stadtgebiet gegeben.

Am Beginn der Gutheil-Schoder-Gasse befindet sich ein Lebensmittelsupermarkt. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Antragsgebiet nicht vorhanden.

#### **Verkehrssituation:**

Durch hochrangige öffentliche Verkehrsmittel ist das Gebiet mit der Badner Bahn der Wiener Lokalbahnen erschlossen, die nahe beim Antragsgebiet zwei Haltestellen hat: „Schöpfwerk“ und „Gutheil-Schoder-Gasse“. Die Schnellbahnlinie S 60 befährt die Gleise der ÖBB, die das Antragsgebiet tangieren, hat aber in der Nähe des Plangebiets keine Haltestelle. Die Buslinien 16A und 65A fahren die Haltestelle Gutheil-Schoder-Gasse an, die sich unter den Bahngleisen befindet.

Der Straßenzug Eibesbrunnergasse-Gutheil-Schoder-Gasse gehört zum Netz der Hauptstraßen A. Der südliche Abschnitt der Eibesbrunnergasse ab der Gutheil-Schoder-Gasse und die Innovationsstraße sind Nebenstraßen.

Einen Radweg gibt es entlang der Gutheil-Schoder-Gasse.

Im Zuge der Eibesbrunnergasse und der Gutheil-Schoder-Gasse können die Gleise der Badner Bahn und der Pottendorfer Linie gequert werden, wobei der Steg bei der Eibesbrunnergasse nur für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer benutzbar ist.

#### **Umweltsituation**

Durch die betriebliche Nutzung ist das Plangebiet überwiegend versiegelt.

Die Beeinträchtigung durch Lärm von Straßenverkehr im Antragsgebiet entspricht der Lage im Stadtgebiet, betroffen sind die Randzonen des Baulands. Ausgehend von der Bahntrasse gibt es Lärm durch Schienenverkehr.

Im Netzwerk Natur ist als naturschutzfachliches Ziel die Biotopvernetzung durch Bahndämme genannt. Betroffen ist die Donauländebahn, deren Trasse außerhalb des Antragsgebiets liegt.

#### **Rechtslage**

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

Der Bauzonenplan 1893 bestimmte das gesamte Plangebiet vorzugsweise für Industriebauten. Später folgten Widmungen als Ländliches Gebiet, gefolgt von Widmungen für Lagerplätze und Ausbeutung des Bodens – im Zusammenhang mit den Ziegelfabriken.

Seit 1982 mit Plandokument 5744 ist das Areal Betriebsbaugelände, in den darauf folgenden Plänen wurden unter Beibehaltung der Widmung Bauklassen ergänzt oder modifiziert.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7503, Beschluss des Gemeinderates vom 24. Jänner 2006, Pr. Zl. 5523/2005-GSV.

### **Übergeordnete Konzepte**

Laut Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) ist die Metropole Wien ein Dienstleistungsstandort, bekennt sich aber ebenfalls zur Stärkung der Industrie. Besondere Unterstützung sollen dabei forschende und innovative Unternehmen finden. Ziel ist, dass die Flächen für Wirtschaftstätigkeiten und die Zahl der Arbeitsplätze mit dem Bevölkerungswachstum schritthalten.

Das Antragsgebiet ist gemäß Wiener Betriebszonenanalyse 2008 als Zone für nicht mischfähige Betriebe ausgewiesen.

Im Fachkonzept Grün- und Freiraum des STEP 2025 ist als Standard der Grün- und Freiraumversorgung eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> Grünfläche pro Arbeitsplatz in einem Einzugsbereich von 250 m genannt. Dieser Wert wird durch die Nähe zum Erholungsgebiet Wienerberg erfüllt.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Ein international agierendes österreichisches Hightech-Unternehmen mit Sitz in Wien, laut Eigendefinition „weltweit führender Anbieter für Kommunikations- und Informationslösungen im sicherheitskritischen Bereich“, möchte zwischen den Häusern Gutheil-Schoder-Gasse 4 und 8 ein zusätzliches Betriebsgebäude errichten, das eine größere als die bisher zulässige Gebäudehöhe und damit eine bauliche Verdichtung erreicht. Die Firma ist in stetigem Wachstum begriffen; mit dem Bau sollen rund 800 zusätzliche Arbeitsplätze auf dem betriebseigenen Grundstück untergebracht und damit der Firmensitz am Standort Eibesbrunnergasse gehalten 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 Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

Auf der bislang unbebauten Grundfläche zwischen den Häusern Gutheil-Schoder-Gasse 4 und 8 soll die Errichtung eines zusätzlichen Betriebsgebäudes ermöglicht werden, das eine größere als die bisher zulässige Gebäudehöhe und damit eine bauliche Verdichtung erreicht. Damit soll im Sinn des STEP 2025 die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze durch ein für die Stadt Wien bedeutendes Unternehmen ermöglicht werden.

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

- Vorsorge von erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen;
- Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Wirtschaftsstandort.

### **Abänderungen**

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Abänderungen vorgeschlagen:

Auf der Grundfläche zwischen den Häusern Gutheil-Schoder-Gasse 4 und 8 soll entsprechend den oben beschriebenen Bearbeitungszielen für eine Teilfläche die bisher geltende Bauklasse II bzw. III durch die Bauklasse V ersetzt werden. Eine geringe Fläche des bisherigen Vorgartens wird in die unmittelbar bebaubare Fläche der Bauklasse V einbezogen. Für diese unmittelbar bebaubaren Flächen erfolgt entsprechend der Rechtslage die Festsetzung als Betriebsbaugelände in geschlossener Bauweise, wobei die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise wie bisher zulässig sein soll, um architektonische Spielräume offen zu halten (BB1).

Laut Wien Kanal ist das Plangebiet als Mischsystem zu entwässern, daher darf die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal im Neubaufall 0,012 l/s pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Verbesserung des Kleinklimas sollen im gesamten Plangebiet Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad begrünt werden. Gebäude mit einer bebauten Fläche von bis zu 12 m<sup>2</sup> werden ausgenommen, um für solch kleine Bauten keine unbilligen Härten entstehen zu lassen.

### **Umwelterwägungen**

Die Teilfläche, für die nun eine Festsetzung der Bauklasse V erfolgt, war bereits bisher zum Großteil unmittelbar bebaubar. Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen - bezogen auf das Plangebiet - nur geringfügig abgeändert, es entstehen nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Es ist daher 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. 14/2005, 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.

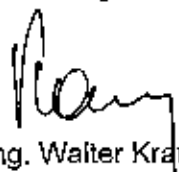
Auf Grund des Umstandes, dass nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Entwurf voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten und bestehen auch keine vernünftigen Alternativen mit günstigeren Umweltauswirkungen zu diesem Plan.

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

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

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

Der Abteilungsleiter:

  
Dipl.-Ing. Walter Krauss  
Senatsrat