

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8439

Wien, 8. Jänner 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Gerasdorfer Straße, Linienzug 1-2,
Karl-Biedermann-Gasse, Linienzug 3-4,
Straße Code 09888, Linienzug 5-6,
Linienzug 6-7 (Marchfeldkanal), Linienzug 7-8,
Salomongasse und Kollarzgasse 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 24 ha große Plangebiet ist Teil der Siedlungsachse Gerasdorfer Straße und umfasst einen
mit überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie einer Wohnhausanlage bebauten Siedlungsstreifen
zwischen der Gerasdorfer Straße und der Anton-Schall-Gasse. Das Plangebiet wird durch den
Marchfeldkanal im Norden, die Salomongasse bzw. die Kollarzgasse im Osten, die Gerasdorfer
Straße im Süden bzw. den Siedlungsstreifen westlich der Rittingergasse im Westen begrenzt.

Gebietsdaten

Im Bereich des Plangebietes sind gemäß Stand 2020 rund 1500 Einwohner registriert. Das Plangebiet weist 7 Arbeitsstätten mit insgesamt 10 Beschäftigten auf.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet umfasst Teile der „Einfamilienhaussiedlung Gerasdorfer Straße“ deren überwiegender Teil südlich der Gerasdorfer Straße gelegen ist, die mehrgeschossige Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61, die beiden Einfamilienhauszeilen beidseits der Rittingergasse sowie am Westrand des Plangebietes die GTVS (Ganztagesvolksschule) Rittingergasse.

Die Einfamilienhausbereiche weisen Parzellengrößen zwischen rund 600 m² und rund 800 m² auf, einzelne größere Grundstücke weisen Parzellengrößen zwischen 1000 und maximal 1300 m² auf. Die meisten Wohngebäude wurden mit Ausnahme der Grundstücke Salomongasse 10 bis 18 (an der rückwärtigen Grundgrenze) straßenseitig errichtet.

Die Wohngebäude wurden in der offenen Bauweise errichtet, wobei der Abstand der Häuser zueinander aufgrund der Parzellenbreite von oftmals nur 15 m sehr gering ist. Der Baubestand ist unterschiedlichen Alters, wobei ein Teil der Gebäude bereits vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurde. Die Häuser selber weisen ein bis zwei Geschoße auf; einige wenige auch ein ausgebautes Dachgeschoß. Auf dem Grundstück Kollarzgasse 43 entstand jüngst, gebietsuntypisch, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit neun Wohneinheiten.

Die Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 mit ihren 380 Wohneinheiten wurde nach den Plänen von Karl Hufnagl 1985 errichtet. An der Gerasdorfer Straße existiert das Gebäude eines früheren Nahversorgers welches aktuell kulturell genutzt wird.

Weiters besteht an der Rittingergasse die 12-klassige GTVS Rittingergasse sowie ein kommunaler Kindergarten.

Freiflächen und Grünräume:

Eine öffentliche, ungestaltete Grünfläche befindet sich im Bereich des Großschopfplatzes. Während der westliche Teil aus einer nicht ausgestalteten Wiese besteht ist der östliche Teil waldartig bewachsen.

Weitere halböffentlich nutzbare, teils ausgestaltete Freiflächen, die Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 östlich begleitend, befinden sich zwischen der Anton-Schall-Gasse und der Gerasdorfer Straße. Nördlich der Gerasdorfer Straße bzw. südlich der Anton-Schall-Gasse werden Teilflächen als

Parkplatz (der Wohnhausanlage zugeordnet) genutzt.

Übergeordnete Freiflächen finden sich nördlich des Plangebietes beidseits des Marchfeldkanals bzw. nördlich der Sowinetzgasse. Diese sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Floridsdorf.

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, Abstellplätzen usw., diese nur mehr in reduziertem Ausmaß hergestellt werden.

Eigentumsverhältnisse:

Die Baulandflächen sind im Eigentum Privater bzw. der Stadt Wien. Der Bereich des Großschopfplatzes besteht eigentumsrechtlich aus den ihn umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen im Besitz der Stadt Wien und zwei mittig gelegenen Privatgrundstücken.

Infrastruktur:

Alle relevanten Betreuung- und Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Private und öffentliche Kindergärten befinden sich im Bereich der Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 bzw. an der Rittingergasse (GTVS Rittingergasse 29a). Östlich der Plangebietsgrenze findet sich der Standort der GRgORg (Ella Lingens Gymnasium), Gerasdorfer Straße 103.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet wird über die Gerasdorfer Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz (Brünner Straße) angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßenzüge Anton-Schall-Gasse, Rittingergasse, Kollarzgasse, Salomongasse, und Großschopfplatz wobei die beiden letztgenannten öffentlichen Verkehrsflächen lediglich einen Fluchtlinienabstand von 6 m aufweisen. Dementsprechend weist die Salomongasse lediglich durch die Materialwahl hervorgehobene, aber baulich nicht getrennte und damit überfahrbare, etwa jeweils 1m breite Gehsteigflächen auf. Um im Zuge der 12 m breiten Kollarzgasse beidseitig eine Parkspur zu ermöglichen, weisen die hier baulich getrennt ausgeführten Gehsteige lediglich eine Breite von je einem Meter auf, nördlich der Sowinetzgasse fehlt der Gehsteig entlang der östlichen Straßenflucht. Die 8 m breit gewidmete Anton-Schall-Gasse weist im Plangebiet in einem Teilbereich nur einen Teilausbau mit einem Gehsteig entlang der Baulandflächen auf. Die verbleibenden Flächen sind Ruderalflächen oder zeigen einen teils dichten Baumbestand. Der von der Salomongasse abzweigende, noch unbenannte Weg zur Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 ermöglicht eine Verbindung zu den hier gelegenen Kindergarten- und Volksschulstandorten abseits des Individualverkehrs

Im öffentlichen Verkehr erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die im Zuge der Gerasdorfer Straße verkehrende Buslinie 32A und der nahgelegenen Bushaltestellen „Kollarzgasse“ und „Ratzenhofergasse“.

Im Zuge der Gerasdorfer Straße besteht eine Radfahranlage in Form von Mehrzweckstreifen.

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. Von ökologischer und klimatischer Bedeutung für das Plangebiet ist der Marchfeldkanal mit seinem Umgebungsbereich unmittelbar nördlich der Anton-Schall-Gasse und die zahlreichen Bäume im Straßenbereich und in den privaten Gärten.

Die Gerasdorfer Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen belastet die Umweltsituation im Plangebiet insgesamt nur mittelmäßig. Im Gebiet bestehen zwei Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes. Diese befinden sich nördlich der Anton-Schall-Gasse sowie im Bereich der Epk-Fläche am Großschopfplatz. Die Freiflächen nördlich der Anton-Schall-Gasse sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Floridsdorf. Laut Wiener Baumkataster gibt es Baumstandorte auf öffentlich zugänglichen Flächen im Bereich der Gerasdorfer Straße in Form einer Allee, sowie im Bereich des Großschopfplatzes in Form von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen. Weitere Einzelstandorte finden sich entlang der Salomongasse.

Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet Floridsdorf welches dem Landschaftstyp der „pannonischen Feldlandschaft Floridsdorf“ zugeordnet ist.

Rechtslage

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

Im vorliegenden Plangebiet gelten die Plandokumente 7278 und 8211. Mit den beiden Plandokumenten wurde für die betroffenen Liegenschaften Bauland, Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m bzw. 7,5 m in der offenen oder gekuppelten Bauweise und innere Baufluchtlinien festgesetzt. Die Grünfläche des Großschopfplatzes wurde bestandsgemäß und der Verwaltungszuständigkeit entsprechend als Erholungsgebiet Park und die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für die Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61, gilt gemäß der Rechtslage die Bauklasse II, höhenbeschränkt auf 10,5 m, geschlossene Bauweise. Der Wohnhausanlage zugeordnete Parkplätze wurden ebenso widmungsrechtlich berücksichtigt wie die der inneren Erschließung der

Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 bzw. der Anbindung derselben an das umgebende Straßennetz dienenden Fußwege.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

- PD 7278, Beschluss des Gemeinderates vom 28. Jänner 2000, Pr.Zl. 447GPZ/99
- PD 8211, Beschluss des Gemeinderates vom 20. Dezember 2018, Pr.Zl. 281426-GSK/18

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der Smart Klima City Strategie Wien unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der Wiener Klimafahrplan vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere. Der 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.

Laut Fachkonzept Öffentlicher Raum des STEP 2025 sollen zur Sicherstellung einer möglichst feinmaschigen Durchwegung auch auf privatem Grund Durchgänge im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vorgesehen werden.

Laut STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum sind im Plan „Freiraumnetz Wien“ im Norden des Plangebietes die Kategorien „agrarisches geprägte Landschaft“ bzw. lineare Grün- und Freiraumverbindungen ausgewiesen. 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. Das Leitbild Grünräume ordnet den Bereich östlich der Kollarzgasse, nördlich der Sowinetzgasse bzw. der Salomongasse und die Parkanlage „Großschopfplatz“ der Kategorie „Wiener Immergrün“ zu. Der nördlich angrenzend an das Plangebiet verlaufende Marchfeldkanal samt seinem unmittelbaren, freizuhaltenen Umfeld ist als „Grünkorridor“ mit einer Mindestbreite von 100 m ausgewiesen. Die Freiflächen nördlich der Anton-Schall-Gasse sind der Kategorie „immergrün“ zugeordnet.

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 eine gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu achten.

Die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr sowie Lückenschlüsse sind im Gebiet 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 Neubaugebieten und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen.

Der Urban Heat Islands – Strategieplan Wien 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

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, wobei nach nochmaliger Prüfung auch die Bestimmungen an der Rittingergasse, die ursprünglich nicht Gegenstand der Überlegungen der Stadtplanung war, angepasst werden sollen.

Um dem steigenden Bedarf an Volksschulplätzen zu entsprechen, soll Vorsorge für eine Schulerweiterung getroffen werden.

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

Ziele der Bearbeitung

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

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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;

- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels;
- 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 den 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:

Festsetzungen für das gesamte Plangebiet:

Aus stadtgestalterischen Gründen soll der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

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 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.

Aus denselben Gründen sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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 auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m in der geschlossenen Bauweise 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 Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben

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

Zum Erhalt des Gebietscharakters und zur Sicherung von Grünräumen darf die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m² betragen.

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.

Verkehrsflächen:

Dem Ziel Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen folgend sollen die bestehenden Straßen und Wege 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 ab einer Breite von 11 m und mehr mindestens 2 m betragen und für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, sollen Gehsteige niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche hergestellt werden.

Bei der Ausgestaltung der Anton-Schall-Gasse soll aus ökologischen Überlegungen (Biotopverbund mit den Grünflächen beidseits des Marchfeldkanals, Kleinklima) der Querschnitt so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen möglich ist. Bei der Ausgestaltung der Gerasdorfer Straße und der Kollarzgasse sollen aus ökologischen Überlegungen (Biotopverbund, Kleinklima) die Querschnitte so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung von mindestens einer Baumreihe 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.

Das der inneren Erschließung der Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 bzw. der Anbindung an das umgebende Straßennetz dienende Wegenetz, ein Abschnitt der Anton-Schall-Gasse (westlich der Salomongasse) sowie die Fortsetzung der Salomongasse zum Wegenetz entlang des Marchfeldkanals sollen der Rechtslage, dem Bestand und der Nutzung entsprechend wieder als Fußweg (Fw) bzw. öffentlicher Durchgang (öDg) vorgeschlagen werden. Entlang der Fußwege soll der Rechtslage entsprechend beidseits wieder die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrtsperre vorgeschlagen werden, um innerhalb der Wohnhausanlage den motorisierten Individualverkehr zu minimieren.

Siedlungsbereiche beidseits Salomongasse bzw. Rittingergasse

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

Zur Ermöglichung einer der Siedlungscharakteristik angemessenen Entwicklung müssen die Bauplätze im Bauland Wohngebiet eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Mit der Festsetzung der Kleinhausbestimmung dürfen pro Bauplatz nur ein Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 6,50m, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält und bei dem für Betriebs- und geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhaus) errichtet werden. Damit soll die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt werden und damit auch die Verkehrsthematik sowie die erforderliche soziale und technische Infrastruktur im vertretbaren Maß gehalten werden (BB3).

Die beiden Gartensiedlungsparzellen an der Salomongasse sollen der Rechtslage entsprechend wieder als Bauland/Gartensiedlungsgebiet (GS) vorgeschlagen und ihrer Lage im Nahbereich des Marchfeldkanals entsprechend die maximal bebaubare Fläche mit 80m² beschränkt werden.

Die öffentliche Grünfläche „Großschopfplatz“ soll dem Rechtsbestand entsprechend und die lokale Freiflächenversorgung abdeckend wieder als Grünland- Erholungsgebiet Parkanlage (EpK) berücksichtigt werden. Die bestehenden Freiflächen zwischen der Anton-Schall-Gasse und dem Marchfeldkanal sollen als Teil des Landschaftsschutzgebietes Floridsdorf und ihrer Nutzung entsprechend wieder als Grünland / Schutzgebiet Wald und Wiesengürtel (Sww) festgesetzt werden.

Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61:

Die Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße 61 soll bestandsgemäß und der Rechtslage entsprechend als

Wohngebiet in der Bauklasse II höhenbeschränkt auf 10,5 m in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen werden. Mit der besonderen Bestimmung 1 (BB1) soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein. Für jene Bereiche, welche der siedlungerschließende Fußweg zwischen der Anton-Schall-Gasse und der Gerasdorfer Straße die darüber bestehende Wohnbebauung quert, sollen mit der besonderen Bestimmung 6 (BB6) gesonderte Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume ausgewiesen werden. Der Raum bis zu einer Höhe von 4,5 m ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche, der Raum darüber als Bauland/Wohngebiet mit den auf den östlich und westlich angrenzenden Flächen im Plan angegebenen Bestimmungen ausgewiesen.

An der Gerasdorfer Straße soll weiterhin eine Erweiterung der Wohnhausanlage unter Beibehaltung eines großen frei zugänglichen Raums in der Erdgeschosszone ermöglicht werden. Es wird daher gemäß der Rechtslage entsprechend wieder Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse II in der geschlossenen Bauweise mit Unterbrechungsmöglichkeit (BB1) vorgeschlagen. Um die bestehende Durchlässigkeit von der Gerasdorfer Straße zur dahinterliegenden Siedlung zu erhalten, wird entlang der Gerasdorfer Straße sowie im Eckbereich des möglichen Neubaus vorgeschlagen, dass der Raum bis zu einer Höhe von 4,5 m über dem anschließenden Gelände mit Ausnahme statisch erforderlicher Stützen von jeglicher oberirdischen Bebauung freizuhalten ist (BB7). Der bestehende Fußweg, der durch das künftige Gebäude führt, darf ebenso ab 4,5 m überbaut werden (BB8).

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität, sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen hier begrünte Flachdächer ausgewiesen werden. Mit der besonderen Bestimmung 4 (BB4) sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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. Bereiche die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Dachbegrünung ausgenommen. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Die der Wohnhausanlage zugeordneten Parkplätze nördlich der Gerasdorfer Straße bzw. an der Anton-Schall-Gasse sollen wieder als Parkplatzflächen vorgeschlagen werden. Aus Gründen des lokalen Ortsbildes (benachbarter Grünzug, bzw. Nähe zum Marchfeldkanal) wird für diese Flächen die besondere Bestimmung 5 (BB5) vorgeschlagen, dass nur Stellplätze im Freien sowie unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig sind.

Die der Wohnhausanlage beidseits begleitend zugeordneten Gartenparzellen bzw. halböffentlich

nutzbaren Freiflächen zwischen der Anton-Schall-Gasse und der Gerasdorfer Straße werden der Rechtslage entsprechend wieder als gärtnerisch auszugestaltende Fläche vorgeschlagen.

Schul- und Kindergartenstandort Rittingergasse

Um den geplanten Erweiterungsabsichten des Schul- und Kindergartenstandortes Rittingergasse und der Möglichkeit einer kompakten und flächenschonenden Bauweise unter Erhaltung möglichst großer Freiflächen zu entsprechen, sollen die bestehenden Flächen des Schulstandortes als Bauland/ Wohngebiet in der Bauklasse II (zur westlich angrenzenden Wohnhausanlage) bzw. III (Bestand Klassentrakt und erweitert zum Kindergartenstandort) bzw. I (Kindergarten, erweitert zur Karl-Biedermann-Gasse) in der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen werden. Zur Sicherung der notwendigen Freiflächen soll die Bebaubarkeit der Flächen jedoch auf 80 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt werden. Mit der besonderen Bestimmung 1 (BB1) soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein. Mit der besonderen Bestimmung 2 (BB2) sollen die Gebäude der beiden Flächen einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen vorbehalten sein und damit die Versorgung des Quartiers mit Schul- und Kindergartenplätzen sichergestellt werden.

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen im Bereich des Kindergartens und des Volksschulstandortes begrünte Flachdächer vorgeschlagen werden. Mit der besonderen Bestimmung 4 (BB4) sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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, Bereiche die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Dachbegrünung ausgenommen. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Die dem Schulstandort zugeordneten Parkplätze sollen wieder als Parkplatzflächen vorgeschlagen werden. Aus Gründen des lokalen Ortsbildes sowie des unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäudes der Volksschule wegen, wird für diese Flächen die besondere Bestimmung 5 (BB5) vorgeschlagen, sodass nur Stellplätze im Freien sowie unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig sind.

Baumbestandene Flächen, insbesondere im Grenzbereich zwischen Schul- und Kindergartenstandort sollen teils neu als gärtnerisch auszugestaltende Fläche berücksichtigt 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. 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, Nutzungsintensität und bauliche Ausnutzung 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 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.

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.

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Walter Sturm
Tel: +43 1 4000 88154

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir