

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 7995E

Wien, 23. Dezember 2024

Abänderung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Raffineriestraße und Linienzug 1-9 im  
22. Bezirk, Kat. G. Aspern

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 Plangebiet ist rund 1,45 ha groß und liegt eingebettet im Auwald entlang des Donaualtarms Kleines Schilloch. Es umfasst hauptsächlich den Lagerplatz Schierlinggrund der Magistratsabteilung 45 - Wiener Gewässer sowie ein ehemaliges Gasthaus. Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich eine Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und niedrigen Geschoßwohnbauten. Die Ölhafenbahn und die Raffineriestraße bilden südwestlich des Lagerplatzes starke Barrieren am Rand des Plangebiets aus. Auf Höhe der Ostbahnbrücke im Nordwesten und auf Höhe Kierischitzweg im Südosten besteht die Möglichkeit diese Barrieren zu queren und das linke Ufer der neuen Donau und somit ein großes Erholungsgebiet zu erreichen.

#### Gebietsdaten

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude.

Der Lagerplatz dient auch als Arbeitsstätte im Gebiet, wobei die Anzahl der Arbeitsplätze statistisch nicht eruiert werden konnte.

#### Gegebenheiten im Plangebiet

##### Bau- und Nutzungsbestand:

Der Baubestand besteht im Bereich des Lagerplatzes Schierlinggrund - Kierischitzweg ONr. 6 aus verschiedensten Lager- und Werkstättegebäuden sowie mehreren Containern.

Südöstlich anschließend befinden sich die leerstehenden Gebäude bzw. Baulichkeiten eines ehemaligen Gastronomiebetriebes am Kierischitzweg ONr. 8.

Zwischen diesen beiden Nutzungseinheiten gibt es einen großen asphaltierten Parkplatz, der einst als Kundenparkplatz für den Gastronomiebetrieb diente.

##### Freiflächen und Grünräume:

Der dicht bewaldete Auwald, in dem das Plangebiet liegt, wird von den Ausläufern des Schillerwassers (kleines Schilloch) durchzogen. Mehrere schmale Trampelpfade durchziehen diesen Auwald und lassen auf eine Erholungsnutzung schließen. Ein etwas breiterer Pfad verläuft von Nordwesten kommend entlang der Ölhafenbahn, anschließend weiter zwischen Lagerplatz und Ölhafenbahn, passiert den einstigen Kundenparkplatz des Gasthauses und führt weiter auf einem Asphaltband Richtung Kierischitzweg. Der asphaltierte Abschnitt dient auch als Zufahrt zum Lagerplatz Schierlinggrund. Aufgrund eines nahen Reitstalles werden die Wege auch zum Reiten genutzt.

##### Eigentumsverhältnisse:

Die Grundflächen im Plangebiet sind überwiegend im Eigentum der Stadt Wien und teilweise im Anteilseigentum der Republik Österreich.

##### Infrastruktur:

Im Plangebiet selbst sind keine sozialen Infrastruktur- oder Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Diese befinden sich in über 1 km Entfernung nördlich des Plangebietes.

Das Gebiet ist mit Wasser, Gas und Strom versorgt. Der Leopoldauer Sammelkanal durchzieht das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung. Des Weiteren besteht eine Hochdruckgasleitung mit DN500 entlang der Zufahrtsstraße vom Kierischitzweg, welche dann an der Grenzlinie der SO-Fläche nach

Südosten abbiegt und parallel zur Grenzlinie verläuft. Vor der VB Fläche biegt sie dann nach Nordwest ab und wird zwischen VB und SO nach Nordwest weiter verlängert. Um diese Leitung ist bei Bauarbeiten ein Sicherheitsbereich von 4 m beidseits der Leitungssachse einzuhalten.

#### Verkehrssituation:

Entlang der Kanalstraße und dem Zieselweg verläuft eine Hauptradroute Richtung Donauinsel, wo der Donauradweg (EuroVelo6) verläuft.

Am Naufahrtweg nördlich des Plangebietes verkehren die Buslinien 93A und 96A. Die Linie 93A verbindet das Plangebiet mit der U-Bahn-Station U2 Donaustadtbrücke und in weiterer Folge mit dem Zentrum Kagran. In der Gegenrichtung wird das Ortszentrum von Aspern angebunden und die U-Bahn-Station U2 Aspernstraße. Die Linie 96A verbindet das Plangebiet mit der U-Bahn-Station U2 Hardeggasse und der S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße. Unter der Woche in den Morgen- und Nachmittagsspitzen verkehren die Linien in einem dichteren Intervall, in den Schwachlastzeiten und an den Wochenenden nur halbstündig bzw. gar nicht. An der Raffineriestraße auf Höhe der S80 sowie im Kreuzungsbereich mit dem Kierischitzweg befinden sich Haltestellen der Buslinie 92B, die im Halbstundentakt verkehrt.

Die Ölhafenbahn verläuft entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und verbindet den Bahnhof Wien Stadlau mit dem Ölhafen Lobau. Die Strecke ist eingleisig und wird ausschließlich für den Güterverkehr genutzt.

Das Plangebiet ist über den Kierischitzweg zur Raffineriestraße hin an das höherrangige Straßennetz angebunden.

#### Umweltsituation

Nutzungsbedingt ist ein großer Teil des Plangebietes versiegelt. Die Fläche im Süden des Plangebietes südlich des ehemaligen Gasthauses ist unversiegelt und gärtnerisch ausgestaltet. Entlang der Raffineriestraße stocken mehrere Bäume, überwiegend Pappeln.

Die Umgebung des Plangebietes ist zum Großteil eine Aulandschaft, welche stark bewaldet und mit Gewässern durchzogen ist. Es gibt Hinweise auf ehemalige Donaualtarme in dem betreffenden Gebiet, bei denen anzunehmen ist, dass sie mit unbekanntem Material verfüllt worden sind.

Gemäß dem Waldentwicklungsplan handelt es sich bei diesem Auwald um einen Wald mit Wohlfahrtsfunktion.

Der südliche Teil des Plangebietes – die Grünfläche südlich des ehemaligen Gasthauses - liegt im Landschaftsschutzgebiet – in der Landschaftspflegezone Entwicklung.

Laut „Netzwerk-Natur“ dient das gesamte Plangebiet der Biotopvernetzung. Gemäß der Artenkartierung im Wiener Umweltgut gibt es ein hohes Artenaufkommen in diesem Stadtteil.

Das Gebiet zählt gemäß der Klima-Bewertungskarte zum Kaltluftsammlgebiet entlang der Donau.

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Raffineriestraße, welche eine wichtige Verbindungsstraße ist, und die Ölhafenbahn entsprechenden Immissionen ausgesetzt.

#### Rechtslage

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

Das Plangebiet war bereits vor rund hundert Jahren als Grünland/Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel festgesetzt. Entlang der heutigen Raffineriestraße verlief ein Hochwasserschutzdamm. 1963 (PD3932) wurde der Bereich des damaligen städtischen Abwasserpumpwerkes (heutiger Lagerplatz) als Grundfläche für öffentliche Zwecke ausgezeichnet. Entlang der Raffineriestraße wurde 1973 (PD 5060) ein Verkehrsband für die städtische Hafenbahn festgesetzt. Der ehemalige Gastronomiebetrieb im Plangebiet wurde erstmalig 1980 (PD 5597) als Bauwerk im Grünland/Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Sww), mit einer bebaubaren Fläche von 500m<sup>2</sup> berücksichtigt. Seit 1993 (PD 6476) ist der Bereich des städtischen Lagerplatzes als Sondergebiet Lagerplatz festgesetzt.

Im derzeit rechtsgültigen Plandokument 7995 wurde die Gaststätte als Bauwerk für die Erholung suchende Bevölkerung im Grünland/Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, mit einer bebauten Fläche der zur Errichtung gelangenden Gebäude von insgesamt höchstens 500 m<sup>2</sup> und einem obersten Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude von 7,0 m festgesetzt. Der Lagerplatz wurde neuerlich als Sondergebiet/Lagerplatz (SO Lagerplatz) festgesetzt, auf dem die zur Errichtung gelangenden Bauwerke nur für Lagerzwecke verwendet werden dürfen und die bebaute Grundfläche höchstens 15 v. H. der bezeichneten Grundfläche betragen darf. Der Leopoldauer Sammelkanal wurde durch die Festlegung einer Einbautentrasse gesichert. Für die Raffineriestraße und die Ölhafenbahn wurde neuerlich die Widmung Verkehrsband festgesetzt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

Plandokument 7995, Beschluss des Gemeinderates vom 7. September 2012, Pr. Zl. 1714/2012-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. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung.

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.

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025 liegt das Plangebiet innerhalb einer Frischluftschneise die entlang der Donau bzw. der neuen Donau verläuft. In Zukunft wird neben dem Erholungswert von Freiräumen ihre stadtklimatische Funktion wichtiger werden. Sie müssen so gestaltet werden, dass sie den Auswirkungen des Klimawandels gewachsen sind und die Stadt bei der Klimawandelanpassung unterstützen. Die Aufrechterhaltung von Frischluftschneisen spielt eine zentrale Rolle. Ebenso bedeutsam sind kleinräumige Maßnahmen, wie z.B. ein geringer Versiegelungsanteil, Baumpflanzungen, Beschattung, Regenwassermanagement, hoher Durchgrünungsgrad sowie Dach- und Fassadenbegrünungen.

Das STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum hat als Ziel, die großen Grünräume und Parks durch ein zusammenhängendes Netz an Frei- und Grünräumen zu verknüpfen und die Erreichbarkeit dieses Netzes für die Bewohner\*innen innerhalb von 250m zu ermöglichen. Im Plan „Freiraumnetz Wien“ sind entlang der neuen Donau sowie entlang des Schillerwassers und dessen Ausläufer (Kleines Schilloch) Grünraumverbindungen vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich zwischen diesen beiden Verbindungen.

Das Leitbild Grünräume (STEP 2025) weist das Plangebiet als Zukunftsgrün aus. Diese Flächen stehen jetzt noch nicht für die Erholung zur Verfügung. Alle derzeitigen und vergleichbaren Nutzungen können bestehen bleiben, solange Bedarf besteht. Bauliche Erfordernisse, die mit der aktuellen Nutzung einhergehen, können umgesetzt werden, auch die für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb unbedingt erforderlichen Nutzbauten. Diese Flächen werden nach Beendigung der derzeitigen oder vergleichbaren Nutzung als Grün- und Erholungsflächen ausgestaltet. Sobald sie ausgestaltet wurden, werden sie Teil des Wiener Immergrüns.

Umschlossen wird das Gebiet von Grünraumverbindungen, welche als Grünkorridore definiert sind.

Südöstlich liegt in Verlängerung vom Kaisermühlendamm entlang der Raffineriestraße die Neue Donau. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Grünkorridor geht entlang der Donaualtarme am Naufahrtweg.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Agrarstrukturellen Entwicklungsplan außerhalb landwirtschaftlicher Vorrangzonen.

#### Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Seit Beginn der 2000er-Jahre entwickelte die Stadt Wien einen Mäh- und Bewirtschaftungsplan für die Unterwasserpflanzen in der Alten und Neuen Donau. Bei Bedarf finden auch Einsätze im Wasserpark, am Mühlwasser und in der Kuchelau statt. Um die in den vergangenen Jahren gestiegene Anzahl an Booten über die Wintermonate sowohl Instandhalten als auch entsprechend lagern zu können, soll ein neuer Standort für die Mähbootflotte im Plangebiet gesichert werden. Da die an den Lagerplatz der Magistratsabteilung 45 angrenzenden Flächen des ehemaligen Gastronomiebetriebes nicht mehr beansprucht werden, sollen diese umgenutzt werden, wodurch räumliche und wirtschaftliche Synergien geschaffen werden können.

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:

- 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, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;

- 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 klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;

#### 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:

Für die, in der aktuellen Rechtslage als Sondergebiet/Lagerplatz (SO Lagerplatz) gewidmete Fläche, wird vorgeschlagen in Hinblick auf künftige betriebliche Entwicklungen nunmehr weniger bauliche Beschränkungen festzusetzen. Das soll der Magistratsabteilung 45 mehr Planungsspielraum für die derzeit bestehende Nutzung zur Bewirtschaftung der umliegenden Erholungsflächen geben.

Daher soll die Bestimmung 4.2. des Plandokuments 7995 vom 7. September 2012, Pr. Zl. 1714/2012-GSK, (BB2) ihre Rechtskraft verlieren. Um aber angemessen auf die örtlichen Gegebenheiten Bezug zu nehmen soll in der SO Fläche eine Abstandsfläche von 4 m vom Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (Sww) eingehalten werden, die von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Dies geschieht zum Schutz des umliegenden Baumbestandes sowie der südwestlich verlaufenden Gasleitung. Keine Abstandsfläche wird Richtung Südosten benötigt, da es sich hier angrenzend bereits um versiegelte Fläche handelt und somit keine Verschlechterung zu erwarten ist.

Für die Abstandsfläche soll mittels BB4 bestimmt werden, dass ober- und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude nicht zulässig sind um den Wurzelraum der angrenzenden Bäume sowie die südöstlich verlaufende Gasleitung zu schützen. Darüber hinaus soll die Bestimmung BB4 sicherstellen, dass die gesamte Abstandsfläche zu mindestens 50% gärtnerisch auszugestalten ist, um die Versiegelung der Fläche zu begrenzen und so einen versickerungsfähigen Boden zu gewährleisten.

Es wird ebenso eine Widmungsänderung auf Sondergebiet/kommunale Einrichtung vorgeschlagen, um die Nutzung entsprechend der Notwendigkeiten zur Pflege der umliegenden Gewässer flexibel gestalten zu können und zugleich sicherzustellen, dass dies ausschließlich für kommunale Einrichtungen Gültigkeit hat.

Weiters soll auch die Bestimmung 4.1. des Plandokuments 7995 vom 7. September 2012, Pr. Zl. 1714/2012-GSK, ihre Rechtskraft verlieren (BB1). Die Flächen des ehemaligen Gastronomiebetriebes werden nicht mehr als solche beansprucht und sollen daher umgenutzt werden.

Für die Sicherung eines neuen Standortes für die Mähbootflotte wird daher vorgeschlagen auf den im Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (Sww) liegenden Flächen des ehemaligen Gastronomiebetriebes inklusive von Teilen der als Parkplatz genutzten versiegelten Fläche anschließend an das Sondergebiet Lagerplatz die Errichtung von Bauwerken für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zuzulassen (BB3 - Die Errichtung von Bauwerken für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege ist zulässig).

Zur Ermöglichung der Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswässern sollen folgende widmungsmäßige Maßnahmen getroffen werden:

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 m<sup>2</sup> bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden müssen. 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.

Die sonstigen im Plandokument 7995 festgesetzten Bestimmungen sollen unverändert ihre Rechtskraft behalten.

#### Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien war daher nicht erforderlich.

Durch den vorliegenden Entwurf soll auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen im Grünland bzw. Sondergebiet eine Umnutzung erfolgen, um Vorsorge für Baulichkeiten für die notwendige Pflege von Wasserflächen zu treffen. Durch die geänderten Bebauungsmöglichkeiten sind nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Es wird daher festgestellt, dass die zu erwartende Entwicklung der Umweltsituation nicht als erhebliche Umweltauswirkungen 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 zu beurteilen ist. Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien 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. Alexander Masching, BSc  
Tel.: +43 1 4000 88167

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir