

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 7097E4

Wien, 3. September 2025

Abänderung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Svetelskystraße, Linienzug 1-4, Svetelskystraße,
Linienzug 5-10, Rosa-Jochmann-Ring und
Linienzug 11-14 im
11. Bezirk, Kat. G. Kaiserebersdorf

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 - ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich Simmerings im Bezirksteil Kaiserebersdorf und umfasst die Parkanlage „Am Leberberg“ sowie das darin befindliche Jugendzentrum „Siedlungstreff Leberberg“. Das angrenzende Umfeld besteht größtenteils aus Wohnhausanlagen, die sich um die Parkanlage entlang des Rosa-Jochmann-Rings befinden. Im nördlichen Teil grenzt direkt an das Plangebiet die Bruno-Kreisky-Schule an. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Schulen sowie zwei religiöse Einrichtungen an der Svetelskystraße.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3 ha. Die verfügbaren Daten über Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf eine deutlich größere Fläche als das Antragsgebiet, wodurch die Aussagekraft der Angaben für das Plangebiet wegen des unterschiedlichen Flächenbezuges stark eingeschränkt ist.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Die im Plangebiet befindlichen Siedlungshäuser wurden circa 1937 errichtet und sind in einem schlechten Zustand. Mit der umliegenden Stadterweiterung verloren die Siedlungshäuser ihre Funktion als Wohngebäude und werden seit 1997 von dem Verein Wiener Jugendzentren als Standort mit dem Namen „Siedlungstreff Leberberg“ genutzt. Angrenzend an die Grundstücke befinden sich ein Wasserspielplatz, ein Fußball-, ein Basketball- und ein Beachvolleyballfeld.

Freiflächen und Grünräume:

Die Parkanlage „Am Leberberg“ erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Diese zeichnet sich besonders durch den Wasserspielplatz sowie durch den Leberbergteich aus. Gegenüber der Svetelskystraße befinden sich teilweise noch landwirtschaftliche Flächen sowie ein Erholungsgebiet, das für Sportanlagen vorgesehen ist und die Parkanlage „Hofgarten“, die ebenfalls einen Spielplatz aufweist. Des Weiteren sind vereinzelt kleinere Grün- und Freiräume in den Innenhofbereichen der umgrenzenden Liegenschaften vorhanden.

Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaften befinden sich zur Gänze im Eigentum der Stadt Wien. Jene Flächen mit der Widmung Erholungsgebiet Parkanlage werden von der Magistratsabteilung 42, die Flächen für soziale Einrichtungen werden von der Magistratsabteilung 34 verwaltet.

Verkehrssituation:

Über die Svetelskystraße sowie den Rosa-Jochmann-Ring ist die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Straßenbahn- und Autobuslinien gegeben. Die Straßenbahnlinien 11 und 71 verkehren entlang des Plangebiets an der Svetelskystraße. Die Haltestellen für die Buslinien 71B und N71, befinden sich entlang der Etrichstraße. Markierte Radwege sind entlang der Parkanlagen vorhanden.

Infrastruktur:

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind diverse Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Fernwärme und Strom sowie Kanäle verlegt.

Umweltsituation

Klimatisch wird gemäß der „Stadtklimaanalyse Wien“ der gegenständliche Planbereich als Parkklima ausgewiesen. Typisch dafür sind der geringe Versiegelungsgrad, wenig oder keine Bebauung, und geringer bis mäßiger Großgehölzbestand. Es sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Zudem befinden sich keine Naturdenkmäler im Antragsgebiet.

Rechtslage

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

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7097, Beschluss des Gemeinderates vom 23. Juni 1999, Pr. Zl. 167 GPZ/99.

Für den Großteil des Plangebietes ist Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage, Grundfläche für öffentliche Zwecke festgesetzt. Im Zentrum der Parkanlage befinden sich zwei Flächen mit der Widmung Sondergebiet/Soziale Einrichtung. Im Südosten befindet sich ein schmaler Bereich, der als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 50 % bzw. 60 % der Bauplatzfläche ausgewiesen ist. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig (BB1). Der höchste Punkt des Daches darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überragen. Für Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 12 m sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaft zu begrünen. Darüber hinaus sind auf den als Wohngebiet festgesetzten Grundflächen die bebaubaren aber unbebaut bleibenden Flächen, gärtnerisch auszugestalten. Zwischen den Baufeldern ist die gärtnerische Ausgestaltung gültig, ergänzt um die Bestimmung, dass ein Raum von 4,00 m Breite und 3,00 m Höhe für die Errichtung von öffentlichen Durchgängen freizuhalten ist.

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 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. Ausbau des Grün- und Freiraums, die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums, den Ausbau bzw. die Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, dem urbanen Wirtschaftsstandort, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, dem Planen für die soziale und gerechte Stadt 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.

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.

Die Parkanlage sowie das Gebiet angrenzend an die Svetelskystraße 5 sind als Wiener Immergrün ausgewiesen. Entlang der Svetelskystraße und durch die Parkanlage führt ein urban geprägtes Netz. 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 wohnortnahen 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.

Der gegenständliche Bereich ist als kurz- bis mittelfristig eingeordnet und stellt ein prioritäres Stadterweiterungsgebiet dar. Bei einer baulichen Weiter- oder Neuentwicklung liegt dabei der Fokus auf der Verbesserung des Angebots sozialer, gesundheitsbezogener und kultureller Infrastrukturen unter Berücksichtigung des jeweiligen Umfelds.

Die geplante Änderung zielt daher auf die genannte Verbesserung des Angebots sozialer Infrastruktur ab, was den Zielsetzungen des Wien-Plans entspricht.

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.

Im „Wiener Wärmeplan 2040“ ist der Bereich rund um die Parkanlage als mit Fernwärme bereits versorgtes Gebiet ausgewiesen. Für den Bereich des Parks mit dem (künftigen) Jugendzentrum selbst ist jedoch die Kategorie ‚Lokale Wärme gemeinsam‘ ausgewiesen. In Gebieten, die nicht an das zentrale Fernwärmenetz angeschlossen werden können, aber aufgrund ihrer Wärmebedarfsdichte netztauglich sind, sollen lokale Wärmenetze entstehen.

Die daraus resultierenden Raumansprüche für erneuerbare Energien und entsprechender Infrastruktur (z. B. Energiezentralen, Erdsonden) müssen in Planungsprozessen frühzeitig berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet ist ein Energieraumplan gemäß § 2b BO festgesetzt. In den vom Energieraumplan erfassten Gebieten sind für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Neubauten gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO nur die in § 118 Abs. 3 BO genannten hocheffizienten alternativen Systeme zulässig.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Durch die steigende Bevölkerungsdichte der Randbezirke Wiens werden die Anforderungen der sozialen Einrichtungen, unter anderem für Jugend- und Kinderbetreuungseinrichtungen immer größer. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung und Umstrukturierung der derzeit bestehenden Bebauung des Jugendzentrums geplant. Um eine möglichst ressourcenschonende und zweckmäßige Flächennutzung zu gewährleisten, sollen die derzeit als Sondergebiet/Soziale Einrichtung ausgewiesenen Flächen zusammengeführt werden. Dies ermöglicht eine Reduktion des bebaubaren Bereiches und führt gleichzeitig zu einer Erhöhung der Grünlandflächen, wodurch auch positive Auswirkungen auf das Stadtklima und die Lebensqualität erzielt werden können.

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:

- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende 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 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.

Dabei wird auf die im § 1 (2) der BO für Wien festgelegten Ziele Bedacht genommen, insbesondere auf die Ziffern 4, 6, 6a, 12 und 15.

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:

Um eine kompaktere Bebauungsmöglichkeit für die Nutzung als Jugendzentrum zu ermöglichen, wird eine Anpassung der Fluchtlinien für den mit Sondergebiet (SO)/Soziale Einrichtung bezeichneten Bereich vorgeschlagen. Demnach sollen die in der Rechtslage getrennten und als Sondergebiet (SO)/Soziale Einrichtung bezeichnete Flächen im nördlichen Teil dem Erholungsgebiet Parkanlage und die verbleibenden Bereiche auf eine kompakt bebaubare Fläche zusammengefasst werden. Im Hinblick auf die angrenzende Parkanlage soll eine angemessene Gebäudehöhe festgesetzt werden. Demensprechend wird für das Sondergebiet (SO)/Soziale Einrichtung eine Gebäudehöhe von 7,5 m vorgeschlagen. Um der gestalterischen Zielsetzung eines offenen Charakters der umgrenzenden Parkanlage gerecht zu werden, sollen Einfriedungen auf den mit **BB12** bezeichneten Flächen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Die bisher festgesetzte Ausweisung als Grundfläche für öffentliche Zwecke kann entfallen, da die Fläche in der Grundverwaltung der Wiener Stadtgärten (MA 42) steht. Zudem wird im Hinblick auf den § 5 Abs. 5 BO für Wien nach Ablauf von zwölf Jahren diese unwirksam und dürfte für dieselbe Liegenschaft erst nach Ablauf weiterer zehn Jahre neuerlich festgelegt werden.

Weiters wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorgeschlagen, Anpassungen der Fluchtlinien an den Kataster gemäß der Bauplatzgrenze im Vergleich zur Rechtslage durchzuführen. In Hinblick auf die positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß

ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Umwelterwägungen

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die zuvor gültigen Festsetzungen übernommen. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Bei der Situierung des bebaubaren Bereichs wurde der Baumbestand bestmöglich berücksichtigt. Durch das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass die Ausweisung einer kompakten bebaubaren Fläche für das Jugendzentrum gering positive Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung, auf den Boden, das Wasser, das Kleinklima sowie die Landschaft hat. Durch die Anordnung der intensiven Flachdachbegrünung sowie der Beschränkung der Gebäudehöhe ergeben sich tendenziell positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Boden und Wasser sowie Luft und Klima.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den vorliegenden Plan Vorhaben 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. Da auch keine Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) vom vorliegenden Plan berührt werden, ist gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen. Durch den Plan sind keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es besteht also auch keine Prüfpflicht gemäß § 2 Abs. 1b der Bauordnung für Wien.

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. Roman Rad
Tel: +43 1 4000 88134

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Timon Fellingner
Tel: +43 1 4000 88598

##signaturplatzhalter##