

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8472**

Wien, 11. März 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Computerstraße, Gutheil-Schoder-Gasse, Linienzug 1-2, Linienzug 2-3 (Bezirksgrenze), Linienzug 3-5, Linienzug 5-6 (Bezirksgrenze), Gutheil-Schoder-Gasse, unbenannte Verkehrsfläche Code 06252, Linienzug 7-15 und Triester Straße im 10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

## **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 liegt am nordwestlichen Rand des 10. Bezirks Favoriten zwischen dem Golfplatz am Wienerberg, der Triester Straße und den Bahntrassen der Donauländebahn bzw. der Badner Bahn. Im Bereich der Bahntrassen und der Eibesbrunnergasse liegt auch die Grenze zum 12. und zum 23. Bezirk. Den Charakter des Gebietes bestimmen die betriebliche Nutzung der Baulandflächen, die Grünflächen im Plangebiet und der Umgebung und die Lage an den Bahntrassen.

## **Historische Entwicklung**

Ursprünglich wurden die Lehmvorkommen des Wienerberges für die Ziegelherstellung genutzt. Ein Teil des Bergrückens des Wienerberges wurde in den 1980er-Jahren als Erholungsgebiet Wienerberg gestaltet, die Lehmgruben der ehemaligen Ziegelwerke, inzwischen zu Seen geworden, wurden einbezogen.

Die Donauländebahn wurde 1872 eröffnet. Auf der Bahntrasse der heutigen Badner Bahn startete der Zugverkehr 1886, im Jahr 1897 übernahmen die Wiener Lokalbahnen die Betriebsführung auf der Strecke.

Die heutige Bebauung begann in den 1980er-Jahren.

## **Gebietsdaten**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 33,5 ha. Die statistischen Daten weisen in den drei Baublöcken des Plangebietes keine Hauptwohnsitze aus. Die Angaben über Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf ein Gebiet mit einer weit größeren Fläche als das Plangebiet und sind daher für das Plangebiet nicht aussagekräftig.

## **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Bauland im Plangebiet umfasst betrieblich genutzte Flächen, nördlich der Gutheil-Schoder-Gasse gibt es Sport- und Freizeitnutzungen und ein Hotel. Die Gebäude erreichen keine großen Gebäudehöhen und weisen überwiegend ein bis vier Hauptgeschoße auf, ein Gebäude nördlich der Computerstraße erreicht sechs Hauptgeschoße.

Freiflächen und Grünräume:

Ein größerer Grünbereich nördlich der Computerstraße ist als Grünland / Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Sww) ausgewiesen, ebenso ein Grundstreifen entlang dem Friedrich-Adler-Weg und an der Triester Straße. Diese Flächen sind Teil des großen Grünraumes am Wienerberg, es gibt auch bedeutenden Baumbestand. Bei großen Flächen des Schutzgebietes handelt es sich um Waldflächen gemäß Forstgesetz. Im Bauland gibt es Baumgruppen und einzelne Bäume.

Eigentumsverhältnisse:

Die Grünlandflächen sind Eigentum der Stadt Wien, ebenso die Straßen im Plangebiet. Die Trasse der Donauländebahn gehört den ÖBB, die Trasse der Badner Bahn der Wiener Lokalbahnen GmbH.

Die Baulandfläche nördlich der Gutheil-Schoder-Gasse steht im Eigentum der Stadt Wien, die übrigen Baulandflächen sind privates Eigentum.

#### Infrastruktur:

Die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sind in den Straßen vorhanden. In den Straßen gibt es teilweise Kanäle.

Auf Privatgrund führen eine Gasleitung und eine Stromleitung auch parallel nördlich der Bahntrasse, unter dem Friedrich-Adler-Weg besteht eine weitere Wasserleitung.

Ein Lebensmittel-Supermarkt an der Gutheil-Schoder-Gasse 4 versorgt das Gebiet.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Pflichtschulen gibt es außerhalb des Plangebietes: der nächste Kindergarten von der Plangebietsgrenze befindet sich an der Gutheil-Schoder-Gasse 15, die nächste Volksschule und die nächste Mittelschule Am Schöpfwerk 27.

#### Verkehrssituation:

Die Wiener Lokalbahn hat im Plangebiet die Haltestelle Gutheil-Schoder-Gasse, mit der Lokalbahn ist das Stadtzentrum zu erreichen. Ergänzend gibt es die Buslinien 16A und 65A sowie Regionalbuslinien auf der Triester Straße.

Radwege gibt es in der Gutheil-Schoder-Gasse, am Friedrich-Adler-Weg, in der Triester Straße und in der unbenannten Verkehrsfläche 06252.

Die Triester Straße verbindet als Hauptstraße B17 das Stadtzentrum mit dem südlichen Umland. Der Straßenverlauf Eibesbrunnergasse – Gutheil-Schoder-Gasse – Computerstraße gehört zum hochrangigen Netz des Individualverkehrs als Hauptstraße A.

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

#### **Umweltsituation**

In der Klimaanalysekarte Wien 2020 im Umweltgut Wien zeichnen sich die betrieblich genutzten Areale im Plangebiet als Gebiete starker Überwärmung ab, während die Grünräume mit Misch- und Übergangsklima eine höhere klimaökologische Wertigkeit aufweisen.

Gewerbe- und Industriezonen sind allgemein in Wien und auch im Plangebiet geprägt durch großflächige Parzellen und weitläufige Manipulationsflächen mit großen Parkplätzen. Der Versiegelungsgrad ist entsprechend hoch, die Flächen weisen in mikroklimatischer Hinsicht starke

Überwärmung aus. Darüber hinaus sind die stark versiegelten Flächen weniger resilient gegenüber Sturm- und Starkregenereignissen.

### **Rechtslage**

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

Das Plangebiet war ab dem ersten Flächenwidmungsplan, dem Bauzonenplan von 1893, „vorzugsweise für Industriebauten bestimmt“.

Der Bereich zwischen der Gutheil-Schoder-Gasse und den Bahntrassen im Plangebiet ist seit dem Plandokument (PD) 5744 aus dem Jahr 1982 als Betriebsbaugelände gewidmet, mit weiteren Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen erfolgte eine Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen und die großflächige Ausweisung der Parkplatzflächen.

Für den Bereich nördlich der Gutheil-Schoder-Gasse im Plangebiet erfolgte 1982 mit PD 5744 die Widmung als Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze. Seit 1990 (PD 6215) ist die Fläche als Gemischtes Baugelände – Geschäftsviertel gewidmet, zunächst wurde sie für die Errichtung eines Sportzentrums mit Hotel vorbehalten. Mit PD 7147 aus 1999 erfolgte eine Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen, im Geschäftsviertel wurde der Ausschluss der Errichtung von Wohnungen beibehalten, für eine Teilfläche ist innerhalb der gärtnerischen Ausgestaltung die Errichtung von Spiel- und Sportanlagen zulässig.

Der Bereich nördlich der Computerstraße im Plangebiet gehört im Beschluss zum Wald- und Wiesengürtel aus dem Jahr 1905 zum Wald- und Wiesengürtel. 1982 erfolgte mit PD 5744 eine geteilte Widmung als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel und Gemischtes Baugelände Geschäftsviertel, allerdings in anderer Aufteilung als heute: das Bauland liegt an der Computerstraße und der Gutheil-Schoder-Gasse, umfasst vom Grünland. Seither ist im Geschäftsviertel die Errichtung von Wohnungen untersagt. Ab PD 6232 aus 1993 erfolgte eine geänderte Aufteilung der Widmungsflächen: Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel im westlichen Teil sowie im Norden und entlang der Triester Straße umfasst eine Baulandfläche, bei der bedeutende Anteile gärtnerisch auszugestalten sind bzw. für Parkplätze bestimmt sind. Mit der heute gültigen Widmung mit PD 7362 aus 2006 erfolgte eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7147, Beschluss des Gemeinderates vom 24. November 1999, Pr. Zl. 406 GPZ/1999;

PD 7362, Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juni 2006, Pr. Zl. 2310/2006-GSV;

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

PD 7503E, Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juni 2017, Pr. Zl. 1686/2017-GSK.

## **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 CO<sub>2</sub>-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. dem Ausbau des Grün- und Freiraums, der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums, dem Ausbau bzw. der 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.

Details für das Plangebiet: Im Leitbild „Siedlungsentwicklung“ ist das Plangebiet Teil der Bestandsstadt, der Fokus liegt auf der Weiterentwicklung. Bäume sind ein essenzielles Mittel im Umgang mit den Folgen der Klimakrise in der Stadt. Bei Neufestlegungen von Bebauungsplänen wird durch Festlegung gärtnerisch auszugestaltender Flächen sowohl auf den Baumbestand als auch auf geeignete neue Baumstandorte (unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten) Rücksicht genommen, um das Ziel eines verbesserten Mikroklimas, höherer Beschattung und Verdunstung zu erreichen. Dach- und Fassadenbegrünungen sollen bei Neubauten und umfangreichen Sanierungsprojekten vorgeschrieben werden. Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen versorgen die Stadt mit kühler Luft und werden bei der Planung berücksichtigt. Durch kompakte Bauformen wird ein möglichst hohes Ausmaß an nicht versiegelten Flächen angestrebt.

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.

Details für das Plangebiet: Bestehende Grün- und Freiräume werden erhalten. Im Leitbild Grünräume ist das Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel östlich der Gutheil-Schoder-Gasse Teil des Wiener Immergrün, hier bleibt es dauerhaft grün. Der Straßenzug unbenannte Verkehrsfläche 06252 mit der Gutheil-Schoder-Gasse bis zur Bahntrasse ist als Grünachse bezeichnet und damit Teil des Freiraumnetzes, das die großen Grünräume verknüpft.

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.

Details für das Plangebiet: Baumpflanzung und Beschattung machen den öffentlichen Raum klimafit, auf den Erhalt bestehender Bäume und die Schaffung neuer Baumstandorte wird besonderes Augenmerk gelegt.

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.

Details für das Plangebiet: Im Leitbild ÖV-Planung folgt der Triester Straße stadteinwärts ein Planungsraum für den weiteren ÖV-Ausbau, für die U2 soll ab der neuen (End-) Station an der

Wienerbergstraße der weitere Ausbau Richtung Südwesten geprüft werden. S-Bahn und Lokalbahn sind im Leitbild als Bestand berücksichtigt. Im Leitbild Radverkehrsplanung sind die Radwege im Plangebiet als Grundnetz und erweitertes Grundnetz (Eibesbrunnergasse und Gutheil-Schoder-Gasse und Verbindung zur Triester Straße) enthalten.

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.

Details für das Plangebiet: Im Leitbild ist die Fläche zwischen Eibesbrunnergasse, Gutheil-Schoder-Gasse und Bahntrasse als Betriebszone, konkret als industriell-gewerbliches Gebiet bezeichnet („rote Zone“). Diese Gebiete sind langfristig industriell-gewerblichen Tätigkeiten vorbehalten und geben ihnen damit Investitionssicherheit. Sie sind für wirtschaftliche Aktivitäten reserviert, die aufgrund ihrer Emissionen und Verkehrswirkungen, Größe der Objekte beziehungsweise Liegenschaften und anderer Anforderungen ein Umfeld benötigen, das ihren störungsfreien Betrieb ermöglicht. Auch in Betriebsgebieten werden die negativen Folgen der Klimakrise spürbar. Methoden wie Bauwerksbegrünungen, Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser, begrünte Flachdächer, Baumpflanzungen oder der Erhalt bestehender Vegetation etc. sollen genutzt werden. Im Sinne des Bodenschutzes sollen Betriebsgrundstücke zukünftig effizienter genutzt und Betriebsgebäude kompakter und höher werden.

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.

Details für das Plangebiet: Im Leitbild ist das Plangebiet als Ausschlusszone für Einkaufszentren bei Neuentwicklung & Bestandserweiterung ausgewiesen. Um negative Folgen von großflächigen Einzelhandelsstrukturen an peripheren und/oder autoorientierten Standorten zu vermeiden, weist das Leitbild eine Ausschlusszone für neue Einkaufszentren aus.

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.

Details für das Plangebiet: Bei der Flächenvorsorge wird der Bereich Sport- und Bewegungsflächen beziehungsweise -räume besonders berücksichtigt. Das Leitbild gibt sonst keine Aussage über das Plangebiet.

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**

Wie oben unter „Umweltsituation“ dargestellt, sorgt ein hoher Versiegelungsgrad in Gewerbe- und Industriezonen in mikroklimatischer Hinsicht für Überwärmung und geringe Resilienz gegenüber Sturm- und Starkregenereignissen. Im Hinblick darauf sollen betrieblich genutzte Gebiete einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Dazu sollen im Sinne des Bodenschutzes bei Bebauungsformen vertikale Lösungen forciert werden, indem höhere Bauklassen gewidmet werden bzw. die maximale Gebäudehöhe erhöht festgesetzt wird.

Weiters soll sichergestellt werden, dass ausreichend versickerungsfähig gestaltete Flächen vorhanden sind. Dazu sollen mindestens 20 vH (von Hundert) gärtnerisch auszugestaltender Fläche („G“-Fläche) je Bauplatz festgelegt werden. Die konkrete Verortung dieser Flächen wird nicht im Bebauungsplan vorgegeben, dadurch wird sichergestellt, dass ihre Positionierung im Einklang mit betrieblichen Abläufen und Anforderungen erfolgen kann. In begründeten Fällen sind Abweichungen möglich: im Plangebiet gibt es betrieblich genutzte Flächen, bei denen konkret angeordnete „G“-Flächen bereits in der Rechtslage einen größeren Anteil am Bauplatz ausmachen als 20 vH; in diesen Fällen soll deren Anteil nicht verringert werden. Teilweise handelt es sich auch um Flächen mit vorhandenem Baumbestand, der gesichert werden soll.

Versiegelte Oberflächen-Stellplätze für den PKW-Verkehr nehmen in den betrieblich genutzten Gebieten große Flächen ein, das verstärkt den Effekt urbaner Hitzeinseln. Als Anreiz zur Bebauung dieser Flächen (und eine flächensparende Unterbringung der Stellplätze in Hoch-, Tief- und Sammelgaragen) sollen die bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen überwiegend als bebaubare Flächen festgesetzt werden.

Die Flächen des Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel sollen wie bisher gewidmet und dadurch in ihrem Bestand 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 Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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:

Bereich nördlich der Computerstraße:

Für die große Fläche zur Gutheil-Schoder-Gasse hin, entlang des Friedrich-Adler-Weges und entlang der Triester Straße erfolgt entsprechend der Nutzung die Widmung als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Sww).

Unter dem Friedrich-Adler-Weg gibt es eine Wasserleitung, für die eine Einbautentrasse (Ebt) im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel angeordnet wird.

Die Baulandflächen werden der Nutzung entsprechend als Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet gewidmet, für die bebaubaren Flächen werden die Bauklassen III und IV ausgewiesen. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Lage im Stadtgebiet und teilweise dem Baubestand. Im Vergleich zur Rechtslage erfolgt eine Ausweitung der bebaubaren Flächen anstatt der bisher für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehenen Areale, was einen Anreiz zur besseren Nutzung der Bauplätze bringen soll. Mit den im Vergleich zur Rechtslage höheren Bauklassen sollen vertikale Lösungen im Sinne des Bodenschutzes forciert werden.

Die bisher ausgewiesenen, gärtnerisch auszugestaltenden Flächen überschreiten in ihrem Ausmaß das im Hinblick auf ausreichend versickerungsfähigen Flächen geforderte Minimum von 20 vH je Bauplatz. Eine Verringerung dieser Flächen soll im Hinblick auf Kleinklima und Wasserhaushalt nicht erfolgen, daher werden sie im bisherigen Ausmaß wieder ausgewiesen bzw. auf Kosten einer Parkplatzfläche ausgeweitet. Teilweise soll damit auch vorhandener Baumbestand gesichert werden. Darüber hinaus sollen für jene Bereiche, die mit Bäumen bestanden sind bzw. entlang der baumbestandenen Sww-Flächen liegen, mit der besonderen Bestimmung **BB3** zur Erhaltung des Wurzelraumes der bestehenden Bäume unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sein. Zur Sww-Fläche entlang der Triester Straße wird diese Bestimmung nicht angewandt, da hier der Baumbestand durch einen Geh- und Radweg im Sww ausreichend Abstand von der Grundgrenze hat.

Um für die Gehwege auf den schmalen Sww-Flächen entlang der Triester Straße und des Friedrich-Adler-Weges keine beengten räumlichen Situationen entstehen zu lassen, sollen entlang der Bauplatzgrenzen Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern (**BB4**).

Bereich nördlich der Gutheil-Schoder-Gasse:

Der Nutzung entsprechend wird das Bauland als Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel gewidmet. Zur Sicherung der betrieblichen Nutzungen ist im Geschäftsviertel die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig. Für die bebaubaren Flächen wird die Bauklasse III ausgewiesen. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der Lage im Stadtgebiet und teilweise dem Baubestand.

Die Ausweitung der bebaubaren Flächen erfolgt im Vergleich zur Rechtslage auf dem bisher gärtnerisch auszugestaltenden Areal und soll einen Anreiz zur besseren Nutzung der Bauplätze bringen. Dies betrifft insbesondere auch die bereits versiegelte Fläche der Tennisplätze, die bisher in der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche liegt. Der Baumbestand in der Mitte des Baublocks und zur Gutheil-Schoder-Gasse hin wird durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen gesichert.

Mit der im Vergleich zur Rechtslage höheren Bauklasse sollen vertikale Lösungen im Sinne des Bodenschutzes forciert werden.

Im gewidmeten Geschäftsviertel gibt es ein Hotel (Gutheil-Schoder-Gasse 7B). Diese bestehende Nutzung kann beibehalten werden, weitere Beherbergungsbetriebe und Heime sollen aber aufgrund der betrieblichen Nutzungen im Umfeld nicht entstehen. Daher ist die Errichtung von Beherbergungsstätten und Heimen nicht zulässig (**BB2**).

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an große Grünräume sollen die Straßenräume durch begleitende, begrünte Vorgärten erweitert werden. Die großen betrieblich genutzten Grundstücke werden damit in ihrer Nutzung kaum eingeschränkt.

Für jene Bereiche, die mit Bäumen bestanden sind bzw. entlang der baumbestandenen Sww-Flächen liegen, sollen mit der besonderen Bestimmung **BB3** zur Erhaltung des Wurzelraumes der bestehenden Bäume unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sein.

Bereich zwischen Eibesbrunnergasse, Gutheil-Schoder-Gasse und Bahntrasse:

Die Baulandflächen werden der Nutzung entsprechend als Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet gewidmet, für die bebaubaren Flächen werden die Bauklassen III und IV ausgewiesen. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Lage im Stadtgebiet und teilweise dem Baubestand. Im Vergleich zur Rechtslage erfolgt eine Ausweitung der bebaubaren Flächen, was einen Anreiz zur besseren Nutzung der Bauplätze bringen soll. Die Ausweitung erfolgt anstatt der bisher für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehenen Areale, aber auch auf bisher mit besonderer Bestimmung als Manipulations-, Zufahrts- und Zugangsflächen versiegelbare und auch tatsächlich befestigte, gärtnerisch auszugestaltende Bereiche.

Mit den neuen Festsetzungen werden vertikale Lösungen im Sinne des Bodenschutzes forciert.

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an große Grünräume sollen die Straßenräume durch begleitende, begrünte Vorgärten erweitert werden. Die großen betrieblich genutzten Grundstücke werden damit in ihrer Nutzung kaum eingeschränkt.

Entlang der Eibesbrunnergasse und der Bahntrasse gibt es im Bauland Strom- und Gasleitungen, für die Einbautentrassen angeordnet werden.

#### Allgemeine Festsetzungen im Bauland:

Um mit der Bebauung ein urbanes und geschlossenes Stadtbild zu erreichen, wird generell die geschlossene Bauweise angeordnet. Damit dabei trotzdem architektonische Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind, ist mit der besonderen Bestimmung **BB1** die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Fassadenbegrünung: Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten 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.

Schutz von Bestandsbäumen im Bauland nahe der Baulinien: An Straßenabschnitten mit erhaltungswürdigen Bestandsbäumen werden Ein- und Ausfahrtsperren angeordnet. Zusätzlich sollen in den Vorgartenflächen in diesen Bereichen zur Erhaltung des Wurzelraumes der bestehenden Bäume unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sein (**BB3**).

Um sicher zu stellen, dass ausreichend versickerungsfähige Flächen vorhanden sind, ohne durch eine konkrete Verortung betriebliche Abläufe und Anforderungen zu sehr einzuschränken, sind mit einer besonderen Bestimmung die Bauplätze im Ausmaß von mindestens 20 vH gärtnerisch auszugestalten.

#### Eisenbahntrassen:

Der Nutzung entsprechend erfolgt die Widmung als Verkehrsband. Gegenüber der Rechtslage wird das Verkehrsband um schmale angrenzende Grundstücke erweitert, die sich im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur AG befinden.

Für die Eisenbahnbrücken über die Gutheil-Schoder-Gasse erfolgt eine Festsetzung in zwei übereinanderliegenden Räumen: der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Verkehrsband ausgewiesen (**BB6**).

#### Verkehrsflächen:

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzerinnen und Benutzern wird für Straßen mit einer Breite von mindestens 11 m vorgeschlagen, Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite vorzuschreiben. Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- bzw. Rechtssituation mit weniger als 11 m wieder festgesetzt wird, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes aufgrund der lokalen Situation im Rahmen

eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

Zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung sind die Querschnitte der Verkehrsflächen im Plangebiet so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von Straßenbäumen möglich ist. In Abhängigkeit von der Straßenbreite bzw. ob eine Straße zur Gänze oder nur zum Teil im Plangebiet liegt, erfolgt die Festsetzung für eine oder zwei Baumreihen.

Eine Baumreihe wird vorgeschrieben für die Innovationsstraße, die Gutheil-Schoder-Gasse von Eibesbrunnergasse bis unbenannte Verkehrsfläche Code 06252, die unbenannte Verkehrsfläche Code 06252, die Gutheil-Schoder-Gasse von Computerstraße bis Donauländebahn, die Computerstraße und die Triester Straße.

Zwei Baumreihen werden vorgeschrieben für die Eibesbrunnergasse und die Gutheil-Schoder-Gasse von unbenannter Verkehrsfläche Code 06252 bis Computerstraße.

Für die Brücke der Triester Straße über den Friedrich-Adler-Weg erfolgt eine Festsetzung in zwei übereinanderliegenden Räumen: der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante wird als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen (**BB5**).

Die Innovationsstraße, die Gutheil-Schoder-Gasse und die Computerstraße werden im Plangebiet wie bisher entsprechend ihren Grundgrenzen festgelegt. Für die übrigen Straßen gilt dies im überwiegenden Ausmaß.

Am Süden der Eibesbrunnergasse werden im Bereich der Verschmälerung der Straße die Verkehrsfluchtlinien auf den bestehenden Zaun gelegt.

Für die unbenannte Verkehrsfläche 06252 wird der Wendehammer an ihrem Nordende auf das unbedingt notwendige Ausmaß verkleinert.

Die Straßenfluchtlinien der Triester Straße werden im Plangebiet so festgelegt, dass die Fahrbahnen in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und die anrainenden Grünflächen im Sww.

Allgemeine Festsetzungen im Plangebiet:

Dachbegrünung: In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> 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**

Die Abgrenzungen der einzelnen Widmungsgebiete gegen die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. gegen andere Widmungsgebiete werden im Plan 8472 im Vergleich zur Rechtslage grundsätzlich beibehalten, es erfolgen nur geringfügige Anpassungen an den Grundstückskataster, wo dies erforderlich ist.

Die Festsetzungen im Grünland und im Verkehrsband werden gegenüber der Rechtslage nicht geändert, nur für zur Errichtung gelangende Gebäude wird im Unterschied zur Rechtslage bis zu einer Dachneigung von 15 Grad die Dachbegrünung vorgeschrieben.

Im Bauland erfolgt im Vergleich zur Rechtslage eine Ausweitung der bebaubaren Flächen und teilweise die Festsetzung höherer Bauklassen. Die Ausweitung erfolgt überwiegend zu Lasten von bisher gemäß Rechtslage versiegelbaren Flächen. Dabei ist ein Anteil von mindestens 20 vH der Bauplätze im Plangebiet gärtnerisch auszugestalten, um ausreichend versickerungsfähig gestaltete Flächen zu sichern. Größere, gärtnerisch auszugestaltende Flächen der Rechtslage werden im gegenständlichen Plan übernommen und erhaltenswerter Baumbestand mit gärtnerisch auszugestaltenden Flächen berücksichtigt.

Auf diese Weise erfolgt im Plangebiet im Vergleich zur Rechtslage eine Vergrößerung des Anteils an gärtnerisch auszugestaltender Fläche. Die Ausweitung der bebaubaren Flächen zusammen mit höheren Bauklassen dient der besseren und flexibleren Nutzbarkeit der vorhandenen betrieblichen Flächen und damit der Forcierung vertikaler Lösungen im Sinne des Bodenschutzes.

Mit den Bestimmungen zur Begrünung von Dächern und Fassaden und der Vorsorge für Bäume im Straßenraum werden die genannten Umweltziele verfolgt.

Aufgrund der hinsichtlich der Umweltauswirkungen geringen Änderungen gegenüber der Rechtslage ist nicht zu erwarten, dass durch den Plan 8472 der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden nicht berührt. Eine Prüfpflicht gemäß § 2 Abs. 1a der Wiener Bauordnung ist daher nicht gegeben.

Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1a besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen

Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Aufgrund der hinsichtlich der Umweltauswirkungen geringen Änderungen gegenüber der Rechtslage sind erhebliche Umweltauswirkungen durch den Plan 8472 nicht zu erwarten, es besteht daher auch keine Prüfpflicht gemäß § 2 Abs. 1b der Wiener Bauordnung

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

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