

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8430

Wien, 20. August 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Quellenstraße, Linienzug 1-2
(Straßenbahntrasse) und Linienzug 2-3 im
10. Bezirk, Kat. G. Favoriten und 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 Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des dicht bebauten, gründerzeitlichen Rasterviertels des 10. Bezirks. Der halboffene, dreieckige Baublock besteht aus 5-geschoßigen Wohnbauten, die vor der Jahrhundertwende bzw. dem ersten Weltkrieg entstanden, und öffnet sich zur dreieckigen Parkfläche Knöllgasse bzw. zum evangelischen Friedhof Matzleinsdorf, und wird östlich von der Straßenbahntrasse (Rampe zur USTRABA beim Matzleinsdorfer Platz und Gürtel) begrenzt. Die Gebäude bilden das nördliche Ende des gründerzeitgeprägten Triesterviertels.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 0,9 Hektar.

Die verfügbaren statistischen Daten über Bevölkerung, Wohnungsanzahl, Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf eine deutlich größere Fläche als das Antragsgebiet. Die Aussagekraft dieser Angaben ist daher auf Grund des unterschiedlichen Flächenbezuges für das Plangebiet stark eingeschränkt, sodass die nachfolgenden Daten auf erhebungsbedingten Abschätzungen beruhen.

Bevölkerung: ca. 120 Einwohner

Wohnraum: ca. 65 Wohneinheiten

Wirtschaft: ca. 5 Arbeitsstätten
ca. 15 Beschäftigte

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der 5-geschoßige Gebäudebestand weist in den Obergeschoßen Wohnnutzung und im Erdgeschoß Geschäftsnutzung auf. Eine Kleinkinderbetreuungseinrichtung, eine konfessionelle Einrichtung sowie vereinzelte Büroräumlichkeiten ergänzen die Erdgeschoßnutzung.

Freiflächen und Grünräume:

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch die kleine Parkanlage Knöllgasse charakterisiert. Der Blockinnenbereich ist unbebaut und begrünt. Im gegenständlichen Blockabschnitt endet die entlang der Quellenstraße auf Seite der geraden Orientierungsnummern existente Baumreihe/Allee. Unmittelbar östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Alois-Greb-Park sowie der evangelische Friedhof Matzleinsdorf mit stockendem Baumbestand an der Grundgrenze.

Eigentumsverhältnisse:

Die Gebäude bzw. Baulandflächen befinden sich einerseits im Wohnungseigentum bzw. andererseits im Privateigentum. Die Parkflächen bzw. die öffentlichen Verkehrsflächen stehen in der Grundverwaltung der jeweiligen Fachdienststellen der Stadt Wien.

Infrastruktur:

Waren des täglichen Bedarfs sind im Plangebiet in der Quellenstraße sowie in erster Linie auch außerhalb in der Quellenstraße vorhanden. Eine Volksschule VS und Mittelschule MS sind im Bereich Quellenstraße/Sonnleithnergasse in knapp 3 Gehminuten erreichbar. Eine private

Kinderbetreuungseinrichtung sowie konfessionelle Einrichtung befinden sich im Plangebiet, in ca. 5 bis 7 Gehminuten sind etliche vorwiegend privat geführte Kinderbetreuungseinrichtungen sowie sämtliche andere Gesundheits- und Sozialeinrichtungen erreichbar. Unmittelbar westlich der Triesterstraße kann in einem Baumarkt der überwiegende Haushalts- und Wohnbedarf abgedeckt werden.

Verkehrssituation:

Fußgängerverkehr:

Dem fußläufigen Verkehr stehen die vorhandenen Straßenzüge zur Verfügung. Die Gehsteigbreiten entsprechen im gesamten Siedlungsgebiet den aktuellen standardmäßigen Anforderungen.

Radverkehr:

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Radverkehrsanlage. Das Radwegenetz sieht Radfahranlagen im Basisnetz im Mischverkehr und als Radfahren gegen die Einbahn vor.

Im dicht bebauten Gründerzeitviertel ist in der Davidgasse in Ost-West-Richtung sowie in der Herzgasse in Nord-Süd-Relation die Schaffung einer Hauptradverbindung vorgesehen.

Als wesentliches Element bei der Radwegrealisierung ist der geplante Lückenschluss der Hauptradwegverbindung in der Triester Straße zwischen Matzleinsdorfer Platz und Kundratstraße/Davidgasse zu sehen, der in Abhängigkeit vom aktuellen U-Bahnbau der U2-Verlängerung zum Wienerberg und nach dessen Fertigstellung realisiert werden soll.

öffentlicher Verkehr:

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen. Die Straßenbahnlinien 1 und 6, deren Haltestellen sich im bzw. unmittelbar außerhalb des Plangebietes befinden, ermöglichen einerseits die direkte Erreichbarkeit der Einkaufsstraßen Quellenstraße und Favoritenstraße mit Anbindung an die U1, und somit weiter ins Stadtzentrum bzw. Erholungsgebiet südlicher Laaer Berg, und andererseits zum hochrangigen Umsteigeknoten Matzleinsdorfer Platz mit Umsteigen in andere Straßenbahnlinien, die ÖBB Schnellbahn und Regionalzüge (weiter zum Hauptbahnhof bzw. ÖV-Knoten Meidling) sowie in die Wiedner Hauptstraße und ins Stadtzentrum. Mit Fertigstellung der U2-Verlängerung erfolgt eine weitere Aufwertung des Verkehrsknotens Matzleinsdorfer Platz.

Knapp außerhalb des Plangebietes befinden sich in der Triester Straße im Bereich des Matzleinsdorfer Platzes die Haltestellen verschiedener Regionalbusse mit Zielen in den südlichen Nachbargemeinden und weiter in den Süden Niederösterreichs.

Individualverkehr (MIV):

Über die Quellenstraße wird das Plangebiet im Westen an die Triester Straße HB17 und im Osten an die Laxenburger Straße HB230 und Favoritenstraße HB16 angebunden. Diese Hauptstraßen ermöglichen den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Die Straßen im angrenzenden Siedlungsgebiet entsprechen grundsätzlich im aktuellen Bestand den verkehrlichen Erfordernissen.

Umweltsituation

Im Plangebiet selbst treten die der Funktion entlang der umgebenden Straßenzüge entsprechenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen im entsprechenden Ausmaß auf. Im Straßenverkehr zeigen sich ebenfalls typische lokalbezogene Lärmimmissionswerte.

Für ein positives Kleinklima und den nötigen Wasserrückhalt sorgen die plangebietsbezogenen Grün- und Freiräume sowie Bereiche des stockenden Baumbestandes entlang der östlichen Grundgrenze als auch im Bereich der privaten Gärten und die Grünbereiche des evangelischen Friedhofs Matzleinsdorf unmittelbar außerhalb des Plangebietes.

Grünflächen außerhalb des Antragsgebiet sind der Alois-Greb-Park, Martin-Luther-King-Park am Beginn der Kundratstraße, der Barankapark-Hellerwiese beim Belgradplatz und der Waldmüller-Park bei der Landgutgasse.

Im angrenzenden evangelischen Friedhof befinden sich zwei Naturdenkmäler: Nr. 830 – Hängeesche und Nr. 831 – Blaue Atlaszeder.

Laut Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm „Netzwerk Natur“ von 2002 ist das Antragsgebiet den stadtoökologischen Funktionstypen „dichtbebaute Wohn- & Mischgebiete mit geringem Reproduktionspotenzial“ sowie „Parkanlagen und Großerholungsgebiete“ zugeordnet.

Die Biotopvernetzung entlang der Südbahntrasse und Triester Straße verläuft vom Waldmüllerpark über neu zu schaffende Grünbereiche im Stadtentwicklungsgebiet Matzleinsdorfer Platz Süd über den evangelischen Friedhof Matzleinsdorf und die Parkanlage Knöllgasse bzw. Alois-Greb-Park zum Martin-Luther-King-Park und weiter entlang der Kundratstraße zum Friedhof Meidling mit dem Ziel der Erhaltung von Freiflächen und quantitative und qualitative Verbesserung der Vernetzung als auch bei großen Parks und Grünanlage die Erhaltung dieser und Schaffung naturnaher Strukturen.

Der Bereich des Evangelischen Friedhofs Matzleinsdorf sowie der südlich anschließende Alois-Greb-Park außerhalb des Plangebiets wird als Verdachtsflächen für Feldhamstervorkommen beschrieben.

In den bisherigen offiziellen Kartierungen der Magistratsabteilung 22 Umweltschutz aus den Jahren

2010, 2015 u. 2020 konnten im Gegensatz zu anderen bekannten potentiellen Hamsterhabitaten im weiteren Umgebungsbereich bislang keine offiziellen Sichtungen vermerkt werden.

Im Bauland unmittelbar außerhalb des Plangebietes gibt es durch die blockinnen liegenden Grünbereiche vor allem bei größeren Wohnhausanlagen ebenfalls einen hohen Anteil an Grünflächen.

Rechtslage

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

Beilage 550 ex 1899, Gemeinderatsbeschluss vom 12.01.1901, Pr.ZI. 10776

Beilage 195 ex 1921, Gemeinderatsbeschluss vom 04.10.1921, Pr.ZI. 111128/21

PD 1371 Gemeinderatsbeschluss vom 14.04.1939, M.Abt.23/3894/38

PD 1987, Gemeinderatsbeschluss vom 05.05.1949, A, VI Z 488/49

PD 4204, Gemeinderatsbeschluss vom 31.07.1964, Pr.ZI. 1443/64

PD 4433, Gemeinderatsbeschluss vom 14.04.1967, Pr.ZI. 599/67

PD 5302, Gemeinderatsbeschluss vom 28.02.1975, Pr.ZI. 515/75

PD 6151, Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.1989, Pr.ZI. 2755/89

D 6982, Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.1997, Pr.ZI. 168 GPZ/1997

Aufgrund der in den vergangenen Jahrzehnten wechselvollen widmungsrechtlichen Grundlagen kann unterstützt durch die zusammenfassende Information der MA 64 Folgendes festgehalten werden:

1904 wurden im Bereich der gegenständlichen Grundstücke 2759, 2760, 2761 und 2762 der EZZ 3201, 3249, 3374 und 3373 Grundabteilungen bewilligt und Baustellen (entspricht nach heutiger Rechtsauslegung einem Bauplatz) genehmigt. Dabei wurde die unentgeltliche Abtretung des heutigen Grundstückes 2765 zu einer unbenannten Gasse (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) entlang des Evangelischen Friedhofs in das öffentliche Gut vorgeschrieben. Beim Grundstück 2134/1 handelte es sich bereits um einen Weg, weshalb diese Fläche nicht abzutreten war (sogenanntes altes öffentliches Gut).

Mit PD 4204 wurde die gewidmete Verkehrsfläche entlang des Evangelischen Friedhofs im nördlichen Bereich aufgelassen und von der Quellenstraße ausgehend als Sackgasse mit einem Wendehammer festgesetzt sowie eine Bebauung im Wohngebiet im Bereich der Grundstücke 2762 und 2763 vorgesehen. Mit PD 4433 wurden diese Festsetzungen beibehalten.

Anlässlich der Neufestsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes PD 5302 wurde die Verkehrsfläche (Sackgasse mit Wendehammer) aufgelassen und mit Ausnahme der an der Quellenstraße gelegenen Bereiche der Grundstücke 2759 und 2760 von Wohngebiet auf Grünland, Erholungsgebiet - Parkanlage (Epk) umgewidmet. Die Baulinie zur Quellenstraße wurde im Bereich des Grundstückes 2759 an die bestehende Eckabkappung angepasst.

Mit PD 6151 wurde die Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Epk an die hintere Grenze der Grundstücke 2759 und 2760 gelegt sowie das Epk zusätzlich als Grundfläche für öffentliche Zwecke (ÖZ) ausgewiesen. Mit PD 6982 wurden diese Festsetzungen beibehalten.

Mit dem derzeit gültigen PD 7805 wurde im Bereich der Grundstücke 2761 und 2762 sowie in Teilbereichen des Grundstückes 2765 von Epk ÖZ auf Bauland umgewidmet. Dabei wurde keine bebaubare Fläche ausgewiesen, sondern bestimmt, dass auf dieser Fläche in einem Ausmaß von 50 % das Einstellen von Kraftfahrzeugen zulässig ist und dass die übrige Fläche gärtnerisch auszugestalten ist (BB9). Damit sollten die in diesem Bereich bestehenden Stellplätze für die umliegende Wohnbevölkerung geschaffen werden. Entlang des Evangelischen Friedhofes wurde wieder eine Verkehrsfläche als Fußweg (Fw) festgesetzt.

Der Objektbestand an der Quellenstraße ist mit Bauland Gemischtes Baugebiet mit der Ergänzung als Geschäftsviertel, in der Bauklasse IV und geschlossener Bauweise (GBGV IV g) festgesetzt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7805, Gemeinderatsbeschluss vom 30.10.2008, Pr. Zl. 3551/2008-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.

Stadtentwicklungsplan (STEP 2025) – plangebietsbezogen/nicht energierelevant

Der STEP 2025 hat einen vorwiegend strategischen Charakter und gibt die Richtung der Stadtentwicklung vor. Im Leitbild Siedlungsentwicklung im STEP 2025 ist das Gebiet vom Matzleinsdorfer Platz südwärts als Gebiet mit keiner weiteren städtischen Entwicklung ausgewiesen (Bestandsentwicklung gründerzeitlich geprägte Gebiete). Laut STEP sollen bis 2025 jedoch knapp ein Viertel der Wohnungen durch Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, wie z. B. durch Dachgeschoßausbau oder durch Auswechslung von Gebäude oder durch Bebauung flächiger, bereits versiegelter Flächen, wie PKW-Stellplätzen, neu entstehen. Die städtebaulichen Strukturen im Plangebiet eignen sich für eine Verdichtung.

Fachkonzept Grün- und Freiraum

Das Fachkonzept ist richtungsweisend für die Grün- und Freiraumentwicklung Wiens. Das Freiraumnetz im Fachkonzept zielt darauf ab, Grün- und Freiräume miteinander zu verbinden.

Begrünte Straßenräume erfüllen wichtige Funktionen im Stadtraum wie z. B. für Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Lufthygiene. Teilöffentliches Grün, wie die Grünanlagen von öffentlichen Gebäuden sowie begrünte Innenhöfe, v.a. von Wohnhausanlagen bieten mit halböffentlichen Grünbereichen ein ausreichendes Maß an nutzbaren Grünraum und übernehmen ebenfalls wichtige Funktionen für die Lebensqualität und das Stadtklima. Die Sicherung von begrünten Straßenräumen soll auf der Ebene des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erfolgen.

Leitbild Grünräume Wien

Dieses Leitbild ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume. Es kennzeichnet Bereiche, in denen in alle Zukunft keine Siedlungsentwicklung stattfinden darf und solche, die langfristig von der Siedlungsentwicklung ausgenommen sind. So

werden Flächen in unterschiedlichen Kategorien ausgewiesen: Wiener Immergrün, Zukunftsgrün, wandelbares Grün, grüne Reserve und Gewässer, ergänzt durch das Freiraumnetz.

Das Plangebiet und der unmittelbare Umgebungsbereich gehört im Freiraumnetz zum urban geprägten Netz mit vorwiegender Bestandsaufwertung.

Fachkonzept Mobilität

Das Fachkonzept beschreibt detailliert den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Wien. Die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, Multimodalität sowie die Verbesserung und der Ausbau von Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle Zielsetzungen des Fachkonzeptes. In diesem Sinne legt das Fachkonzept als allgemeines Ziel die Einführung einer durchgehenden Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m fest. Weiters wird die Erhöhung der Qualität und Sicherheit von Schulvorplätzen angeführt (Schule Sonnleithnergasse), die vor allem durch verkehrsberuhigte Zonen vor Schulen erreicht werden sollen.

Fachkonzept Öffentlicher Raum

Dieses Fachkonzept behandelt urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld. Die Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und die Begrünung von Flachdächern und Fassaden sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan konkrete Schritte für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung.

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.

Urban Heat Islands – Strategieplan Wien

Der „UHI-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 Sicherung gewässerbegleitender Grünräume, die Erhaltung und Aufwertung von Grünräumen, die Sicherung und Ausweitung des (Straßen-) Baumbestandes sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden.

Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“

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

Beim einem Bestandsgebäude an der Quellenstraße ist ein Dachgeschoßausbau geplant. Dazu wäre entsprechend des derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes eine neue Bauplatzschaffung notwendig. Dies bedingt jedoch die Einbeziehung zweier Grundstücke der Nachbarliegenschaft, welche als ‚alte Bauplätze‘ Rechtsbestand haben, jedoch keine bebaubaren Flächen aufweisen.

Die für eine zweckmäßige grundstücksrechtliche Bereinigung beim geplanten Bauvorhaben erforderliche Grundstückseinbeziehung gegen Entschädigung zu Baulandpreisen steht in keiner Relation zur Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens.

Unabhängig davon wurde für die als ‚alten Bauplätze‘ bezeichneten Grundstücke der Wunsch nach Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit im Sinne der Bebauung entlang der Quellenstraße vorgebracht.

Weiters ist festzuhalten, dass im Rahmen der Gesamtentwicklung im Umfeld des Matzleinsdorferplatzes die aktuell vorhandene Stichstraße (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) im Hinblick auf die Verbesserung der Grünraumqualität mitgeplant werden soll und längerfristig eine öffentliche Grünraumnutzung und -vernetzung angedacht ist.

Ausgelöst durch die dadurch erforderliche Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in einem infrastrukturell sehr gut erschlossenen Teil des Triesterviertels.

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:

Unter Berücksichtigung verbesserter Umweltbedingungen und im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum können verfügbare Flächen für den Wohnbau genutzt werden. Jedenfalls

sollen aber bestehende, kleinklimarelevante sowie wasserhaushaltrelevante Grünräume und stockender Baumbestand berücksichtigt werden.

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Vorsorge für der 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;
- 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 zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

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:

Im Hinblick auf die angestrebte Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in einem von Wohnnutzung geprägten Umfeld soll für die beiden derzeit als Wiese genutzten Ergänzungsflächen GstNr. 2761 und 2762 („alte Bauplätze“) hinter der Liegenschaft Quellenstraße ONr. 154 im Bereich der Stichstraße (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) die Errichtung von Wohnungen ermöglicht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen soll die Bebauungsstruktur des gegenständlichen Baublocks im Sinne der vorhandenen Blockrandbebauung grundsätzlich aufgegriffen werden, wobei durch Absetzen der Neubebauung im Sinne einer Solitärbebauung eine verbesserte Belichtungssituation im blockinnenliegenden Eckbereich der Liegenschaft Quellenstraße ONr. 154 als auch die Berücksichtigung des entsprechenden Wachstumsbereiches des stockenden Baumbestandes gewährleistet werden soll. Die Eckliegenschaft soll grundsätzlich bestandsgemäß berücksichtigt werden. Die bestehende Bebauungsstruktur soll weiterhin als Bauland Gemischtes

Baugebiet, mit der Bauklasse IV und in geschlossener Bauweise vorgeschlagen werden. Die im Erdgeschoß vorherrschende Geschäftsnutzung entlang der Quellenstraße soll mit dem Widmungszusatz ‚Geschäftsviertel‘ auch weiterhin gesichert werden (GBGV IV g). Die Trakttiefe soll bestandensprechend mit 13,00 m festgesetzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung sollen im Rahmen einer Tiefgarage im Bereich der oberirdischen Baulichkeit projektbezogen realisiert werden. Die Ein- und Ausfahrt soll im Bereich der Baulinie der Stichstraße (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) im südlichen Bereich der Liegenschaft errichtet und mittels Ein- u. Ausfahrtsperre gesichert werden.

Im Bereich der Stichstraße (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) erscheint es aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen zweckmäßig, eine öffentliche Verkehrsfläche grundsätzlich in der gesamten Breite bis zur Grundgrenze zum Park entsprechend der ursprünglichen Abtretung vorzuschlagen.

Bezüglich der Rechtssituation würden hier weder Einbeziehungs- noch Abtretungsverpflichtungen von bereits zu Verkehrsflächen abgetretenen Grundflächen entstehen, die Grundstücke 2760, 2761 und 2762 sind bereits genehmigte Bauplätze und selbständig bebaubar. Es würden keine Mehrleistungsentschädigungsansprüche gemäß § 58 Abs. 2 lit. d BO auftreten.

In diesem Zusammenhang soll daher im Hinblick auf eine stadtgestalterische Betonung des erhaltenswerten stockenden Einzelbaumes unmittelbar neben der Grundgrenze der Grundstücke GstNr. 2761 u. 2765 und gleichzeitiger straßenraumwirksamer Projektausformung eine Verschiebung der Baulinie um rd. 4,00 m östlich der derzeitigen o.a. Grundgrenze vorgeschlagen werden.

Der im Norden des Plangebietes vorhandene Parkbereich soll weiterhin als Grünland Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) ausgewiesen werden.

Bestimmungen für das gesamte Plangebiet

Um die verkehrlichen Anforderungen des Fußgängerverkehrs im Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzern ohne Einschränkung gewährleisten zu können, soll ab einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 11,00 m die Mindestbreite der Gehsteige 2,00 m betragen. Bei den Straßen im Plangebiet wird mit Ausnahme der oben erwähnten Stichstraße keine Änderung der festgesetzten Breiten empfohlen. Um das Erscheinungsbild des Straßenraums aufzuwerten als auch um eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität und des Regenwassermanagements zu erreichen, sollen in der Quellenstraße und der Stichstraße (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) mindestens eine Baumreihe gesichert bzw. Baumpflanzungen ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sollen im Hinblick auf das

Straßenbild und die Sicherung des Baumbestandes in der Quellenstraße und der Stichstraße (unbenannte Verkehrsfläche Code 09158) Erker, Balkone und vorragenden Loggien die Baulinien nicht überragen.

Im Hinblick auf die Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit und das ausschließliche Erschließungserfordernis für die beiden alten Bauplätze Grundstücke 2761 und 2762 soll eine Ein- und Ausfahrtsperre angeordnet werden. Für die damit lagemäßig begrenzte Garagenzufahrt soll eine befestigte Verkehrsfläche im unbedingt erforderlichen Ausmaß von 5,00 m Breite vorgeschlagen (Schnitte S1 – S2 u. S3 – S4) werden. Die Zufahrt soll verkehrsrechtlich den Anrainern sowie den Blaulichtorganisationen uäm. und dem Fuß- und Radverkehr (Mischfläche) vorbehalten bleiben. Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche soll im Zuge einer Detailplanung mit entsprechender Grüngestaltung nutzungsadäquat realisiert werden (Schnitte S1 – S2 bzw. S3 – S4).

Unter Bedachtnahme auf die Proportionalität im Stadtbild und die Dachlandschaft der unmittelbar angrenzenden Bebauung soll bestimmt werden, dass der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf.

Im Hinblick auf die Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen einerseits oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch ausgestaltet werden, und andererseits 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. Im Hinblick auf die Vermeidung übermäßiger Versiegelung von Grünflächen und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse soll pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden. Die Vorgabe bei der Errichtung von Dächern bei Nebengebäuden entspricht den oben angeführten Rahmenbedingungen bei Errichtung von Dächern von Gebäuden, wobei die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen sind.

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 und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 v H, gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Im Hinblick auf die ökologischen und klimatischen Zielsetzungen und zur Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen der gegenständlichen Liegenschaften im Hofbereich der Bestandsbebauung sowie zur Vermeidung der Errichtung von großflächigen unterirdischen Garagen sowie ausufernd großer Nebengebäude soll die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden mit Ausnahme von o.a. Nebengebäuden im Bereich der gärtnerischen Ausgestaltung (G) untersagt werden (**BB1**). In diesem Zusammenhang soll auch im Bereich des stockenden Baumbestandes im Bereich der Baulinie die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt werden (**BB2**). Zur Sicherung des Eindrucks zusammenhängender Grünflächen sollen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Mit der Festlegung von Geschäftsviertel im Bereich der Bestandsbebauung wird das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden in Teilbereichen die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung in diesen Bereichen des Plangebietes 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, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Es ist 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.

Jene Teilbereiche, wo für die bestehenden, in der aktuellen Rechtslage aber widmungsmäßig nicht berücksichtigten Bauplätze eine Bebauung ausgewiesen wird bzw. die bestehenden Bebauungsbestimmungen geändert werden, könnten bereits heute zum überwiegenden Teil versiegelt werden (Parkplatzfläche oder eingeschobene Palettengarage). Dazu zählt insbesondere jene potentiell versiegelbare Pkw-Stellplatzfläche, die neu als bebaubarer Bereich im Rahmen des

Wohngebietes ausgewiesen werden sollen. Die aufgrund des vorliegenden Entwurfes zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind nicht als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinien 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

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.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Kourilek
Tel: +43 1 4000 88137

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