

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8440

Wien, 7. Jänner 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Gerasdorfer Straße, Linienzug 1-2 (Draugasse),
Alliëngasse und Ruthnergasse im
21. Bezirk, Kat. G. Leopoldau, 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 7,4 ha große Plangebiet ist Teil der Siedlungsachse Gerasdorfer Straße und umfasst einen mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebauten Siedlungsstreifen zwischen der Gerasdorfer Straße und der Alliëngasse. Das Plangebiet wird durch die Straßenzüge Gerasdorfer Straße im Norden, Draugasse im Osten, Alliëngasse im Süden und Ruthnergasse im Westen begrenzt.

Gebietsdaten

Im Bereich des Plangebietes sind gemäß Stand 2020 352 Einwohner*Innen registriert. Das Plangebiet weist keine Arbeitsstätten auf.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Die beiden Baublöcke zwischen Gerasdorfer Straße und Alließengasse können als locker bebaute Einfamilienhausgebiete charakterisiert werden. Die ab der Nachkriegszeit entstandenen Gebäude sind Großteils in gutem Bauzustand. In dem Ost-West gerichteter, langer Flurstreifen, der lange unbebaut war und landwirtschaftlich genutzt wurde, entstand in den letzten Jahren eine Reihenhausanlage.

Freiflächen und Grünräume:

Öffentliche Freiflächen oder Grünräume gibt es im Plangebiet keine, dafür sorgen die gepflegten Erholungsgärten der Einfamilien- und Reihenhäuser für einen hohen Durchgrünungsgrad.

Eigentumsverhältnisse:

Das Einfamilienhausgebiet sowie die Reihenhaussiedlung befinden sich in Privateigentum.

Infrastruktur:

Alle relevanten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind aus dem Plangebiet fußläufig erreichbar. Zwei Kindergartenstandorte befinden sich nördlich der Gerasdorfer Straße. Die nächstgelegenen Volksschulstandorte befinden sich östlich bzw. nördlich des Plangebietes. Eine AHS ist westlich des Plangebietes. Eine Apotheke, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich nördlich des Plangebietes.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet wird über die Gerasdorfer Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz (Brünner Straße) angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßenzüge Gerasdorfer Straße, Alließengasse, Draugasse sowie Ruthnergasse und Weinlich-Amann-Gasse.

Das Plangebiet ist durch Buslinien an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz mit S-Bahn und U-Bahn angebunden.

In der Gerasdorfer Straße und der Ruthnergasse bestehen Radfahranlagen teilweise als baulich getrennte Radwege und teilweise in Form von Mehrzweckstreifen.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet und ist klimatisch dem Stadtklima zuzuordnen. Die Versiegelung ist im Plangebiet aufgrund der zahlreichen Freiflächen als insgesamt eher gering einzustufen.

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.

Im Wiener Baumkataster sind Baumstandorte auf öffentlich zugänglichen Flächen im Bereich der Gerasdorfer Straße bzw. der Weinlich-Amann-Gasse in Form je einer Allee, sowie Einzelstandorte entlang der Ruthner- bzw. der Allibengasse kartiert. Die Baumstandorte in der Allibengasse befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Rechtslage

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

Im vorliegenden Plangebiet gilt das Plandokument 7494. Die Festsetzungen im Bauland berücksichtigen das locker bebaute Siedlungsgebiet mit der Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m in der offenen oder gekuppelten Bauweise.

Für das erst nachträglich bebaute Grundstück zwischen der Ruthnergasse und der Draugasse gilt Bauland, Gartensiedlungsgebiet. Die maximal bebaubare Fläche wurde mit 100 m² beschränkt.

Dieser Siedlung sind Parkplatzflächen, die entsprechend ausgewiesen wurden, an der Ruthnergasse, der Weinlich-Amann-Gasse und der Draugasse zugeordnet.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

- PD 7494, Beschluss des Gemeinderates vom 23.Mai 2003, Pr.ZI. 1610/2003-GSV

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der Smart Klima City Strategie Wien unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie

etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

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

Aus dem Stadtentwicklungsplan 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 STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum sind im Plan „Freiraumnetz Wien“ nördlich des Plangebietes die Kategorien „agrarisch 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.

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.

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 seitens der Bezirksvertretung die lokale Bevölkerung 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;
- 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 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;
- Herbeiführung eines zeitgemäßen Vorstellens 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:

Bebauungsstruktur:

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

Zur Ermöglichung einer der Siedlungscharakteristik angemessenen Entwicklung müssen die Bauplätze im Bauland Wohngebiet eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen 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 auch die Verkehrsthematik sowie

die erforderliche soziale und technische Infrastruktur im vertretbaren Maß gehalten werden. Die bestehenden Bebauungsdichten können dadurch in einem ortsverträglichen Ausmaß sichergestellt werden. Zudem soll die Errichtung von maßstabsfremder großvolumiger Bebauung hintangehalten werden.

Der Flurstreifen in Baublocktiefe soll wieder als Gartensiedlungsgebiet mit Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit auf 100 m² pro Baulos vorgeschlagen werden. Die nicht befahrbaren Aufschließungswege sollen zur engmaschigen fußläufigen Erschließung als öffentliche Durchgänge (öDg) ausgewiesen werden. An den öffentlichen Verkehrsflächen liegen jeweils Sammelparkplätze für die Siedlung, es sollen hier wieder nur Stellplätze im Freien sowie unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile (BB1) zulässig sein.

Grün- und Freiraum:

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

Aus stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz der Biodiversität sollen Einfriedungen, auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, den freien Durchblick ab einer Höhe von 0,5 m nicht hindern. Zum Erhalt des Gebietscharakters und zur Sicherung von Grünräumen darf die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m² betragen.

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 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.

Verkehrerschließung:

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 die Breite von Gehsteigen entlang der Fluchtlinien bei Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11 m und mehr mindestens 2 m betragen.

Bei der Ausgestaltung der Gerasdorfer Straße, der Ruthnergasse sowie der Weinlich-Amann-Gasse, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, soll 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 zu ermöglichen 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 die aufgrund des vorliegenden Entwurfs zu erwartenden Entwicklungen 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. Anna Möller
Tel: +43 1 4000 88153

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir