

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8434

Wien, 22. Oktober 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Eipeldauer Straße, Anton-Sattler-Gasse, Linienzug 1-2,  
Saikogasse, Ullreichgasse und Schlettergasse im  
22. Bezirk, Kat. G. Kagran

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 etwa 25 ha große Plangebiet liegt an der Eipeldauer Straße, westlich des Kagraner Platzes und östlich der Veterinärmedizinischen Universität Wien. Die Plangebietsgrenzen bilden im Norden die Eipeldauerstraße, im Osten die Anton-Sattler-Gasse, im Süden der Linienzug 1-2, die Saikogasse, und die Ullreichgasse sowie im Westen die Schlettergasse.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich vorwiegend durch Wohngebiete geringerer und mittlerer Dichte aus, wobei die Geschoßflächendichte im Norden des Plangebietes tendenziell

zunimmt. Des Weiteren kennzeichnen der hohe Anteil an unversiegelter Fläche und ein ca. 45 m breiter Grünstreifen im Westen, das Plangebiet. Circa zwei Drittel des Plangebietes sind unbebaut.

### Historische Entwicklung

Kagran blieb lange Zeit dörflich, da die städtebauliche Entwicklung eher langsam voranschritt. Felder und deren erwerbsgärtnerische Nutzung prägten bis in die 1980er-Jahre das Bild, welches sich mit dem U-Bahn-Anschlusses des Bezirksteils änderte. 1976 brachte der Einsturz der Reichsbrücke Dynamik in den Wiener U-Bahn-Bau. In die neue Reichsbrücke wurde eine U-Bahn-Trasse eingeplant, wodurch das nördliche Donauufer früher als erwartet mit einem U-Bahn-Anschluss versorgt werden konnte und die U-Bahnlinie U1 bis Kagran im Jahr 1982 eröffnete. 2006 wurde die Linie U1 um fünf Stationen bis Leopoldau verlängert (Kagraner Platz, Rennbahnweg, Aderklaaer Straße, Großfeldsiedlung, Leopoldau).

Der alte Ortskern Kagraner Platz, welcher an das Plangebiet im Osten grenzt, hat durch die Lage zwischen dem Verkehrsknoten U1 Station Kagran und den außenliegenden Siedlungsgebieten stark an Bedeutung verloren. Die Rückentwicklung ist durch die Zentrenentwicklung rund um die U1 Station Kagran (Donauzentrum) bedingt und hat einen starken Ziel- und Quellverkehr zur Folge.

Kagran ist Sitz der Bezirksvorstehung und des Magistratischen Bezirksamts und bildet das Hauptzentrum des 22. Bezirks.

### Gebietsdaten

Laut den Wiener Bevölkerungsregister Daten der MA 23 aus dem Jahr 2024 leben 4.136 Einwohner\*innen in den 10 Baublöcken des Plangebietes, wobei die Einwohner\*innendichte je Baublock stark schwankt (<10 bis 395 EW/ ha). Östlich und nordwestlich der Saikogasse sowie südlich der Eipeldauer Straße fällt die Einwohner\*innendichte am höchsten aus (221 bis 395 EW/ ha), während die gemittelte Einwohner\*innendichte im Plangebiet ca. 180 Einwohner\*innen pro Hektar beträgt. An Arbeitsstätten sind die Schul- bzw. der Kindergartenstandorte an der Klenaugasse bzw. Thonetgasse, mehrere Einzelhandelsgeschäfte an der Anton-Sattler-Gasse sowie der Supermarkt an der Saikogasse zu erwähnen.

### Gegebenheiten im Plangebiet

#### Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet wird überwiegend von großvolumigen Zeilenbauten geprägt. Im Inneren des Plangebietes sind vorwiegend Wohnbauten mit 9 Geschoße vorzufinden, während im Nordwesten und Süden 4-geschoßige Wohnbauten überwiegen. Ein Großteil der Zeilenbauten ist dabei Teil des

Rudolf-Köppl-Hofes (Eipeldauer Straße 40, Anton-Sattler-Gasse 115 sowie Saikogasse 4,6 und 7). Es handelt sich hierbei um eine städtische Wohnhausanlage aus dem Jahr 1967, die mehr als 1.300 Gemeindebauwohnungen beinhaltet und sich durch einen hohen Freiflächenanteil auszeichnet. Eine kleinteilige Bebauungsstruktur findet sich hingegen an der westlichen Plangebietsgrenze – parallel zu den als Grünland – Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (Sww) gewidmeten Flächen. Hier sind ein- bis zweigeschoßige Ein- und Mehrfamilienhäuser aus verschiedensten Bauperioden vorzufinden.

Neben den Wohnbauten finden sich im Plangebiet derzeit gewerblich genutzte Flächen (Nahversorger, Gastronomiebetriebe und diverse Dienstleister\*innen), eine brachliegende Betriebsfläche (Saikogasse 5), öffentliche Bildungs- und Sozialeinrichtungen, eine religiöse Einrichtung sowie Sporteinrichtungen und Freizeitstätten wieder.

Des Weiteren wird das Plangebiet von zahlreichen klein bis großflächigen Parkplätzen entlang der Saikogasse und Eipeldauer Straße charakterisiert.

#### Freiflächen und Grünräume:

Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei als Grünland – Schutzgebiete/Wald- und Wiesengürtel (Sww) ausgewiesene Flächen im Ausmaß von ca. 2,6 ha. Große Teile der Freiflächen sind ausgestaltet und öffentlich zugänglich – ausgenommen hiervon sind die Freiflächen im südlicheren Drittel, welche in privater Hand sind. So ist die Sww-Fläche nördlich der Thonetgasse als Spielplatz ausgestaltet, während ein Teil der Freiflächen südlich der Thonetgasse als Hundezone fungiert.

Des Weiteren finden sich auf den Freiflächen des Rudolf-Köppl-Hofs teilweise Baumbestände größeren Umfangs.

#### Eigentumsverhältnisse:

Die Eigentumsstruktur stellt sich heterogen dar, wobei sich ein Großteil der Flächen im Eigentum der Stadt Wien befinden und überwiegend von Wiener Wohnen verwaltet werden. Die weiteren stehen Grundflächen im Eigentum von Privaten, juristischen Personen, Wohnungseigentümer\*innen, Religionsgemeinschaften und einer Wohnbaugenossenschaft.

#### Infrastruktur:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kindergärten (ein privater und ein öffentlicher), eine öffentliche Volksschule, eine katholische Kirche und diverse Ärzt\*innen (ein/e Allgemeinmediziner\*in, Fachärzt\*in und Zahnärzt\*in). Des Weiteren sind zwei Nahversorger sowie

mehrere Gastronomiebetriebe und Dienstleister\*innen ansässig, wobei ein Großteil der Geschäfte in einer Ladenzeile entlang der Anton-Sattler-Gasse 115A untergebracht ist.

Weitere soziale Einrichtungen, die sich in der Umgebung befinden jedoch außerhalb des Plangebietes liegen, sind nördlich der Eipeldauer Straße sowie im Umkreis des Kagraner Platzes situiert.

#### Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U1-Station Kagraner Platz als auch die Straßenbahnlinie 26, welche sich südöstlich bzw. südlich des Plangebiets befinden, liegen im fußläufigen Einzugsbereich (max. 250m Entfernung) und gelten als hochrangige Verkehrsträger. Während die U1-Linie u.a. eine Anbindung in die Innenstadt und den Anschluss an weitere Buslinien gewährleistet, verkehrt die Straßenbahnlinie 26 zwischen Strebersdorf und Hausfeldstraße und verbindet somit unterschiedliche Stadtteile der Bezirke Floridsdorf und Donaustadt. Des Weiteren verläuft die Buslinie 31A (Kagraner Platz bis Großjedlersdorf) entlang der Eipeldauer Straße und die Buslinie 25A (Kagraner Platz bis Süßenbrunner Platz) sowie die Nightline-Buslinie N25 (Schwedenplatz bis Großfeldsiedlung) entlang der Anton-Sattler-Gasse.

Im Hauptradverkehrsnetz Wien bildet die Anton-Sattler-Gasse einen Teil des bestehenden „erweiterten Grundnetzes“ (Priorität 3) bildet und ein Lückenschlüsse entlang der Eipeldauer Straße und der Donaufelder Straße geplant ist (Grundnetz - Priorität 2).

Für den Individualverkehr gelten die Eipeldauer Straße, die Donaufelder Straße sowie die Wagramer Straße als zentrale Verkehrsachsen. Insbesondere die Wagramer Straße, die im Osten parallel zum Plangebiet verläuft, stellt eine hochrangige ehemalige Bundesstraße mit vielerlei Anschlussstellen dar. So ist die Wagramer Straße Teil der Hauptstraße B8 und bietet Anschluss an die Wiener Nordrand Schnellstraße S2, die Donauufer Autobahn A22 sowie diverse Europastraßen (E49, E59, E461).

#### Umweltsituation

Das Plangebiet verfügt über keinen Schutzgebietsstatus und enthält keine Schutzobjekte.

Gemäß Klima-Funktionskarte herrscht im Bearbeitungsgebiet vorwiegend „Stadtklima“ (Versiegelungsgrad: 50 - 70 %). Einzelne Teilbereiche im Südosten sowie Westen des Plangebietes, wo der Versiegelungsgrad geringer ausfällt, werden hingegen als „Parkklima“ (Versiegelungsgrad: < 20 %) kategorisiert. Folglich wird, gemäß Klima-Bewertungskarte, die Empfindlichkeit gegenüber einer Siedlungsverdichtung oder -erweiterung im Planungsgebiet als „mittel“ eingestuft. In jenen

Teilbereichen, wo parkklimatische Bedingung vorzufinden sind, wird die klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion als „hoch“ eingestuft.

Die Artenkartierung zeigt, dass sich im Plangebiet Brutplätze des Mauerseglers und verschiedene Schmetterlingsarten befinden.

Gemäß Bodenkarten handelt es sich in der Nordhälfte des Plangebietes um Schwarzerde, während in der Südhälfte Auboden vorherrscht.

Der in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie errechnete Straßenverkehrslärm aus dem Jahr 2022 beträgt im Plangebietsinneren max. 60 dB, während entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Eipeldauer Straße) erhöhte Lärmemissionen von bis zu 75 dB gemessen wurden. Der Lärmpegel stellt einen Durchschnittswert von 24 Stunden dar und die Erfassung erfolgte in 4 m Höhe über dem Boden.

#### Rechtslage

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

1963 wurde mit dem Plandokument 4026 die Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung im Plangebiet geschaffen. Neben der Festsetzung von Wohngebieten wurden des Weiteren in der Osthälfte ein Schul- und Kindergartenstandort sowie öffentliche Parkanlagen ausgewiesen. Entlang der heutigen westlichen Plangebietsgrenze wurden darüber hinaus forstwirtschaftlich genutzte Flächen festgesetzt. Mit dem Plandokument 4247 wurde eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorgenommen. Die Änderungen bestanden im Wesentlichen darin, dass Grundflächen, welche vorab als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen wurden, nun als gärtnerisch auszugestaltende Flächen oder Wohngebiete festgesetzt wurden. In nahezu allen festgesetzten Wohngebieten wurde darüber hinaus die Bauklasse angepasst – d.h. teilweise erhöht oder reduziert. Auch wurde der im Süden des Plangebietes ausgewiesene Schulstandort weiter nach Südosten verlegt und die Grundfläche des ehemaligen Schulstandortes als ländliches Gebiet gewidmet. Die besagte Widmung als ländliches Gebiet wurde jedoch noch im selben Jahr mit dem Plandokument 4318 aufgehoben. Die Grundfläche wurde im Rahmen der erneuten Abänderung als Bauland/Wohngebiet ausgewiesen. 1993 wurde mit dem Plandokument 6470 die Voraussetzung für das Einfamilienhausgebiet östlich der Schlettergasse sowie für mehrgeschoßige Wohnhäuser westlich der Saikogasse geschaffen. Des Weiteren wurde erstmalig zwischen der Schlettergasse und der Saikogasse streifenförmig die Ausweisung eines Erholungsgebietes vorgenommen und im Bereich Saikogasse ONr. 5 ein Betriebsbaugesamt festgesetzt.

Mit dem aktuell gültigem Plandokument 7083 erfolgte schließlich 1998 die bestandsorientierte Ausweisung des Rudolf-Köppl-Hofes und den darin enthaltenen Bildungseinrichtungen (Kindergartens und Schule). So wurden die Grundflächen der Bildungseinrichtungen bestandsorientiert als Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, teilweise beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe, und die Zeilenbauten des Gemeindebaus in der Bauklasse V und III, beschränkt auf 14 m Gebäudehöhe, ausgewiesen. Des Weiteren wurden großflächige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der Wohnhausanlagen festgesetzt. Des Weiteren wurden entlang der Anton-Sattler-Gasse ONr. 113 und 113A erstmalig Sport- und Spielplatzflächen festgesetzt und im Kreuzungsbereich Anton-Sattler-Gasse/Eipeldauer Straße, wie im Jahr 1965, eine Parkanlage gewidmet.

Für die westliche Hälfte des Plangebietes gilt aktuell das Plandokument 7166 aus dem Jahr 1999. Bei der Neufestsetzung wurden die zuvor als Erholungsgebiet gewidmeten streifenförmigen Flächen als Schutzgebiete/Wald- und Wiesengürtel festgesetzt. Des Weiteren wurden einzelne Bebauungsbestimmungen im bestehenden Bauland geändert. So wurde östlich der Schlettergasse die Gebäudehöhe von 7,5m auf 6,5 m reduziert, die Beschränkung der bebaubaren Fläche im Bereich Saikogasse ONr. 5A aufgehoben sowie entlang der Saikogasse ONr. 9 die geschlossene anstatt offene Bauweise verhängt. Die Dichte der Bebauung schwankt stark. Es sind die Bauklassen I, III und V festgesetzt.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7083 (Beschluss des Gemeinderats vom 7. Mai 1998, Pr. ZI. 127 GPZ/1998)

PD 7166 (Beschluss des Gemeinderats vom 29. April 1999, Pr. ZI. 532 GPZ/98)

#### Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der Smart Klima City Strategie Wien unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

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.

Gemäß Leitbild Siedlungsentwicklung des STEP 2025 ist das Plangebiet ein Gebiet, welches in den 1950er- bis 1970er-Jahre geprägt worden ist und weiterentwickelt werden soll. In Weiterentwicklungsgebieten gilt es architektonische und funktionale Qualitäten zu verbessern (z.B. Sanierung, Verfügbarkeit von Freiraum, sozialer Versorgung und Mobilitätsangebote) und städtebauliche Entwicklungschancen und Wachstumspotenziale zu nutzen.

Im Freiraumnetz des Fachkonzepts Grün- und Freiraum (STEP 2025) ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Nord-Süd orientierte, lineare Grün- und Freiraumverbindung mit der vorrangigen Aufgabe einer fußläufigen und fahrradtauglichen Vernetzung einzelner Stadtquartiere zu nächstgelegenen Zielpunkten des Alltagslebens sowie zu Grün- und Erholungsräumen vorgesehen. Des Weiteren gelten die Flächen im Westen des Plangebietes als „durchgrünte Siedlungsräume“, was auf eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte und einen hohen Durchgrünungsgrad zurückzuführen ist. Da das Plangebiet als Teil der Bestandsstadt gilt und es sich um kein Stadtentwicklungsgebiet handelt, sind die Grün- und Freiraumkennwerte gemäß Fachkonzept Grün- und Freiraum als Orientierung heranzuziehen.

Aufbauend auf das Fachkonzept Grün- und Freiraum wurde im Juni 2020 das Leitbild Grünräume vom Gemeinderat beschlossen. Teil des Freiraumnetzes sind die Anton-Sattler-Gasse, der Johann-Zak-Weg, die Ullreichgasse, Teile der Saikogasse sowie ein mind. 30m breiter Grünzug östlich der Schlettergasse. Die im Plangebiet befindlichen Esp-Flächen sind dem wandelbaren Grün

zugeordnet, d.h. das jene Grünräume in ihren Qualitäten langfristig erhalten werden sollen, wenn auch der Zuschnitt und die Lage sich unter Erhaltung der Grünraumfunktion ggfs. ändern können. Die Sww-Flächen und die Epk-Fläche im Plangebiet werden als Wiener Immergrün-Flächen kategorisiert, d.h. dass diese Flächen dauerhaft als hochwertige Grünräume geschützt und nicht bebaut werden sollen.

Im Fachkonzept Mobilität sind die Maßnahmen festgelegt, wie die verkehrlichen Zielvorgaben des STEP 2025 erreicht werden sollen. Ziel ist es, dass in ganz Wien bis 2025 80 Prozent der Alltagswege der Wiener\*innen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden. Das Plangebiet fällt in einen Korridor, der für potentielle Rad-Longstrecken-Planungen vorgesehen ist.

Im Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens befindet sich ein kleiner Teilbereich des nordwestlichen Plangebietes in einer Ausschlusszone für Einkaufszentren, da der Bereich keine Zentrumsnähe aufweist. Damit kann zukünftig sichergestellt werden, dass die Bewohner\*innen ihre Alltagswege und Besorgungen in Zentren erledigen können, die mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar sind.

Laut Fachkonzept Produktive Stadt (STEP 2025) wird die Liegenschaft in der Saikogasse 5, die in der aktuellen Rechtslage als Bauland/Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet ausgewiesen ist, als integrierter Einzelstandort definiert. Am Standort befindet sich aktuell eine stillgelegte Pkw-Waschanlage mit einem Parkplatz, dessen betriebliche Nutzung nach städtebaulicher Prüfung unter zeitgemäßen Ansprüchen nicht mehr möglich ist. Das öffentliche Interesse an der Umwandlung des Standortes zu Wohn- und Gewerbenutzungszwecken überwiegt, weshalb die abgängigen Produktionsflächen zu kompensieren sind.

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. Im vorliegenden Plangebiete sind nahezu alle Flächen Teil des Energieraumplans 22/006/1, weshalb kein Stadtteilenergiekonzept auszuarbeiten ist. In den vom Energieraumplan erfassten Gebieten sind für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in



Neubauten gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO für Wien nur die in § 118 Abs. 3 BO für Wien genannten hocheffizienten alternativen Systeme zulässig.

Die Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist.

Die Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“ legen dar und begründen, in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

#### Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

In dem vorliegenden Plangebiet besteht ein Nachverdichtungs- und Entsiegelungspotential, so dass auf die steigende Nachfrage nach (insb. kostengünstigem) Wohnraum, unter Berücksichtigung von ausreichend Grünflächen, reagiert werden kann. Die Liegenschaften entlang der Anton-Sattler-Gasse 115A sowie Saikogasse 3A, 5 und 6 sind aktuell leerstehend oder weisen eine geringe bauliche Dichte auf, weshalb eine effizientere Flächennutzung angestrebt wird (Erhöhung der Gebäudehöhe auf bis zu 26 m). In der Saikogasse 6 und Anton-Sattler-Gasse 115A sollen, entsprechend der umgebenden Bebauung, großvolumige „Gemeindebau NEU“- Projekte mit Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen. Ein Realisierungswettbewerb soll in beiden Fällen nach dem Widmungsverfahren erfolgen. Des Weiteren soll im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung entlang der Anton-Sattler-Gasse 115A der im Kreuzungsbereich Eipeldauer Straße/Anton-Sattler-Gasse gelegene Park in den Rudolf-Köppl-Hof - südlich der Thonetgasse - verlegt werden, wo eine verbesserte Standortqualität gegeben ist.

Für die Liegenschaft Saikogasse 5, die aktuell eine brachliegende Betriebsfläche darstellt, wird ebenfalls ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß geplant, weshalb die bestehende Widmung als Betriebsbaugelände entfallen soll. In der Saikogasse 3A hingegen sind aktuell keine baulichen Entwicklungen in Planung, allerdings soll vorsorglich eine Nachverdichtung sowie Verringerung des Versiegelungsgrades (Beschränkung der bebaubaren Fläche) auf dieser Liegenschaft angestrebt werden. Aktuell besteht hier eine flächige Baulandausweisung in der Bauklasse I.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

#### Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;

- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

### 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:

#### Allgemeine Bestimmungen:

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH gemäß dem Stand der Technik begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

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

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

Im Plangebiet kommt es in der Saikogasse 5 und 6 sowie teilweise entlang der Anton-Sattler-Gasse 115A zu einer Neuausweisung von Wohngebieten oder gemischten Baugebieten in Bereichen, in denen bislang keine Wohngebiete oder gemischten Baugebiete (ausgenommen GBBG) ausgewiesen waren. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

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

b) Zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 entsprechen.

c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

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.

Die als Parkplatz ausgestalteten Flächen sollen, mit Ausnahme jener Flächen, die für eine Nachverdichtung herangezogen werden, erneut als Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) ausgewiesen werden. Die Stellplätze sollen darüber hinaus nur im Freien zulässig sein, was zum einen dem Bestand entspricht und zum anderen die Sicherung des angrenzenden Baumbestandes gewährleisten soll.

Aus Gründen des Klimaschutzes, zur Sicherung des Baumbestandes und um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet positiv beeinflussen zu können, soll die unterirdische Bebauung für die als gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (G) ausgewiesenen Grundflächen untersagt werden, wobei in Hinblick auf die Dekarbonisierung der Energieversorgung Bauwerke für hocheffiziente alternative Energiesysteme im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sein sollen. Projektabhängige Ausnahmen zur unterirdischen Bebauung werden weiter unten erläutert.

#### Rudolf-Köppl-Hof/ Gemeindebau NEU

Die Bestimmungen für die Grundflächen des Rudolf-Köppl-Hofs sollen überwiegend bestandsorientiert festgesetzt werden und in geringem Umfang, wo bislang eine Gebäudehöhenbeschränkung von max. 14 m galt, Spielräume für eine Erweiterung offenhalten. So wird für die bebauten Grundflächen im Bereich Eipeldauer Straße ONr.40, Anton-Sattler-Gasse

ONr.115, Saikogasse ONr.4, 6 und 7 die Widmung als Bauland/ Wohngebiet, Bauklasse V, in der geschlossenen Bauweise sowie Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, in der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen. Die großen Grünflächen mit dichtem Baumbestand innerhalb der städtischen Wohnanlage sollen, wie auch die bestehende Bebauungsstruktur, ebenfalls gesichert werden. Daher wird erneut die gärtnerische Ausgestaltung für eben jene unbebauten Flächen vorgeschlagen. Ausgenommen hiervon ist die Parkplatzfläche im Bereich Saikogasse ONr.6. Auf jener Fläche soll eine L-förmige Baukörperkonfiguration mit der Widmung Bauland/Wohngebiet – geförderter Wohnbau – Geschäftsviertel, Bauklasse III, in der geschlossenen Bauweise und Bauland/Wohngebiet – geförderter Wohnbau – Geschäftsviertel, Bauklasse V, in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen werden. Durch die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans soll an jenem Standort die Grundlage für eine Nutzungsmischung geschaffen werden, so dass leistbares Wohnen und gleichzeitig Flächen für eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung eines Geschäftsviertels (GV) wird eine Nutzungsvielfalt angestrebt als auch das Ziel verfolgt, gute Rahmenbedingungen für eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen. Des Weiteren sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> zwingend als Flachdächer auszuführen sein (BB2) und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden, was der Dachform der direkten Umgebung entspricht und eine Einheitlichkeit bzw. Eingliederung gewährleistet. Auch die vorgeschlagenen Gebäudehöhen, Bauklasse III und V, orientieren sich an den umliegenden Bestandsgebäuden und sind somit städtebaulich verträglich. Ein Unterbauungsverbot der geplanten gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, wie im Rest des Plangebietes, wird im Bereich Saikogasse ONr. 6 nicht vorgeschlagen, da die Herstellung der Pflichtstellplätze und der Ersatz bestehender Stellplätze in Form einer Tiefgarage dem entgegensteht (BB7).

Im Bereich Anton-Sattler-Gasse ONr. 115A soll, aufgrund der Standortgunst, zum einen Flächenvorsorge für die Schaffung von leistbarem Wohnraum getroffen werden und zum anderen der Zentrumscharakter, welcher aktuell durch diverse Geschäfte in Form einer Ladenzeile gegeben ist, durch die erneute Ausweisung von Geschäftsvierteln gesichert werden. So sieht die Neufestsetzung auf der Grundfläche im Kreuzungsbereich Anton-Sattler-Gasse/Eipeldauer Straße bzw. nördlich der Thonetgasse die Ausweisung als Bauland/ Wohngebiet – geförderter Wohnbau – Geschäftsviertel, Bauklasse V, in der geschlossenen Bauweise und Bauland/Wohngebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse I, beschränkt auf 5 m, Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 90 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes, in der geschlossenen Bauweise vor, so dass die Voraussetzungen für die Errichtung eines gewerblich genutzten Sockels mit einem darauf aufbauenden, markanten Wohnturm gegeben sind. Die gewerbliche Nutzung im Sockelbereich soll dabei mittels Ausweisung

eines Geschäftsviertels und der BB9, die die Errichtung von Wohnungen untersagt, gesichert werden und die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise in Hinblick auf Gestaltungsspielräume zulässig sein (BB1). Des Weiteren soll, ergänzend zur geplanten Geschäftsviertel-Ausweisung, die besondere Bestimmung, dass in Summe mindestens 1.200 m<sup>2</sup> der Brutto-Grundfläche gemäß ÖNORM EN 15221-6 von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen einer Nutzung als Handels,- Gewerbe,- und Dienstleistungseinrichtung vorbehalten sind (BB8), eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie die lokale infrastrukturelle Versorgung gewährleisten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze soll dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen sein. Damit der geplante Sockelbereich begebar ist und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas gefördert werden können, soll außerdem mittels BB2 festgesetzt werden, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> zwingend als Flachdächer auszuführen sein sollen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden.

Südlich der Thonetgasse soll ein weiterer Bauplatz entstehen, der ebenfalls eine Nutzung aus Gewerbe und Wohnen vorsieht. Für jenen wird die Ausweisung als Bauland/Wohngebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse V, in der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen. Des Weiteren sollen für den mit BB5 bezeichneten Bereich, unter dem die Verbindung einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage geplant ist, gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume ausgewiesen werden. So soll der Raum bis zu dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche als Bauland/Wohngebiet – geförderter Wohnbau, der Raum darüber als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg - Fw) festgesetzt werden. In diesem Bereich sollen die unterirdischen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig sein, damit Begrünungsmaßnahmen getroffen werden können. Des Weiteren soll für die mit BB7 bezeichneten Grundflächen gelten, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig sein sollen, um die erforderlichen Pflichtstellplätze am Bauplatz unterirdisch errichten zu können.

#### Soziale und religiöse Einrichtungen

Die bestehenden sozialen und religiösen Einrichtungen in der Thonetgasse ONr. 42 (städt. Kindergarten), der Klenaugasse ONr. 12 (städt. Volksschule) sowie Saikogasse ONr. 8 (Katholische Kirche) sollen im Rahmen der Neufestsetzung gesichert werden. Das Kirchengelände soll folglich bestandsorientiert als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m, in der geschlossenen Bauweise, gewidmet werden, während am Schul- und Kindergartenstandort - durch eine Bauklassenerhöhung bzw. die Aufhebung der Gebäudehöhenbeschränkung - zusätzlicher Spielraum

für eine potentielle Erweiterung eingeräumt werden soll. So soll in der Thonetgasse ONr. 42 Bauland/ Wohngebiet, Bauklasse I, in der geschlossenen Bauweise, und in der Klenaugasse ONr. 12 Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I und III, in der geschlossenen Bauweise, festgesetzt werden. Teilweise soll in der Klenaugasse ONr. 12, gemäß der aktuellen Rechtslage, die Bauklasse I beibehalten werden, um eine ausreichende Belichtung zu den südlich benachbarten Liegenschaften sicherzustellen. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise soll dabei auf allen drei Flächen zulässig sein, um Gestaltungsspielräume für ggfs. künftige Planungen zu ermöglichen (BB1). Des Weiteren sollen die Grünflächen der Bildungseinrichtungen und des Kirchengeländes gesichert werden, indem für diese erneut die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschlagen wird. Am Schul- und Kindergartenstandort soll jedoch die Möglichkeit für eine Befestigung für Sport- und Spielzwecke geschaffen werden, weshalb mittels BB6 festgesetzt werden soll, dass die Flächen (bebaubaren, jedoch unbebaut bleibende sowie nicht bebaubare), die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen sind. Des Weiteren sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> zwingend als Flachdächer auszuführen sein (BB2) und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden, was der Dachform der direkten Umgebung entspricht, eine potentielle Begehbarkeit ermöglicht und zur Verbesserung des Mikroklimas dient. Wobei Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen sein sollen (BB10), wodurch Flexibilität eingeräumt wird. Auch sollen die Grundflächen der Schule in der Klenaugasse ONr. 12 und des Kindergartens in der Thonetgasse ONr. 42 der Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten werden, um die Bildungsinfrastruktur in diesem Stadtteil weiterhin sicherzustellen (BB11).

#### Nordwestlich der Saikogasse

Die Grundflächen nordwestlich der Saikogasse sollen als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, in der geschlossenen Bauweise festgesetzt werden. Die bisherige Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14m soll aufgehoben werden, da auf jenen Grundflächen Aufstockungspotential gegeben ist und dadurch in dem gut erschlossenen Bereich Nachverdichtung gefördert werden soll. Des Weiteren wird vorgeschlagen die Grünflächen der Wohnhausanlage erneut als gärtnerisch auszugestaltende Flächen auszuweisen.

#### Südwestlich der Saikogasse

Die Grundflächen im Bereich Saikogasse ONr. 1D- 1E und 5A sollen bestandsgemäß erneut als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen werden.

Für die Grundflächen im Bereich Saikogasse ONr. 3A und 5 wird hingegen im Rahmen der Neufestsetzung eine Bauklassenerhöhung, gemäß den umliegenden Bestandsgebäuden, sowie die Änderung der Widmungskategorie vorgeschlagen. So soll in der Saikogasse ONr. 3A Bauland/ Wohngebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse III, in der geschlossenen Bauweise mit Unterbrechungsmöglichkeit ausgewiesen werden und durch die zusätzliche Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 70 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes der Versiegelungsgrad reduziert werden. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise soll auf jener Grundfläche zulässig sein, um Gestaltungsspielräume zu ermöglichen (BB1). Die Ausweisung der Widmungskategorie Geschäftsviertel zielt auf einen belebten und gewerblich genutzten Erdgeschoßbereich ab.

In der Saikogasse ONr. 5 wird hingegen die Neuausweisung von Bauland/ Wohngebiet – geförderter Wohnbau – Geschäftsviertel, Bauklasse III, in der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen. Durch die Ausweisung der Widmungskategorie Geschäftsviertel soll auch hier die Erdgeschoßzone belebt und weitestgehend gewerblich genutzt werden, so dass eine Nutzungsmischung entsteht.

Des Weiteren wird vorgeschlagen die Grün- und Freiflächen in der Saikogasse ONr. 5 und 5A erneut und in der Saikogasse ONr. 1D-1E und 3A erstmalig als gärtnerisch auszugestaltende Flächen auszuweisen, so dass ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Fläche gesichert wird.

#### Östlich der Schlettergasse

Das Einfamilienhausgebiet östlich der Schlettergasse soll bestandsgemäß erneut als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise ausgewiesen werden.

Des Weiteren soll der bebaubare Bereich in der Südwesthälfte (zwischen Thonetgasse und Ullreichgasse) verkleinert werden. Ein 5 m breiter Abstandstreifen, der gärtnerisch auszugestalten und nicht zu unterbauen sein soll, soll entlang der angrenzenden Sww-Fläche festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Grenzlinie, welche die Grünlandfläche vom Bauland in jenem Bereich abgrenzt, an das Grundstückskataster angepasst werden.

Nordwestlich der Sww-Fläche, wo gemäß der Rechtslage bereits ein 5 m breiter Abstandstreifen zum Grünzug ausgewiesen ist und erneut ausgewiesen werden soll, soll erstmalig die Bestimmung zur gärtnerischen Ausgestaltung und zugleich ein Unterbauungsverbot festgesetzt werden. Durch konsequente Abstandsflächen rund um die Sww-Flächen sollen Bebauungen bis an die Grundstücksgrenze abgewendet und die Ausgestaltung und Erhaltung der Grünraumstruktur inkl. des Baumbestand sichergestellt werden.



### Grünland:

Um die Wohnhausanlagen im Plangebiet auch weiterhin im unmittelbaren Nahbereich mit hochwertigem, öffentlichem Grün- und Freiraum zu versorgen, sollen bestehende Wald- und Wiesengürtelflächen (Sww) sowie Sport- und Spielplätze (Esp) erneut ausgewiesen werden. So wird im Westen des Plangebietes, zwischen der Schlettergasse und Saikogasse, erneut die Widmung Grünland – Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel für die teilweise ausgestalteten Grundflächen vorgeschlagen, während im Bereich Anton-Sattler-Gasse ONr. 113 und 113A Flächen erneut als Grünland – Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze ausgewiesen werden sollen. Darüber hinaus wird für die südlichere Esp-Fläche vorgeschlagen, dass die Gebäudehöhe bestandsorientiert höchstens 4 m und die bebaute Fläche höchstens 250m<sup>2</sup> betragen darf (Esp BB4). Dadurch soll die Errichtung von erforderlichen Anlagen für die Sportnutzung ermöglicht werden. Für die nördlich angrenzende Esp-Fläche soll gemäß Bestand bestimmt werden, dass oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile inklusive Nebengebäude nicht zulässig sein sollen (Esp BB3).

Eine Neuausweisung von Grünland – Erholungsgebiet/ Parkanlage (Epk) wird hingegen südöstlich der Thonetgasse vorgeschlagen. Durch die Verlegung der bestehenden Epk-Fläche aus dem Kreuzungsbereich Eipeldauer Straße/Anton-Sattler-Gasse in das Blockinnere soll eine verbesserte Freiraumqualität und eine gesteigerte Attraktivität für Nutzer\*innen erzielt werden. Der geplante Standort abseits der Straßenfronten ist geringeren Lärm- und Abgasemissionen ausgesetzt und hat durch die Einbindung in die anlageninternen hochwertigen Grünräume eine positive Raumwirkung. Angemerkt wird, dass die bestehende Epk-Fläche dem Wiener Immergrün zugeordnet ist. Da sich die Lage jedoch bezogen auf den Maßstab des Leitbilds Grünräume nur geringfügig ändert und die vorgeschlagene Epk-Fläche nicht kleiner ist als die bisherige, werden die Intentionen des Leitbilds Grünräume durch die vorgeschlagenen Festlegungen nicht unterlaufen.

### Verkehrsflächen:

Um eine hochwertige Versorgungsqualität für den fußläufigen Verkehr zu ermöglichen, sollen auf Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, Gehsteige mit mindestens 2 m Breite herzustellen sein.

Des Weiteren sollen auf den im Plangebiet liegenden Teilen der Eipeldauer Straße, Anton-Sattler-Gasse, Ullreichgasse, Johann-Zak-Weg und Thonetgasse die Herstellung und Erhaltung einer Baumreihe und in der Klenaugasse und Saikogasse die Herstellung und Erhaltung von zwei Baumreihen ermöglicht werden. Hierdurch soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesteigert werden und ein verbessertes Mikroklima hervorgehen.

Zur Stärkung der Nord-Süd Durchwegung im Rudolf-Köppl-Hof soll im Bereich Saikogasse ONr.6 ein Durchgang festgesetzt werden, der den Anrainer\*innen dient und einen Anschluss an die bestehenden Wege der Wohnanlage ermöglicht. Daher soll für die mit Dg bezeichneten Grundflächen gelten, dass ein Durchgang von mindestens 5 m lichte Breite und mindestens 3 m lichte Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes anzuordnen ist.

Des Weiteren soll zwischen den Liegenschaften Saikogasse ONr. 3A und 5 ein öffentlicher Durchgang (öDg) von 4 m lichter Breite festgesetzt werden, welcher von jeder Bebauung freizuhalten ist. Mit dieser Festsetzung soll die Zugänglichkeit zur angrenzenden Grünlandfläche sichergestellt werden.

Die Thonetgasse, der Andreas-Morth-Weg und der Johann-Zak-Weg sollen bestandorientiert erneut als Fußweg festgesetzt werden, so dass eine innere Erschließung des Wohngebietes weiterhin gesichert ist. Des Weiteren soll durch die erneute Ausweisung einer Ein- und Ausfahrtsperre entlang der Fußwege die uneingeschränkte Nutzung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sichergestellt werden.

#### 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.

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 sollen im gegenständlichen Bereich die Nutzungsmöglichkeiten der bereits gewidmeten Baulandflächen erweitert werden ohne den Anteil an bebaubarer Fläche zu erhöhen. Teilweise wird die bebaubare Fläche sogar verringert bzw. beschränkt (siehe Saikogasse 3A).

Durch die geplante Bebauung sind nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es wird daher 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.

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

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

Sachbearbeiterin  
Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Anna Reimer  
Tel: +43 1 4000 88158

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir