

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21B

MA 21B - Plan Nr. 8463

Wien, 14. Oktober 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Antonie-Lehr-Straße, Linienzug 1-2, Simone-Veil-
Gasse, Nicole-Fontaine-Gasse, Straße Code 06825,
Nordmanngasse und Linienzug 3-4 im
21. Bezirk, Kat. G. Leopoldau

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im 21. Bezirk und stellt die nächste Entwicklungsetappe des Stadtentwicklungsgebietes Donaufeld dar.

Das Zielgebiet Donaufeld befindet sich am südöstlichen Rand des 21. Bezirks und grenzt an den 22. Bezirk an. Das Donaufeld ist im westlichen Teil noch durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, obwohl ein Großteil der Flächen bereits jetzt im Besitz von Bauträger*innen ist.

Der östliche Teil befindet sich gerade im Umbruch. Die Bauarbeiten für die erste Entwicklungsetappe „Quartier An der Schanze“ haben im südlichen Bereich bereits begonnen. Nördlich, entlang der Nordmanngasse, befinden sich zum Teil ein betrieblich geprägter Gebäudebestand sowie ein- bis zweigeschossige Privathäuser sowie eine in der Zwischenkriegszeit entstandene Siedlung mit meist ein- bis zweigeschossiger Bebauung.

Historische Entwicklung

Das heutige Kernstück des Donaufeldes war ursprünglich vielfach von Donauarmen durchzogen. Reste davon sind noch im Bereich der Fultonstraße zu erkennen. Lange Zeit war das Gebiet zwischen den beiden Bezirken landwirtschaftlich geprägt, in der Mitte des 19. Jahrhunderts nagte die Stadt an den Rändern, es entstanden Fabriken und Wohngebäude.

Der Grundstein für eine Entwicklung des bis Anfang der 1990er Jahre baufreien Raums zwischen Mühlschütz und Neukagran wurde durch die Errichtung der hochrangigen Verkehrsanbindung (U6, U1) nach Floridsdorf und Donaustadt gelegt. Gemäß den 1991 beschlossenen „Leitlinien für die Stadtentwicklung Wiens“ wurde der Bereich daher als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. An der Grenze des 21. und 22. Bezirkes sollten keine isolierten neuen Stadtteile entstehen, sondern die, wie gespreizte Finger, auseinanderstrebenden Siedlungsachsen von Floridsdorf und Donaustadt über einen Handteller verbunden werden. Mit der Ausarbeitung des „Leitprogramms Donaufeld Kagran“ erfolgten die ersten baulichen Entwicklungen. Entlang der Donaufelder Straße sowie der Dückegasse entstanden bis 2002 zahlreiche Wohnbauten, häufig in Form von „Themenwohnprojekten“ wie die „Autofreie Mustersiedlung“, „Frauen-Werk-Stadt“ oder die „Compact City“.

Die Fläche des Zielgebietes Donaufeld zwischen Donaufelder Straße, Dückegasse, Alter Donau und Fultonstraße blieb bis vor kurzem unbebaut. Im Herbst 2024 haben im südlichen Teil des Zielgebietes und südlich des gegenständlichen Plangebietes die ersten baulichen Entwicklungen gemäß dem Leitbild Donaufeld gestartet und es werden die Projekte entsprechend dem Bauträgerwettbewerb „Quartier An der Schanze“ errichtet.

Gebietsdaten

Die Gebietsdaten für das circa 2,4 ha große Bearbeitungsgebiet sind nicht aussagekräftig, da bei den statistischen Daten größere Bereiche zusammengefasst werden und somit auch

Einwohner*innendaten von Teilen bestehender Siedlungen enthalten sind (Siedlung „An der Schanze“). Die Zahl von 194 Einwohner*innen ist daher deutlich nach unten zu korrigieren.

Die Daten zu den Arbeitsstätten liegen nur für die Zählgebiet vor und sind daher für das Bearbeitungsgebiet auch nicht relevant. Im Plangebiet befinden sich keine betrieblichen Nutzungen.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

In dem Bearbeitungsgebiet befindet sich kein Bau- und Nutzungsbestand mehr. Die landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowie ein Wohnhaus, das im Plangebiet war, sind abgerissen worden. Entlang der Nordmanngasse wurde temporär ein modulares Gebäude für die Gebietsbetreuung aufgestellt. Südlich der Antonie-Lehr-Straße haben die Bautätigkeiten für die erste Entwicklungsetappe des Donaufelds („Quartier An der Schanze“) bereits begonnen.

Freiflächen und Grünräume:

Westlich grenzen die „DonauGRÜNde“ an das Plangebiet an. Diese Flächen dienen künftig zum einen als großzügige Erholungsflächen für die künftige Bevölkerung des Zielgebiet Donaufelds, zum anderen als Teil des übergeordneten Grünzuges Rendevousberg-Alte Donau.

Im Bereich des Siedlungsgebietes Tokiostraße (östlich des Plangebietes) befindet sich der Kirschblütenpark.

Ein weiterer wichtiger Naherholungsraum, der südlich des Plangebietes liegt, ist die Alte Donau und der sich in Umsetzung befindliche Bank Austria Park am Mühlschütz / Alte Donau.

Eigentumsverhältnisse:

Der eine Teil des zusammenhängenden Grundbesitzes ist im Eigentum des wohnfonds_wien und soll an die MA 56 übertragen werden, der andere zusammenhängende Grundbesitz ist im Eigentum eines Bauträgers. Die weiteren Grundstücke befinden sich im Grundbesitz eines privaten Grundeigentümers. Die für die Erschließung der ersten Entwicklungsetappe erforderlichen Flächen für das Straßennetz sind im Eigentum der Stadt Wien.

Infrastruktur:

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen. Nordwestlich des Plangebietes wurde 2012 der Bildungscampus Donaufeld mit einer 13- klassigen Volksschule und einem

9-gruppigen Kindergarten eröffnet. Ein weiterer, größerer Bildungscampus mit einem 12- gruppigen Kindergarten und einer 17- klassigen Volksschule befindet sich östlich des Plangebiets im 22. Bezirk im Bereich der Attempsgasse. Diese beiden Einrichtungen sind ausgelastet.

Weitere Kindergärten sowie auch ärztliche Niederlassungen und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Mit dem Donauzentrum befindet sich auch ein großes Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe des Gebietes.

Durch die Umsetzung der ersten Entwicklungsetappe werden - nördlich an das Plangebiet angrenzend bzw. im Plangebiet - Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie ein Kindergarten errichtet.

Die technische Infrastruktur (Einbauten) wird gerade für die erste Entwicklungsetappe und sukzessive, auf die einzelnen Bauphasen im Stadtentwicklungsgebiet abgestimmt, ausgebaut.

Verkehrssituation:

Öffentlicher Verkehr

Die östlich des Bearbeitungsgebiets gelegene U-Bahnstation Kagran im 22. Bezirk ist die nächstgelegene Anbindung an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz. In der Donaufelder Straße bzw. Tokiostraße befinden sich Stationen der Straßenbahnlinie 25 und 26, über die auch das Bezirkszentrum von Floridsdorf erreichbar und eine Verknüpfung mit der S-Bahn-Stammstrecke möglich ist. In der Dückegasse hat die Buslinie 27 A in Richtung Kagran bzw. der 27 B in Richtung Satzingerweg eine Station, wodurch eine Busverbindung von und nach Kagran besteht.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Donaufelder Straße und der Dückegasse sind auf beiden Seiten Gehsteige vorhanden. Hauptadrouten mit der Priorität 1 befinden sich in der Dückegasse und entlang der Alten Donau, Priorität 2 hat die West-Ost-Verbindung durch das Donaufeld in der Nordmannngasse.

Momentan gibt es keine Nord- Süd laufenden Querungsmöglichkeiten des Gebietes. Im Zuge der Errichtung der ersten Entwicklungsetappe wird das Straßen- und Wegenetz errichtet. Es wird dabei ein großer Wert auf verkehrsberuhigte Bereiche, ein dichtes Fußwegenetz und großzügig dimensionierte Gehsteige zur Förderung des Fußgänger*innenverkehrs und der Aufenthaltsqualität im Straßenraum gelegt. Zudem wird der Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz durch verschiedene Radverkehrsanlagen ermöglicht.

Motorisierte Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird durch die Kreuzung Antonie-Lehr-Straße, Dückegasse an das hochrangige Straßennetz angebunden. Die bestehende Straße (Nordmannsgasse) nördlich des Planungsgebietes verläuft in West-Ost Richtung und ist aufgrund der geringen Straßenbreite zum Teil als Einbahn ausgewiesen.

Umweltsituation

Die Klimafunktionskarte weist das Areal als Parkklima aus. Dieser Kategorie gehören alle Flächen mit wenig oder keiner Bebauung und mit geringerem bis mäßigem Großgehölzbestand an. Je nach Größe des Gebietes steigen die Intensität und Reichweite der kühlenden Wirkung an und somit auch die der klimatischen, lufthygienischen und auch weiteren ökologischen Funktionen im städtischen Umfeld.

Gemäß Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm (Netzwerk Natur) liegt das Plangebiet innerhalb der „Biotopvernetzung – Donauvorland“. Die nun brachliegenden ehemals landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet weisen aufgrund ihrer regelmäßigen Bewirtschaftung nur eine geringe Eignung als Lebensgrundlage für eine nennenswerte Artenvielfalt auf. Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens kann Regenwasser problemlos versickern. Die Bedingungen für Grundwasserneubildung sind daher als gut zu bezeichnen. Über den möglichen Eintrag von Düng- und Spritzmitteln in den Boden bzw. ins Grundwasser im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung liegen keine näheren Informationen vor. Im Plangebiet gibt es keine gemäß Wiener Naturschutzverordnung schützenswerten Biotoptypen und es sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder ökologische Entwicklungsgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet ist unter anderem Lebensraum von bis zu vier verschiedenen Schmetterlingsarten sowie der streng geschützten Amphibienart Wechselkröte. Es sind daher die Bestimmungen des Wr. Naturschutzgesetzes anzuwenden.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes: Die Baufeldstruktur ist gemäß dem städtebaulichen Leitbild sowie dem Mobilitäts- und Freiraumkonzept mit Grenzlinien bzw. Baufluchtlinien festgesetzt und die Widmung Bauland - Gemischte Baugebiete sowie mehrere der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsflächen sind ausgewiesen.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

- PD 8130, Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2017, Pr.Zl. 3699/2017-GSK

Mit dem Plandokument 8130 wurde im gegenständlichen Plangebiet nur ein Flächenwidmungsplan und kein Bebauungsplan festgesetzt. Es besteht daher aufgrund fehlender Bebauungsbestimmungen eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 der BO für Wien.

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.

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 prioritätär 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.

Mit dem **Stadtentwicklungsplan 2005** (STEP 05) wurden 13 Zielgebiete der Stadtentwicklung definiert. Bei den Zielgebieten handelt es sich um Gebiete von gesamtstädtischer Bedeutung, in denen hohes Entwicklungspotenzial bzw. spezifische Herausforderungen bestehen. Im Rahmen der Zielgebietsbearbeitung (2008-2010) wurde ein neues Leitbild für das Donaufeld erarbeitet. Im Zuge der 2011 erfolgten Evaluierung/Adaptierung der 13 Zielgebiete und aufgrund des damals nicht absehbaren Entwicklungshorizontes wurde die Zielgebietsbearbeitung abgeschlossen.

2014 erfolgte eine Revision der Zielgebiete. Aufgrund der nunmehr gegebenen Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieses Gebietes und den dafür erforderlichen Abstimmungsbedarf wurde das Donaufeld – in adaptierter Abgrenzung – wieder als Zielgebiet ausgewiesen.

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 bedarfsoorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Im Leitbild Siedlungsentwicklung ist das Plangebiet als Teil eines prioritären Stadterweiterungsgebietes (Donaufeld Südost) ausgewiesen.

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. Südlich an das Plangebiet grenzt der zentrale Grüngürtel für das Zielgebiet Donaufeld an, die sogenannten DonauGRÜNde. Im Leitbild Grünräume werden die DonauGRÜNde als Grünkorridor ausgewiesen sowie als Potenzialstandort für einen Stadtpark.

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. Das Leitbild ÖV-Planung sieht eine neue Straßenbahlinie entlang

der Antonie-Lehr-Straße vor, die das Stadterweiterungsgebiet mit einem hochrangigen öffentlichen Verkehrsmittel versorgen wird.

Das Kapitel **Wirtschaft und Arbeit** befasst sich mit den unterschiedlichen Wirtschaftstätigkeiten im Stadtgebiet. Benötigte Flächen sind zu sichern und zu ergänzen. Betrachtet werden dabei sowohl bestehende Betriebsstandorte als auch zusätzlicher Flächenbedarf, etwa durch die Energie- und die Kreislaufwirtschaft.

Das Kapitel **Urbane Zentren** befasst sich sowohl mit bereits bestehenden Zentren, die auch weiterhin stabilisiert, weiterentwickelt und gestärkt werden sollen als auch mit neuen urbanen Zentren die im Zuge der Entwicklung neuer Stadterweiterungsgebiete vorgesehen werden. Für die unterschiedlichen Zentren ergeben sich abhängig von den örtlichen Rahmenbedingungen Entwicklungsziele, Vorgaben für Planungsprozesse und Entwicklungsmaßnahmen. Für das Stadterweiterungsgebiet Donaufeld ist ein neues Quartierszentrum 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.

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.

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

Das Donaufeld wurde in den 1991 beschlossenen „Leitlinien für die Stadtentwicklung“ als Entwicklungsbereich ausgewiesen. Darauf aufbauend wurde ein städtebauliches Leitbild für den Bereich Donaufeld-Kagran erarbeitet und vom Gemeinderat als „Leitprogramm Donaufeld-Kagran“ beschlossen. Die darauf basierenden baulichen Entwicklungen finden sich im 21. Bezirk nördlich der Donaufelder Straße und entlang der Fultonstraße, im 22. Bezirk zwischen Dückegasse und Attemsgasse.

Im Rahmen der im STEP 2005 festgelegten Zielgebiete wurde für den Bereich des Donaufeldes ein neues städtebauliches Leitbild „stadtklima entwerfen“ erstellt, das im Herbst 2013 von der Stadtentwicklungskommission zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Darauf aufbauend wurden die Aussagen zu Teilbereichen (vor allem der ersten Entwicklungsetappe im Bereich der Dückegasse) geschärft.

Im gesamten rund 60 ha großen Entwicklungsgebiet sollen etappenweise rund 6.000 Wohnungen entstehen.

In Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum von Wien scheint es geboten, infrastrukturell bereits erschlossene Gebiete so optimal wie möglich zu nutzen. Ein im Rahmen der Zielgebietsbearbeitung erstelltes Leitbild, die vertiefte Rahmenplanung für das östliche Gebiet und das „Mobilitäts- und Freiraumkonzept Donaufeld“ dient als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes. Für den Schulstandort wurde in der ersten Jahreshälfte 2025 ein offener, EU-weiter, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Fertigstellung des Schulbaus ist im September 2029 geplant.

Die wichtigsten Grundsätze des Leitbildes sind:

- Schaffung einer Bebauungsstruktur mit urbaner Dichte, einer hohen Durchlässigkeit und einer differenzierten Höhenentwicklung
- Gemischte Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und einer vielfältigen Erdgeschoßzone mit teilweise höheren Raumhöhen vor allem im Bereich des Ereignisbandes
- Verbesserung der Erschließung im öffentlichen Verkehr unter anderem durch eine Straßenbahnenlinie im Gebiet sowie eine Adaptierung des Busnetzes
- Dichtes Wegenetz für Fußgänger- und Radfahrer*innen
- Erschließung für den motorisierten Individualverkehr in Form eines Schleifenkonzepts mit Unterbindung des Durchzugsverkehrs

- Schaffung von Sammelgaragen und Festlegung eines Stellplatzregulativs aufgrund der zukünftig sehr guten ÖV-Erschließung durch die Straßenbahn und der geplanten vorrangigen Nutzung der Verkehrsflächen für stadtverträgliche Verkehrsarten
- Großzügige Grün- und Freiräume sowie, ein Netz aus kleinen Parks, Plätzen, Straßen und teilöffentlichen Freiräumen sollen einen abwechslungsreichen Landschaftsraum entstehen lassen

Eine Überprüfung der notwendigen sozialen Infrastruktur ergab, dass eine 38-klassige ganztägig geführte Volks- und Mittelschule inklusive Sonderpädagogik für den Ostteil des Zielgebietes Donaufeld benötigt wird. Diese soll im nördlichen Bereich des gegenständlichen Plangebiets situiert werden, wofür eine Grundfläche von 13.000 m² benötigt wird.

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 und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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;
- 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 der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungszwecke;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

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:

Bebauungsstruktur:

Aus städtebaulichen Gründen sollen die Baufelder als Strukturgebiet mit Struktureinheiten (StrE 1-5) ausgewiesen werden, deren mit Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen unmittelbar bebaut werden dürfen. Dadurch sollen flexible Voraussetzungen für die Bebauungsstruktur innerhalb eines städtebaulich angemessenen Mengengerüsts geschaffen werden.

Bildungseinrichtung (StrE1)

Ausgelöst durch den Zuwachs der Bevölkerung besteht die Notwendigkeit eine zusätzliche Bildungseinrichtung für das Donaufeld mit insgesamt 38 Bildungsräumen vorzusehen (ganztägig geführte Volks- und Mittelschule inklusive Sonderpädagogik).

Diese soll im Norden des Plangebietes vorgeschlagenen werden und als Bauland - Gemischtes Baugebiet, Strukturgebiet (GB StrE1) ausgewiesen werden, deren mit Baufluchtlinien bzw. einer Grenzlinie umgrenzten Grundflächen unmittelbar bebaut werden dürfen. Ferner sollen entsprechend der künftigen Nutzung die Gebäude Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten werden. Um der für die Bildungseinrichtung notwendige Flexibilität gerecht zu werden, wird für den Bildungscampus ein Strukturgebiet vorgeschlagen, wobei der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke, entsprechend den übermittelten Anforderungen, insgesamt höchstens 100.000 m³ betragen soll. Entsprechend den Festsetzungen im Umfeld, und um auch höhenmäßig ausreichend Spielraum bieten zu können, wird vorgeschlagen, dass die Gebäudehöhe höchstens 23 m betragen darf.

Zur Ausbildung eines Vorplatzes sowie einer Zone zur Zu- und Anlieferung für das Bildungsgebäude sowie zur Schaffung attraktiver Straßenräume entlang der Antonie-Lehr-Straße, sollen oberirdische und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen nicht zulässig sein.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern sind bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Sport- und Spielflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszustalten. „Ereignisband“ (StrE 2-5)

Das südliche Baufeld liegt in der zentralen Achse („Ereignisband“) des Leitbildes Donaufeld. In diesem Bereich sollen die Wohnfolgeeinrichtungen für das Gebiet in der Erdgeschosszone bzw. in dem Sockelgebäude vorgesehen und zentriert werden. Auf den Sockelgebäuden sind kleinteilige Baukörper für Wohnbau mit einer starken Höhendifferenzierung der einzelnen Bauvolumina zwischen 12 m (Sockelzone) und bis zu 35 m (Hochpunkte) vorgesehen, aus diesen städtebaulichen Gründen soll dieses Baufeld als Bauland - Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel, Strukturgebiet (GBGV StrE2-StrE5) ausgewiesen werden, deren mit Baufluchtlinien umgrenzten Grundflächen unmittelbar bebaut werden dürfen.

Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke soll abhängig von Lage und Konfiguration des Bauplatzes zwischen 13.900 m³ und 21.200 m³ (StrE2: höchstens 16.500 m³, StrE3: höchstens 14.700 m³, StrE4: höchstens 13.900 m³, StrE5: höchstens 21.200 m³) betragen dürfen. Es wird vorgeschlagen, dass die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, zwischen 4.100 m² und 6.300 m² (StrE2: höchstens 5.100 m², StrE3: höchstens 4.400 m², StrE4: höchstens 4.100 m², StrE5: höchstens 6.300 m²) betragen darf, um eine zu hohe bauliche Ausnutzung und negative Auswirkungen auf die künftige Verkehrs- bzw. Wohnsituation hintanzuhalten sowie eine hohe architektonische Qualität zu forcieren. Die ÖNORM EN 15221-6 kann auch in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Die Gebäudehöhe für die Hochpunkte (650 m² pro Sockelgebäude) soll höchstens 33 m betragen, wobei der oberste Abschluss des Daches mit 35 m, über dem anschließenden Gelände liegend, vorgeschlagen wird, um die Errichtung von Hochhäusern hintanzuhalten. Für die Sockelgebäude wird die Gebäudehöhe mit höchsten 12 m vorgeschlagen.

Um Sockelgebäude mit unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen wird – neben der Ausweisung als Geschäftsviertel – eine 4,5 m hohe Mindestraumhöhe im Erdgeschoss vorgeschlagen (**BB3**).

Mit der Festlegung wird das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Zwischen den Straßenräumen und den Baukörpern des Ereignisbandes ist eine Zone von 2,5 m ausgewiesen, die einen Übergang zwischen diesen Bereichen bildet und attraktive Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer*innen schaffen soll. Daher sollen oberirdische und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude hier nicht zulässig sein (**BB1**).

Zur Schaffung und Sicherung zusammenhängender und bauplatzübergreifend nutzbarer Grün- und Freiflächen soll die Errichtung von Einfriedungen untersagt werden

Grün- und Freiraum:

Es wird vorgeschlagen, für einzelne Flächen unmittelbar die gärtnerische Ausgestaltung anzugeben und generell festzulegen, dass bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sind, um den Grünflächenanteil zu erhalten sowie die Versickerung von Niederschlagswässern zu ermöglichen. Um die erforderlichen Flächen für die Sportflächen der Schule zu ermöglichen sind die Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen (**BB2**). Zudem wird vorgeschlagen, dass in Teilbereichen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sind (**BB4**), um die Voraussetzung zur Pflanzung von Bäumen zu verbessern.

In Hinblick auf die besonders 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 als Flachdächer ausgeführt und 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. Bereiche die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

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

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

Verkehrserschließung:

Dem Ziel für zeitgemäße Verkehrsflächen folgend sollen die bestehenden Verkehrsflächen zum Großteil entsprechend der Rechtslage wieder als öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Im Bereich Antonie-Lehr-Straße Ecke Straße Code 06825 soll eine Anpassung der Fluchlinien entsprechend dem Straßenbauprojekt der MA 28 berücksichtigt werden.

Das gegenständliche Plangebiet verfügt schon jetzt über eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und es sollen noch weitere Verbesserungen des ÖV-Angebotes folgen. Im Endausbau wird eine hochrangige Versorgung durch eine Straßenbahn erfolgen, womit das Plangebiet in die Zone 1 der Stellplatzverpflichtung lt. Wiener Garagengesetz 2008 fallen würden. Es wird daher vorgeschlagen den Umfang der Stellplatzverpflichtung auf 70 vH bzw. höchstens 75 vH der gemäß §50 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008 zu schaffenden Stellplätze festzusetzen. Aus ökologischen Überlegungen (Kleinklima, Beschattung der Gehsteigbereiche) soll der Querschnitt in der Antonie-Lehr-Straße so gestaltet werden, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen möglich ist bzw. der Querschnitt der Simone-Veil-Gasse so gestalten werden, dass die Herstellung bzw. Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich ist. Mit dieser Maßnahme kann zusätzlich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter gesichert bzw. gesteigert sowie das Mikroklima und die ökologische Vielfalt in der Stadt verbessert werden. Um eine hochwertige Versorgungsqualität für den fußläufigen Verkehr zu ermöglichen, soll die Breite von Gehsteigen entlang der Fluchlinien bei Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m und mehr mindestens 2 m betragen. Für die übrigen Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m sollen die Gehsteige niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche hergestellt werden.

Für die Umsetzung des im Mobilitäts- und Freiraumkonzept vorgeschlagenen Fußwegenetzes sowie zur Stärkung des Umweltverbunds soll:

- für die zwischen den Punktpaaren **A-B** und **C-D** sowie **H-I** und **J-K** liegende Grundfläche, ein Raum von 5 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freigehalten werden;
- für die zwischen den Punktpaaren **M-N** und **O-P** liegende Grundfläche soll ein Durchgang von mindestens 2 m lichter Breite angeordnet werden.

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, Kanalanlagen etc.)

- Soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.)
- Städtebauliche Qualitäten und Sonstiges (Gestaltung des öffentlichen Raums, Erdgeschoßnutzung, Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Energie etc.)

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

Das derzeit gültige Plandokument 8130 wurde einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen. Es wurden 33 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich in der Bausperre nach § 8(1) der BO für Wien befanden und zum Teil als Bauland ausgewiesen wurden behandelt, da es sich dabei um eine wesentliche Nutzungsänderung handelte. Dieser Umweltbericht bezieht sich auch auf die im vorliegenden Planentwurf gegenständlichen Flächen.

Die gegenständlichen Flächen wurden durch die Festsetzung des Plandokumentes 8130 als Bauland – Gemischtes Baugebiet ausgewiesen, es handelt sich daher bei diesem Planentwurf nicht um eine wesentliche Nutzungsänderung.

Zudem werden aufgrund der erhobenen natürlichen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten und der durch die gegenwärtige Rechtslage bereits eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung, mit den vorgeschlagenen Festsetzungen unter Beachtung der Planungsziele, insbesondere der Erhaltung und Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern und die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energiressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden schaffen, keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme hervorgerufen. Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b keine Umweltprüfung durchzuführen.

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. Anna Möller
Tel: +43 1 4000 88153

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrncir