

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 6933E

Wien, 18. September 2024

Abänderung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Lorystraße, Wilhelm-Kreß-Platz, Weißenböckstraße,
Am Kanal und Linienzug 1-3 im
11. Bezirk, Kat. G. Simmering

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 - ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das vorliegende Plangebiet liegt im 11. Wiener Gemeindebezirk, im Südwesten der Simmeringer Hauptstraße. Das Gebiet wird durch eine Gartensiedlung im Nordwesten, die Lorystraße im Nordosten, den Wilhelm-Kreß-Platz im Osten, die Weißenböckstraße im Südosten und den Straßenzug Am Kanal im Südwesten begrenzt. Direkt angrenzend an Am Kanal verläuft außerdem die Aspang-Bahn. Neben den Wohnbauten des Gemeindebaus „Salvador-Allende-Hof“ liegen im

Plangebiet direkt an der Lorystraße eine städtische Schule sowie ein städtischer Kindergarten und Hort. Auf der gegenüberliegenden Seite der Weißenböckstraße grenzen Teile der „Siedlung Weißenböckstraße“ sowie einige Einfamilienhäuser an das Plangebiet, nördlich der Lorystraße befinden sich weitere Wohngebäude des „Salvador-Allende-Hofs“.

Gebietsdaten

Das Bearbeitungsgebiet umfasst 6,2 ha und ca. 550 Haushalte mit ca. 1.250 Einwohner*innen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine aussagekräftigen Daten zu den Arbeitsstätten vorhanden, jedoch befinden sich entlang der Lorystraße mit dem städtischen Kindergarten und Hort sowie der städtischen Volksschule zumindest zwei größere Arbeitsstätten.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Im Plangebiet gibt es neben zwei öffentlichen Einrichtungen an der Lorystraße – einem städtischen Kindergarten und Hort sowie einer städtischen Volksschule – mehrere Wohnbauten, die alle Teil der Wohnhausanlage „Salvador-Allende-Hof“ sind und zwischen 1965 und 1968 errichtet wurden. Die Anlage besteht aus mehreren freistehenden viergeschossigen sowie einem sechsgeschossigen Gebäude und dient ausschließlich der Wohnnutzung. Entlang der Weißenböckstraße bzw. des Wilhelm-Kreiß-Platzes befindet sich ein, der Wohnhausanlage zugeordneter, PKW-Abstellplatz.

Freiflächen und Grünräume:

Mit Ausnahme der großzügig angelegten halböffentlichen Grünflächen der Wohnhausanlage befinden sich keine weiteren Grünräume im Antragsgebiet. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwischen der Schnellbahntrasse der S7 und Am Kanal teils ausgestaltete öffentliche Grünflächen. In unmittelbarer Nähe zum Gebiet befindet sich das ausgedehnte Areal des Wiener Zentralfriedhofes.

Eigentumsverhältnisse:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grundstücke entlang der Lorystraße befinden sich im Eigentum der Stadt Wien und werden von der Magistratsabteilung 28 beziehungsweise den Magistratsabteilungen 10 und 56 verwaltet. Die Flächen des Salvador-Allende Hofs stehen im Eigentum der Stadt Wien und sind Wiener Wohnen zugeordnet.

Infrastruktur:

Am nördlichen Rand des Plangebiets, an der Lorystraße, befindet sich ein öffentlicher Kindergarten und Hort sowie eine Ganztages-Volksschule der Stadt Wien.

Verkehrssituation:

Das Antragsgebiet wird durch die Straßenzüge Am Kanal, Weißenböckstraße und Lorystraße erschlossen. Durch das Gebiet führt außerdem eine unbenannte Verkehrsfläche (Code 09603), die in einen Fußweg übergeht und die Verkehrsflächen Am Kanal und Lorystraße miteinander verbindet. Die Haltestellen (Pretschgasse und Wilhelm-Kreiß-Platz) der Autobuslinie 69A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus erreicht man fußläufig die S7 Schnellbahnstation „Zentralfriedhof“.

Umweltsituation

Durch den hohen Anteil an gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, die im Bestand auch größtenteils ausgestaltet sind, weist das Gebiet einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Biotopvernetzung lt. Netzwerk Natur. Im Plangebiet selbst wurden einige Schmetterlingsarten kartiert, wobei drei dieser Arten als prioritär bedeutende, streng geschützte Schmetterlingsarten geführt werden.

Rechtslage

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

Für den südwestlich der Lorystraße gelegenen Teil des „Salvador-Allende-Hofs“ sind die Gebäude dem Bestand entsprechend mit Baufluchtlinien abgegrenzt und als Wohngebiet ausgewiesen. Bis auf den im Westen des Areals gelegenen bebaubaren Bereich, der in der Bauklasse IV, beschränkt auf 18m festgesetzt ist, sind die übrigen einheitlich in der Bauklasse III, beschränkt auf 14 m ausgewiesen – alle in der geschlossenen Bauweise. Für einen Großteil der nicht bebaubaren Flächen des Wohngebiets ist die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet. Im Bereich des bestehenden ebenerdigen Parkplatzes an der Weißenböckstraße ist ein Bereich als Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) ausgewiesen. Diese ist der Errichtung einer zweigeschossigen Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit begrüntem Flachdach vorbehalten.

Direkt an der Lorystraße befinden sich zwei Grundflächen für öffentliche Zwecke, die als Wohngebiet mit Bauklasse I beziehungsweise II in geschlossener Bauweise ausgewiesen sind. Die Nutzung für öffentliche Zwecke ist gemäß § 5 (5) der Bauordnung (BO) für Wien bereits abgelaufen – im Bestand befinden sich auf diesen beiden Flächen ein Kindergarten und Hort, sowie eine Volksschule der Stadt Wien.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 6933, Gemeinderatsbeschluss vom 29. September 1997, Pr. Zl. 323 GPZ/1997

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 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.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere. Mit dem im Juni 2014 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wien (STEP 2025) werden vorausschauend die Rahmenbedingungen für die stark wachsende Metropolregion geschaffen.

Das Plangebiet wird im STEP 2025 im Leitbild Siedlungsentwicklung als Gebiet für Weiterentwicklung, geprägt in den 1950er bis 1970er Jahren ausgewiesen. Laut STEP 2025 ist ein Verschwenden von Flächen durch eindimensionale Nutzung (z.B. als Verkehrsraum) oder inadäquate Bebauungsstrukturen an hochwertigen Standorten mit einer nachhaltigen Boden-, Ressourcen und Mobilitätspolitik nicht vereinbar. In den nächsten Jahren wird an Qualitätsverbesserungen und Nachverdichtungen an Standorten gearbeitet, die zwar mit hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, bis dato aber geringe Dichten und funktionale Defizite aufweisen.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** ist richtungsweisend für die Grün- und Freiraumentwicklung Wiens. Begrünte Straßenräume erfüllen wichtige Funktionen im Stadtraum wie z. B. für Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Lufthygiene. Teilöffentliches Grün, wie die Grünanlagen von öffentlichen Gebäuden, übernehmen ebenfalls wichtige Funktionen für die Lebensqualität und das Stadtklima. Laut Freiraumnetz Wien verläuft entlang des Straßenzugs Am Kanal eine wichtige lineare Grün- und Freiraumverbindung in Richtung Wiener Zentralfriedhof.

Das **Leitbild Grünräume Wien** ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume. In diesem wird die Verkehrsfläche Am Kanal als Grünachse bis 30 m Breite, der relativ zentral durch das Plangebiet laufende Fußweg als Teil des urban geprägten Netzes angeführt.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen. Das vorliegende Plangebiet ist Teil des für den 11. Bezirk festgesetzten Energieraumplans gemäß § 2b BO.

Der **Urban Heat Islands - Strategieplan Wien** beschreibt Möglichkeiten, die städtischen Hitzeinseln abzukühlen. Unter den Maßnahmen, die für die Umsetzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genannt sind, finden sich die Freiraumvernetzung, die Erhaltung und Aufwertung von Grünräumen, die Sicherung und Ausweitung des (Straßen-)Baumbestandes sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden.

Die **Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“** legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist.

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

Durch die demographische Entwicklung ist ein Bedarf an zusätzlichem leistbarem Wohnraum gegeben. Im Bereich des gut aufgeschlossenen Stadtgebiets führt die „Gemeindewohnungen Neu“-Offensive der Stadt Wien mindergenutzte Flächen, wie Parkplätze, nun einer höherwertigen Nutzung als neuer Wohnraum zu. Die bisher als Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ausgewiesene Fläche an der Weißenböckstraße beziehungsweise am Wilhelm-Kreß-Platz ist eine ebensolche Potentialfläche für Nachverdichtung. Der Parkplatz hat eine Fläche von 4.500 m² und soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. Die künftige Bebauung soll entsprechend des Programms „Gemeindewohnungen Neu“ leistbaren Wohnraum ermöglichen. Seit April 2021 werden außerdem die bestehenden Wohngebäude des Salvador-Allende-Hofs saniert, barrierefrei zugänglich gemacht und im Rahmen der bestehenden Widmung aufgestockt.

Mit der wachsenden Bevölkerungszahl besteht in der Stadt Wien und insbesondere im 11. Bezirk ein erhöhter Bedarf an Bildungs- und Kinderbetreuungsinfrastruktur. Für die im Plangebiet befindlichen öffentlichen Einrichtungen soll dementsprechend eine Erweiterung der bestehenden Gebäude ermöglicht 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;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6a, 8, 12, 15 und 18 angeführten Ziele Bedacht genommen.

Abänderungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Abänderungen vorgeschlagen:

Mit Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden wird eine zeitgemäßere Nutzung für die in der Rechtslage als Parkplatz gewidmeten Fläche an der Weißenböckstraße vorgeschlagen. Um eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung sicher zu stellen, soll die neu

bebaubare Fläche als Wohngebiet - Geförderter Wohnbau in der Bauklasse II in geschlossener Bauweise festgelegt werden. Für diesen neu vorgeschlagenen bebaubaren Bereich wird im Sinne der Vorsorge für Flächen für Arbeitsstätten und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit an Nutzungen festgesetzt, dass mindestens 300 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Nutzung als Büro- und Geschäftsräume oder für soziale, gesundheitliche und/oder kulturelle Einrichtungen vorbehalten sind (**BB10**). Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Im Bereich der neu vorgeschlagenen bebaubaren Fläche wird als Reaktion auf die ortsüblichen Gegebenheiten ein Vorgarten von mind. 3 m Trakttiefe festgesetzt. Durch die gewählte Bauweise, die zulässige Gebäudehöhe sowie die Ausweisung eines Vorgartens, soll die städtebauliche Eingliederung in die Umgebung sichergestellt werden.

Im Plangebiet kommt es in der Weißenböckstraße – auf der bereits erwähnten Fläche - zu einer Neuausweisung eines Wohngebiets in einem Bereich, in dem bislang kein Wohngebiet ausgewiesen war. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« soll daher im entsprechenden Bereich folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen.
- b) Zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen soll in bestehende Widmungen nicht eingegriffen werden. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb soll in den oben genannten Bereichen ein Mindestanteil an geförderter Brutto-Grundfläche (an der gesamten Brutto-Grundfläche) von zwei Dritteln festgelegt werden. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Es ist unabhängig von der bestehenden Grundstückskonfiguration davon auszugehen, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« für die meisten Bauvorhaben erlaubt.

Die notwendigen Stellplätze als Ersatz für die bestehenden Oberflächenstellplätze sowie die hinzukommenden Pflichtstellplätze sollen in einer Tiefgarage im Bereich der im Bestand bereits versiegelten Fläche, also großteils auch unterhalb des Baukörpers untergebracht werden. Auf den nicht bebaubaren Bereichen wird zur Sicherung und Ausweitung der gärtnerischen Ausgestaltung festgelegt, dass auf den mit **G BB 11** gekennzeichneten Grundflächen, unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken sind.

Aufgrund des erhöhten Infrastrukturbedarfs im Bereich der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wird für die bestehende städtische Volksschule sowie für den städtischen Kindergarten und Hort entlang der Lorystraße jeweils eine Erhöhung der Bauklasse vorgeschlagen. Dementsprechend wird für den bebaubaren Bereich Ecke Lorystraße/Wilhelm-Kreß-Platz eine Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse II in geschlossener Bauweise und für die benachbarte Liegenschaft eine Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse III in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Zudem werden die Baufluchtlinien an den Gebäudebestand angepasst. Da die Bebauungsbestimmung „Grundfläche für öffentliche Zwecke“ (ÖZ) einer gesetzlich beschränkten Gültigkeitsdauer unterliegt und für die gegenständlichen Bereiche bereits abgelaufen ist, soll die entsprechende Ausweisung entfallen. Um die aktuelle Nutzung dieser Grundflächen im Eigentum der Stadt Wien jedoch nachhaltig zu sichern, wird für beide Flächen bestimmt, dass die Gebäude einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtung vorbehalten sind (**BB7**). Zudem wird für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Bereich des Schulstandorts bestimmt, dass Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen sind (**G BB8**).

Um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zuzulassen, ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen zulässig.

Um den derzeitigen Grünraum und Baumbestand im Plangebiet zu sichern und gleichzeitig den positiven Effekt des Grünbestands auf das Mikroklima langfristig zu sichern, wird vorgeschlagen, dass bebaubare, jedoch un bebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sind, sofern dies nicht anders vorgeschlagen wird. Mit Ausnahme der mit **G BB11** bezeichneten Grundflächen wird für gärtnerisch auszugestaltende Flächen außerdem bestimmt, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 10 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes, jedoch maximal im Ausmaß von 150 m² zulässig sind. Um sicherzustellen, dass im Zuge der Nachverdichtung die nicht

bebaubare Fläche in einem sinnvollen Ausmaß entsiegelt wird und auf diesen Flächen auch Neupflanzungen möglich sind, wird für die mit **G BB11** bezeichneten Flächen zudem festgelegt, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken sind. Um die großflächigen Grünräume, die insbesondere im Bereich des Salvador-Allende-Hofs vorherrschend sind, in ihrer Durchlässigkeit, sowohl für die Bewohner*innen und Anrainer*innen als auch für die ortsansässige Fauna zu erhalten, wird vorgeschlagen, dass auf den mit **G BB9** gekennzeichneten Grundflächen die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig ist.

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 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. Ausgenommen davon werden Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, um den ansässigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen einen größeren Spielraum bei der Ausgestaltung und Ausnutzung ihrer Flächen zu gewährleisten.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise 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 v H, 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.

Umwelterwägungen

Im überwiegenden Teil des Plangebietes entspricht der vorliegende Entwurf dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand bzw. werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur übernommen.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Bei der Situierung des Neubaus wurde der Baumbestand bestmöglich berücksichtigt. Die Errichtung neuer, leistbarer Wohnungen hat positive Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung, auf Sachwerte sowie das kulturelle Erbe. Durch die Anordnung der Fassadenbegrünung ergeben sich tendenziell positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Boden und Wasser sowie Luft und Klima.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den vorliegenden Plan Vorhaben entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Da auch keine Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) vom vorliegenden Plan berührt werden, ist gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Durch den Plan sind keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es besteht also auch keine Prüfpflicht gemäß § 2 Abs. 1b der Bauordnung für Wien.

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

Sachbearbeiter*innen:
Dipl.-Ing. Claudia Eder
Tel: +43 1 4000 88136

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

Helmut Fürnkranz
Tel: +43 1 4000 88173