

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8392

Wien, 24. Mai 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Donaustadtstraße, Linienzug 1-9,
Linienzug 9-10 (Bernoullistraße)
und Magdeburgstraße im
22. Bezirk, Kat. G. Kagran

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 ca. 11,6 ha große Plangebiet befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk in zentraler Lage in Kagran. Es wird im Norden von einem Einkaufszentrum und einer weiteren bebauten Liegenschaft sowie der Bernoullistraße begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Magdeburgstraße und im Süden und Westen entlang der Donaustadtstraße.

Das Umfeld weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Es wird geprägt von Wiens größtem Einkaufszentrum, einem kleinstrukturierten Ein- und Mehrfamilienhausgebiet (Lettenhaufen), sowie weiteren stadträumlich prägnanten Siedlungskörpern und Wohnanlagen, wie der Freihofsiedlung und dem Alfred-Klinkan-Hof. An der Bernoullistraße befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets mehrere Bildungseinrichtungen und eine Sportanlage (Ballsporthaus ASKÖ).

Historische Entwicklung

Kagran blieb lange Zeit dörflich. Die städtebauliche Entwicklung schritt langsam voran. Angrenzend an das ursprüngliche Angerdorf rund um den Kagraner Platz und die gründerzeitliche Entwicklung entlang der Wagramer Straße entstanden in der Zwischenkriegszeit erste Gemeindebauten und die Freihofsiedlung (1923 – 1927). Felder und deren erwerbsgärtnerische Nutzung sowie einfache Siedlungsstrukturen im Bereich des heutigen Lettenhauens prägten weiterhin das Landschaftsbild. Ab den 1960er-Jahren wurden vermehrt Planungen für den großmaßstäblichen Wohnungsbau in der Donaustadt durchgeführt. In den Jahren 1964 bis 1966 wurde darauf basierend der Bundesländerhof auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet. Er zählt zur ersten Generation der Wiener Plattenbausiedlungen.

Angrenzend an den Bundesländerhof wurde 1969 bis 1973 das Amtshaus der Stadt Wien am Schrödingerplatz errichtet. Es war als ein Element eines umfassenderen, jedoch nicht realisierten Zentrumskonzepts für den 22. Bezirk gedacht.

1976 stürzte die Reichsbrücke ein. Im Zuge des Neubaus der Brücke wurde die U-Bahnlinie U1 über die Donau bis nach Kagran geführt und 1982 eröffnet. Mit dem U-Bahn-Anschluss setzte eine Dynamisierung der städtebaulichen Entwicklung Kagrans ein, die bis heute anhält.

2022 siedelte die Bezirksvorstehung, das Magistratische Bezirksamt sowie weitere Einrichtungen der Stadt Wien in den Gebäudekomplex „Vienna Twenty Two“ an der U-Bahn-Station Kagran um.

Gebietsdaten

Im Gebiet sind 1.684 Einwohner*innen in 879 Haushalten erfasst (Quelle: Bevölkerungsevidenz 1.1.2021). Weiters befinden sich im Gebiet ca. 30 Arbeitsstätten mit insgesamt über 50 Beschäftigten.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Am Schrödingerplatz befindet sich ein Amtshaus der Stadt Wien. Es besteht aus zwei mehrgeschossigen Längstrakten und einem dazwischen situierten Volumen, in welchem sich ein Veranstaltungssaal befindet. Zum Donauzentrum hin wird der Gebäudekomplex durch eine gedeckte, eingeschossige Ladenzeile abgeschlossen. Die Baukörper umschließen einen teilweise begrünten Innenhof. Gegenüber dem Amtshaus befindet sich in einem freistehenden, eingeschossigen Baukörper ein 6-gruppiger Kindergarten der Stadt Wien und der sogenannte „Bundesländerhof“, eine Wohnanlage der Stadt Wien. Die Wohnanlage besteht aus neugeschossigen, orthogonal zueinander angeordneten Zeilenbauten in einer parkähnlichen

Grünanlage. Zwei weitere Baukörper der Wohnanlage befinden sich außerhalb des Plangebiets östlich der Magdeburgstraße.

Freiflächen und Grünräume:

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich des Zentralraums Kagrans zu den angrenzenden, durchgrüntem Wohngebieten.

Das Areal nordwestlich der Bernoullistraße (Bereich Schrödingerplatz/Meitnergasse/Curiegasse) weist einen hohen Versiegelungsgrad auf – hier befindet sich ein öffentlicher, gebührenpflichtiger Parkplatz, die Zufahrt zur Tiefgarage des Donauzentrums sowie Fußgänger*innen und Radfahrer*innen vorbehaltene Freiflächen wie der Schrödingerplatz und die Curiegasse. Es gibt zum Teil alten Baumbestand, sowie Hecken, Rasen- und Staudenflächen. Das Areal südöstlich der Bernoullistraße hat einen stark durchgrüntem, parkähnlichen Charakter mit altem Baumbestand. Größere versiegelte Flächen finden sich im Freibereich des Kindergartens und in Form von vier privat genutzten PKW-Abstellanlagen der Wohnanlage.

Eigentumsverhältnisse:

Sämtliche Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Wien – zum Teil verwaltet von Wiener Wohnen.

Infrastruktur:

Das Plangebiet befindet sich in infrastrukturell ausgezeichnetem Lage. Das angrenzende Donauzentrum beherbergt zahlreiche Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, diverse Dienstleistungsunternehmen, Fitnesscenter, Gastronomie- und Unterhaltungslokale und ein Kino-Center. Die medizinische Versorgung ist durch ein Ärztezentrum an der Donaustadtstraße 1 abgedeckt. Im Bereich Bernoullistraße 3-7 befinden sich ein Gymnasium, eine Schule für Wirtschaft und Tourismus, und zwei Kindergärten (einer davon im Plangebiet).

In Kagran sind zudem mehrere Bundesbehörden und Verwaltungseinrichtungen der Stadt Wien, weitere Kindergärten, Schulen (Vienna International School, Japanische Schule, Polytechnische Schule, Mittelschule, Volksschulen, Berufsschule für Gartenbau und Floristik) und Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Eishalle Kagran, ASKÖ Ballsport-Center, Rundturnhalle Kagran) angesiedelt.

Das Amtshaus am Schrödingerplatz beherbergt derzeit eine Volkshochschule, eine Bücherei der Stadt Wien und ein Jugendzentrum sowie in der Ladenzeile unter anderem eine Apotheke und ein Versicherungsbüro.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die technische Infrastruktur gut erschlossen. Als Energieträger stehen derzeit Fernwärme, Strom und Gas zur Verfügung.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Kagran ist ein Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Rund um die U-Bahn-Station der Linie U1 befinden sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 25 und Haltestellen mehrerer Buslinien. Im Nahbereich der Kreuzung Wagramer Straße/Donaustadtstraße befinden sich ebenfalls Haltestellen der Straßenbahnlinie 25 und von (Regional)-Buslinien.

Die Buslinie 26A (Kagran – Groß Enzersdorf) hat entlang der Donaustadtstraße zwei Haltestellen im Plangebiet. Die U-Bahn-Station Kagran befindet sich in einer fußläufigen Distanz von rund 520 m von der Kreuzung Donaustadtstraße/Bernoullistraße.

Das Plangebiet ist durch Radwege bzw. kombinierte Fuß- und Radwege in der Donaustadtstraße, der Bernoullistraße, der Curiegasse, im Lampaweg und im Purchmannweg an das Wiener Hauptradwegenetz angeschlossen.

Die Donaustadtstraße ist Teil des hochrangigen Straßenverkehrsnetzes Wiens. Über die Donaustadtstraße, einen Abschnitt der Bernoullistraße und die Meitnergasse wird eine der Zufahrten zu einer der Tief- bzw. Hochgaragen des Donauzentrums erschlossen.

Sonstige Straßen im Plangebiet haben lokale Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete und Bildungseinrichtungen. Curiegasse, Schrödingerplatz und Häußlergasse sind dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Südlich der Meitnergasse befindet sich ein großer Parkplatz für rund 180 PKWs.

Umweltsituation

Im Plangebiet gibt es keine Naturschutz- bzw. sonstigen umweltbezogenen Schutzgebiete. Gemäß dem Netzwerk Natur, Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm treten im Plangebiet die Fledermausarten Großer Abendsegler und Weißbrandfledermaus/Rauhautfledermaus auf. Weiters sind Brutplätze des Mauerseglers im Plangebiet verzeichnet. Es wird als mögliches Brutgebiet für den Gartenrotschwanz definiert.

Laut Klima-Funktionskarte weist das Plangebiet das Klimatop Stadtklima auf, welches eine deutlich geringere nächtliche Abkühlung im Vergleich zum Freilandklima aufweist. Die Klimabewertungskarte weist für die gegenständlichen Flächen eine mittlere Empfindlichkeit der

klimatischen Bedingungen gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung aus. Maßvolle Nachverdichtung ist möglich. Neuversiegelungen sollen durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Begrünung von Straßenräumen und Blockinnenhöfen ausgeglichen werden.

Gemäß Stadtklimaanalyse Wien 2022 liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im Bereich der moderaten Überwärmung. Diese Kategorie ist von dichter Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen geprägt und es können Belüftungsdefizite auftreten.

Die Flächen rund um den Schrödingerplatz liegen im Bereich der starken Überwärmung. Diese Kategorie wird von stark verdichteten Innenstadtbereichen bzw. Industrie- und Gewerbeflächen mit wenig Vegetationsanteil und fehlender Belüftung charakterisiert.

Der Verkehr auf der Donaustadtstraße wird mit 10.000 – 30.000 KFZ/24h als hohes Verkehrsaufkommen klassifiziert.

Die strategische Lärmkarte für den Straßenverkehr weist im Bereich der Donaustadtstraße und deren Nahbereichen eine erhöhte bis hohe Lärmbelastung auf. Dort wird der im Anhang I des Wiener Umgebungslärmschutzgesetzes definierte Schwellenwert für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel (L_{den}) von 60 dB überschritten.

Rechtslage

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

1963 erfolgte mit dem Plandokument 4025 eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, um die Grundlage für die Errichtung eines Bezirkszentrums und von Wohnraum in größerem baulichem Maßstab zu schaffen. 1964 wurde mit dem Plandokument 4149 die gesamte Fläche des heutigen Bundesländerhofs in der Bauklasse V ausgewiesen sowie die heutige Lage der Bernoullistraße definiert. Damit waren die Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnanlage geschaffen. 1978 erfolgte mit dem Plandokument 5506 eine bestandsorientierte Ausweisung des nunmehr errichteten Amtshauses als Bauland/Wohngebiet – Geschäftsviertel mit der Bauklasse III (flächig), höhenbeschränkt auf 14 m und mit dem Verbot der Errichtung von Wohnungen (ausgenommen Hausaufsicht). Die heute noch bestehende Parkplatzfläche an der Meitnergasse wurde als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse III, vorgesehen für die Einstellung von Kraftfahrzeugen, ausgewiesen. 1993 wurde mit dem Plandokument 6534 anstelle der Vorsorge für Flächen zum Einstellen von Fahrzeugen auf dem Parkplatz durch die Ausweisung von Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, höhenbeschränkt auf 14m Vorsorge für die Errichtung ergänzender Baulichkeiten getroffen (inklusive der Festsetzung eines öffentlichen Durchgangs von

der Donaustadtstraße zur Meitnergasse und der Möglichkeit zur Errichtung einer Brückenverbindung über die Meitnergasse hinweg zum bestehenden Amtshaus). Diese Baulichkeiten wurden jedoch nicht errichtet.

Mit dem Plandokument 7153 erfolgte 1998 schließlich die bestandsorientierte Ausweisung des Bundesländerhofs und des Kindergartens als Bauland/Wohngebiet, wobei die Zeilenstruktur des Gemeindebaus in der Bauklasse V (umgeben von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen) und der Kindergarten flächig in der Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m festgesetzt wurden.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7153, Gemeinderatsbeschluss vom 6. November 1998, Pr. Zl. 396 GPZ/98

PD 7313, Gemeinderatsbeschluss vom 14. Dezember 2000, Pr. Zl. 331 GPZ/2000

PD 7410, Beschluss des Gemeinderates vom 1. Februar 2002, Pr. Zl. 151/2002-GSV

PD 8023, Beschluss des Gemeinderats vom 29. Oktober 2012, Pr. Zl. 3160/2012-GSK

In jenen Bereichen, die von diesen Plandokumenten nicht erfasst sind bzw. für die die Gültigkeit der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne gemäß LGBl. 10/96 mit 31. August 2006 befristet war, gilt Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 der BO für Wien.

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 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.

Der Stadtentwicklungsplan für Wien hat als Ziel auch die Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebietes und Vorsorge für die Stadterweiterung zu treffen. Dabei sollen kompakte Bauformen das Siedlungswachstum in Grenzen halten. Stadtwachstum ohne Flächen- und Ressourcenverschwendung sowie ein effizienter und effektiver Einsatz öffentlicher Mittel sind wesentliche Zielsetzungen.

Das Plangebiet fällt gemäß dem Leitbild Siedlungsentwicklung in die Kategorie „Weiterentwicklung - Gebiete geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahren. Kagran ist als „Gebiet mit Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten“ und der Funktion „City-Erweiterung“ definiert.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum sind die, das Plangebiet umgebenden, kleinteiligen Siedlungsstrukturen als durchgrünte Siedlungsräume des gesamtstädtischen Freiraumnetzes ausgewiesen. Es werden für Stadterweiterungsprojekte Grün- und Freiraumkennwerte zur Sicherstellung der lokalen Grünraumversorgung definiert.

Gemäß dem Leitbild Grünräume Wien sind ein Abschnitt der Bernoullistraße, die Häuslergasse und die Donaustadtstraße als urban geprägte Elemente des Freiraumnetzes Wiens ausgewiesen. In diesen Elementen werden die Grünraumverbindungen des Freiraumnetzes durch die Schaffung bzw. Erhaltung von Alleen und Grünstreifen im Straßenraum hergestellt. Das Netz an Frei- und Grünräumen soll die Stadt durchziehen und die großen Grünräume und Parks miteinander verbinden.

Im Fachkonzept Mobilität des STEP 2025 wird das Ziel verfolgt, den Anteil der mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und mit dem Rad zurückgelegten Wege bis 2025 auf 80 % zu steigern. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie attraktive Erdgeschoßzonen tragen dabei zur Verbesserung der Nahmobilität bei. Unter anderem wird im Handlungsfeld „Öffentlicher Raum: Straße fair teilen“ der Fokus auf das Miteinander im Verkehr und die Erhöhung der Qualität und Sicherheit von Schulvorplätzen als Maßnahmen genannt.

Donaustadtstraße, Bernoullistraße und Lampaweg sind Teil des Hauptradverkehrsnetzes Wiens. In der Donaustadtstraße ist die Neuerrichtung eines breiten Zweirichtungs-Radwegs vorgesehen. Dieser wird zum sogenannten „Rad-Highway Nord“ in der Wagramer Straße führen, welcher die Wiener Innenstadt mit Kagran verbinden und bis nach Gerasdorf bei Wien führen wird. Die Umsetzung beider Projekte für ist 2024 geplant.

Das Fachkonzept Öffentlicher Raum des STEP 2025 definiert Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des öffentlichen Raums in Wien. Im Handlungsfeld „Gestaltung“ werden unter anderem der Einsatz temperatursenkender Maßnahmen, die Ermöglichung längeren Verweilens sowie die Verbesserung von Spielangeboten im öffentlichen Raum angestrebt. Zur Stärkung der lokalen Identität kann Kunst als prägendes Element beitragen.

Kagran ist im STEP 2025 Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens als Hauptzentrum der Kategorie A mit dem Fokus auf Stärkung und Erneuerung definiert. Ziele sind die Stärkung der Zentrumsfunktion durch Verbesserungen im öffentlichen Raum und die Ansiedlung ergänzender infrastruktureller Einrichtungen mit dem Schwerpunkt auf soziale, gesundheitsbezogene und kulturelle Angebote.

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 zeigt Maßnahmen auf, um den Wärmeinseleffekt in der Stadt zu reduzieren und damit die negativen Auswirkungen der sommerlichen Hitzebelastung, die unter anderem die Gesundheit der Bewohner*innen beeinträchtigt, zu mindern. Es werden z.B. mögliche Maßnahmen für den öffentlichen Raum wie auch den Gebäudeneubau aufgezeigt.

Die Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die 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.

Das Zentrum Kagran ist ein Zielgebiet der Wiener Stadtentwicklung. Die Schwerpunkte liegen in der Zentrumsentwicklung mit Fokus auf die Attraktivierung des öffentlichen Raums, die Stärkung der aktiven Mobilität und die Vernetzung und Attraktivierung von Grün- und Freiräumen. Kagran soll als multifunktionaler Stadtteil gestärkt und weiterentwickelt werden, indem die bestehenden Einrichtungen um zusätzliche kulturelle und soziale Angebote sowie Wohnraum in zentraler Lage ergänzt werden.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Auf Basis der für das Zielgebiet Kagran 2013 veröffentlichten „Positionen für Kagran“ und einem städtebaulichen Wettbewerb (Europas 13) wurde 2018 ein städtebauliches Leitbild für Kagran von der Wiener Stadtentwicklungskommission beschlossen. Im Zuge der weiteren Planungen wurde für den Bereich Schrödingerplatz eine Bebauungsstudie erstellt und diese 2022 der Öffentlichkeit präsentiert. Die Studie sieht für den Bereich zwischen Donaustadtstraße, Bernoullistraße und Curiegasse ein gemischtes Quartier als wichtigen Baustein für die Zentrumsentwicklung Kagrans vor. Der Fokus liegt auf leistbarem Wohnraum sowie verschiedenen sozialen und kulturellen Einrichtungen.

Den Übergang des Zentralraums zu den angrenzenden Wohngebieten soll an der Bernoullistraße ein weiteres Projekt bewerkstelligen, welches einen 9-gruppigen Kindergarten und ebenfalls leistbaren Wohnraum (Gemeindebau Neu) beinhaltet. Der dafür ausgelobte Architekturwettbewerb wurde im Juli 2023 abgeschlossen.

Der von mehreren bestehenden und geplanten Sozial- und Bildungseinrichtungen umfasste öffentliche Raum der Bernoullistraße soll im Zuge der Projektumsetzungen neu gestaltet 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 und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahbeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 die Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen
- 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 Bildungs-, kulturelle und soziale Zwecke
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

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:

Auf Grund des nach wie vor hohen Wohnraumbedarfs und zur Förderung einer vielfältigen, polyzentrischen Stadtstruktur werden unter Berücksichtigung einer sparsamen Nutzung der wertvollen Ressource Boden die Schaffung von Nachverdichtungspotentialen sowie ergänzende Maßnahmen vorgeschlagen:

Bereich Schrödingerplatz/Wohnen, soziale und kulturelle Einrichtungen:

In zentraler Lage (angrenzend an Donauzentrum, Ärztezentrum, Schulen) soll Flächenvorsorge für die Schaffung von Wohnraum sowie für soziale und kulturelle Infrastruktur und gewerbliche Nutzung getroffen werden. Es wird dafür die Ausweisung von Bauland/Gemischtes Baugebiet vorgeschlagen. Um maximalen Spielraum für eine differenzierte, der angestrebten Nutzungsvielfalt entsprechende Baukörpergliederung zu ermöglichen, soll aus städtebaulichen Gründen ein Strukturgebiet, bestehend aus zwei Struktureinheiten (StrE1 und StrE2), festgesetzt werden. Die mit den Baufluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden. Bezugnehmend auf die umgebende Bebauungsstruktur, darf der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Bauwerke nicht mehr als 35 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Es dürfen daher keine Hochhäuser gemäß § 7f der Bauordnung für Wien errichtet werden. Zur Sicherstellung der erforderlichen Belichtung angrenzender bebaubarer Bereiche soll für die Struktureinheiten jeweils ein städtebaulicher Schwerpunkt festgesetzt werden.

Zur Erzielung einer dem zentralen Standort angemessenen Dichte sowie eines Nutzungsmixes mit hohem Anteil an sozialer und kultureller Infrastruktur werden folgende Bestimmungen für die Struktureinheiten 1 und 2 vorgeschlagen:

Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke in der Struktureinheit 1 (StrE1) soll insgesamt höchstens 76.000 m³ betragen. Maximal 14.000 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, sollen dabei für Wohnnutzung vorgesehen werden. Mindestens 5.000 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, sollen der Nutzung als Gesundheits-, Kultur- und Sozialeinrichtungen vorbehalten werden.

In der Struktureinheit 2 (StrE2) soll der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke insgesamt höchstens 84.000 m³ betragen. Maximal 17.500 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN

15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, sollen dabei für Wohnnutzung vorgesehen werden. Mindestens 4.000 m² der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, sollen dabei ebenfalls der Nutzung als Gesundheits-, Kultur- und Sozialeinrichtungen vorbehalten werden. Mit der Festsetzung eines Geschäftsviertels (GV) sowie der Lage der Fußbodenoberkante von Wohnungen mit mindestens 8,5 m über dem anschließenden Gelände, wird das Ziel verfolgt, gute Rahmenbedingungen für eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und langfristig zu sichern. Die Raumhöhe in Erdgeschoßen soll dafür mindestens 4,5 m betragen. Die Anordnung von Arkaden mit einer lichten Breite von 3,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes soll zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den zentralen Bereichen Witterungsschutz bieten (GBGFGvAkStrE1, GBGFGvAkStrE2). Die Ausweisung von „Vorgärten“ soll ergänzend eine Öffnung der Erdgeschoßzonen zum öffentlichen Raum hin unterstützen und den hier geplanten Gesundheits-, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen vielfältige Bespielungsmöglichkeiten eröffnen, welche zu einer Belebung der Erdgeschoßzone beitragen sollen. An der Donaustadtstraße wird zur Sicherung der bestehenden Platanen vorgeschlagen, die bebaubare Fläche weiter abzurücken. Für diese vorgelagerten Zonen („Vorgärten“) wird zudem eine Festsetzung vorgeschlagen, welche oberirdische und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile untersagt, um den Anteil an versickerungsfähigen Flächen zu erhöhen sowie bodengebundene Bepflanzungen (z.B. Fassadenbegrünungen) zu fördern. Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 40 v.H. zu begrünen. Vorbauten (z.B. Balkone und Erker) sollen aus Gründen des Baumschutzes und zur Erhöhung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der vorgelagerten Zonen nicht über die Baufluchtlinien vorragen dürfen (BB8).

Durch die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrtsperre um die beiden Baulandflächen soll zusätzlich die Qualität der Erdgeschoßzone in den zentralen Bereichen gesichert und der projektinduzierte, motorisierte Individualverkehr gebündelt werden. Eine Möglichkeit zur lokal begrenzten Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche soll eine flexible Unterbringung der Pflichtstellplätze auf den Baufeldern ermöglichen. Dafür wird vorgeschlagen, gesonderte Bestimmungen für zwei übereinanderliegende Räume zu treffen (BB7), wobei der untere Raum bis 1 m unter dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche dem Bauland – Gemischtes Baugebiet und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet wird. Die mit StrE 1 BB7 bezeichnete Fläche soll dem Bauplatz der Struktureinheit 1 zugeordnet sein.

Bereich Bernoullistraße ONr. 4/Kindergarten und Gemeindebau Neu:

Im Bereich Bernoullistraße ONr. 4 wird auf Grund der besonderen Lage im Übergangsbereich des Zentralraums zu den Wohngebieten die Möglichkeit zur maßstäblich dem Umfeld entsprechenden, baulichen Nachverdichtung vorgeschlagen. Dafür soll die Ausweisung von Bauland - Gemischtes Baugebiet in der Bauklasse I und V in geschlossener Bauweise vorgeschlagen werden. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (BB1) soll zulässig sein, um Gestaltungsspielraum für die architektonische Planung zu ermöglichen. Die Flächen sollen weiters als Geschäftsviertel ausgewiesen werden, um in dieser besonderen Lage das Erdgeschoß anderen Nutzungen als dem Wohnen vorzubehalten. Für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschoßzone soll die Fußbodenoberkante von Wohnungen mindestens 4,5 m über dem anschließenden Gelände liegen (BB4). Um qualitätsvolle Projekte zu ermöglichen soll innerhalb der Spielraum gebenden Baufluchtlinien die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen begrenzt werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen, ausgenommen Balkone und Dachterrassen, auf insgesamt höchstens 11.600 m² zu begrenzen (BB3). Von dieser Brutto-Grundfläche sollen insgesamt mindestens 2.550 m² der Nutzung als Gesundheits-, Sozial- und Bildungseinrichtungen vorbehalten sein. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist das jeweilige Flächenausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Entsprechend der teilweise geplanten Nutzung der Freiflächen für den Kindergarten, wird vorgeschlagen, mit der besonderen Bestimmung BB5 eine gärtnerische Ausgestaltung vorzuschreiben, wobei Flächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen sein sollen. Aus stadträumlichen und stadtgestalterischen Überlegungen wird weiters vorgeschlagen, den geplanten Vorplatz des Kindergartens wie folgt qualitativ zu sichern (BB6):

Oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist untersagt. Die Grundfläche ist im Ausmaß von mindestens 50 v.H. zu begrünen.

Um die Qualität der Erdgeschoßzone an der stadträumlich wichtigen Ecksituation zu sichern, wird zusätzlich die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrtsperre vorgeschlagen.

Geförderter Wohnbau:

Im Plangebiet kommt es im Bereich des Schrödingerplatzes und der Bernoullistraße ONr.4 zu einer Neuausweisung als gemischtes Baugebiet in Bereichen, in denen bislang durch die Bausperre gemäß §8 Abs.1 der BO für Wien und Ausweisung als Grundflächen für öffentliche Zwecke grundsätzlich

keine Wohnnutzung vorgesehen war. Es sollen in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a. Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« (GF) 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.

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

Bundesländerhof:

Für die Wohnanlage Bundesländerhof wird eine bestandorientierte Ausweisung als Bauland/ Wohngebiet in der Bauklasse V und in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (BB1) soll im Hinblick auf die bestehende Baukörpergliederung zulässig sein. Im Bereich der Häußlergasse soll durch eine Festsetzung von gesonderten Bestimmungen für zwei übereinanderliegende Räume (BB2) der bestehende Durchgang gesichert werden. Dabei soll der Raum bis zu einer Höhe von 3,5 m über dem Niveau der Verkehrsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche, und der Raum darüber dem Bauland zugeordnet werden.

Die großen, baumbestandenen Grünflächen der Wohnanlage sollen ebenfalls gesichert werden, indem für sie erneut die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschlagen wird. Durch eine besondere Bestimmung (G BB9) wird weiters vorgeschlagen, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sein sollen. Bauwerke für alternative Energiesysteme sollen jedoch im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sein.

Die Wohnanlage verfügt über vier Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau (P). Für diese wird, bezugnehmend auf den rechtlichen Konsens, eine neuerliche Ausweisung als Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorgeschlagen. Die Fläche an der Bernoullistraße wird dabei im Vergleich zum derzeitigen Bestand reduziert, um für das zusätzliche Bebauungspotential auf der Liegenschaft Bernoullistraße ONr. 4 hochwertige Freiflächen für einen Kinder- und Jugendspielplatz zu ermöglichen.

Grünland:

Im Bereich Donaustadtstraße/Magdeburgstraße wird die Neuausweisung von Grünland – Erholungsgebiet/Parkanlage (Epk) vorgeschlagen, um im bebauten Bestandsgebiet eine vorhandene, wertvolle Grünfläche nachhaltig zu sichern und diese langfristig den Anrainer*innen zur Erholung zur Verfügung stellen zu können.

Stadtgestalterische Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

Aus stadtgestalterischen Überlegungen soll im gesamten Plangebiet der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Bestimmungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen im gesamten Plangebiet:

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.

Ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v. H., 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.

Um auch in den Strukturgebieten die Umsetzung einer Fassadenbegrünung zu forcieren, sollen bei Neubauten im Strukturgebiet mit einer ausgeführten Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v. H., gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen

auch hier aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas wird weiters vorgeschlagen, dass oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sind.

Verkehrsflächen und sonstige verkehrlenkende Maßnahmen:

In Hinblick auf eine angemessene fußläufige Erschließung sollen im gesamten Plangebiet auf Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 10 m, Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sein.

Außerdem soll der Querschnitt der Bernoullistraße sowie die Querschnitte der Donaustadtstraße und der Magdeburgstraße, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, so ausgestaltet werden, dass die Herstellung bzw. Erhaltung einer Baumreihe möglich ist. Bäume im Straßenraum beeinflussen das Mikroklima positiv und verbessern die Aufenthaltsqualität maßgeblich.

Entlang der Donaustadtstraße und im südlichen Abschnitt der Magdeburgstraße wird die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrtensperre vorgeschlagen, um die wertvollen Grünflächen des Bundesländerhofs zu sichern. Weiters wird gemäß dem Bestand erneut die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrtensperre entlang der Nordseite der Bernoullistraße, Curiegasse und am Schrödingerplatz vorgeschlagen.

Die Häußlergasse soll ebenfalls bestandsorientiert wieder als Fußweg festgesetzt und von Ein- und Ausfahrtensperren begrenzt werden, um die hochwertige FußgängerInnen-Verbindung von der Bernoullistraße in Richtung Alte Donau zu sichern.

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. Die Flächeninanspruchnahme von rund 3,5 ha des zusätzlich geplanten Bebauungspotentials unterschreitet das Mindestausmaß von 15 ha gem. Anhang 1 Z 18 Spalte 2 lit. b UVP-G bei weitem. Die ermöglichte Brutto-Geschoßfläche der neu geplanten, zulässigen Bauvolumen beträgt ca. 57.000 m². Die Rahmensetzung für allfällige UVP-pflichtige Projekte erfolgte bereits durch den zuletzt bestehenden Plan.

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 wird eine Bebauung bereits überwiegend versiegelter Flächen ermöglicht. Es wird 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.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien war daher ebenfalls 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. Andrea Eggenbauer
Tel.: +43 1 4000 88163

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrnccir