

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8413

Wien, 15. März 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
für das Gebiet zwischen Hartäckerstraße,
Linienzug 1-2, Peter-Jordan-Straße (Bezirks-
grenze zum 18. Bezirk) und Linienzug 3-4 im
19. Bezirk, Kat. G. Oberdöbling

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 - ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet beschreibt die Fläche der Borkowskigasse (Grundstücke Nr. 931/2 und 931/3, EZ 2208, KG Oberdöbling) sowie Teilbereiche der Straßenflächen der Peter-Jordan-Straße und der Hartäckerstraße. Es verfügt über eine Fläche von ca. 5700 m². Im östlichen Bereich ist die Borkowskigasse als asphaltierte Straßenfläche ausgestaltet, im westlichen Bereich als begrünter, baumbestandener Randstreifen. Die Borkowskigasse verläuft in Nord-Süd-Richtung und verbindet die Hartäckerstraße mit der Peter-Jordan-Straße. Im Osten grenzen die Flächen der Universität für Bodenkultur (BOKU) und die „Parkresidenz Döbling“, einer Seniorenwohnanlage der Wiener Kaufmannschaft, an das Plangebiet, im Westen befindet sich der Döblinger Friedhof.

Historische Entwicklung

Vom 18. bis zum 19. Jahrhundert war in Döbling die Landwirtschaft der wichtigste Wirtschaftsfaktor; in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte die Industrialisierung ein. Der Döblinger Friedhof wurde 1885 und die Hochschule für Bodenkultur am Linnéplatz 1896 eröffnet. Der sogenannte „Bauzonenplan“, der 1893 vom Gemeinderat beschlossen wurde, sieht östlich des „Neuen Döblinger Friedhofs“ eine Straßenverbindung in Nord-Süd-Richtung vor. Der Generalstadtplan aus dem Jahr 1904 sieht die Lage der geplanten Nord-Süd-Verbindung der heutigen Borkowskigasse noch etwas östlich gelegener in einer abgerundeten Form vor. Der Generalstadtplan aus dem Jahr 1912 stellt die Borkowskigasse bereits ausgestaltet in der heutigen Lage dar. Die Benennung des Straßenzuges nach dem Gründungsmitglied und Chefarchitekten des „Wiener Cottage-Vereins“ (Carl) Ritter von Borkowski erfolgte im Jahr 1910. Östlich angrenzend zeigt der Generalstadtplan aus dem Jahr 1912 das ehemalige „Krankenhaus der Wiener Kaufmannschaft“, welches im Jahr 1908/9 errichtet wurde. Dieses wurde im Jahr 1960 von der BOKU als Lehr- und Forschungsgebäude übernommen und ist heute als „Wilhelm-Exner-Haus“ bekannt. Zu Beginn der 1990er Jahre wurden seitens der BOKU temporäre Holzbauten in Containerbauweise im Bereich der Borkowskigasse errichtet, um - angesichts steigender Studierendenzahlen - dem Mangel an Räumlichkeiten zu begegnen. Erst zur Zeit der Errichtung des „Wallentin-Hauses“ nördlich des „Exner-Hauses“ ab dem Jahr 2018 wurden diese Holzbauten demontiert.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Aktuell wird die asphaltierte Fläche der Borkowskigasse als PKW-Stellplatz mit beschränkter Zufahrt genutzt. Zwischen der versiegelten Straßenfläche und dem westlich angrenzenden Friedhof verläuft eine Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand unterschiedlichen Alters.

Freiflächen und Grünräume:

Die Grünfläche zwischen der asphaltierten Straßenfläche und dem Friedhof verfügt über eine Tiefe von 12-19 m. Entlang des Gehsteigs besteht eine Reihe Baumhaseln, im Bereich der Friedhofsmauer überwiegen Schwarzkiefern.

Eigentumsverhältnisse:

Die Straßenflächen der Borkowskigasse (Gst.Nr. 931/2 und 931/3, EZ 2208, KG Oberdöbling) und wie auch die Teilbereiche der Peter-Jordan-Straße und der Hartäckerstraße innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Wien.

Infrastruktur:

Laut zentralem Leitungskataster der Stadt Wien verlaufen innerhalb der Borkowskigasse Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie ein Abwasserkanal.

Verkehrssituation:

Die Borkowskigasse ist über die Hartäckerstraße (Maximalgeschwindigkeit 50 km/h) im Norden sowie der Peter-Jordan-Straße (Maximalgeschwindigkeit 30 km/h) im Süden an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Der Durchgang bzw. die Durchfahrt für den Fuß- und Radverkehr ist möglich.

Umweltsituation:

Der Grünstreifen innerhalb des Plangebiets stellt einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Mit seiner Rasenfläche wie auch den darauf befindlichen Bäumen und Sträuchern hat er eine wichtige Funktion für die Regulation des Mikroklimas und die Versickerung von Niederschlagswässern. Die asphaltierten Flächen wirken hingegen insbesondere in der Sommerzeit als Wärmespeicher.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes: Es gilt Plandokument Nr. 7465 (Gemeinderatsbeschluss am 25. September 2003, Pr. Zl. 02400/2003–GSV). Darin sind die Fläche der Borkowskigasse wie auch die nördlich und südlich angrenzenden Teilflächen der Hartäckerstraße und der Peter-Jordan-Straße als öffentliches Gut ausgewiesen. Da die Abgrenzungen bislang planzeichnerisch nicht exakt dem Grundstückerkataster entsprechen und um ein widmungsbedingtes Erfordernis der Erstellung von Teilungsplänen hintan zu halten, liegen auch geringfügige Teilbereiche der Grundstücke Nr. 931/2 und 931/3, EZ 2208, KG Oberdöbling im Plangebiet, für die Grünland/Friedhof bzw. Bauland/Wohngebiet gilt.

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. Als eine der führenden Forschungsmetropolen in Europa soll Wien weiterhin ein attraktiver Standort für Lernende und Lehrende, Forschende sowie innovative Unternehmen und Start-ups. Erforderlich dafür sind starke Forschungsinstitutionen mit hochwertiger Forschungsinfrastruktur, die von Wissenschaft, Industrie, von kleinen und mittleren Unternehmen oder Start-ups gleichermaßen genutzt werden kann.

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 **Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)** betont die Rolle Wiens als Wirtschafts-, Bildungs-, Forschungs- und Kulturzentrum des gesamten Metropolraums mit einer besonderen Verantwortung bei der Entwicklung der Wissensregion. Hierfür benötigen Hochschul- und Forschungseinrichtungen Standorte, die gute Architektur, ein spannendes Umfeld, Treffpunkte, interessante Plätze und ausreichende Erholungsflächen bieten, sowie gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Und sie brauchen Potenzialflächen, um bei Bedarf Platz für bauliche Erweiterungen und Spin-offs zu haben. Die Aufgabe der Stadtentwicklung ist es dabei in enger Abstimmung mit den Hochschulen durch die Sicherstellung geeigneter Standorte einen entscheidenden Beitrag liefern, um Wissenschaft und Industrie in eine räumliche Nähe zu bringen und flexible Nutzungen für Start-ups zu ermöglichen.

Das **Leitbild Siedlungsentwicklung** des Stadtentwicklungsplans **STEP 2025** weist das Bearbeitungsgebiet als „Bebautes Gebiet“ aus, für das kein spezifisches Entwicklungsziel festgelegt wurde.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** vertieft die Ziele des STEP 2025 und gibt die Richtung der **Grün-** und Freiraumplanung der Stadt Wien vor. Im Bereich der Peter-Jordan-Straße ist eine Grünraumverbindung eingezeichnet, die den Wiener Wald mit der Innenstadt verbindet.

Das **Leitbild Grünräume Wien** stellt sicher, dass auch in Zukunft Wälder, Wiesen und Parks sowie Wasserflächen erhalten, weiterentwickelt und neu geschaffen werden. Dieses weist den nahen Döblinger Friedhof wie auch den Hugo-Wolf-Park nördlich der Hartäckerstraße in der Kategorie „Wiener Immergrün“ aus, wodurch hochwertige Grünräume für immer geschützt und von einer Bebauung – mit Ausnahme von Einrichtungen zur Erholung oder für die Forst- und Landwirtschaft - freigehalten werden sollen. Der Hugo-Wolf-Park verfügt zudem über eine historische sowie kulturgeschichtliche Bedeutung und ist in diesem Zusammenhang als „Historisch bedeutender Grünraum“ gekennzeichnet.

Entsprechend dem **Fachkonzept Mobilität** zum STEP 2025 soll bei Planungen auf fußgängerinnen- und fußgängerfreundliche Relationen und Ausgestaltung Wert gelegt werden, der steigenden Bedeutung des Umweltverbundes Rechnung getragen werden und generell ein steigender Anteil der Flächen für den Rad- Fußverkehr und den öffentlichen Verkehr an den Gesamtverkehrsflächen angestrebt werden.

Das **Fachkonzept Öffentlicher Raum** widmet sich einer ganzheitlichen Betrachtungsweise des öffentlichen Raums. Es unterstützt die Forderung nach der Schaffung von vielfältig benutzbaren Straßenräumen aus dem Fachkonzept Mobilität und betont die Bedeutung von temperatursenkenden Maßnahmen bei Umgestaltungen des öffentlichen Raumes, um städtischer Überwärmung als Folge des Klimawandels zu begegnen. Demnach sind Bäume als natürliche Schattenspenden anderen Beschattungselementen vorzuziehen.

Das **Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens** greift die im STEP 2025 formulierten Ziele zur räumlichen Entwicklung der Stadt auf und definiert Steuerungsinstrumente sowie Prozesse, die bei der Weiter- bzw. der Neuentwicklung von Zentren zur Anwendung kommen und im Sinne der Stadt der kurzen Wege einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Ziel ist es, die vielfältigen, kleinräumigen, und größeren städtischen Zentren zu stärken und weiterzuentwickeln.

Gemäß dem „Räumlichem Leitbild Polyzentrale Stadtstruktur“ liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Zentrums. Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2020 ein Energieraumplan erlassen. Dadurch sind bei Neubauten nur Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen nur gewisse hocheffiziente alternative Systeme gemäß § 118 Abs. 3 BO für Wien zulässig.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die Flächen der Borkowskigasse, welche bereits langjährig mit temporäre Gebäuden zu Bildungszwecken genutzt wurden und verkehrstechnisch nur als Durchgang relevant waren, sollen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Stärkung des Bildungsstandorts grundstückstechnisch, als Erweiterungsfläche für die BOKU, an die BIG übertragen werden. In einem ersten Schritt soll hierzu ein Flächenwidmungsplan als Grundlage für die Aufhebung des Gemeingebrauchs der Grundstücke festgesetzt werden. Um die bestehende, für das umliegende Stadtgebiet wichtige öffentliche Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr im Bereich der Borkowskigasse langfristig zu erhalten, soll diese vertraglich gesichert werden.

Ein Bebauungsplan soll erst in einem zweiten Schritt auf Basis eines Verfahrens zur städtebaulichen Qualitätssicherung erstellt 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 im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Ziele der Bearbeitung

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

- 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;

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

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 3, 4,12 der angeführten Ziele Bedacht genommen.

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: Für die Flächen der Borkowskigasse (Gst. Nr. 931/2 und 931/3, EZ 2208, KG Oberdöbling) wird die Festsetzung der Widmungskategorie Bauland/Wohngebiet vorgeschlagen, um die Aufhebung des Gemeingebrauchs als Grundlage für eine grundstückstechnische Übertragung zur Erweiterung des bestehenden Hochschulstandorts zu schaffen. Die Flächen in der Hartäckerstraße und der Peter-Jordan-Straße innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen in der Widmungskategorie „öffentliches Gut“ festgesetzt werden.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes 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 Bauordnung für Wien ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund des Umstandes, dass durch den beabsichtigten Plan aufgrund der überschaubaren Flächengröße nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b Bauordnung für Wien ist daher nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiter*in:
DDipl.-Ing.ⁱⁿ Sabine Lutz
Tel: +43 1 4000 88555

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

