

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8278**

Wien, 22. Mai 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Himmelmutterweg, Czartoryskigasse, Linienzug 1-2, Braumüllergasse, Linienzug 3-4 und Alszeile im 17. Bezirk, Kat. G. Dornbach

**Beilagen:**

Antrag und Plan 1:2000

**Erläuterungsbericht 1 – ÖA/BV**

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

**Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des 17. Bezirkes und ist Teil des Stadtgebietes „Kleiner Schafberg“. Es erstreckt sich flächenmäßig unterhalb des Höhenrückens des Schafbergs bis hinunter in den Talbereich der Als. Charakteristisch für diesen Stadtteil ist unter anderem die Hanglage, seine überwiegende lockere, kleinteilige Bebauung und die hervorragenden Sichtbeziehungen auf den Kahlenberg und in die Innenstadt.

## **Historische Entwicklung**

Der kleine Schafberg liegt in der ursprünglichen Gemeinde Dornbach, die um 1892 gemeinsam mit den Gemeinden Hernals und Neuwaldegg zum 17. Bezirk von Wien eingemeindet wurde. Dornbach liegt eingebettet zwischen Heuberg, Schafberg und Gallitzinberg. Schon damals wurde das Gebiet um den Schafberg und Alsegg als Weingärten genutzt – die Ried Alsegg, der südwestlich des Erhebungsgebietes liegt, zeugt auch heute noch davon.

Im Verlauf des 20. Jahrhunderts wurden an den Hängen des Heubergs und Schafbergs neue Siedlungsgebiete (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnhäuser und Kleingärten) erschlossen. Seit der Jahrtausendwende werden diese Flächen von Bauträgern zum Teil nicht maßstäblich bzw. in einem ortsuntypischen Ausmaß nachverdichtet.

## **Gebietsdaten**

Die Fläche des Plangebietes beträgt in etwa 27 ha. Im Bearbeitungsgebiet leben in etwa 450 Einwohner und Einwohnerinnen. Auf Basis aktueller Erhebungen wird die Anzahl der Haushalte im Plangebiet auf circa 190 geschätzt.

## **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet am Höhenrücken des Schafberges weist eine homogene Bau- und Nutzungsstruktur auf. Es zeichnet sich durch eine locker bebaute Einfamilienhaussiedlungsstruktur in offener oder gekuppelter Bauweise mit hohem Grünanteil aus. Die schwierigen Grundstückskonfigurationen in Kombination mit der bestehenden Hanglage in Richtung Alszeile prägen das Gebiet maßgeblich.

Freiflächen und Grünräume:

Das Gebiet zeichnet sich durch großzügig angelegte Grün- und Freiflächen mit Großteils dichtem Baumbestand aus. Der flächenmäßig größte Anteil an zusammenhängendem (liegenschaftsübergreifendem) Grünraum bildet der Weingarten Ried Alsegg, im Südwesten des Plangebietes. Im Eckbereich Alszeile - Himmelmutterweg befindet sich der Alexander-Lernet-Holenia-Park, eine rd. 900 m<sup>2</sup> große, parkähnlich ausgestaltete Freifläche am Fuße des Weingartens. Entlang der Alszeile ist eine weitere ca. 5.200 m<sup>2</sup> große Grün- und Freifläche (Josef-Kaderka-Park) angesiedelt. Die linsenförmige gewachsene Vegetation bildet räumlich betrachtet den südlichen Abschluss des kleinen Schafbergs.

Inmitten des Plangebietes befindet sich eine weitere Freifläche mit einer knapp unter 2000 m<sup>2</sup> großen Grundfläche. Sie weist eine dichte Vegetation auf, ist umzäunt und daher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

#### Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Teil der Liegenschaften befindet sich in privatem Eigentum. Am zweithäufigsten vertreten ist die Kategorie der sonstigen juristischen Personen (Firmen u.ä.), danach folgt das Wohnungseigentum. Die angrenzenden schmalen Streifen entlang des Wein-Rieds sind im Eigentum der Stadt Wien verankert. Entlang der Korngasse entfallen vereinzelt Grundstücke auf das Grundeigentum der Stadt Wien bzw. auf das öffentliche Gut. Die im östlichen Bereich der Korngasse angrenzende Grün- und Freifläche befindet sich ebenfalls im Grundeigentum der Stadt Wien.

Das große geschlossene Weinbaugebiet im Südwesten des Plangebiets steht im Eigentum des Stift St. Peter.

#### Infrastruktur:

Weder unmittelbar im Plangebiet, noch in der näheren Umgebung befinden sich öffentliche Einrichtungen. Die nächstgelegenen sozialen Einrichtungen außerhalb des Plangebiets sind Kindergärten in der Alszeile und an der Dornbacher Straße, die nächste Volksschule liegt in der Knollgasse. Die Ausstattung an technischer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes ist als ausbaufähig zu bewerten. Ein flächendeckender Anschluss an das Kanal-, Wasser- und Stromnetz ist nicht vorhanden.

#### Verkehrssituation:

Im Plangebiet befinden einige Straßenwidmungen, die mehrheitlich noch nicht realisiert und teilweise noch nicht abgetreten wurden, z.B. die Gerhard-Fritsch-Gasse und die Marie-Jahoda-Gasse. Zahlreiche Bauplätze sind physisch nur über private Sonderlösungen aufgeschlossen.

Innerhalb der Kleingartenanlagen und den Gartensiedlungsgebieten sind keine befahrbaren Aufschließungswege vorhanden. Befahrbare Aufschließungswege bzw. einzelne Straßenabschnitte sind als Stichstraßen mit Wendehammer am Ende konzipiert.

Da im Plangebiet wenige ausgebaute Gehsteige sowie keine extra ausgewiesenen Geh- oder Radwege vorhanden sind, erfolgt die fußläufige Erschließung des Gebietes für AnrainerInnen zumeist über nicht voll ausgebaute Wege bzw. über Privatflächen. Innerhalb des Plangebietes ist in Ost-West-Richtung (Himmelmutterweg bis Braumüllergasse) eine gewidmete Fußwegeverbindung

(„Mauserlweg“) ausgewiesen. Im westlichen Teil besteht diese bereits, im östlichen Teil sind die Flächen bereits größtenteils abgetreten aber nicht ausgebaut und seit über 10 Jahren abgesperrt.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt im nördlichen Randbereich über die städtische Buslinie 42A und südlich des Plangebiets fußläufig erreichbar über die Straßenbahnlinie 43.

### **Umweltsituation**

Das Plangebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bzw. Kleingartenhäusern bebaut und weist eine starke Durchgrünung auf. Es weist einen hohen Anteil an Privatgärten mit teils großflächigem Baumbestand auf. Diese zusammenhängenden Grünstrukturen bedingen eine gute Belüftungssituation, beeinflussen das lokale Klima positiv und stellen damit die hohe Umweltqualität sicher. Der Versiegelungsgrad ist gering, damit ist ein wesentlicher Beitrag zum Mikroklima im Gebiet gewährleistet. Bedingt durch die Stadtrandlage und die hangartige Topographie ist das Gebiet weitestgehend gegen unmittelbare Luftschadstoffe und Lärmimmissionen der Stadt abgeschirmt.

Gemäß Altlastenportal des Bundes und der Wiener Altstandortliste (WASTL) befindet sich ein Teil der im Plangebiet befindlichen Liegenschaften (Bereich „Josef-Kaderka-Park“) der Altstandort Nr. 17.6130 „Organchemie“ (Erzeugung sonstiger org. Grundstoffe, Bearbeitung von Wachsen).

### **Rechtslage**

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

- Plandokument 6717, (Gemeinderatsbeschluss vom 7.5.1998, Pr. ZI. 124GPZ/98)

In den zuvor beschlossenen Plandokumenten galt als wichtigste Zielsetzung, das zuvor ausgewiesene großzügige Erschließungskonzept auf die tatsächliche Nutzung und auf einen realistischen Ausbauzustand zu reduzieren. Im Zusammenhang mit dem visuell wahrnehmbaren sensiblen Übergangsbereich vom Wienerwald ins dichter bebaute Stadtgebiet und der wichtigen Bedeutung des Schafberges als stadtgliedernde Grünverbindung sollten keine weiteren Umwidmungen in Bauland, Gartensiedlungen forciert werden.

Im derzeit gültigen Plandokument, welches das Plangebiet flächenmäßig abdeckt ist für bebaubare Flächen überwiegend Wohngebiet der Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m, in offener oder gekuppelter Bauweise festgesetzt. Zusätzlich ist mittels der Besonderen Bestimmung BB1 festgesetzt, dass maximal 25 vH je Bauplatz bebaut werden dürfen und die bebaute Fläche je Gebäude maximal 150 m<sup>2</sup> betragen darf. Zudem ist für gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zusätzlich festgelegt, dass die Errichtung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile nur in einem Ausmaß von 20 vH des Bauplatzes zulässig ist. Weiters sind bebaubare Grundflächen als Grünland,

Erholungsgebiet, Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen (z.B. „KGA Obere Alsecken“) und als Gartensiedlungsgebiete ausgewiesen. Für die Gartensiedlungsgebiete erfolgte die Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundflächen auf maximal 120 m<sup>2</sup> bzw. 25 vH je Baulos (BB3) und auf maximal 100 m<sup>2</sup> bzw. 25 vH je Baulos (BB4). Für den Gebäudeumriss ist eine Dachneigung bis 45 Grad zulässig. Der Weingarten, die Ried Alsegg ist als Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich weitere Grünflächen (z.B. Alexander-Lernet-Holenia-Park, Josef-Kaderka-Park), die jeweils als Grünland, Erholungsgebiet, Parkanlage ausgewiesen sind.

Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wurde bestimmt, dass bei einer Straßenbreite bis unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite und bei einer Straßenbreite von 10,0 bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind, wobei diese bei einer Straßenbreite bis zu 6,0 m niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen sind. In der Alseile ist ein Grünstreifen in der Mindestbreite von 3 m zur Vorsorge zur Pflanzung einer Baumreihe zu berücksichtigen. Für Teilbereiche der Korngasse hat die Ausbildung des Straßenquerschnittes gemäß dem angeführten Profilschnitt zu erfolgen.

Die technische Infrastruktur wird in Teilbereichen durch Einbautentrassen rechtlich sichergestellt.

### **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.

Für die Überarbeitung des Plangebiets sind besonders Themen wie sparsamer Umgang mit der Ressource Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktionen durch Erhalt und Schaffung von unversiegelten Flächen, Vernetzung und Erhalt großräumiger Schutzgebiete und Berücksichtigung bestehender Kaltluftschneisen relevant.

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 2025 (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.

Im Sinne der **Klimawandelanpassung** wird in Zukunft neben dem Erholungswert von Grün- und Freiräumen ihre stadtklimatische Funktion wichtiger werden. Insbesondere spielen hier die Aufrechterhaltung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten eine wichtige Rolle.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** (2014) zum STEP 2025 beinhaltet das Freiraumnetz (FRN) mit seinen 12 Freiraumtypen (linear und flächig), welche die zentralen Gliederungselemente des Wiener Grün- und Freiraumsystems beschreiben. Als generelle Zielsetzung werden diesbezüglich der Erhalt und die Entwicklung hochwertiger Grün- und Freiräume genannt. Im Detail werden sowohl der Himmelmutterweg als auch die Handlirschgasse und eine Durchwegung zwischen Czartoryskigasse und Korngasse im Freiraumnetz als „begrünte Straßenräume“ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der großflächigen Zonen des **Biosphärenparks Wienerwald** (Wiener Biosphärenparkgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 47/2006). Das Biosphärenpark-Konzept der UNESCO ist ein internationales Schutz- und Entwicklungsinstrument für Regionen mit hohen Naturwerten. Ziel ist es, den Schutz der biologischen Vielfalt, das Streben nach wirtschaftlicher und sozialer Entwicklung und die Erhaltung kultureller Werte miteinander nachhaltig umzusetzen.

Zudem zählt ein Teil des Plangebietes zum **Landschaftsschutzgebiet Hernals**, Teil B, Wienerwaldrandzone, dessen Ziel der Schutz der Landschaftsgestalt, der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft und der naturnahen Erholung ist.

Das **Leitbild Grünräume Wien** beinhaltet Bereiche der Grünen und Blauen Infrastruktur (5 Kategorien) sowie auch das aktualisierte **Freiraumnetz Wien**. Es bildet das übergeordnete Hauptnetz prioritärer Grün- und Freiraumverbindungen mit gesamtstädtischer Bedeutung ab.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Alszeile, die laut Freiraumnetz Wien als Straßenraum mit angelagerten Grünflächen zu bewerten ist. Das Weinbaugebiet und die Grün- und Freifläche (südlich der Marie-Jahoda-Gasse) sind gemäß dem Leitbild Grünräume Wien als „Wiener Immergrün“ ausgewiesen und dementsprechend zu schützen und zu erhalten.

Als übergeordnete Ziele im **Fachkonzept Mobilität** wird ein leistbares Mobilitätsangebot für die verschiedenen Nutzer\*innen bei gleichzeitiger Beachtung der nachhaltigen Gesamtentwicklung der Stadt und Stadtregion, eine Erhöhung des Anteils an aktiver Mobilität sowie ein möglichst hoher Anteil an Verkehrswegen genannt, die mit dem Umweltverbund erledigt werden können. Dafür ist es essenziell, dass Wege effizient zurückgelegt werden können. Dies bedeutet einerseits möglichst kurze Wege und andererseits, den Verkehr mit möglichst geringem Bedarf an Raum- und Energieressourcen abzuwickeln.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten "Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete" stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. Ab Entwicklungen über 30.000 m<sup>2</sup> BGF ist die Erstellung eines Energiekonzepts mit der Stadt Wien zu prüfen und die Leitlinien jedenfalls zu berücksichtigen. Unter 30.000 m<sup>2</sup> BGF bzw. innerhalb eines Gebiets eines verordneten Energieraumplan sollen die Leitlinien möglichst angewendet werden.

Im **Urban Heat Islands Strategieplan Wien** werden Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von urbanen Hitzeinseln auf unterschiedlichen Planungsebenen beschrieben. Die konkreten Maßnahmen betreffen u. a. die Anwendungsbereiche Vernetzung von Grünräumen, Erhöhung des Grünanteils und Beschattung von Freiräumen und Wegen.

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**

Für das Gebiet sind für die nächsten Jahre keine schwerwiegenden demographischen oder siedlungsstrukturellen Änderungen zu erwarten. Als Basis für die Weiterentwicklung sollen daher die derzeit gültigen, in dem Plandokument 6717 formulierten Zielsetzungen grundsätzlich aufrecht bleiben.

Darüber hinaus ist bei der Rahmensetzung für Neuentwicklungen den aus den oben genannten Planungskonzepten sowie den nachfolgend gelisteten Zielen der Stadtplanung erwachsenden aktuellen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Neufestsetzung soll unter Einbezug der Klimaziele eine zeitgemäße Entwicklung ermöglichen. Die dafür notwendige technische Infrastruktur soll sichergestellt werden.

Die Erneuerungstätigkeit und Neunutzung derzeit untergenutzter Grundstücke und Gebäude können angesichts des kleinräumigen Adaptierungsbedarfes sichergestellt werden bzw. soll eine ortsuntypische Bebauung hintangehalten werden.

Aufgrund der nun vorliegenden digitalen Planungsgrundlagen können Fluchtlinien im Detail exakt verortet und exakt an Grundstücksgrenzen angeglichen werden. Baulinien sollen dahingehend überprüft und angepasst werden, dass bestehende Gebäude(-teile) berücksichtigt werden und so die Möglichkeit zur Sanierung gegeben ist.

Entsprechend massiver Forderung der Bevölkerung soll die Wiederöffnung des „Mauserlweges“ zwischen Korngasse und Braumüllergasse durch eine weitgehende Übertragung ins Grünland von technischen Ausbauerfordernissen entbunden und rechtlich erleichtert werden. Nur wo dies zur rechtlichen Aufschließung von Bauplätzen erforderlich ist, soll eine Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche im minimal erforderlichen Ausmaß beibehalten werden.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der Bauordnung 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;
- Größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen 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.

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

### **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:

#### Allgemein:

Im Zuge der Digitalisierung dieses Plangebiets sollen die Fluchtlinien im gesamten Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des aktuellen Katasters und des bestehenden Gebäudebestandes gemäß der aktuellen Mehrzweckkarte gegebenenfalls angepasst werden.

#### Bebauungsstruktur:

Für das Siedlungsgebiet, deren Bauplätze direkt an ausgewiesene Verkehrsflächen angebunden sind, soll in Anbetracht der Lage im Stadtgebiet, des Bestandes und zur Gewährleistung von geringfügigen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin die Widmungskategorie Bauland,

Wohngebiet, in der Bauklasse I vorgeschlagen werden. Die Höhenbeschränkung soll auf maximal 6 m festgesetzt werden. Diese Gebäudehöhe entspricht den ortsüblichen Gebäudestrukturen (mit 2 Obergeschoßen) und soll eine unerwünschte weitere bauliche Verdichtung in der Vertikalen hintanhaltend. Der bestehenden aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend soll die offene oder gekuppelte Bauweise weiterhin vorgeschlagen werden. Die Bebaubarkeit soll in diesem Kontext im Bereich der Ein- und Mehrfamilienhäuser (**BB1**) auf maximal 120 m<sup>2</sup> bzw. auf 25 vH je Bauplatz eingeschränkt werden. Die bestehenden Bebauungsdichten können dadurch in einem ortsverträglichen Ausmaß auch in Hinblick auf die im nahen Umfeld besiedelten Gartensiedlungsgebiete, welche vergleichsweise ähnliche Größenordnungen aufweisen, sichergestellt werden. Zudem soll die Errichtung von maßstabsfremder großvolumiger Bebauung hintangehalten werden.

Die zwischen Marie-Jahoda-Gasse und Czartoryskigasse gelegene Kleingartenanlage „Obere Alsecken“ umfasst 10 Parzellen. Sie soll weiterhin aufgrund ihrer Parzellengrößen als Erholungsgebiet, Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen ausgewiesen werden. Die Kleingartenanlage „Alsegg“ erstreckt sich von der Alseile den Hang entlang von Süd nach Nord, umfasst 30 Parzellen und soll ebenfalls weiterhin als Erholungsgebiet, Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen ausgewiesen werden (**Eklw**).

Die übrigen nördlich und südlich der Verlängerung Korngasse bis hin zur Braumüllergasse angesiedelten Siedlungen mit innerer Erschließung der Baulose (z.B. „Kreuzbau“ und „Braumüllergasse“) sollen weiterhin als Bauland, Gartensiedlungsgebiete (**GS**) festgesetzt werden. Durch eine besondere Bestimmung soll die bebaubare Fläche weiterhin auf 120 m<sup>2</sup> bzw. 25 vH je Baulos festgesetzt werden (**BB2**). Mit den vorgeschlagenen Beschränkungen soll die kleinteilige, stark durchgrünte Bebauungsstruktur weiterhin gewahrt bleiben und ein einheitliches, den topografischen Gegebenheiten und den Grundstückgrößen angepasstes Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Um auf bestehende Strukturen Bedacht zu nehmen, um räumliche Gegebenheiten und Zusammenhänge zu berücksichtigen und die Maßstäblichkeit der Baukörper zu sichern wird vorgeschlagen, dass im Plangebiet der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf, um ergänzend nur 1 Dachgeschoß errichten zu können.

Damit in Hanglagen keine zu hohen Fassaden in Erscheinung treten, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der Bauordnung für Wien

zu ermitteln ist, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

#### Grünflächen:

Auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen soll das Ausmaß unterirdischer Gebäude oder Gebäudeteile auf maximal 20 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt werden, um einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden zu wahren, den Grünflächenanteil zu sichern und die Versickerung von Niederschlagswässern zu gewährleisten. Um auch bei unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen die Voraussetzungen für eine vielfältige und ökologisch wirksame Gestaltung zu sichern, soll bei deren Errichtung auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen eine mindestens 0,8 m hohe, durchwurzelbare Substratschicht aufgebracht werden. Darüber hinaus sollen hinsichtlich der oben genannten Ziele bebaubare, aber nicht bebaute Baulandflächen gärtnerisch ausgestaltet werden .

Für die zwischen der Marie-Jahoda-Gasse und dem Wegeabschnitt „Mauserweg“ liegende ca. 0,2 ha große Grün- und Freifläche wird weiterhin die Widmungskategorie Grünland vorgeschlagen. Durch die Ausweisung von Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (**Sww**) soll dem Planungsziel der Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen nachgekommen werden. Weiters kann zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters, zur Sicherung des wertvollen Vegetationsbestandes sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Freiflächen beigetragen werden. Zusätzlich soll diese Fläche als öffentlich zugängliche Freifläche auch im locker bebauten Gebiet der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Damit können in diesem zwar stark durchgrüntem, aber mit zugänglichen öffentlichen Grünflächen mangelhaft ausgestattetem Siedlungsgebiet vielfältige Erholungsfunktionen für die wachsende Bevölkerung vor Ort im Sinne des Fachkonzeptes Grün- und Freiraum erfüllt werden.

Die vorgeschlagene Widmung (Sww) im Wegeabschnitt Verlängerung Korngasse bis hin zur Braumüllergasse („Mauserweg“) strebt die Herstellung und Wartung eines kostenreduzierten, naturbelassenen, frei zugänglichen Grün- und Erholungsraumes (Rechtsgrundlage für die neuerliche Öffnung des Wanderweges – Verbindung zwischen Korngasse und Braumüllergasse) unter Berücksichtigung des Naturbestandes und eine bessere Erschließung anliegender Grundflächen an. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie im Sinne des Regenwassermanagements müssen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> als Flachdächer ausgeführt und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von

mindestens 15 cm begrünt werden. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Zum Erhalt des Gebietscharakters und zur Sicherung von Grünräumen darf die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen.

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements müssen 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.

Um den Eindruck von zusammenhängenden Grünräumen zu fördern, sollen Einfriedungen an Grundgrenzen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern und dürfen 2,0 m nicht überragen.

Vorgartenstreifen sollen ausgewiesen werden, um das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen. Wo aus Gründen bestehender Bebauung die Einhaltung einer Standardtiefe von 5 m nicht zielführend erscheint, wird vorgeschlagen, den Vorgarten bestandsgemäß in geringerem Ausmaß auszuweisen. Entlang der Korngasse wird weiterhin ein 10 m tiefer Vorgartenstreifen vorgeschlagen, um einen Übergang von der freistehenden kleinteiligen Bebauung zur steilen Hanglage der Weinrebe zu schaffen.

In der Alszeile und am Himmelmutterweg sollen weiterhin Vorkehrungen getroffen werden, sodass innerhalb des Plangebiets eine Baumreihe erhalten bzw. gepflanzt werden kann, um die Durchgrünung und das Kleinklima im Straßenzug zu sichern bzw. zu verbessern.

Das letzte größere zusammenhängende Weinbaugebiet soll zur Bestandsicherung wieder als Grünland, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, landwirtschaftliche Nutzung vorgeschlagen werden. Die Errichtung von landwirtschaftlicher Nutzbauten soll zur Bewahrung des Landschaftsbildes untersagt werden (**BB3**). Es wird hier keine Nutzung für die erholungsuchende Bevölkerung angestrebt. Für die Parkfläche am Fuße des Weingartens sowie für die Parkfläche entlang der Alszeile werden weiterhin Grünland, Erholungsgebiet, Parkanlagen vorgeschlagen.

### Verkehr:

Die Straßenräume entlang und innerhalb der Plangebietsgrenze stellen wichtige Wegeverbindungen dar. Die bestehenden Verkehrsflächen sollen daher im Hinblick auf die bestehenden Strukturen und räumlichen Gegebenheiten mit einzelnen Ausnahmen wieder weitgehend bestandsgemäß und mit Gesamtbreiten entsprechend der bisherigen Rechtslage berücksichtigt werden. In einzelnen Straßenabschnitten werden jedoch im Sinne des Fachkonzepts Mobilität und einer Stadt der kurzen Wege folgende Änderungen zur Herstellung und Sicherung der Durchgängigkeit und Erschließung der anliegenden Grundflächen vorgeschlagen:

- Ausweisung von öffentlichen Durchgängen mit 3 m bzw. 3,5 m Breite bzw. Fußwege mit 3,5 m bzw. 4 m Breite auf bestehenden Privatwegen zwischen den Straßenabschnitten Czarторыskigasse und Marie-Jahoda-Gasse
- Ausweisung von einer § 53 - Straße mit 3 m Breite im Gartensiedlungsgebiet (zwischen Korngasse und Alszeile)
- Ausweisung von § 53 - Straßen im Bereich südlich der Marie-Jahoda-Gasse um eine bessere Erschließung anliegender Grundflächen zu ermöglichen
- Unter Berücksichtigung des Naturbestandes soll durch eine Sww Ausweisung der Infrastrukturaufwand reduziert werden
- Ein- und Ausfahrtensperren entlang der Verlängerung der Korngasse um die Durchwegung durch primären Fußverkehr langfristig im Gebiet sicherzustellen

Die Nutzbarkeit der Durchwegung soll für die Allgemeinheit rechtlich gesichert werden.

Die Mindestbreite der Gehsteige soll unter Beachtung der Wegerelationen, der Netzfunktionalität und der besonderen Geländeverhältnisse sowie im Hinblick auf künftige Nutzungen bei einer Straßenbreite unter 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige generell mit jeweils 2,0 m Breite vorgeschrieben werden, wobei diese bei einer Straßenbreite bis zu 9,0 m niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen sind. Bei einer Straßenbreite von 11,0 m oder mehr entlang der Fluchtlinien wird vorgeschlagen, Gehsteige mit mindestens 2 m Breite herzustellen.

Um den zeitgemäßen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung für Wasser und Energie zu entsprechen werden Einbautentrassen (**Ebt**) entlang der östlichen Grenze des Weinhangs, entlang der westlichen Liegenschaftsgrenze der Kleingartenanlage „Obere Alsecken“ und in einem Teilabschnitt des „Mauserweges“ erneut bzw. ergänzt vorgeschlagen. In diesen nicht ausgebauten Bereichen werden Einbautentrassen mit Breiten von bis zu 6,00 m (entsprechend dem anschließenden Straßen- bzw. Wegeprofil) festgesetzt. Auf diesen ist die Errichtung von ober- und unterirdischer Gebäude oder Gebäudeteile untersagt.

## **Umwelterwägungen**

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

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

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b Bauordnung für Wien ist daher nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiterin:  
Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Cornelia Lerchbaumer  
Tel: +43 1 4000 88554

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