

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8386

Wien, 16. Juli 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Sibeliusstraße, Laxenburger Straße,
Linienzug 1-3, Bezirksgrenze, Linienzug 4-8,
Neilreichgasse, Linienzug 9-10, Baron-Karl-Gasse,
Otto-Probst-Straße, Neilreichgasse, Linienzug 11-14
und Neilreichgasse 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 Gebiet wird im Norden durch die Sibeliusstraße, im Osten durch die Laxenburger Straße, im
Süden durch die Bezirksgrenze zum 23. Wiener Gemeindebezirk und im Westen teilweise durch die
Neilreichgasse, durch die Baron-Karl-Gasse und die Otto-Probst-Gasse sowie durch das
Seniorenwohnhaus ‚Haus Wienerberg‘ begrenzt. Die mehrspurige Laxenburger Straße, die sowohl
für den motorisierten Individualverkehr, als auch für den öffentlichen Verkehr eine wichtige
Verkehrsstruktur darstellt sowie die A23, welche entlang der südlichen Grenze des Plangebiets

verläuft, sind für das Plangebiet aufgrund ihrer Funktion prägend. Als weitere wichtige Verkehrsstruktur im Gebiet kann die Pottendorfer Linie, die ebenfalls entlang der südlichen Grenzen verläuft, genannt werden.

Das Plangebiet umfasst mehrere, in sich homogene Wohngebiete, die großteils aus den 50er bis 70er Jahren stammen. Insbesondere die südlich gelegenen Wohnviertel zeichnen sich durch relativ große wohnungsbezogene Grün- und Freiflächen aus, die entweder als Privatgärten oder als großflächige Grünflächen zwischen den Wohnhäusern ausgestaltet sind.

Historische Entwicklung

Bis zum 19. Jahrhundert wurden die Flächen im Plangebiet hauptsächlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Erst Mitte des 19. Jahrhunderts wurden die ersten Bautätigkeiten im Gebiet getätigt, insbesondere durch die Bauarbeiten zur Wien-Raab-Bahn, das Aufkommen der Ziegelindustrie und die dadurch notwendig gewordenen Wohnstätten für die Arbeiter*innen. Die Bezirksgründung 1847 und die Erweiterung des Bezirks um Teile der Gemeinden Inzersdorf, Oberlaa und Unterlaa beschleunigten die Bebauung im Plangebiet.

Die Siedlung Wienerfeld West wurde zum Teil noch vor Beginn des Zweiten Weltkrieges errichtet, Teile davon wurden allerdings gegen Kriegsende zerstört. Die Fertigstellung der Siedlung erfolgte nach 1945, in den darauffolgenden Jahren wurden die weiteren Siedlungen im Plangebiet errichtet. Das bedeutendste Bauwerk im Plangebiet ist die Salvatorkirche am Wienerfeld von Johannes Spalt, die eine römisch-katholische Filialkirche ist und 1978/79 gebaut wurde.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebiets umfasst in etwa 49 ha. In 1.820 Wohneinheiten wohnen 3.122 Einwohner*innen (Stand 2022). Zudem gibt es im vorliegenden Plangebiet 99 Arbeitsstätten mit 253 Beschäftigten (Stand 2019).

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet wird durch Wohnbauten aus der Zwischen- beziehungsweise Nachkriegszeit geprägt, die sich zu mehreren in sich homogenen Baublöcken zusammenschließen lassen. Im Nordosten des Plangebiets, Ecke ‚Neilreichgasse – Sibeliussgasse‘ liegt eine Einfamilienhaussiedlung, die sich in drei Baublöcke unterteilen lässt. Mit Ausnahme dieser Einfamilienhaussiedlung handelt es sich bei den weiteren Wohnbauten im Gebiet um mehrstöckige Wohnhäuser.

Entlang der Neilreichgasse, direkt nördlich der Straßenbahnschleife ‚Frödenplatz‘ befindet sich ein größeres Gebäude, ursprünglich das Wähleramt, welches derzeit von A1 genutzt wird. Nördlich dieser Fläche ist die Salvatorkirche am Wienerfeld situiert, die eine römisch-katholische Filialkirche ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Neilreichgasse befindet sich das Seniorenwohnhaus ‚Haus Wienerberg‘. Im Plangebiet selbst befinden sich außerdem eine Volksschule und ein Kindergarten, sowie mehrere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Freiflächen und Grünräume:

Der Großteil der Grünflächen und Freiräume im Plangebiet ist bestimmten Wohnblöcken zugeordnet. Die meisten Grünflächen sind zwar nicht explizit abgesperrt, das Betreten ist jedoch oftmals untersagt. Derzeit sind die meisten Grün- und Freiflächen also weder mit der notwendigen Durchwegung noch mit zusätzlicher Infrastruktur ausgestattet, um diese erlebbar zu machen.

Ausnahmen sind einerseits jene Freiflächen, die direkt den Bildungseinrichtungen zugeordnet sind und, wie auch die im Nordwesten liegenden Gärten der Einfamilienhaussiedlung, privat sind. Andererseits gibt es wohnblockbezogene Spielplätze, sowie eine Epk-Fläche im Süden des Plangebiets, auf der sich ein Jugendspielplatz in Form eines Skateparks befindet. Eine zusätzliche begehbare Freifläche befindet sich im Nahebereich der Straßenbahnschleife ‚Frödenplatz‘, wobei hier hauptsächlich Möglichkeiten zur Durchwegung und eher weniger für den Aufenthalt geschaffen vorliegen.

Eigentumsverhältnisse:

Der Großteil der Grundflächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Wien beziehungsweise von ‚Wiener Wohnen‘. Jene Baulandflächen, die im Eigentum der Stadt sind, werden von der MA 69 verwaltet und entsprechend an verschiedene Bauträger verpachtet.

Die Grundstücke nördlich der Straßenbahnschleife ‚Frödenplatz‘, die zwischen der Neilreichgasse und der Bleigasse liegen, sind entweder im Privat- oder im Firmeneigentum.

Infrastruktur:

Neben der Salvatorkirche am Wienerfeld, die Ecke ‚Neilreichgasse – Wienerfeldgasse‘ situiert ist, befindet sich in der Keldorfergasse die Zentrale der liberalkatholischen Kirche Österreichs. Weitere soziale Einrichtungen sind das Seniorenwohnhaus ‚Haus Wienerberg‘, die Volksschule ‚Carl Prohaska‘ in der Wienerfeldgasse, sowie zwei öffentliche Kindergärten. Neben einer Allgemeinarztpraxis in der Soesergasse gibt es in der direkten Umgebung weitere Arztpraxen, sowie eine Apotheke.

Die weitere Infrastruktur im Plangebiet selbst umfasst einen Supermarkt, eine Tierarztpraxis und mehrere kleine Dienstleistungsbetriebe.

Verkehrssituation:

Die Straßenbahnlinie 11, die bis zum Frödenplatz entlang der Neilreichgasse verläuft, bindet das Plangebiet mit zwei Haltestellen in Richtung Norden an die U1 an. Entlang der Laxenburger Straße verlaufen hingegen die Buslinie 66A sowie die Nightline N66 und die Regionalbuslinien 120, 200 und 210. Die Endhaltestelle der Buslinie 17A liegt zentral im Plangebiet, in der Soesergasse. Durch die Buslinien ist das Plangebiet in alle Himmelsrichtungen erschlossen, wobei die nächsten U-Bahn-Stationen die Alaudagasse und der Reumannplatz sind.

Die Anbindung des Plangebiets an das höher geordnete Straßennetz in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich über die Laxenburger Straße, die sowohl eine Verbindung in Richtung Stadtzentrum als auch in Richtung 23. Bezirk und Umlandgemeinden im Süden Wiens darstellt. Wenngleich die A23 im Süden des Plangebiets verläuft, gibt es jedoch keine direkte Anbindung. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten sind der Verteilerkreis Favoriten sowie der Knoten Inzersdorf. Die Raxstraße, die nördlich vom Plangebiet liegt, stellt eine Tangentialverbindung in weitere Teile des 10. Bezirks beziehungsweise zu den Nachbarbezirken dar. Im Plangebiet gibt es sowohl im öffentlichen Raum, als auch auf privat dafür vorgesehenen Flächen eine großzügige Anzahl an Stellplätzen und Garagen.

Entlang der Soesergasse führt ein Radweg durch das Gebiet, welcher vom Frödenplatz aus sowohl entlang der Neilreichgasse in den Süden, als auch entlang der Otto-Probst-Straße in den Westen weitergeführt wird und somit unter anderem eine Verbindung zum Erholungsgebiet Wienerberg darstellt.

Umweltsituation

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Favoriten, besser bekannt als Erholungsgebiet Wienerberg an das Plangebiet. Teil dessen sind auch mehrere Naturdenkmäler, die sich relativ zentral im Landschaftsschutzgebiet befinden.

Im Plangebiet selbst wurden im Zuge der Artenkartierung einige Säugetier- und Vogelarten vor Ort gesichtet, wobei insbesondere Fledermäuse und mehrere Tagfalterarten in einer relevanten Anzahl verortet werden konnten. Das häufige Vorkommen von verschiedensten Tierarten kann auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet rückgeführt werden.

Rechtslage

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

Im Teilregulierungsplan (1899) wurden für das damals vorrangig landwirtschaftlich genutzte Gebiet hauptsächlich Erschließungsstraßen festgelegt. Erst in den Jahren 1939, 1941 und 1942 wurde für die im Südosten gelegenen Flächen der heutigen Siedlung ‚Am Wienerfeld West‘ ein Wohngebiet mit Bauklasse I sowie die dazugehörigen Straßen und Wege festgesetzt. Ein Großteil der heutigen Plangebietsfläche wurde dann mit dem PD 3000 (1955) als Wohngebiet festgesetzt, eine Überarbeitung dessen erfolgte mit dem PD 3318 (1958), bei der dann auch Flächen für die notwendige soziale Infrastruktur, einen Sportplatz und einen öffentlichen Park gesichert wurden. Eine neuerliche Überarbeitung wurde mit dem PD 5607 (1980) beschlossen, in der zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohngebieten auch die entsprechende Widmung für die Einfamilienhaussiedlung Ecke Neilreichgasse / Sibeliusgasse sowie für die Pfarrkirche Salvator am Wienerfeld festgelegt wurde. Für den Großteil des Plangebiets wurde die derzeit gültige Rechtslage mit dem PD 7394 im Jahr 2003 beschlossen. Die Rechtslage der Flächen westlich der Neilreichgasse wurden mit dem PD 7452 und dem PD 7453 ebenfalls im Jahr 2003 beschlossen. Die bestehenden Wohngebiete wurden bestandsgetreu festgesetzt, insbesondere in Bezug auf Bauklasse und Bauweise gab es hierbei Anpassungen. Zusätzlich wurden Flächen für den Ausbau einer Schule und eines Kindergartens festgesetzt.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7394, Beschluss des Gemeinderates vom 23. Mai 2003, Pr. ZI. 01696/2003-GSV

PD 7452, Beschluss des Gemeinderates vom 26. November 2003, Pr. ZI. 04605/2003-GSV

PD 7453, Beschluss des Gemeinderates vom 26. November 2003, Pr. ZI. 04572/2003-GSV

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.

Laut dem ‚Leitbild Siedlungsentwicklung‘ werden die Flächen im Plangebiet der Kategorie ‚Weiterentwicklung‘ zugeordnet. Die Wohngebiete, die zum Großteil in den 50er bis 70er Jahren geplant und erbaut wurden, sollen dementsprechend nachhaltig weiterentwickelt und nachverdichtet werden.

Im Fachkonzept **Grün- und Freiraum** werden entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze lineare Grün- und Freiraumverbindungen geortet. Die nördlich gelegene Achse entlang der Sibeliussgasse dient als Verbindung zwischen dem Erholungsgebiet Wienerberg und dem südöstlich des Verteilerkreis gelegenen Volkspark Laaer Berg. Die Grün- und Freiraumverbindung entlang der westlich gelegenen Neilreichgasse erstreckt sich vom Waldmüllerpark beim Matzleinsdorfer Platz bis zur südlichen Wiener Stadtgrenze, bei der diese in eine Grünverbindung ins Umland übergeht. Die südlich gelegene lineare Grün- und Freiraumverbindung erstreckt sich über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des südlichen Wiens, verläuft teilweise entlang von Bahnlinien oder übergeordneten Straßen und verbindet mehrere Naherholungsräume miteinander. Die linearen Grün- und Freiraumverbindungen dienen je nach Größe und Ausprägung nicht nur der Alltags- und Erholungsfunktion sowie der Stadtgliederung, sondern übernehmen auch ökologische und naturräumliche Funktionen.

Direkt im Westen grenzt der Erholungsgebiet Wienerberg als urbaner Großgrünraum an das Plangebiet an. Mit 123 ha Gesamtfläche und 16,1 ha Wasserfläche ist das Erholungsgebiet Wienerberg nicht nur als Naherholungsgebiet, sondern auch als Natur- und Lebensraum bedeutend.

Das Erholungsgebiet Wienerberg wird im **Leitbild Grünräume Wien** als wesentlicher Bestandteil des Grünraumsystems der Stadt Wien betrachtet und stellt gemeinsam mit anderen größeren Gärten und Parks das Bindeglied zwischen dem Grüngürtel und dem Freiraumnetz der Stadt Wien dar. Das Erholungsgebiet Wienerberg wird der Kategorie ‚Wiener Immergrün‘ zugeordnet und ist dementsprechend ein dauerhaft geschützter, hochwertiger Grünraum. Entlang der Neilreichgasse, im Süden des Gebiets gibt es zusätzliche Flächen, die als ‚Wiener Immergrün‘ definiert sind und dementsprechend eine Vernetzung des Erholungsgebiets mit den südlich davon gelegenen, großzügigen Epk-Flächen darstellt.

Die linearen Grün- und Freiraumverbindungen entlang der Grenzen des Plangebiets werden als Teil des Freiraumnetzes kartiert, wobei die Achsen entlang der Sibeliusgasse und der Neilreichgasse als Teil des urban geprägten Netzes und die im Süden gelegene Verbindung als Grünzug kategorisiert wird.

Die **Wiener Wald- und Wiesen-Charta** unterstützt die Ziele der Smart Klima City Strategie Wien insbesondere im Bereich Umwelt. Dafür wurden 12 Leitsätze ausgearbeitet, die in der Planung und Stadtentwicklung beachtet werden sollen. Für den vorliegenden Planentwurf ist die nachhaltige Siedlungsentwicklung, der Klimaschutz und die Klimawandel-Anpassung, der Schutz des Bodens sowie Erholungsangebote und differenzierte Nutzung im öffentlichen Raum besonders relevant.

Im **Fachkonzept Öffentlicher Raum** werden Maßnahmen vorgestellt, die in verschiedenen Gebieten in Wien angewendet werden können. Im Plangebiet sollen dementsprechend gebäudebezogene Freiflächen so ausgestaltet und nutzbar gemacht werden, dass diese zur Entlastung des öffentlichen Raums beitragen.

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.

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

Entlang der Laxenburger Straße sollen sowohl die im Norden als auch die im Süden des Plangebiets gelegenen Wohnsiedlungen saniert und zum Teil aufgestockt beziehungsweise nachverdichtet werden. Ebenso soll die Wohnsiedlung, die im Süden entlang der Neilreichgasse und der Eisenmengergasse liegt, saniert und aufgestockt werden, sowie auf teilweise bereits versiegelten Flächen nachverdichtet werden. Durch den Generationenwechsel und durch die Aufstockung und Nachverdichtung der Wohnsiedlungen entsteht ein erhöhter Kindergarten- und Schulraumbedarf in einem bereits stark ausgelasteten Bereich, welcher direkt im Gebiet abgedeckt werden soll. Dementsprechend liegen Planungen für eine Volksschule sowie einen Kindergarten vor.

Das Seniorenwohnhaus ‚Haus Wienerberg‘ soll aufgrund des entstehenden Mehrbedarfs aber auch aufgrund eines Brandschadens zum Teil saniert und zum Teil neu errichtet 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 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
- 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
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildung-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;

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

Mit Ausnahme einer Fläche nördlich der Straßenbahnschleife Frödenplatz sollen alle Flächen, die im Bestand als Wohngebiet festgesetzt sind, die Widmung als Wohngebiet grundsätzlich beibehalten. Für das Einfamilienhausgebiet an der Ecke Neilreichgasse / Sibeliusstraße wird die Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m, in offener oder gekuppelter Bauweise entsprechend der Rechtslage vorgeschlagen. Um die Ausnutzbarkeit der einzelnen Bauplätze an den Charakter der Einfamilienhaussiedlung anzupassen, wird zudem festgelegt, dass bei Errichtung eines Gebäudes maximal ein Dachgeschoß zulässig ist (**BB2**). Das südlich an die Einfamilienhäuser angrenzende Wohngebiet wird weiterhin in Bauklasse II, beschränkt auf 10,5 m, beziehungsweise in Bauklasse III, jeweils in geschlossener Bauweise, festgesetzt. Östlich der Einfamilienhäuser liegt zwischen Sibilusgasse, Bleigasse, Wienerfeldgasse und Maillygasse ein Wohngebiet, in welcher die einzelnen bebaubaren Bereiche in den Bauklassen I (beschränkt auf 7,5 m), II, IV und VI (27-33 m), und V jeweils in geschlossener Bauweise festgesetzt sind. Es wird vorgeschlagen diese bestandsgetreuen Festlegungen auch weiterhin zu übernehmen. Auch für die Flächen entlang der Baron-Karl-Gasse, an der westlichen Grenze des Plangebiets, wird vorgeschlagen die bestandsgemäßen Festsetzungen als Wohngebiet in Bauklasse II in geschlossener Bauweise, zu übernehmen.

Für die bereits erwähnte Fläche nördlich der Straßenbahnschleife Frödenplatz, welche in der Rechtslage als Wohngebiet in Bauklasse I in geschlossener Bauweise ausgewiesen ist, wird vorgeschlagen den dort ansässigen Betrieb durch eine Neuausweisung als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in geschlossener Bauweise zu sichern. Um gleichzeitig ein gewisses Maß an vertikaler Nachverdichtung zu ermöglichen, wird außerdem eine Ausweisung der Bauklasse II vorgeschlagen. Die Baufluchtlinien und somit das flächige Ausmaß des bebaubaren Bereichs auf dieser Liegenschaft wird entsprechend des Baum- und Grünbestands neu festgelegt.

Im Plangebiet liegen mehrere Siedlungen vor, die aufgrund des Gebäudealters einer thermo-energetischen Sanierung unterzogen werden sollen. Um den dadurch entstehenden Anforderungen und Bedürfnissen nachzukommen und gleichzeitig Nachverdichtung in einem geringen Ausmaß zuzulassen, werden für diese Bereiche folgende Änderungen vorgeschlagen.

In der Siedlung ‚Laxenburger Straße 126-138‘, die von der Sibeliusstraße, der Laxenburger Straße, dem Jarweg, dem Herrmann-Schöne-Platz, der Gimniggasse und der Maiklgasse begrenzt wird, sollen jene Flächen, die bisher mit einer Bauklasse III, beschränkt auf 14 m, in geschlossener Bauweise festgesetzt waren, mit einer unbeschränkten Bauklasse III in geschlossener Bauweise festgesetzt werden. Für die im Süden gelegenen Flächen dieser Siedlung wird vorgeschlagen, die Rechtslage vollinhaltlich zu übernehmen. Alle durch Baufluchtlinien abgegrenzten bebaubaren

Bereiche, die in dieser Siedlung liegen, wurden im Sinne einer bestandsgemäßen Festsetzung an den Naturbestand angepasst. Für die im Westen angrenzende Siedlung ‚Wienerfeld‘ zwischen der Birnbaumgasse, der Bleigasse, der Wienerfeldgasse, der Ignaz-Pleyel-Gasse, der Gimniggasse und dem Jarlweg wird vorgeschlagen, jene Flächen, die in der Rechtslage in beschränkter Bauklasse I bzw. II festgesetzt sind, in unbeschränkter Bauklasse I bzw. II in geschlossener Bauweise festzusetzen.

In der Siedlung ‚Wienerfeld West‘, welche durch die Neilreichgasse, den Frödenplatz, die Soesergasse, die Berthold-Viertel-Gasse und die Eisenmengergasse begrenzt wird (inklusive der beiden Bauplätze an der Ecke Eisenmengergasse/Berthold-Viertel-Gasse mit der Grundstücksnummer 933/68), sollen alle Flächen, die bisher als Bauklasse I – beschränkt auf 7,5 m – in geschlossener Bauweise festgelegt waren, in Bauklasse II – beschränkt auf 10,5 m – in geschlossener Bauweise festgelegt werden. Für jene Flächen, die bisher in der unbeschränkten Bauweise II oder in Bauklasse II – beschränkt auf 10,5 m – in geschlossener Bauweise festgesetzt waren, wird die Festsetzung einer Bauklasse III – beschränkt auf 14 m – in geschlossener Bauweise vorgeschlagen, mit Ausnahme der Flächen westlich der Keldorferstraße, für die eine Festlegung auf eine unbeschränkte Bauklasse III in geschlossener Bauweise vorgeschlagen wird. Auf allen Flächen innerhalb der Siedlung ‚Wienerfeld West‘ wird die Trakttiefe von 12 m auf 16 m angepasst, um die Sanierung und Nachverdichtung entsprechend gewährleisten zu können. Zur höheren Flexibilität wird für die Fläche südlich der Eisenmengergasse vorgeschlagen, die bebaubaren Bereiche flächiger abzugrenzen und auch die Trakttiefe mit 20 m deutlich höher festzulegen als in den anderen Bereichen der Wohnhaussiedlung. Für diese Flächen soll die Bauklasse III in geschlossener Bauweise festgelegt werden. Um dennoch eine ortsübliche Bebauung zu gewährleisten, wird eine maximale Ausnützbarkeit von 60% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes und gleichzeitig eine Begrenzung der bebaubaren Fläche auf 450 m² pro Gebäude vorgeschlagen (**BB21**). Um den heutigen Baum- und Grünraumbestand entlang der Straße zu schützen, soll südlich der Eisenmengergasse ein Vorgarten mit einer Breite von 4 m festgesetzt werden.

Im Zuge der Sanierung und Nachverdichtung der Siedlung ‚Wienerfeld West‘ wird vorgeschlagen entlang der Neilreichgasse drei Flächen als Wohngebiet mit Bauklasse IV in geschlossener Bauweise festzulegen. Um in den neu ausgewiesenen bebaubaren Bereichen einen qualitätsvollen Wohnbau zu gewährleisten wird vorgeschlagen die Grenzlinie im Bereich der bebaubaren Flächen – im Vergleich zur Baulinie in der bestehenden Rechtslage – um 4 m in Richtung Westen zu verschieben. Dies ermöglicht für potenzielle neue Wohnbauten sowohl eine sinnvolle Trakttiefe als auch die Einhaltung des benötigten Abstands zu den Bestandsgebäuden. Um den zukünftigen Anforderungen in puncto sozialer Infrastruktur der Siedlung ‚Wienerfeld West‘ aber auch den

anderen Wohnsiedlungen im Plangebiet nachzukommen, wird vorgeschlagen zwei der neu bebaubaren Bereiche entlang der Neilreichgasse mit einer Sockelzone zu verbinden, um im Erdgeschoss einen integrierten Kindergartenstandort für die Umgebung zu schaffen. In diesem Sinne werden die beiden nördlich gelegenen Flächen mit einem bebaubaren Bereich verbunden, der als Wohngebiet in Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m, in geschlossener Bauweise vorgeschlagen wird.

Auf dieser Fläche sind die zur Errichtung gelangenden Gebäude Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten (**BB4**). Um den Raumbedarf des Kindergartenstandorts innerhalb dieser neu bebaubaren Bereiche zu sichern, wird außerdem für die mit **BB 19** bezeichneten Grundflächen vorgeschlagen, dass mindestens 1.000 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 einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtung vorbehalten sind. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Für die neuen bebaubaren Bereiche wird außerdem bestimmt, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen sind. 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 (**BB20**). Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Westlich dieser neuen bebaubar ausgewiesenen Bereiche, werden Flächen, die sich bisher im öffentlichen Gut befanden, als Epk-Flächen ausgewiesen, um für den Kindergartenstandort auch die Freiflächen im notwendigen Ausmaß sicherzustellen. Die betreffenden Flächen sind auch im Bestand bereits als Grünstreifen ausgestaltet.

Südlich der Soesergasse wird eine zusätzliche Fläche mit einer Festsetzung der Bauklasse I – beschränkt auf 6 m – in geschlossener Bauweise vorgeschlagen, wobei die auf dieser Fläche zur Errichtung gelangenden Gebäude einer Nutzung als Gemeinschaftsraum vorbehalten sind (**BB5**).

In der Siedlung ‚Am Wienerfeld West‘, welche von der Laxenburger Straße, der Eisenmengergasse, der Berthold-Viertel-Gasse (inklusive der Bauplätze westlich der Berthold-Viertel-Gasse mit den Grundstücksnummern 1762 und 1764), der Ignaz-Pleyel-Gasse und dem Jarlweg begrenzt wird, wird die flächige Ausweisung der Baukörper so angepasst, dass die Baufluchtlinien in einem konstanten Abstand zur Baulinie geführt werden um ein einheitliches Abrücken von der Straße zu ermöglichen. Für die Flächen wird außerdem die Beibehaltung der Festsetzung aus der Rechtslage,

Wohngebiet mit Bauklasse I beschränkt auf 6,5 beziehungsweise 7,5 m in geschlossener Bauweise, vorgeschlagen.

Neben den angeführten Wohnsiedlungen, die einer Sanierung unterzogen werden müssen, wird auch für das bestehende Seniorenwohnhaus ‚Haus Wienerberg‘ an der Neilreichgasse eine Sanierung mit der Möglichkeit einer Aufstockung angestrebt, um nicht nur den bestehenden, sondern auch den zukünftig erwarteten Bedarf abzudecken. Dementsprechend wird vorgeschlagen, die Flächen weiterhin als Wohngebiet allerdings in unterschiedlichen Bauklassen festzusetzen. Die Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe von Osten nach Westen soll gewährleisten, dass ein dort zur Errichtung gelangendes Gebäude vom Erholungsgebiet aus nicht als störend erachtet wird. Für das Seniorenhaus wird somit vorgeschlagen, für den östlichen Bereich eine unbeschränkte Bauklasse IV, für den zentral gelegenen Bereich die Bauklasse IV beschränkt auf 18 m und für den westlich gelegenen Bereich die unbeschränkte Bauklasse III, jeweils in geschlossener Bauweise festzusetzen.

Zusätzlich zu den bereits erwähnten Flächen, für die aufgrund einer notwendigen Sanierung, eine Neufestsetzung vorgeschlagen wurde, gibt es im vorliegenden Plangebiet einige in der Rechtslage als Parkplatzflächen festgelegte Flächen, die im Sinne der Nachverdichtung beziehungsweise der Entsiegelung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Im Bereich der beiden P-Flächen nördlich der Eisenmengergasse wird vorgeschlagen, auf den teilweise bereits versiegelten Flächen neues Bauland auszuweisen, wobei hier auf den Baumbestand und die Situierung zu den bestehenden Baukörpern geachtet wird. Anstatt der bestehenden P-Flächen wird jeweils eine mit Baufluchtlinien abgegrenzte Fläche als Wohngebiet mit der Bauklasse II – beschränkt auf 10,5 m – in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Zwischen der Maiklgasse, der Gimniggasse, der Ignaz-Pleyel-Gasse und der Wienerfeldgasse befindet sich ein weiterer Baublock, auf dem in der Rechtslage drei bebaubare Bereiche sowie zwei P-Flächen ausgewiesen sind. Auf Basis einer Studie zur Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum und in Anlehnung an die ortsübliche Gebäudehöhe dieses Bereichs wird vorgeschlagen, die neu ausgewiesenen Flächen als Wohngebiet mit Bauklasse III – beschränkt auf 14 m – in geschlossener Bauweise festzulegen, wobei der nördliche Bereich mit einer Ausnützbarkeit von 70 % beschränkt werden soll. Der restliche Bereich des Baublocks wird als gärtnerisch auszugestaltende Fläche vorgeschlagen.

Auf der Parkplatzfläche Ecke Sibeliusstraße / Maiklgasse soll durch die Ausweisung als Wohngebiet mit Bauklasse III in geschlossener Bauweise eine Nachverdichtung auf bereits versiegelter Fläche ermöglicht werden.

Für die Parkplatzflächen nördlich der Adolf-Kirchl-Gasse, Ecke Pirchangasse / Bleigasse, westlich der Maillygasse, sowie Ecke Laxenburger Straße / Franz-Schreker-Gasse wird die Ausweisung als gärtnerisch auszugestaltende Fläche vorgeschlagen, um damit eine Entsiegelung und auch eine neue Nutzung dieser Bereiche zu ermöglichen. Alle weiteren Parkplatzflächen im Plangebiet sollen auch weiterhin als solche ausgewiesen werden.

Aufgrund des erhöhten Schulraumbedarfs soll im Plangebiet eine Fläche für einen zusätzlichen Schulstandort gesichert werden. Dementsprechend wird für eine Fläche im Süden des Plangebiets westlich der Neilreichgasse, die in der Rechtslage noch als gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgesetzt war, eine Widmung als Wohngebiet Strukturgebiet vorgeschlagen. Die mit StrG bezeichneten Grundflächen sowie die angrenzenden gärtnerisch auszugestaltenden Flächen bilden dabei gemeinsam eine Struktur, deren Gebäude sozialen Zwecken oder Bildungszwecken vorbehalten sind. Für diese Struktur wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe maximal 19,0 m und der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke insgesamt höchstens 45.000 m³ betragen darf. Zudem wird bestimmt, dass die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen unmittelbar bebaut werden dürfen und Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von den allgemeinen Bestimmungen der Dachbegrünung ausgenommen sind.

Durch eine gesetzlich beschränkte Gültigkeitsdauer der Bebauungsbestimmung „Grundfläche für öffentliche Zwecke“ (ÖZ) wird vorgeschlagen, die entsprechenden Zweckbestimmungen im Wohngebiet in Form von besonderen Bestimmungen festzusetzen. Um die Flächen für Bildungseinrichtungen sowohl im Bestand als auch im Neubaufall zu sichern, sind auf den mit **BB4** bezeichneten Grundflächen die zur Errichtung gelangenden Gebäude Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Außerdem wird für die mit **BB7** gekennzeichneten Grundflächen bestimmt, dass Flachdächer, die einer Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen sind. Für die mit **BB6** bezeichneten Flächen wird zudem festgesetzt, dass diese gärtnerisch auszugestaltet sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Spiel- und Sportplatzfläche notwendig ist. Diese Maßnahmen dienen dazu den Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie den entsprechend benötigten Freiräumen nachzukommen und für die Zukunft ausreichend abzudecken.

Um dem wachsenden Bedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur nachzukommen, wird außerdem eine Aufstockung der Bauklasse des bestehenden Schulstandorts am Carl-Prohaska-Platzes auf eine unbeschränkte Bauklasse III in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass der oberste Abschluss des Dachs nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf. Damit die Durchlässigkeit des

Gebiets weiterhin gegeben ist, wird außerdem für alle Flächen (mit Ausnahme der mit **BB4** beziehungsweise **BB6** gekennzeichneten Flächen), die im Wohngebiet liegen und in geschlossener Bauweise ausgewiesen sind, festgesetzt, dass die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig ist.

Für das gesamte Plangebiet wird zudem vorgeschlagen, dass pro Bauplatz, mit Ausnahme von Bauplätzen mit einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden darf und die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen sind. 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. Diese Maßnahmen dienen zum Einen dazu, den Charakter der bestehenden Wohnsiedlungen weitestgehend zu erhalten und zum Anderen die kleinklimatische Situation durch eine gewisse Durchlässigkeit, einen geringen Versiegelungsgrad und zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen zu unterstützen. Um dennoch einen architektonischen Gestaltungsspielraum zuzulassen, ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Plangebiet kommt es in der Neilreichgasse, der Eisenmengergasse und südlich der Sibeliusgasse zu einer Neuausweisung von Wohngebieten in Bereichen, in denen bislang keine Wohngebiete ausgewiesen waren (**BB18**). Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen 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 Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Im Plangebiet kommt es im Bereich der Siedlungen ‚Wienerfeld West‘, ‚Am Wienerfeld West‘, ‚Wienerfeld‘ und ‚Laxenburgerstraße 126-138‘ zu einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren zulässigen baulichen Dichte in Wohngebieten, und es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zulässige Brutto-Grundfläche potenzieller Bauvorhaben jeweils mindestens 5.000 m² beträgt.

Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen.
- b) 2/3 der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten 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 sollen in den oben genannten Bereichen Mindestanteile an geförderter Brutto-Grundfläche (an der gesamten Brutto-Grundfläche) festgelegt werden, die zwei Drittel der zusätzlich zulässigen baulichen Dichte des jeweiligen Bereichs entsprechen. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Die Beschränkung der Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« auf potenzielle Bauvorhaben mit mindestens 5.000 m² Brutto-Grundfläche ergibt sich aus dem wirtschaftlich sinnvollen Einsatzbereich der Wohnbauförderung. In dem vorliegenden Plangebiet ergeben sich für die unter diese Regelung fallenden Fläche unterschiedliche Prozentsätze, die spezifischen Festsetzungen lauten daher wie folgt:

- Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 7 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 8 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 9 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 13 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 20 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 31 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 32 vH der Brutto-Grundfläche, ...

- Für die mit **BB15** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 33 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB16** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 36 vH der Brutto-Grundfläche, ...
- Für die mit **BB17** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass mindestens 42 vH der Brutto-Grundfläche, ...

... der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.

Um den vorhandenen Baum- und Grünraumbestand innerhalb der einzelnen Baublöcke zu schützen, werden bestandsgemäße Flächen festgelegt, die gärtnerisch auszugestalten sind. Für alle Flächen, die im Wohngebiet liegen, wird außerdem bestimmt, dass bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Flächen, gärtnerisch auszugestalten sind. Zudem gilt für alle Flächen, die gärtnerisch auszugestalten sind – mit Ausnahme der als **G BB3** gekennzeichneten Flächen, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer bebauten Fläche von höchstens 20 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes und maximal jedoch im Ausmaß von 150 m² errichtet werden dürfen. Diese Maßnahmen dienen dazu, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und gleichzeitig die kleinklimatische Situation vor Ort zu bewahren und zu verbessern. Auf jenen Flächen, die mit **G BB3** gekennzeichnet sind, ist die Errichtung unterirdischer Gebäude oder Gebäudeteile zulässig. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken, damit für das Pflanzen von Bäumen genügend Erdkerne vorhanden sind. Die mit **G BB3** gekennzeichneten Flächen sind dabei so verortet, dass in diesen Bereichen Tiefgaragen errichtet werden können, um einerseits die notwendigen Pflichtstellplätze für die neu geschaffenen Wohneinheiten und andererseits jene Pflichtstellplätze, die durch die Nachverdichtung auf versiegelten Parkplätzen entfallen, unterzubringen.

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. 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 vH, gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Die im Süden gelegene Epk-Fläche soll weiterhin als solche ausgewiesen werden, wobei hier eine Anpassung der Grenzfluchtlinie auf eine Grenzlinie vorgeschlagen wird, da die Bebauungsbestimmung ‚Grundfläche für öffentliche Zwecke‘ (ÖZ) einer gesetzlich beschränkten Gültigkeitsdauer unterliegt. Zudem wird vorgeschlagen die im Bestand bereits grün ausgestalteten Fläche östlich der Straßenbahnschleife ‚Frödenplatz‘ als Erholungsgebiet ‚Natur- und Erholungsraum‘ auszuweisen, um den dortigen Grün- und Baumbestand langfristig zu sichern. Um die zukünftige Freifläche des Kindergartenstandortes zu sichern, soll der bestehende Grünstreifen östlich der Neilreichgasse zwischen Frödenplatz und Eisenmengergasse als eine Epk-Fläche ausgewiesen werden. Im zukünftig engsten Bereich der Neilreichgasse wird ein Straßenquerschnitt von 14,5 m ausgewiesen um zumindest einen baulichen getrennten Radweg, eine 2-spurige KFZ Fahrbahn, und zwei Gehsteige auf beiden Seiten zu realisieren. Der Bereich südlich der zukünftigen Epk-Fläche, die als Freifläche des neuen Kindergartenstandortes dienen wird, verbleibt im öffentlichen Gut um Flexibilität für einen Straßenquerschnitt zu gewährleisten (z.B. Schulvorplatz inkl. notwendiger Manipulationsflächen wie Lieferzonen) zu ermöglichen. Zusätzlich wird dieser Streifen südlich der Eisenmengergasse entlang der Neilreichgasse als Epk-Fläche ausgewiesen. Auf die bestehenden Einbauten im Bereich dieser Flächen wird dabei durch das Festlegen von Einbautentrassen Ebt Rücksicht genommen.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur wird auch die Einbautentrasse zwischen Neilreichgasse und Baron-Karl-Gasse aus der Rechtslage übernommen.

Um die derzeitigen Verkehrsflächen im Bestand zu sichern, wird vorgeschlagen die Baulinien der Eisenmengergasse, der Adolf-Kirchl-Gasse, der Keldorfergasse, der Kiurinagasse und der Berthold-Viertel-Gasse an den Naturbestand anzupassen. In der Pirchangasse wird die Baulinie angepasst, um die Verkehrsfläche um den bestehenden Gehweg zu erweitern und somit auch eine bestandsgetreue Festsetzung zu gewährleisten.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit wird für Straßen mit einer Breite von 11,0 m oder mehr vorgeschlagen, Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite

vorzuschreiben. Die in der Rechtslage bereits festgesetzten Fußwege ‚Bleigasse‘, ‚Jarlweg‘, die Adolf-Kirchl-Gasse zwischen Berthold-Viertel-Gasse und Franz-Schreker-Gasse, sowie die Verlängerung der Eisenmengergasse in Richtung Laxenburger Straße übernommen und weiterhin als solche ausgewiesen. Um eine zusätzliche fußläufige Durchwegung im Bereich der Siedlung ‚Laxenburger Straße 126-138‘ zu sichern, wird außerdem für die zwischen den Punktepaaren A-B und C-D liegende Grundfläche bestimmt, dass ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Die bestehenden Ein- und Ausfahrtsperren in der Pirchangasse, in der Bleigasse, am Jarlweg, in der Adolf-Kirchl-Gasse und in der Eisenmengergasse werden aus der Rechtslage übernommen, um die dort bereits bestehenden Grünräume und Bestandsbäume weiterhin zu schützen und zusätzlichen Einfahrten für den Kfz-Verkehr vorzubeugen. Die einzige Ausnahme in Bezug auf die Ein- und Ausfahrtsperren stellt hierbei ein kleiner Abschnitt entlang der Neilreichgasse dar. Für den Bereich zwischen den Punktepaaren G-H wird vorgeschlagen, die bestehende Ein- und Ausfahrtsperre aufzuheben, um eine Zufahrt zum neu festgesetzten Strukturgebiet zu ermöglichen. Da die genaue Lage dieser Ein- und Ausfahrt noch nicht genau festgelegt werden kann, wird für die zwischen den Punktepaaren E-F und G-H liegende Grundfläche bestimmt, dass ein Raum von maximal 3 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung einer Durchfahrt von jeder Bebauung freizuhalten ist. Die Festlegung einer maximalen Breite der Durchfahrt soll gewährleisten, dass der Grünraum- und Baumbestand so gut wie möglich gesichert werden kann.

Mit Ausnahme des Bereichs der Neilreichgasse mit einem Straßenquerschnitt von 14,5m, gilt für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 12,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, dass der Querschnitt so auszugestaltet ist, dass die Erhaltung bzw. Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

Die Verkehrsfläche der Südosttangente (A23) sowie die südlich davon gelegene Bahntrasse im Süden des Plangebiets wird entsprechend der Rechtslage als Verkehrsband festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

Durch die vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen und das damit ermöglichte Stadtentwicklungsvorhaben werden aus derzeitiger Sicht folgende infrastrukturelle und sonstige Erfordernisse, die der Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele dienen, ausgelöst:

- Technische Infrastruktur (Verkehrsflächen, Kanalanlagen etc.)
- Soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.)

- Grüne Infrastruktur (öffentliche Grünflächen etc.)
- Leistbares Wohnen
- Städtebauliche Qualitäten und Sonstiges (Gestaltung des öffentlichen Raums, Erdgeschoßnutzung, Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Energie etc.)

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

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

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. Durch den gegenständlichen Plan wird kein Europaschutzgebiet berührt.

Es war daher auch gemäß § 2 (1b) keine Umweltprüfung durchzuführen.

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

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Claudia Eder
Tel: +43 1 4000 88136

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

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. David Schelkshorn, MSc
Tel: +43 1 4000 88129