

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 8429

Wien, 24. März 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Peter-Jordan-Straße (Bezirksgrenze), Max-
Emanuel-Straße, Türkenschanzplatz, Gersthofer
Straße und Hermann-Pacher-Weg im
18. Bezirk, Kat. G. Gersthof, Währing und Pötzleinsdorf
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien für
einen Teil des Plangebiets

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 sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das ca. 25 ha große Gebiet liegt im 18. Bezirk, an der Grenze zum 19. Bezirk und spannt sich zwischen der Peter-Jordan-Straße Ordnungsnummer (ONr.) 67 bis 169 im Norden und dem Türkenschanzplatz bzw. der Gersthofer Straße ONr. 70 bis 166 im Süden auf. Im Osten wird das Areal von der Max-Emanuel-Straße ONr. 1 bis 23 und im Westen vom Hermann-Pacher-Weg begrenzt.

Das Gelände steigt Richtung Westen leicht an. Entlang der Gersthofer Straße beträgt der Höhenunterschied ca. 13,3 m, entlang der Peter-Jordan-Straße ca. 23,1 m. Von Norden nach Süden fällt das Gelände dagegen stark ab. Auf dem Teilstück der Max-Emanuel-Straße beträgt der Unterschied der Höhenlage zwischen Peter-Jordan-Straße und Gersthofer Straße ca. 18 m.

Beim Hermann-Pachner-Weg am Westende des Plangebietes wächst dieser Wert auf ca. 29 m.

Aus städtebaulicher Sicht kann das Gebiet in zwei Zonen aufgeteilt werden. Die Gebäude in geschlossener Bauweise an der Gersthofer Straße verleihen dem Straßenzug teilweise einen innerstädtischen Charakter, obwohl dieser durch den breiten Straßenraum und die abschnittsweise ein- bis zweigeschossigen Gebäudefronten etwas aufgelockert wird. Im Gegensatz dazu ist der Bereich um die Peter-Jordan-Straße durch die freistehenden Gebäude in offener Bauweise und die dazwischenliegenden großzügigen Grünräume dem Straßenbild einer Gartenstadt zuzuordnen.

Historische Entwicklung

Namensgebend für die Wiener Vorortgemeinde Gersthof war der Bauernhof „Gerstlerhof“, welcher 1497 erstmals urkundlich Erwähnung fand. An der Stelle des Gerstlerhofs wurde nach der Verwüstung des Vorortes durch die Türken im Jahr 1683 ein Schösschen (Gersthofer Schloß) errichtet. Die ersten Gebäude wurden direkt an der Gersthofer Straße errichtet und sind teilweise immer noch erhalten. Mitte des 19. Jahrhunderts wuchs die Gemeinde Gersthof in Richtung Wien. Dies führte schlussendlich zur Eingliederung der Vorortgemeinde Gersthof als Katastralgemeinde der Stadt Wien. Im Jahr 1901 wurde in der Gersthofer Straße eine Pferdebahn nach Pötzleinsdorf eröffnet, die ab dem darauffolgenden Jahr elektrisch betrieben wurde. In dieser Zeit begann auch die Bebauung entlang der Max-Emanuel-Straße und sehr zögerlich auch entlang der Peter-Jordan-Straße. Erst nach dem zweiten Weltkrieg wurden die zur Peter-Jordan-Straße hinauf – ehemals für den Weinbau genutzten Hänge – mit Wohnhausanlagen bebaut.

Gebietsdaten

Im Plangebiet wohnten am Stichtag (1.1.2024) 2682 Personen in 1360 Haushalten. Die Statistik zu den Arbeitsstätten zeigt 270 Betriebe mit 433 Beschäftigten im Zählgebiet. Das Zählgebiet ragt allerdings im Westen über das Plangebiet hinaus. Trotzdem kann festgehalten werden, dass eine große Anzahl an Arbeitsstätten mit einer beschäftigten Person vorhanden ist. Bei der ausgewiesenen Arbeitsstätte mit mehr als 49 Beschäftigten handelt es sich aller Voraussicht nach um das Seniorenheim an der Türkenschanze.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der weitaus überwiegende Teil der Gebäude wird zum Wohnen benutzt. Einerseits handelt es sich hierbei um zahlreiche Wohnblöcke von Wohnhausanlagen und andererseits um kleinere Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die große Wohnhausanlage „Am Sandberg“ ist – wie die Anlage am Hermann-Pacher-Weg – ein Gemeindebau im Besitz der Stadt Wien. Zu den Wohnnutzungen zählt auch die Sonderform des Pensionistenheimes mit 229 Einzelwohnungen und 11 Doppelwohnungen.

Gewerbliche Nutzungen sind fast ausschließlich entlang der Gersthofer Straße und nur punktuell in anderen Bereichen anzutreffen. Dienstleistungsbetriebe sind ebenfalls nur vereinzelt entlang der Gersthofer Straße (Geschäfte, Büros) und überwiegend in den Erdgeschoßen von Wohngebäuden untergebracht.

Die Gebäudehöhen reichen im Gebiet überwiegend von einem bis drei Geschoße.

Bei den eingeschößigen Gebäuden handelt es sich meist um ältere Bausubstanz oder vereinzelt um Einfamilienhäuser. Die Wohnhausanlagen hingegen sind fast durchwegs drei bis vier Geschoße hoch. Wesentlich höher als der übrige Baubestand ist das Senior*innenheim *Haus an der Türkenschanze*, das mit seinen bis zu sechs Geschoßen aus dem umgebenden Siedlungsbereich herausragt.

Die langgestreckten Liegenschaften im historischen Ortskern, die nur am Rand mit niederen Häusern bebaut sind, ergeben an der Gersthofer Straße zum Teil eine sehr niedrige Bebauungsdichte. Bei den in den 1960er und 1970er Jahren errichteten größeren Wohnhausanlagen liegt die Dichte etwas höher, zum Teil deutlich höher hingegen bei jüngeren Wohnanlagen, die sich vereinzelt entlang der Peter-Jordan-Straße befinden.

Der Bauzustand der Gebäude im Gebiet kann im Allgemeinen als gut bezeichnet werden, einzelne Häuser entlang der Gersthofer Straße sind im mittleren Zustand.

Freiflächen und Grünräume:

Das Areal zeichnet sich durch großflächige liegenschaftsübergreifende private Grün- und Freiflächen mit teilweise dichtem Baumbestand aus. Die Grünbereiche der städtischen Wohnhausanlagen sind halböffentlich zugänglich, dienen jedoch hauptsächlich zur Erschließung der Gebäude ohne wesentliche Aufenthaltsqualität. Öffentlich zugängliche Freiflächen gibt es mit Ausnahme der Grünfläche am Türkenschanzplatz im Plangebiet keine.

Eigentumsverhältnisse:

Auf den Grundstücken besteht überwiegend Wohnungseigentum. Weitere Grundstücke liegen im Privateigentum. Die Wohnsiedlung Am Sandberg und die Siedlung entlang des Herrmann-Pacher-Wegs liegen im Besitz von Wiener Wohnen. Das Senior*innenheim *An der Türkenschanze* liegt im Besitz der Stadt Wien. Die restlichen Grundstücke sind in Besitz von Wohnbaugenossenschaften oder sonstigen juristischen Personen.

Infrastruktur:

Im näheren Umfeld des Plangebiet ist die Versorgung der Bevölkerung mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kindergärten. Das Pensionist*innenheim am Türkenschanzplatz ist ebenfalls der sozialen Infrastruktur zuzuordnen. Südlich des Plangebiets befinden sich mehrere Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet entlang der Gersthofer Straße zwei Allgemeinärzt*innen.

Die technische Infrastruktur umfasst einen flächendeckenden Anschluss an das Kanal-, Wasser- und Stromnetz. Auch das Gasnetz ist über das Planungsgebiet hinaus ausgebaut. Ein Teil der Liegenschaften ist an das Fernwärmenetz angebunden.

Verkehrssituation:

Die Gehsteige haben überwiegend eine Breite von zwei Metern oder mehr. Lediglich entlang der Gersthofer Straße variieren die Gehsteigbreiten, sodass die Gehsteigbreiten teilweise unter 2 m betragen. Für eine kurze fußläufige Durchwegung befinden sich von Süd nach Nord zwischen Gersthofer Straße und Peter-Jordan-Straße der Herrmann-Pacher-Weg und der Höhenwarteweg. Ein weiterer Fußweg befindet sich zwischen der Waldeckgasse und Peter-Jordan Straße. Aufgrund der Hanglage sind die genannten Fußwege nicht barrierefrei. Ansonsten ist eine Erschließung von Süd nach Nord nur über private Grundstücke gegeben. Eine Radverkehrsanlage ist lediglich entlang der Peter-Jordan-Straße als Radroute vorhanden.

Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrsnetzes ist das Gebiet über die Gersthofer Straße mit der Straßenbahnlinie 41 und der Buslinie 10 A direkt angebunden. Über diese Linien ist auch eine weitere Anbindung zur Schnellbahnhaltestelle Gersthof gegeben. Im Süden und Osten des Plangebiets verläuft entlang der Peter-Jordan-Straße die Buslinie 40 A.

Für den motorisierten Individualverkehr sind die Verkehrsflächen am Rand des Plangebiets überwiegend Hauptverkehrsstraßen der Kategorie A (Gersthofer Straße, Peter-Jordan-Straße,

Max-Emanuel-Straße). Im Inneren sind lediglich Erschließungsstraßen vorhanden. In allen Straßen ist das Längsparken möglich.

Teile des Plangebiets liegen in der Zone 2 gemäß Anlage 1 zum Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt daher 80 vH der nach § 50 Abs. 1 WGarG 2008 zu schaffenden Stellplätze.

Umweltsituation

Gemäß der Wiener Stadtklimaanalyse (2020) weist das Plangebiet eine moderate Überwärmung auf und ist somit dem Stadtklima zuzuordnen. Lediglich im Bereich des Senior*innenheims besteht aufgrund eines hohen Versiegelungsgrads ein starkes Überwärmungspotenzial. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einer Kaltluftabflussbahn mit hoher Wirksamkeit und die Kaltluftabflussrichtung weist ebenfalls eine hohe Wirksamkeit auf. Der hohe Anteil an privaten Grünflächen trägt positiv zum Mikroklima bei.

In Bezug auf die Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets liegt der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel laut der strategischen Lärmkarte entlang der Straßen mit Kategorie „Hauptstraße A“ überwiegend zwischen 65 – 75 dB. Entlang der Peter-Jordan-Straße liegt die mittlere Lärmbelastung überwiegend bei 60-65 dB.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler oder Schutzgebiete im Plangebiet, oder grenzen an dieses an.

Gemäß der Datenbank des Umweltbundesamtes und der Wiener Altstandortliste (WASTL) existieren zu den genannten Liegenschaften folgende Eintragungen:

- Gersthofer Straße 70, Altstandort (UBA ID 79258 - sonstige Papierindustrie, Verarbeitung von Gummi, Baumaterial- und Baugerätelager, Herstellung von Asbestprodukten, Gerberei)
- Gersthofer Straße 122/1, Altstandort (UBA ID 23297 - sonstige chem.-techn. Erzeugnisse)
- Gersthofer Straße 124, Altstandort (UBA ID 79190 - Spinnerei, Zwirnerei, Weberei, Textilausrüstung)
- Gersthofer Straße 158, Altstandort (UBA ID 79277 - chemische Reinigung)
- Gersthofer Straße 166/1, Altstandort (UBA ID 79188 - Tankstelle)
- Max-Emanuel-Straße 17, Altstandort (UBA ID 79309 - Kunststoffprodukte und -verarbeitung)
- Döblinger Friedhof, Altablagerung (UBA ID 74922 - Kommunale Deponie, Grubenschüttung, nördlich angrenzend)
- Peter Jordan-Straße, Altablagerung (UBA ID 74921 - Kommunale Deponie, Grubenschüttung, östlich angrenzend)

- Scherffenberggasse, Altablagerung (UBA ID 74938 - Kommunale Deponie, Grubenschüttung, südöstlicher Bereich)
- Waldeckgasse, Altablagerung (UBA ID 74939 - Kommunale Deponie, Grubenschüttung, östlicher Bereich)

Rechtslage

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

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig: PD 7648 (Gemeinderatsbeschluss am 30.06.2005). Es sieht für die Grundstücke an der Gersthofer Straße die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I (eins) bis III (drei) mit geschlossener Bauweise vor. Die Innenhöfe weisen für Teilbereiche dieselbe Baulandwidmung wie die Straßentrakte (in zwei Fällen mit dem Zusatz Geschäftsviertel-GV) aus, allerdings besitzen diese eine geringere Bauklasse und sind mit einer besonderen Bestimmung für das Ausmaß der bebauten Fläche (50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes) belegt. Für die restlichen Innenhof-Flächen ist die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben. Die übrigen Flächen bis hinauf zur Peter-Jordan-Straße sind mit der Widmung Wohngebiet in der Bauklasse I (eins) bis II (zwei) in offener bzw. offener oder gekuppelter Bauweise belegt. In diesen Fällen gilt eine Bebaubarkeit von höchstens 1/3 der zugehörigen Bauplatzfläche.

Im Osten des Plangebiets ist das Seniorenwohnheim mit der Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die Gemeindebauanlage liegt in der Bauklasse II (zwei), geschlossene Bauweise. Für die restlichen Bereiche ist überwiegend die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt mit einer Einschränkung der Unterbaubarkeit auf maximal 20 vH des Bauplatzes. Die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen werden teilweise durch Fußwege und öffentliche Durchgänge unterbrochen. Die Fußwege Hermann-Pacher-Weg und Hohenwarteweg verbinden dabei die Gersthofer Straße und die Peter-Jordan-Straße. Weiters sind noch nicht ausgebaute öffentliche Verkehrsflächen von der Rimplergasse im Osten über die Felix-Dahn-Straße bis zur Karlweisgasse im Westen ausgewiesen. Für Teilbereiche entlang der Gersthofer Straße ist eine Schutzzone festgesetzt.

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt 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. Im Bereich Mobilität soll der Motorisierungsgrad bis 2030 bei privaten Pkw auf 250 pro 1.000 Einwohner*innen sinken und Stellplätze sollen im öffentlichen Raum sukzessive reduziert werden. Wien realisiert und fördert die 15 Minuten Stadt – mit kurzen Wegstrecken, lebendigen, gemischt genutzten Stadtteilen und attraktiven Verweilmöglichkeiten.

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. An oberster Stelle steht bei allen Vorhaben dabei der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise. 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, des Ausbaus bzw. der Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, des urbanen Wirtschaftsstandorts, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, des Planens 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. Die Potenziale zur Schaffung zusätzlicher Gebäudeflächen werden genutzt, vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen oder in nicht mehr benötigten Gebäuden. Priorisiert bearbeitet werden

hierbei Standorte im Umfeld bestehender oder geplanter hochrangiger ÖV-Stationen. Zum Schutz des Mikroklimas sollen bestehende Bäume möglichst erhalten bzw. durch neue Bäume ersetzt werden. Im Leitbild Siedlungsentwicklung liegt das Bearbeitungsgebiet in einem „bebauten Gebiet“, für das darüber hinaus keine weiteren Zielvorgaben kenntlich gemacht wurden.

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. Der Schutz von Bestandsbäumen ist zentrales Ziel und wird in städtebaulichen Planungen und bei der Konzeption von Freiräumen bestmöglich berücksichtigt. Auch bei der Planung unterirdischer Infrastruktur wird Rücksicht auf den Baumbestand genommen, um bestmögliche Wachstumsbedingungen sicherzustellen. Innerhalb des Plangebiets sind die Peter-Jordan-Straße der Hermann-Pacher-Weg und der Hohenwartweg Teil des Freiraumnetzes. Im Nahbereich des Bearbeitungsgebiets stellt der Türkenschanzpark einen historisch bedeutenden Grünraum in der Kategorie „Wiener Immergrün“ dar.

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. Der motorisierte Individualverkehr und der Wirtschaftsverkehr sollen auf nicht-fossile Antriebe umgestellt werden. Im Bereich der Gersthofer Straße verzeichnet das Leitbild ÖV-Planung eine bestehende Straßenbahninfrastruktur sowie einen bestehenden Radweg im Leitbild Radverkehrsplanung.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch von Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt werden 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 Bearbeitungsgebiet liegt gemäß Leitbild „Planen

für die soziale und gerechte Stadt“ in einem Bereich, bei dem der Fokus auf der Ergänzung von baulichen Weiter- und Neuentwicklungen für die soziale Infrastruktur in Bestandsgebieten liegt.

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 für andere Planungsziele wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden.

Gemäß „**Wiener Wärmeplan**“ liegt das Bearbeitungsgebiet im Bereich „Lokale Wärme gemeinsam“, in dem die nachbarschaftliche Wärmeversorgung durch die liegenschaftsübergreifende Nutzung von lokal vorhandenen Energiequellen sichergestellt werden soll.

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 Hinblick auf die derzeit gültigen Ziele der Stadtplanung sollen die Festsetzungen für das Plangebiet entsprechend der aktuellen Gesetzeslage überarbeitet sowie unter Rücksichtnahme auf die Festsetzungen des umliegenden Siedlungsgebiets an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Besondere Rücksicht soll dabei auf den ortstypischen heterogenen Charakter des Plangebiets mit hohem Anteil an Grünflächen mit großen Baumbestand genommen werden, sowie auf die Sicherung des charakteristischen historischen Erscheinungsbilds der Gebäude, des Ensembles bzw. des Grätzels durch die Ausweisung einer Schutzzone. Zugleich soll die Neufestsetzung unter Einbezug der Klimaziele eine zeitgemäße Entwicklung ermöglichen.

Darüber hinaus ist auf einer Liegenschaft ein Widmungsansuchen anhängig, welches eine bessere Integration in die bauliche Struktur und eine bessere Nutzung der Liegenschaft zum Ziel hat. Zudem werden die Fluchtlinien geprüft und stellenweise Anpassungen an die gültige Rechtsgrundlage (Katasterplan) vorgenommen. Insgesamt soll damit die bestehende Siedlungsstruktur und deren Funktionalität erhalten und gesichert 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:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- 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;
- 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 des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien angeführten Ziele Bedacht genommen, insbesondere auf die Ziffern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 8, 14, 15 und 18.

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:

Schutzzone:

Ausgehend vom aktuellen Stand des Schutzzonenkonzepts sollen einfache Nachkriegsbauten sowie in der Moderne stark überformte historische Bauten, welche sich aus stadtgestalterischer Sicht nicht in das historische Ensemble einfügen, aus den bislang ausgewiesenen Schutzzonen herausgenommen werden. Betroffen sind hiervon die Liegenschaften Gersthofer Straße ONr. 74, ONr. 100, ONr. 110, ONr. 112, ONr. 122, ONr. 134.

Die übrigen Gebäude innerhalb der bestehenden Schutzzone sollen in dieser verbleiben.

Darüber hinaus sollen folgende weitere ortsbildprägende Gebäude in die Schutzzone aufgenommen werden:

- Türkenschanzplatz ONr. 7 ident Max-Emanuel-Straße ONr. 1
- Max-Emanuel-Straße ONr. 13
- Max-Emanuel-Straße ONr. 17

Grundsätzlich soll die Widmung im Bereich ortsbildprägender Gebäude innerhalb der Schutzzone weitgehend bestandsgemäß erfolgen, die Festsetzungen werden dementsprechend teilweise hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Lage der Fluchtlinien angepasst. Darüber hinaus soll, mit Bedacht auf die gründerzeitliche Siedlungsstruktur entlang der Baulinien ein Erkerverbot vorgeschlagen werden. Im Bereich der derzeit nur teilweise bebauten Liegenschaft Gersthofer Straße ONr. 134 soll die Gebäudehöhe an den angrenzenden, ortsbildprägenden Gebäudebestand angepasst werden. Um den gewünschten Erhalt der Straßenabschnittsgliederung durch eine Freiflächenzäsur sicherzustellen, sollen unter- und oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile (auch Balkone) in diesem Bereich untersagt werden (**BB6**).

Bebauungsstruktur:

Die Festsetzungen im Plangebiet werden überwiegend bestandsgemäß festgesetzt. Die Widmung Bauland/Wohngebiet wird analog zur bisherigen Festsetzung erneut ausgewiesen. Im Sinne der urbanen Nutzungsdurchmischung soll bereichsweise weiterhin Wohngebiet-Geschäftsviertel festgesetzt werden. Zum Erhalt der für das Gebiet prägenden locker bebauten und durchgrünten Struktur soll die offene und offene oder gekuppelte Bauweise beibehalten werden. Im Nordosten

des Plangebiets zwischen Peter-Jordan-Straße und Waldeckgasse wird gemäß dem Baubestand und aufgrund der teilweise schmalen Grundstücksabmessungen, statt der offenen Bauweise die offene oder gekuppelte Bauweise vorgeschlagen. Entlang der Gersthofer Straße, für die Gemeindebauanlage „Am Sandberg“ und für das Senior*innenheim wird erneut die geschlossene Bauweise festgesetzt, um den dem Bestand Rechnung zu tragen und den bestehenden Ortscharakter zu erhalten. Teilweise werden die Grenzlinien zwischen verschiedenen Bauweisen an den Grundstückskataster angepasst, um auf den jeweiligen Bauplätzen einheitliche Bebauungsbestimmungen zu schaffen.

Die Gebäudehöhen werden überwiegend entsprechend der gebietstypischen Struktur mit Mehrparteienhäusern mit Bauklasse II (zwei), teilweise höhenbeschränkt auf 10,5 m ausgewiesen.

Für den Gemeindebau „Am Sandberg“ wird erneut Bauland/Wohngebiet - geschlossene Bauweise, Bauklasse II (zwei) ausgewiesen. Zum Erhalt des historischen Ortskerns von Gersthof und weiterer historischer Bestandsbebauung entlang der Gersthofer Straße wird für diese Flächen weiterhin die Bauklasse I (eins), teilweise höhenbeschränkt auf 6,5 m ausgewiesen. Aufgrund des stark ansteigenden Geländes im Westen und einer damit zusammenhängenden Vermeidung übermäßiger Gebäudefronten wird in diesem Bereich analog zur bisherigen Rechtslage die Bauklasse I (eins), höhenbeschränkt auf 7,5 m festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der Belichtungssituation wird zur Sicherung der bestehenden gründerzeitlichen Gebäude in der Schutzzone und zur Erfüllung der Anforderungen des wachsenden Wohnraumbedarfs eine Aufzonung in einem ortsverträglichen Ausmaß vorgeschlagen. Daher wird für die Liegenschaften Gersthofer Straße ONr. 108 – ONr. 124 eine leichte Erhöhung der Gebäudehöhe auf Bauklasse III (drei) höhenbeschränkt auf 14 m vorgeschlagen. In den daran im Westen anschließenden stärker ansteigenden Bereichen soll für eine Sicherung des Bestandes eine einheitliche Traufkante und eine Vermeidung eines höhenmäßigen Übertragens von Gebäudeteilen ab 15 m hinter der Baulinie, Bauklasse IV (vier) mit einer absoluten Höhe von 86,5 m über Wiener Null bzw. Bauklasse IV (vier) mit einer absoluten Höhe von 85,9 m über Wiener Null festgesetzt werden.

Neuausweisungen von Bebaubarkeiten sollen abgestimmt auf die umliegende Bebauungsstruktur einerseits dort erfolgen, wo bereits in der Vergangenheit Bauplätze geschaffen wurden und andererseits im Sinne der Ressourcenschonung von Grund und Boden große versiegelte Parkplatzflächen vorhanden sind. Im Sinne einer höheren Nutzungsflexibilität und Ressourcenschonung soll die bereits teilweise überdachte Parkplatzfläche westlich des Senior*innenheims als Bauland/Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins), höhenbeschränkt auf 4,5 m festgesetzt werden. Für die restlichen Teilflächen wird die gärtnerische Ausgestaltung

festgesetzt. Auf den bestehenbleibenden Grundflächen, die für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind (P-Flächen), sollen mindestens 30 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes gärtnerisch auszugestalten sein, um versickerungsoffene Flächen zu schaffen und eine Verbesserung des Mikroklimas herbeizuführen.

Im Zuge der Neufestsetzung werden stellenweise Anpassungen der Baufluchtlinien an den Katasterplan sowie Anpassungen der Trakttiefen vorgenommen. Dementsprechend wird auf den in der Schutzzone befindlichen Liegenschaften Gersthofer Straße ONr. 78 bis 98 eine teilweise Anpassung der Bau- und Baufluchtlinien vorgenommen, sodass für die jeweiligen Bauplätze gleichbleibende Trakttiefen bestehen. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und auf Grundlage der bisherigen Rechtslage werden die Trakttiefen zwischen 14 m und 17 m kotiert.

Bei weiteren Liegenschaften in der Schutzzone werden die Baufluchtlinien an Gebäudebestand angepasst, um zum Erhalt des historischen Erscheinungsbildes beizutragen.

Auf der Liegenschaft Gersthofer Straße ONr. 134 wird eine Neukonfiguration der bebaubaren Bereiche vorgeschlagen, sodass eine geschlossene Gebäudefront und somit der Anbau an beide Feuermauern bei einer ungefähr gleichbleibenden bebaubaren Grundfläche ermöglicht wird. Die im vorigen Plandokument ausgewiesene gärtnerisch auszugestaltende Fläche entlang der Gersthofer Straße wird dabei in einer neuen Konfiguration erhalten. Durch Festsetzung eines Unter- und Überbauungsverbot auf der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche (**BB6**) soll das Wachstum eines straßengliedernden Baumbestandes ermöglicht werden.

Auf den mit **BB2** bezeichneten Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² aufgrund der Belichtungssituation sowie aus mikroklimatischen Gesichtspunkten als Flachdächer auszuführen und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen.

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie Baumbestands, zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern, zur Erhaltung der Qualität des Wohnumfeldes und zur Verbesserung des Mikroklimas soll für großflächig ausgewiesene Grundflächen mit der Widmung Bauland/Wohngebiet in der offenen sowie offenen oder gekuppelten Bauweise bestimmt werden, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nur auf höchstens 40 vH der Fläche des Bauplatzes zulässig sind (**BB3**). In den Hinterhofbereichen der Liegenschaften entlang der Gersthofer Straße sollen hinsichtlich einer Flexibilität in der Entwicklung erneut flächige bebaubare Bereiche ausgewiesen werden. Um auf diesen Flächen einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken, wird die Bebaubarkeit jedoch weiterhin auf maximal 50 % der bezeichneten Fläche festgesetzt.

Der oberste Abschluss des Daches soll nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen dürfen, um zu gewährleisten, dass keine unverhältnismäßig hohen und in Bezug zur Ortsüblichkeit maßstabsfremden großvolumigen Dächer bei vertikalen Zubauten bzw. im Neubaufall errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die bebaubaren Grundflächen der städtischen Wohnanlage „Am Sandberg“ um einen Beitrag zur Deckung von leistbarem Wohnraum zu leisten ohne eine zusätzliche Flächenversiegelung zu verursachen. Folglich darf der oberste Abschluss des Daches höchstens 6,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen (**BB4**) um zwei Dachgeschosse zu ermöglichen. Hierbei überwiegt die städtische Zielsetzung an der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum die architektonischen und städtebaulichen Argumente hinsichtlich der Dachhöhenbegrenzung von 4,5 m. Zur Ermöglichung eines zweckmäßigen Dachgeschossausbaus bis zu einer Höhe von 6,5 werden die Trakttiefen teilweise auf 12 m erweitert. Weiters dürfen aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Sicherstellung der Belichtungsverhältnisse keine Erker über die Baulinien vorragen. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite um höchstens 0,6 m und an Straßen mit mehr als 16 m Breite um höchstens 0,8 m über die Baulinien vorragen. Um nicht übermäßige Gebäudefronten in den Hanglagen des Gebietes zu erreichen, soll, soweit die Gebäudehöhe gemäß § 81 Abs. 2 BO für Wien zu bemessen ist, die festgesetzte Gebäudehöhe nur um maximal 1,5 m überschritten werden dürfen.

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der 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 zu begrünen sein. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, soll eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend sein.

Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Als weitere, die Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m 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.

Grün- und Freiflächen:

Zur Sicherstellung von Grün- und Freiflächen sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Freiflächen sollen nicht bebaute jedoch bebaubare Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sein. Der Türkenschanzplatz soll in seiner Erholungsfunktion gesichert werden und wird dementsprechend erneut teilweise als Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlage ausgewiesen.

Um weitere kleinteilige Grün- und Freiräume für die Bewohner*innen im Plangebiet zu Verfügung zu stellen, wird die Grünfläche an der Ecke von Peter-Jordan-Straße und Karlweisgasse ebenfalls als Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlage festgesetzt.

Zur weitgehenden Erhaltung des Vegetationsbestandes (Baumschutz) und damit des Kleinklimas, der Durchgrünung des Siedlungsgebietes sowie zur Schonung des natürlichen Bodens sollen auf den gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen (G) unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig sein, sofern nichts anderes bestimmt ist. Auf den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen in den Blockinnenbereichen wird für eine zusammenhängende Durchgrünung, zum Erhalt größerer Baumbestände und zur Ermöglichung neuer Baumpflanzungen festgesetzt, dass auf den bezeichneten Grundflächen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile und Nebengebäude nicht zulässig sind (**BB1**). Durch einen großflächigen Schutz der Grünflächen wird auch zur Sicherung der durchs Gebiet verlaufenden Kaltluftabflussbahn beigetragen. Im Sinne der Ressourcenschonung und Sicherstellung der weiteren Nutzung wird für die Grundfläche der Tiefgarage der Gemeindebauanlage „Am Sandberg“ festgesetzt, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile vollflächig zulässig sind (**BB5**). Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils, zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern, zur Erhaltung der Qualität des Wohnumfeldes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m² errichtet werden. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie im Sinne des Regenwassermanagements müssen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm begrünt werden. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Um den Eindruck von zusammenhängenden Grünräumen zu fördern, sollen Einfriedungen an Grundgrenzen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Verkehr:

Die bestehenden Verkehrsflächen sollen wieder bestandsgemäß und mit Gesamtbreiten entsprechend der bisherigen Rechtslage berücksichtigt werden. Auf Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird vorgeschlagen, dass entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit einer Mindestbreite von 2 m hergestellt werden sollen, um einen ungehinderten fußläufigen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Bei Verkehrsflächen mit einer geringeren Breite soll die Ausgestaltung bzw. Gehsteigbreite situationsabhängig im Zuge der Projektierung festgelegt werden können. Um eine Verbesserung des Mikroklimas und die Versickerung von Niederschlagswasser herbeizuführen, soll für Straßen ab einer Breite von 15 m die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen, sowie für die Karlweiggasse mindestens einer Baumreihe ermöglicht werden.

Die derzeit nicht ausgebauten Verkehrsflächen in der Verlängerung der Rimplergasse und Karlweiggasse werden zur Erschließung der anliegenden Liegenschaften erneut ausgewiesen.

Die zuvor bestehende Ein- und Ausfahrtsperre in der Karlweiggasse wird aufgehoben, um eine Zufahrt zu den Liegenschaften zu ermöglichen und die Erschließung über benachbarte Liegenschaften zu vermeiden. Auf der Nordseite des Fußweges in der Rimplergasse wird eine zusätzliche Ein- und Ausfahrtsperre festgesetzt, um einen ungehinderten und sicheren Fußverkehr zu ermöglichen.

Um die kurze fußläufige Durchwegung im Gebiet sicherzustellen, wird zwischen der Gersthofer Straße und Rimplergasse basierend auf der Rechtslage und entsprechend der Realisierung ein Raum von mindestens 2 m lichter Breite und mindestens 3 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges ausgewiesen, der von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Der Höhenwarteweg, Herrmann-Pacher-Weg und die Durchwegung von der Peter-Jordan-Straße zur Waldeckgasse werden erneut als Fußweg ausgewiesen, um die fußläufige Durchlässigkeit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu gewährleisten und werden in Hinblick auf barrierefreie Ausbaumöglichkeiten in ihrer Breite beibehalten.

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 BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO 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.

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing.ⁱⁿ Alice Buri
Tel: +43 1 4000 88547

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