

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8416

Wien, 25. November 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Linienzug 1-2 (Höhenstraße), Linienzug 2-7
und Linienzug 7-8-1 (Am Kahlenberg) im
19. Bezirk, Kat. G. Josefsdorf
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien
für einen Teil des Plangebietes

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 sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Katastralgemeinde Josefsdorf im 19. Wiener Gemeindebezirk und umfasst den gleichnamigen Bereich am Kahlenberg mit seinen zeilenförmig angeordneten, ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie die das Stadtbild prägende St. Josefskirche am Kahlenberg.

Das Josefsdorf entwickelte sich im ausgehenden 18. Jahrhundert aus dem ehemaligen Kamaldulenser-Kloster. Im Jahr 1892 wurde das Josefsdorf, welches am Kahlenberg nahe der Stadtgrenze zu Klosterneuburg im Nordwesten von Wien situiert ist, als Teil des Kahlenbergerdorfs gemeinsam mit benachbarten Wiener Vororten als Bezirk Döbling nach Wien eingemeindet.

Südlich des Josefsdorfs an der nach Wien gewandten Hangkante des Kahlenberges und damit bereits außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gebäudekomplex bestehend unter anderem aus der Modul Tourismusuniversität, einem Restaurant und einem Appartementhotel. Im westlichen Nahbereich zum Josefsdorf sind die 1878 erbaute Stephaniewarte, die Sendeanlage Kahlenberg und sieben vorwiegend gründerzeitliche Villen am Villenweg situiert.

Der umgebende Landschaftsraum wird durch den auf mäßig steilen Hängen stockenden Wald, der von Wiesenflächen unterbrochen wird, charakterisiert.

Historische Entwicklung

Das am Kahlenberg (ehemals Sau- oder Schweinberg) situierte Josefsdorf mit seiner Josefskirche entwickelte sich im ausgehenden 18. Jahrhundert im Umfeld eines von Kaiser Ferdinand II. im 17. Jahrhundert gegründeten und von Kaiser Joseph II. 1782 aufgelösten Klosters der Kamaldulenser. Die ursprünglich aus vier regelmäßigen Reihen von giebelständigen Häuschen – den Klosterzellen - und Gemeinschaftseinrichtungen bestehende Eremitage zeigt sich heute in neun im nördlichen Teil noch bestehenden, teils authentischen, teils stark veränderten Klosterzellen.

In den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts ließ die Kahlenberg-Aktiengesellschaft auf der nach Wien gerichteten Hangkante, auf der sich den BesucherInnen ein einzigartiger Blick auf das Siedlungsgebiet bot, ein Hotel errichten und eine Zahnradbahn erbauen, die zwischen Kahlenberg und Nußdorf verkehrte. Der Kahlenberg entwickelte sich zu einem beliebten touristischen Ausflugsziel.

Im Zuge des Baus der Höhenstraße, deren Abschnitt bis zum Leopoldsberg im Jahr 1937 fertiggestellt werden konnte, wurde im Jahr 1935 ein von Architekt Boltens Stern geplantes Restaurantgebäude eröffnet. In den Jahren 1960 und 1961 erfolgte schließlich der Neubau eines Hotels. Heute befindet sich hier ein Gebäudekomplex mit der im Jahr 2007 eröffneten Modul Tourismusuniversität und eine zentrale Aussichtsterrasse.

Gebietsdaten

Das Plangebiet liegt im 19. Bezirk und umfasst einen ca. 2,2 ha großen Bereich. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld wohnen 14 Personen (Kleinräumige WBR Daten, Abteilung für Wirtschaft,

Arbeit und Statistik, 2022). Das gesamte Zählgebiet umfasst 13 Arbeitsstätten mit 140 Beschäftigten, wovon jedoch nur ein kleiner Anteil innerhalb des Plangebiets beschäftigt ist.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet weist nur wenige Gebäude auf. Das Josefsdorf besteht aus zeilenförmig angeordneten, ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. In ihrem Zentrum ist die 1734 vollendete Klosterkirche St. Josef, die einen wichtigen städtebaulichen Merkmalspunkt darstellt, situiert.

Seitens des Bundesdenkmalamtes sind folgende Objekte bzw. Objektteile unter Denkmalschutz gestellt:

- Am Kahlenberg 2, Brunnen
- Am Kahlenberg 15, ehemalige Camaldulenserzelle
- Am Kahlenberg 18, Wehrturm und Mauer
- Am Kahlenberg 19, ehemalige Camaldulenserzelle
- Am Kahlenberg 21, ehemalige Camaldulenserzelle
- Am Kahlenberg 38, kath. Pfarrkirche, Kahlenbergkirche St. Josef

Im Gebäude auf der Liegenschaft Am Kahlenberg 12 ist ein Restaurant bzw. Bistro untergebracht und im Eingangsbereich zum Josefsdorf befindet sich ein Imbissstand.

Bereits außerhalb des Plangebietes sind an der Höhenstraße eine öffentliche Toilettenanlage und ein Souvenirgeschäft situiert. Weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich südlich des Plangebietes im Gebäudekomplex entlang der Hangkante, wie die private Modul Tourismusuniversität mit einem Restaurant, ein Cafe und ein Appartementshotel.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet ist Teil des Wald- und Wiesengürtels und zeichnet sich durch seine einzigartige Höhenlage am Kahlenberg aus. Das Kahlengebirge und der Neubergrücken begrenzen das Wiener Stadtgebiet im Nordwesten. Der Kahlenberg ist mit seinen 484 m Höhe der bekannteste Wiener Haus- und Aussichtsberg des nördlichen Wienerwaldes an der Stadtgrenze zu Klosterneuburg. Sowohl die ausgleichende Wirkung des Waldes auf das Stadtklima als auch seine Benützung für Erholungszwecke sind von hohem öffentlichen Interesse.

Dieses Stadtareal ist Bestandteil eines weitläufigen Naherholungsgebietes zum Wandern und Spazierengehen und wird von der Bevölkerung gerne als Ausflugsziel aufgesucht. Die Stadtwanderwege 1 und 1a führen von Nußdorf bzw. dem Kahlenbergerdorf zum Kahlenberg und

somit zum Josefsdorf. Auch der „Rundumadum-Wanderweg“ führt in seiner ersten Etappe von Nußdorf über den Kahlenberg zum Cobenzl.

Das Josefsdorf ist durch einen hohen Durchgrünungsgrad gekennzeichnet und im Nordwesten des Plangebietes ist die kleine Parkanlage „Am Kahlenberg“ mit Sitzgelegenheiten und dem Sobieski-Denkmal situiert.

Eigentumsverhältnisse:

Neben Privateigentum befinden sich größere Plangebietsteile im Eigentum von sonstigen juristischen Personen. Das Kirchengebäude ist einer Religionsgemeinschaft zuzuordnen während das Kirchenvorfeld bzw. die Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Wien stehen.

Infrastruktur:

Das Josefsdorf ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit Wasser, Gas und Strom sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die St. Josefskirche, die von polnischen Priestern betreut wird, ist ein beliebter Wallfahrtsort für polnische Touristen und Touristinnen und ist auch Standort des Kahlenbergermuseums.

Verkehrssituation:

Das Angebot des öffentlichen Verkehrs entspricht der dünnen Besiedelung dieses Stadtgebietes. Das Josefsdorf und der Leopoldsberg werden vom Bahnhof Heiligenstadt (U-Bahnlinie U4, diverse Regional- und Schnellbahnlinien) aus mit der Buslinie 38A angefahren. Die Höhenstraße, die das Plangebiet im Westen tangiert, ist die höchstrangige Straße in diesem Stadtareal. Die übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet dienen dem Anliegerverkehr. Für den motorisierten Individualverkehr bzw. Ausflugsverkehr steht am Kahlenberg nordwestlich des Plangebietes ein PKW- und Bus Parkplatz, der als Tempo 30 Zone ausgewiesen ist, mit rund 600 Stellplätzen zur Verfügung,

Das Plangebiet ist über eine Mountainbikestrecke vom Kahlenbergdorf über die Eisernenhandgasse erreichbar.

Umweltsituation

Das Plangebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes Döbling, Teil A, Wienerwald (LGBl. für Wien Nr. 21/1990) und ist Bestandteil der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald - Wiener Teil. Im Plangebiet gibt es keine Naturschutzgebiete bzw. Naturdenkmäler gemäß

Wiener Naturschutzgesetz (Gesetz mit dem das Wiener Naturschutzgesetz erlassen wird, LGBl. Nr. 45/1998 idgF).

Das Josefsdorf ist klimatisch dem sogenannten Siedlungsklima zuzuordnen, wobei dieser Siedlungskörper selbst in den Wienerwald mit seinen klimafunktionalen Wirkungen eingebettet ist. Bedingt durch seine Lage inmitten des Wienerwaldes ist das Gebiet somit gegen unmittelbare Luftschadstoffe und Lärmimmissionen der Stadt abgeschirmt.

Im Norden des Plangebietes sind Teilareale mit ihrem Vegetationsbestand als Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes 1975 BGBl. Nr. 440 festgelegt.

Rechtslage

Für das Plangebiet gilt zunächst das Plandokument 7771, welches vom Gemeinderat am 25. Jänner 2007 (Pr. Zl. 4979/2005-GSV) beschlossen wurde. Im Hinblick auf eine Überprüfung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans wurde für das Plangebiet mit Plandokument 8403 vom Gemeinderat am 18. Oktober 2023 eine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der BO für Wien verhängt. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu überprüfen, inwieweit die derzeitigen Ausweisungen unter Berücksichtigung insbesondere der stadtgestalterischen, naturräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen aufrechterhalten oder modifiziert werden sollen. Weiters gilt es dieses Stadtgebiet im Hinblick auf eine etwaige Ausweisung einer Schutzzone gemäß § 7 der BO für Wien zu überprüfen.

Die Rechtskraft der Bausperre erstreckt sich bis zum 2. November 2026.

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans:

Die Liegenschaften im Josefsdorf sind als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I höhenbeschränkt auf 6,5 m in der offenen oder gekuppelten Bauweise festgelegt. Die Kirche St. Josef ist bestandsorientiert als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Für die Grün- und Freiflächen ist die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet, wobei auf den mit G BB5 bezeichneten Grundflächen die Errichtung von ober- und unterirdischen Baulichkeiten untersagt ist. Die an das Bauland angrenzenden Grünareale sind als Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel festgelegt.

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.

Das Leitbild Siedlungsentwicklung des Stadtentwicklungsplans 2025 (STEP 2025) sieht keine städtebaulichen Entwicklungen im gegenständlichen Planungsgebiet vor.

Im **Fachkonzept Grün- und Freiraum** wird das Leitbild Grünräume aus dem STEP 2025 durch die Einführung von zwölf verschiedenen Freiraumtypen konkretisiert, welche die zentralen Gliederungselemente des Wiener Grün- und Freiraumsystems beschreiben. Teile des Plangebietes mit ihrem Vegetationsbestand sind dem Typ 12 „Schutzgebiete“ zuzuordnen. Es gilt den Schutzstatus sicherzustellen und diesen aufbauend auf den hohen öffentlichen Interessen für Naturraum und Landschaft weiterzuentwickeln.

Laut **Leitbild Grünräume** ist der Wienerwald der Leitbildkategorie des „Wiener Immergrün“ zuzuordnen, wobei das Plangebiet selbst nicht Bestandteil dessen ist.

Das **Fachkonzept Mobilität** unterstützt die Zielsetzungen des STEP 2025 durch die generelle Forderung der Festsetzung großzügiger Gehsteigbreiten und die Schaffung eines durchgängigen, zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes. Weitere Ziele des Fachkonzepts Mobilität sind die

Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, der Ausbau des Öffentlichen Verkehrs und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs.

Im Fachkonzept Mobilität werden Ziele für ein zukunftsfähiges Verkehrssystem festgelegt, sowie Schritte beschrieben, mit welchen diese gesetzten Ziele erreicht werden können. Hauptziele sind unter anderem der Ausbau des öffentlichen Verkehrs und mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer.

Das **Fachkonzept Öffentlicher Raum** stellt eine gesamtheitliche Betrachtung des Öffentlichen Raums als für alle zugänglicher Aufenthalts-, Verkehrs- und Grünraum dar. In diesem Sinn wird unter anderem gefordert Straßenraum nicht ausschließlich als Verkehrsfläche zu betrachten, sondern als vielfältig nutzbare Freiflächen. Daher ist bei der Gestaltung von Öffentlichen Räumen auf hohe Aufenthaltsqualitäten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Wert zu legen. Die getroffenen Maßnahmen betreffen jedoch überwiegend den städtischen Raum, weshalb dieses Fachkonzept nur bedingt auf das Plangebiet anwendbar ist.

Der **Urban Heat Island – Strategieplan Wien** gibt Auskunft über die sommerliche Hitzebelastung für das Wiener Stadtgebiet und führt entsprechende Maßnahmen an, um dieser entgegenzuwirken. Der Wienerwald, in dem sich das Plangebiet befindet, spielt eine wesentliche Rolle für die Kühlung der Stadt. Daher sollen hier Kaltluftproduktionsflächen erhalten bleiben. Bei Bebauungen ist auf eine gute Luftzirkulation und helle Oberflächen zu achten.

Wiener Wald- und Wiesen-Charta:

Die "Wiener Wald- und Wiesen-Charta" schließt an die Planungen des Wiener Grüngürtels unmittelbar an und erweitert sie für künftige Entwicklungen. Die Charta enthält 12 Leitsätze mit entsprechenden Erläuterungen und beispielhaften Schlüsselmaßnahmen für die großen grünen Landschaftsräume in und um Wien. Diesbezüglich werden beispielhaft folgende Schlüsselmaßnahmen genannt: Sicherung des Grünraumanteils, Fortsetzung des Schutzprogrammes "Netzwerk Natur" und Renaturierung von Fließgewässern.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Eine wesentliche Zielsetzung im Plangebiet ist die Bedachtnahme auf das örtliche Stadtbild des Josefsdorfs mit seinem historischen Gebäudebestand.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu überprüfen, inwieweit die derzeitigen Ausweisungen unter Berücksichtigung insbesondere der stadtgestalterischen, naturräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen aufrechterhalten

oder modifiziert werden sollen. Weiters gilt es dieses Stadtgebiet im Hinblick auf eine etwaige Ausweisung einer Schutzzone gemäß § 7 der BO für Wien zu überprüfen.

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;
- 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. mit 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;
- 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-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;

- Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;
- 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;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei soll auf die im § 1 Abs. 2 der BO für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 3, 4, 6, 6a, 8, 12, 13, 14 und 18 angeführten Ziele Bedacht genommen werden.

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:

Bebauungsstruktur:

Für das gesamte Bauland wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur Wohngebiet vorgeschlagen.

Um die Erhaltung des örtlichen Erscheinungsbildes in seiner Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit im Neu-, Zu- oder Umbaufall bestmöglich gewährleisten zu können, soll sich die Gebäudehöhenbeschränkung an der jeweiligen gegenwärtigen Bestandsgebäudehöhe orientieren. Es wird daher die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I höhenbeschränkt auf 4,5 m und 6,5 m vorgeschlagen. Für die Kirche St. Josef soll bestandsorientiert die Bauklasse I ohne zusätzliche Höhenbeschränkung und die geschlossene Bauweise festgelegt werden.

Die bebaubaren Flächen im nördlichen Plangebietsteil sollen mit Baufluchtlinien derart ausgewiesen werden, dass die typische, gewachsene kleinteilige Bebauungsstruktur des Josefsdorfs mit seinen Zellen des ehemaligen Kamaldulenserklusters erhalten bleibt. Für den historischen Gebäudebestand im Bereich dieses Straßenzuges soll der Gebäudestruktur entsprechend die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt werden.

Um eine für das Josefsdorf adäquate kleinteilige Bebauungsstruktur gewährleisten zu können, wird im Hinblick auf das örtliche Stadtbild für den südlichen, vorwiegend unbebauten Plangebietsteil die offene oder gekuppelte Bauweise bzw. die offene Bauweise sowie eine Höhenbeschränkung auf 4,5 m in der Bauklasse I vorgeschlagen, wobei die bebaubaren Bereiche unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes reduziert werden sollen

Aufgrund der Schmalheit der östlich der Kirche gelegenen Verkehrsfläche sollen wichtige Versorgungsleitungen innerhalb des Baulandes durch eine 3 m breite Einbauten-Trasse gesichert werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen im Bauland folgende Bestimmungen eingehalten werden, um die Maßstäblichkeit der Baukörper auch im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten zu sichern:

- An den zu öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen die Baumassen an den Baulinien nicht gestaffelt werden.
- Erker und Balkone sind nicht zulässig. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite um höchstens 0,6 m über die Baulinien vorragen.
- Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Dadurch wird gewährleistet, dass keine unverhältnismäßig hohen Dächer entstehen.
- Damit in Hanglagen keine zu hohen Fassaden in Erscheinung treten, wird soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zur ermitteln ist, für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden darf.

Erhaltenswerte Gebäude:

Das Erscheinungsbild des historischen Josefsdorfs als Wohnstandort ist größtenteils bis heute erhalten geblieben und soll auch weiterhin bewahrt werden. Neben den oben angeführten Maßnahmen des Stadtbildes soll daher in Abstimmung mit der Schutzzonenuntersuchung der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung der kleine historische Ort als Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien ausgewiesen werden, zumal die Zellenstruktur des ehemaligen Kamaldulenserklusters und somit die historischen Bau- und Siedlungsformen erhalten werden sollen. So sind von den ursprünglich achtzehn Zellenhäusern neun Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes und die Kirche erhalten, sodass der Charakter der historischen Gesamtanlage noch gut ablesbar ist.

Es wird daher vorgeschlagen, die ehemaligen Zellenhäuser (Am Kahlenberg 13, 14, 15-17, 18-21) sowie die Kirche St. Josef als Teile des ehemaligen Kamaldulenserklusters in die Schutzzone aufzunehmen. Weiters soll auch der südliche Teil des Plangebietes mit seinem Rest eines ehemaligen Zellenhauses (südlich von Am Kahlenberg 15) in die Schutzzone aufgenommen werden.

Um die zur Straße ausgerichtete charakteristische Giebelstellung der Dächer des erhaltenswerten Gebäudebestandes innerhalb der Schutzzone bewahren zu können, müssen innerhalb der mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Flächen die Firste der Dächer parallel zu den seitlichen Grundgrenzen verlaufen.

Verkehr:

Die Verkehrsflächen „Am Kahlenberg“ sollen weitgehend bestandsorientiert festgelegt werden. In Abstimmung mit dem Fachkonzept Mobilität und zur sicheren Abwicklung des fußläufigen Verkehrs soll bei der Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, die Mindestbreite der Gehsteige mit jeweils 2 m vorgeschrieben werden. Bei der Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, sollen die Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn hergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der positiven Wirkungen von Straßenbäumen soll der Platz vor der Josefskirche derart ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung von zwei Baumgruppen, die sich nordwestlich bzw. südwestlich der Kirche befinden, mit einer Mindestanzahl von fünf Bäumen möglich ist.

Freiflächen und Grünräume:

Im Hinblick auf langfristige übergeordnete Planungsziele sollen die Festsetzungen für das Grünland größtenteils aus der bisherigen Rechtslage übernommen und festgesetzt werden, wobei die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung zur Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen beitragen soll.

Zur Sicherung zusammenhängender und versickerungsfähiger Grünräume, ortskernrelevanter Grünareale sowie sensibler Grünflächen im Nahbereich zum Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel sollen diese Bereiche als gärtnerisch auszugestaltende Flächen (G) mit dem Verbot der Errichtung von unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebengebäuden (**BB1**) ausgewiesen werden. Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung des Wurzelraumes bestehender und zukünftiger Bäume, der Grünraumvernetzung sowie dem Erhalt bzw. der Verbesserung des Kleinklimas.

Die im Norden und Osten an den Siedlungskörper angrenzenden Wald- und Wiesenflächen und die Parkanlage „Am Kahlenberg“ sollen als Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel festgesetzt werden, um die landschaftsprägenden Elemente zu sichern.

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils und zusammenhängender Grünbereiche im Bauland, zur Erhaltung von für das Pflanzen von Bäumen geeigneten Freiflächen, zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern sowie zur Verbesserung des Mikroklimas sollen folgende widmungsmäßige Maßnahmen getroffen werden:

- Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind zur Erhaltung der Qualität des Wohnumfeldes gärtnerisch auszugestalten.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2 m überragen. Einfriedungen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern, um den Eindruck zusammenhängender Freiflächen zu fördern.
- Die bebaute Fläche aller Nebengebäuden auf demselben Bauplatz darf höchstens 30 m² betragen. Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements müssen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und 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.
- 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 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.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 26/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 Wiener Naturschutzgesetz, LGBl. Nr. 45/1998 idGF) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO 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 BO 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.

Sachbearbeiter
Dipl.-Ing. Jens Sonderegger
Tel.: +43 1 4000 88535

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