

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8438

Wien, 7. Jänner 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Gerasdorfer Straße, Ruthnergasse, Linienzug 1-2,  
Marco-Polo-Platz, Linienzug 3-4, Berzeliusgasse,  
Carabelligasse und Linienzug 5-8 im  
21. Bezirk, Kat. G. Großjedlersdorf I

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 rund 58 ha große Plangebiet befindet sich an der Entwicklungsachse Floridsdorf – Stammersdorf östlich des alten Ortskerns Großjedlersdorf. Es umfasst einen mit überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsstreifen zwischen der Gerasdorfer Straße im Norden, der Ruthnergasse im Osten und reicht im Süden bis zum Heinz-Nittel-Hof - einer Wohnhausanlage der Stadt Wien.

Vom Zentrum und Hauptverkehrsknotenpunkt des Bezirks – Franz-Jonas-Platz – ist das Gebiet rund vier Kilometer entfernt.

## Gebietsdaten

Gemäß der Bevölkerungsevidenz 2021 wohnen rd. 1600 Personen im Plangebiet.

## Gegebenheiten im Plangebiet

### Bau- und Nutzungsbestand:

Die Flächen des Plangebietes sind Teil der „Einfamilienhausanlage Gerasdorfer Straße“ deren überwiegender Teil südlich der Gerasdorfer Straße gelegen ist.

Die Liegenschaften im Einfamilienhausbereich sind in der Regel zwischen 400 m<sup>2</sup> und rund 500 m<sup>2</sup> groß, einzelne größere Grundstücke mit Mehrfacheigentum sind auch rund 1000 m<sup>2</sup> groß.

Die meisten Wohngebäude wurden straßenseitig errichtet. Einige ursprünglich große Liegenschaften wurden geteilt und die hinteren Grundstücke sind mit einer Fahne erschlossen sind worauf sich jeweils ein Wohngebäude befindet.

Die Wohngebäude wurden überwiegend in der offenen Bauweise errichtet, wobei der Abstand der Häuser zueinander aufgrund der Parzellenbreite von oftmals nur 15 m sehr gering ist.

Die Bautätigkeit im Plangebiet lässt sich grundsätzlich in zwei Bauperioden einteilen, wobei die Einfamilienhausbebauung größtenteils aus der Zeit zwischen 1946 und 1976 stammt. Der andere Teil entstand danach, wobei noch vereinzelt alter Baubestand aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen zu finden ist. Nördlich der Carabelligasse befindet sich eine durchgehende Flachbausiedlung aus den 70iger Jahren, entwickelt als ein neuer Einfamilienhaustyp mit klaren, einfachen Formen von dem Architekten Harry Glück.

Die Häuser im Einfamilienhausgebiet selber weisen ein bis zwei Geschoße auf; zahlreiche ein erhöhtes Kellergeschoß und einige wenige auch ein ausgebautes Dachgeschoß. Mittlerweile hat in den letzten Jahren in Teilbereichen der Siedlung eine städtebauliche Veränderung in Richtung Verdichtung in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Größe der Gebäude mit gleichzeitiger Reduktion der Freiflächen im Vergleich zum Bestand - teilweise durch Bauträger - begonnen.

### Freiflächen und Grünräume:

Eine öffentliche Grünfläche befindet sich an der Carabelligasse, an der Ruthnergasse Ecke Holetschekgasse und östlich der Ruthnergasse befinden sich auch ein frei zugänglicher Grünstreifen mit Wiesen- und Baumbestand.

Die restliche Grünflächenversorgung wird über die privaten Freiflächen abgedeckt, wobei im Rahmen der jüngsten Entwicklungen im Neubaufall bei maximaler Ausnutzung der bebaubaren Flächen in Verbindung mit der zusätzlichen Herstellung von befestigten Wegen, Zufahrten,

Terrassen, Abstellplätze usw., diese nur mehr in reduziertem Ausmaß hergestellt werden. Für die Naherholung der Bevölkerung ist das Gebiet Marchfeldkanal im Norden zu nennen.

#### Eigentumsverhältnisse:

Die Baulandflächen sind in privatem Eigentum bzw. Wohnungseigentum. Die Stadt Wien ist Eigentümerin eines kleinen Anteils an Flächen (Kindertagesheim, Parkanlage).

#### Infrastruktur:

Im Plangebiet selbst befinden sich einige Arztpraxen und Ecke Carabelligasse/Schwannngasse ein Städtischer Kindergarten und Hort. In der Ratzenhofergasse 8 befindet sich eine katholische Kirche. Alle anderen relevanten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind aus dem Plangebiet größtenteils fußläufig erreichbar. Private und öffentliche Kindergärten befinden sich nördlich und südlich des Plangebietes ebenso wie zwei Volksschulstandorte und ein Jugendzentrum und eine Kirche am Marco-Polo-Platz. An der nördlichen Plangebietsgrenze findet sich der Standort der AHS, Gerasdorfer Straße 103.

#### Verkehrssituation:

Das Plangebiet wird über die Brünner Straße im Westen, die Gerasdorfer Straße im Norden und die Ruthnergasse im Osten an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Ein charakteristisches Merkmal des Gebietes ist die rasterförmige, innere Erschließung. Diese erfolgt hauptsächlich über die Straßenzüge Großbauerstraße, Carabelligasse und Holetschekgasse in Ost-West-Richtung und über die Skraupgasse sowie Schwannngasse in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet mit lediglich einem Fluchtlinienabstand von 6m. Durch die bestehenden Einbahnführungen und größtenteils Tempo 30 Begrenzung stellt sich das Plangebiet als Kfz verkehrsberuhigt dar.

Im öffentlichen Verkehr erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die im Zuge der Brünner Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 30 und 31, einigen Regionalbuslinien und im Bereich der Gerasdorfer Straße verkehrende Buslinien 32A und 36A und 36B. Die Bereiche in unmittelbarer Nähe dieser öffentlichen Verkehrsmittel sind in dieser Hinsicht gut erschlossen.

Ein Radweg befindet sich derzeit in der Brünner Straße, allerdings endet er in Höhe Gerasdorfer Straße und führt nicht bis zum Zentrum Floridsdorf. Ein weiterer Radweg existiert in der Hanreitergasse entlang der Siedlung Rittingergasse bis Höhe Schotterfeldweg. In der Gerasdorfer Straße und Ruthnergasse befinden sich teilweise beidseitig ein Radweg bzw. Radverkehrsanlage.

Weitere Radwege, markierte Anlagen und Radrouten durchqueren das Plangebiet. Einige Radfahrabstellanlagen ermöglichen das Abstellen von Fahrrädern.

#### Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und ist klimatisch dem Stadtklima zuzuordnen. Der Grad der Versiegelung ist im Plangebiet aufgrund der zahlreichen Freiflächen als insgesamt eher gering einzustufen. Durch die zahlreichen privaten Grünflächen ergibt sich ein durchgrüntes Erscheinungsbild. Von ökologischer und klimatischer Bedeutung für das Plangebiet sind auch die zahlreichen Bäume im Straßenbereich und in den privaten Gärten. Der Wiener Baumkataster sieht Baumstandorte auf öffentlich zugänglichen Flächen im Bereich der Gerasdorfer Straße bzw. der Großbauerstraße in Form je einer Allee, sowie Einzelstandorte bzw. Baumgruppen im Bereich der an der Carabelligasse gelegenen Parkanlage bzw. Kindergartens. Das Leitbild Grünräume ordnet die Parkanlage der Kategorie „Wiener Immergrün“ zu. Die Ruthnergasse und Großbauerstraße sind Teil des Freiraumnetzes gemäß des Leitbilds Grünräume. Die Karte „tägliche Sonnenstundendauer im Sommer“ des digitalen Themenstadtplans „Wien Umweltgut“ der Wiener Umweltschutzabteilung (MA 22) zeigt die beschattende Wirkung der vorhandenen Vegetation auf den Gebäudebestand. Die Artenkartierung Wiens listet im Plangebiet sechs unterschiedliche Schmetterlingsarten auf.

Die Gerasdorfer Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen belastet die Umweltsituation im Plangebiet insgesamt nur mittelmäßig. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes und keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen.

#### Rechtslage

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7187 (Gemeinderatsbeschluss vom 17. Dezember 1998, Pr.Zl. 453 GPZ/98)

PD 7272 (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Jänner 2000, Pr.Zl. 490/GPZ/99)

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

Die Festsetzungen im Bauland berücksichtigen das locker bebaute Siedlungsgebiet mit der Widmung Bauland, Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m in der offenen oder gekuppelten Bauweise und mit inneren festgesetzten Baufluchtlinien. Mittels einer besonderen Bestimmung wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Die Freiflächen sind durch die Bestimmung gärtnerische Ausgestaltung berücksichtigt. Für die Flachbausiedlung an der Carabelligasse ist der

Baubestand ebenfalls im Bauland, Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m bzw. 6,5 m in der geschlossenen Bauweise mit der Möglichkeit der Unterbrechung dieser festgesetzt. Der bestehende Kindergarten ist in der Bauklasse I in der geschlossenen Bauweise berücksichtigt.

Die Grünfläche an der Carbelligasse ist bestandsgemäß und der Verwaltungszuständigkeit entsprechend als Erholungsgebiet Park und die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt.

#### 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.

Der Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) weist das Plangebiet als „Bebautes Gebiet“ aus.

Es sind hier keine weiteren Siedlungsentwicklungen zu erwarten.

Im Fachkonzept Mobilität des STEP 2025 sind Zielvorgaben im Bereich Verkehr und Mobilität festgelegt. Im Hinblick auf die Alltagswege der Wiener Bevölkerung wird das Ziel verfolgt, den Anteil der mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und mit dem Rad zurückgelegten Wege bis 2025 auf 80 % zu steigern. Unter dem Prinzip der Nahmobilität sollen Alltagswege so konzipiert werden, dass diese möglichst zu Fuß zurückgelegt werden können. Fußläufig erreichbare Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie Nahversorgungseinrichtungen sind dafür von besonderer Bedeutung.

Das Fachkonzept Öffentlicher Raum (zum STEP 2025) sieht die Schaffung von ausreichenden und vielfältig benutzbaren Straßenräumen vor. Klimatisch wirksame Maßnahmen sollen bei jeder Neu- oder Umgestaltung im öffentlichen Raum gesetzt werden, um städtischer Überwärmung zu begegnen. Zahlreiche Maßnahmen sollen zu einer positiven Entwicklung des öffentlichen Raumes beitragen und Straßen und Plätze attraktiver machen.

Gemäß dem Fachkonzept Grün- und Freiraum verlaufen durch das Plangebiet Teile des Freiraumnetzes der Kategorie „Lineare Grün- und Freiraumverbindung“. Hier soll eine verstärkte Abstimmung der Grün- und Freiraumplanung mit den verkehrlichen Nutzungen stattfinden, hochwertige

Baumstandorte entwickelt werden sowie die Gestaltung und Ausstattung verbessert werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Mit dem Beschluss des Leitbild Grünräume Wien im Juni 2020 wurde nicht nur das Freiraumnetz neu beschlossen es wurden auch jene Flächen festgelegt, welche langfristig als Grünräume gesichert werden sollen.

Der Urban Heat Islands – Strategieplan Wien leistet einen Beitrag, um den Wärmeinseleffekt in der Stadt Wien zu reduzieren und somit die negativen Auswirkungen, die sich u. a. auf die Gesundheit ergeben, zu vermindern. Die darin angeführten strategischen Maßnahmen für eine klimasensible Stadtplanung umfassen stadtweit gültige und anwendbare Ansätze für die Reduktion der Hitzebelastung in der Stadt. Das Spektrum reicht von der Erhaltung der städtischen Luftzirkulation und Vernetzung der Freiräume, über Möglichkeiten der Anpassung der Stadtstruktur und der Siedlungsformen bis hin zur Sicherung und Erweiterung von Grün- und Freiräumen.

In Bezug auf die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie des Gender Mainstreaming ist auf eine ausreichende und sichere Durchwegung des Gebiets, auf die fußläufige

Erreichbarkeit von öffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung und auf gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu achten.

Die Durchgängigkeit für Fuß- und Radverkehr sowie Lückenschlüsse sind von Bedeutung.

Sie können zudem stadtgliedernde und naturräumliche Funktionen einnehmen und wichtige Frischluftschneisen sein.

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.

#### Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Im Plangebiet sollen die Bebauungsbestimmungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung unter dem Gesichtspunkt des Erhalts der Siedlungscharakteristik adaptiert werden. Durch Grundankäufe von meist gewerblichen Bauträgern kam es in den Siedlungsbereichen beidseits der Gerasdorfer Straße in den letzten Jahren zu einer übermäßigen Nachverdichtung in einem Siedlungsgebiet mit sehr gering dimensionierten Straßenbreiten. Seitens der Magistratsabteilung 21B wurden Widmungsvarianten ausgearbeitet, die Möglichkeiten für den Erhalt der Siedlungscharakteristik aufzeigen, und die lokale Bevölkerung seitens der Bezirksvertretung dazu befragt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Überarbeitung.

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;

- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen und Erhaltung dieser Flächen;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestandes 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 Bildungszwecke;
- Herbeiführung eines zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes;
- 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:

Zur Erhaltung der kleinteiligen Struktur der Siedlung und zur Erhaltung des charakteristischen Siedlungsbildes sowie gleichzeitig für künftige Entwicklungen einen Rahmen vorzugeben wird für das Einfamilienhausgebiet die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m vorgeschlagen.

Zur Erhaltung der kleinteiligen Struktur der Siedlung bei gleichzeitig bestehenden sehr großen Bauplatzgrößen werden darüber hinaus einige zusätzliche Bestimmungen vorgeschlagen, um das charakteristische Siedlungsbild zu erhalten und gleichzeitig für künftige Entwicklungen einen Rahmen vorzugeben, welcher in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Bauplätze und die Gebäudehöhe mit der Sicherstellung von Freiflächen, sich am durchgrünten locker bebauten Wohngebiet orientiert.

Entlang der Erschließungsstraßen soll - so wie bisher - die offene oder gekuppelte Bauweise ausgewiesen werden. Zur Ermöglichung einer der Siedlungscharakteristik angemessenen Entwicklung müssen die Bauplätze im Bauland Wohngebiet eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> betragen und pro Bauplatz darf nur ein Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 6,50 m, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält und bei dem für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhaus) errichtet werden. Damit soll die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt werden und auch die Verkehrsthematik sowie die erforderliche soziale und technische Infrastruktur im vertretbaren Maß gehalten werden (BB3). Um möglichst zusammenhängende Freiräume zu erhalten, sollen die bebaubaren Flächen überwiegend entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesen werden.

Die Reihenanlage an der Carabelligasse soll ebenfalls die Widmungskategorie Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I erhalten, allerdings bestandsgemäß in geschlossener Bauweise mit der besonderen Bestimmung, dass die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist (BB1).

Außerdem soll die Gebäudehöhe für die Reihenhäuser auf 6,5m und für die Flachbauten, die mittig in den Anlagen situiert sind auf 4,5m beschränkt werden. Zur Sicherstellung des charakteristischen Erscheinungsbildes der homogenen Flachbausiedlung und zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität, sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen deren Dächer jedenfalls als Flachdächer mit Begrünung ausgeführt werden (BB4). Die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sollen als Flachdächer ausgeführt werden 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.

Der bestehende Kindergarten soll wieder in der Bauklasse I in der geschlossenen Bauweise berücksichtigt werden und das Gebäude der Fläche einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen vorbehalten sein und damit die Versorgung des Quartiers mit Kindergartenplätzen sichergestellt werden. (BB2).

#### Grünflächen:

Es wird vorgeschlagen bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten, um den Grünflächenanteil zu erhalten sowie die Versickerung von Niederschlagswässern zu ermöglichen.

Aus stadtgestalterischen und Gründen des Sicherheitsgefühls auf öffentlichen Verkehrsflächen und zum Schutz der Biodiversität dürfen Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Zum Erhalt des Gebietscharakters und zur Sicherung von Grünräumen soll die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m<sup>2</sup> betragen. Die mit BB5 bezeichneten Grundflächen sollen von dieser Bestimmung ausgenommen sein.

Im Bereich der Flachbausiedlung soll pro Nutzungseinheit, aufgrund der geringen Größe der Gärten, nur ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 20 m<sup>2</sup> errichtet werden dürfen (BB5).

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.

Aus denselben Gründen sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> als Flachdächer ausgeführt und gemäß ÖNORM L 1131 intensiv 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.

Für den Park an der Carabelligasse, der eine wichtige Erholungsfunktion für die anrainende Bevölkerung darstellt, soll die Widmung Grünland/Erholungsgebiet Park festgesetzt werden.

Um einige im Plangebiet befindlichen Freiflächen, welche dem öffentlichen Gut zugeordnet werden, auch als Grünflächen ausgestaltete Bereiche in ihrem Bestand vor etwaigen Straßenausbauten zu schützen, wird vorgeschlagen entsprechende Ein- und Ausfahrtsperren festzusetzen.

Verkehrsflächen:

Dem Ziel für zeitgemäße Verkehrsflächen folgend sollen die bestehenden Verkehrsflächen der Rechtslage und dem Bestand entsprechend unverändert wieder als öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

Um eine hochwertige Versorgungsqualität für den fußläufigen Verkehr zu ermöglichen, soll entlang der Fluchtlinien die Breite von Gehsteigen bei Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11 m und mehr mindestens 2,0 m betragen. Für die übrigen Verkehrsflächen sollen die Gehsteige niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche hergestellt werden.

Bei der Ausgestaltung der Gerasdorfer Straße und der Ruthnergasse soll - soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt - aus ökologischen Überlegungen (Biotopverbund mit den Grünflächen beidseits des Marchfeldkanals, Kleinklima, Beschattung der Gehsteigbereiche) der Querschnitt so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich ist. Bei der Ausgestaltung der Carabelligasse, der Großbauerstraße und der Skrapupstraße soll der Querschnitt so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens zweier Baumreihen möglich ist. Mit dieser Maßnahme kann zusätzlich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter gesichert bzw. gesteigert sowie das Mikroklima und die ökologische Vielfalt in der Stadt verbessert werden.

Umwelterwägungen

Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, war 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. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien war daher nicht erforderlich.

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen in Bezug auf Nutzungscharakteristik und Nutzungsmenge nur geringfügig abgeändert und es bestehen nur geringe

zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die aufgrund des vorliegenden Entwurfs zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind daher als nicht 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 war daher ebenfalls nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiterin:  
Mag. Susanne Ecker  
Tel: +43 1 4000 88536

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir