

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8444

Wien, 18. November 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Lorenz-Böhler-Gasse, Pasettistraße, Linienzug 1-3,
Adalbert-Stifter-Straße, Lorenz-Müller-Gasse und
Kornhäuselgasse im
20. Bezirk, Kat. G. Brigittenau

Beilagen:
Antrag und Plan 1:1000

Erläuterungsbericht 1 – ÖA-BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in einem sehr heterogenen Bereich im Norden des 20. Bezirks. Es umfasst einen großen Gebäudekomplex der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA), welcher als AUVA-Hauptstelle genutzt wurde. Das Plangebiet weist eine Ausdehnung von circa 1,7 ha auf und ist von unterschiedlichen Nutzungen, wie großvolumigen Wohnbauten, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben sowie Sport- und Parkflächen umgeben. Im Norden grenzt das Gebiet an den Forsthauspark, einen attraktiven, größeren Grünraum. Im Süden befindet sich in

unmittelbarer Nachbarschaft eine Tankstelle. Weiters begrenzen die Gleisanlagen der „Zulaufstrecke Nordwestbahnhof“ mit baumbestandenen Grünstreifen und die stark befahrene Adalbert-Stifter-Straße das Gebiet.

Der Baubestand der Umgebung ist, entsprechend der Nutzung, unterschiedlichen Epochen zuzuordnen. Die Gebäudehöhen sind stark differenziert und reichen von eingeschößigen Kleingartenhäusern bis 11-geschoßigen Wohnbauten und darüber hinaus gehende Hochpunkte in der weiteren Umgebung.

Historische Entwicklung

Dieser Bezirksteil stellte bis zur Donauregulierung im Zeitraum von 1870 bis 1875 einen Bestandteil der Donauauen dar. Die durch die Regulierung der Donau entstandene Fläche wurde durch den Bau der Nordwestbahnbrücke sowie der Nordbahnbrücke über die Donau und der Brigittabrücke über den Donaukanal an die angrenzenden Stadtteile angebunden. In der Folge wurde auch der Nordwestbahnhof fertiggestellt. Eine zusätzliche Verbindung zum 21. Bezirk wurde durch die 1964 eröffnete Nordbrücke geschaffen, die die Nordwestbahnbrücke über die Donau ersetzte.

Die Bebauung in der Adalbert-Stifter-Straße ist unterschiedlichen Zeiträumen, überwiegend aus der Nachkriegszeit, zu zuordnen. Der Baukomplex der AUVA wurde zwischen den Jahren 1972 und 1977 nach Plänen des österreichischen Architekten Kurt Hlaweniczka erbaut. Vor dem Gebäude wurde die monumentale Nirosta-Skulptur "Sturz" von Oskar Höfinger aufgestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,7 ha auf. Es umfasst keine Einwohner*innen und mittlerweile aufgrund der Absiedelung der bisherigen Funktionen auch keine Beschäftigte.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Im Gebiet befindet sich das ehemalige Hauptgebäude der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA). Der in den 1970er Jahren als Bürogebäude errichtete Gebäudekomplex weist eine spezielle städtebauliche Konfiguration an einem großzügigen Kreuzungsbereich auf und besteht aus mehreren, zueinander rechtwinkelig stehenden und zwischen Türmen abgehängten Trakten mit unterschiedlichen Höhen. Das Gebäude ist eine Art Hängekonstruktion mit 4 Stahlbetontürmen von rund 64 m Höhe und 6 Stahlbetontürmen mit rund 31 m Höhe. Diese sind in der Art eines Brückenbauwerks miteinander verbunden und an diesen Verbindungselementen sind mittels Stahlhängesäulen drei- beziehungsweise zwölfgeschossige Bürokomplexe aufgehängt.

An der Pasettistraße steht ein zum Bürogebäude gehörendes, eingeschobiges Technikgebäude. Die Büros der AUVA wurden mittlerweile an einen anderen Standort in Wien umgesiedelt.

Freiflächen und Grünräume:

Im Plangebiet befinden sich Grünflächen, die den Gebäudekomplex umgeben und teilweise Baumbestand aufweisen. In der Adalbert-Stifter-Straße befinden sich Baumreihen mit einem Kronendurchmesser bis zu 12 m.

Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der AUVA.

Infrastruktur:

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und-Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Arztpraxen sind nur in der Umgebung vorhanden.

Die technische Infrastruktur im Gebiet wird durch Anschlüsse an alle wichtige Netzleitungen inkl. Fernwärme gewährleistet. Für das Gebiet wurde ein Energieraumplan (20/011/1) festgesetzt.

Verkehrssituation:

Die direkte ÖV-Anbindung des Plangebietes erfolgt derzeit mit drei Buslinien – 5A, 11A und 37A. Die nächsten Haltestellen sind Lorenz-Müller-Gasse (37A) im Südwesten und die Haltestelle Leystraße (5A, 11A) im Osten. Eine Anbindung an das Radwegenetz erfolgt über Radverkehrsanlagen in der Lorenz-Müller-Gasse, in der Kornhäuselgasse sowie in der Lorenz-Böhler-Gasse, wo sich auch eine Radabstellanlage befindet. Der Individualverkehr ist über die Adalbert-Stifter-Straße (Hauptstraße B) und die Lorenz-Müller-Gasse (Hauptstraße A) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Kornhäuselgasse bietet eine Fußwegverbindung zwischen Lorenz-Müller-Gasse und der nördlich verlaufenden Forsthausgasse. Der Baukomplex verfügt über eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Lorenz-Böhler-Gasse.

Umweltsituation

Das gesamte Plangebiet ist dem Innenstadtklima zugeordnet. In der Klimaanalysekarte der Stadt Wien aus dem Jahr 2020 ist der Bereich mit moderater bis starker Überwärmung ausgewiesen, allerdings begünstigt die Luftleitbahn der Donau die Durchströmung des Gebiets durch regionale Windsysteme. Im Hinblick auf das Kleinklima sind die vorhandenen Grünflächen (samt Baumbestand) von Bedeutung. Verkehrsbedingte Umweltbelastungen durch Lärm- und

Schadstoffemissionen gehen insbesondere von der Adalbert-Stifter-Straße aus. Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in der Umgebung erreicht hier die Werte von 65 bis 75 dB. Das Plangebiet ist nicht von naturschutzrechtlichen Festsetzungen und Zielen erfasst. Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler und keine naturschutzrechtlich relevanten Bestände.

Rechtslage

Für das Plangebiet wurde mit Plandokument 8360 vom Gemeinderat am 25. November 2021 (Pr.ZI. 1050853-2021-GGI) eine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der BO für Wien verhängt, die mit 16. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Unter Berücksichtigung der bebauungs-, nutzungs- und freiraumbezogenen Rahmenbedingungen sind die städtebaulichen Zielsetzungen und bisherigen Ausweisungen zu überprüfen. Zudem muss die Erhaltungs- und Schutzwürdigkeit des ehemaligen Bürogebäudes der AUVA geklärt werden.

Bis zum Inkrafttreten der Bausperre geltende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (PD 7596, Gemeinderatsbeschluss vom 27. Jänner 2005, Pr.ZI. 4999/2004-GSV):

Sowohl die Konfiguration der bebaubaren Flächen als auch die ausgewiesenen Bauklassen orientieren sich überwiegend am Gebäudebestand des AUVA-Gebäudes. Die Liegenschaft ist als Bauland/Gemischtes Baugebiet in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Die Bauklassen reichen von Bauklasse II bis Bauklasse VI, wobei die Bauklasse VI höhenbeschränkt mit 27-40 m und 59-75 m ausgewiesen ist. Für die Freiflächen ist die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Die umliegenden Verkehrsflächen sind bestandsorientiert berücksichtigt, wobei die Pasettistraße und die Kornhäuselgasse als Fußwege ausgewiesen sind.

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.

Der Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) gibt die strategische Entwicklungsrichtung der Stadt Wien vor. Im „Leitbild Siedlungsentwicklung“ befindet sich das Plangebiet im Bereich der Weiterentwicklung von Gebieten geprägt in den 1950er- bis 1970er-Jahre.

Zur Verbesserung des Stadtklimas sind kleinräumige Maßnahmen, wie z.B. ein geringer Versiegelungsgrad, Baumpflanzungen, Beschattung, Regenwassermanagement, ein hoher Durchgrünungsgrad sowie Dach- und Fassadenbegrünung bedeutsam.

Das Fachkonzept Grün- und Freiraum (zum STEP 2025) betont die zentrale Bedeutung von Grün- und Freiräumen im urbanen Kontext. Zu den wesentlichen Bestandteilen des Konzepts zählen die zwölf definierten Freiraumtypen, die Kennwerte zur Grün- und Freiraumversorgung sowie die gesamtstädtische lineare Festlegung eines Netzwerks an Freiräumen. Das Gebiet wird im Westen durch die Kornhäuselgasse begrenzt, welche als „Straßenraum mit angelagerten Grünflächen“ (Typ 03) ausgewiesen ist. Die Funktion des Freiraumtyps besteht gemäß dem Fachkonzept in der Erhaltung der angrenzenden Grünflächen, der Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Verbesserung der Verbindungsfunktion für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Das Leitbild Grünräume Wien ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume. Das Leitbild kennzeichnet Bereiche, in denen in alle Zukunft keine Siedlungsentwicklung stattfinden darf und solche, die langfristig von der Siedlungsentwicklung ausgenommen sind. Das Leitbild beinhaltet eine Kategorisierung von Freiräumen, in der der Forsthauspark im Norden des Gebiets der Kategorie "Wiener Immergrün" zugeordnet ist. Diese Flächen repräsentieren hochwertige, dauerhaft geschützte Grünräume, die prinzipiell von Bebauung freizuhalten sind. Die Kornhäuselgasse wird im Leitbild beinhalteten Freiraumnetz als Grünzug kategorisiert. Die Grünzüge erfüllen die verbindende Funktion zwischen den größeren Grün- und Erholungsräumen.

Gemäß dem Fachkonzept Mobilität (zum STEP 2025) sind, neben anderen Zielen, die Aufenthaltsqualität der Straßenräume, engmaschige und attraktive Wegeverbindungen sowie großzügig dimensionierte Radabstellanlagen 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. Wechselwirkungen zwischen öffentlichem Raum und neuen Gebäuden sollen geprüft und optimiert werden.

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 Fachkonzept Hochhäuser (zum STEP 2025) aus dem Jahr 2014 wurden sechs Stadtbereiche mit ortsspezifisch unterschiedlichen Anforderungen für die Entwicklung von Hochhäusern identifiziert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs der „Fluvialen Stadtlandschaft“ (FS). In diesem soll Signalarchitektur an besonders bevorzugten Punkten mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die vertikale Entwicklung in einem direkten und räumlich spannungsvollen Verhältnis zu den Freiräumen und übergeordneten Landschaftsbereichen gesetzt wird. Die Stadtkanten und Freiraumränder sollen durch einen konzentrierten Verband an Hochpunkten akzentuiert werden. Es wird eine gesamtheitlich abgestimmte Höhenentwicklung angestrebt, die mit überlokalen Zielsetzungen übereinstimmt.

Laut Fachkonzept Hochhäuser ist bei Hochhausplanungen in Phase 3 (Entwurf) ein Energiekonzept zu erstellen und mit der Wiener Energieplanung (MA 20) abzustimmen, das folgenden Prämissen folgt: a) Minimal: Energiebedarf der Gebäude minimieren, b) Effizient: Energieflüsse optimal verwerten und c) Nachhaltig und Lokal: Energie aus erneuerbaren Quellen oder Abwärme vor-Ort nutzen. Im Detail bedeutet das:

- Konstruktion und Bauausstattung mit niedrigen ökologischen Lebenszykluskosten
- Hohe Gesamtenergieeffizienz (Niedrigstenergiehaus- bzw. Passivhausstandard)
- Energieeffiziente Wärmeerzeugung mit geringstmöglichen Emissionen
- Einsatz erneuerbarer Energieträger

- Dezentrale Stromerzeugung und -speicherung (Photovoltaik etc.)

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 zur Reduktion der Hitzebelastung in der Stadt. Das Spektrum reicht von der Erhaltung der städtischen Luftzirkulation und der Vernetzung von Freiräumen, über Möglichkeiten der Anpassung der Stadtstruktur und der Siedlungsformen bis hin zur Sicherung und Erweiterung von Grün- und Freiräumen.

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

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Für die Liegenschaft wurde eine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der BO für Wien verhängt (rechtswirksam seit 16. Dezember 2021). Die bis dahin geltenden Bebauungsbestimmungen berücksichtigen weitgehend den Baubestand, bieten jedoch vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung in Teilbereichen einen gewissen Spielraum und es gelten keine Beschränkungen für zulässige Nutzungen. Derzeit ist für den Gebäudekomplex des ehemaligen AUVA-Standortes ein Unterschutzstellungsverfahren des Bundesdenkmalamts im Laufen.

Im Hinblick auf mögliche bevorstehende Nutzungsänderungen aufgrund der Absiedelung des bisherigen AUVA-Standortes wurden unter Berücksichtigung der speziellen städtebaulichen Lage der gegenständlichen Liegenschaft und der heterogenen Strukturen und Nutzungen im Umfeld die städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich überprüft. Dabei wurde insbesondere auf die spezifische Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Liegenschaft und auf die Rahmenbedingungen hinsichtlich Versorgung mit sozialer Infrastruktur sowie Grün- und Freiräumen Bedacht genommen. Die erforderlichen Infrastrukturbedarfe, die bei Nutzungsänderungen (Wohnnutzung) ausgelöst werden, können in diesem Bereich bzw. im näheren Umfeld nicht abgedeckt 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 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;
- 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 zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- 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:

Die städtebauliche Situation an der Achse Adalbert-Stifter-Straße in Verbindung mit der speziellen Lage an einem großen Kreuzungsbereich sowie die vorhandenen stadtstrukturellen Gegebenheiten im Umfeld lassen im gegenständlichen Bereich dichte, großmaßstäbliche Baustrukturen zu. Der Positionierung, Gestaltung und bauhistorischen Bedeutung des Gebäudekomplexes der ehemaligen AUVA-Zentrale soll durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen werden:

Für die als Bauland ausgewiesenen Flächen wird in Fortführung der bisherigen Rechtslage Gemischtes Baugebiet vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der baustrukturellen Gegebenheiten des Gebäudebestandes sowie der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundflächen mit den damit im Zusammenhang stehenden Infrastrukturbedarfen wird innerhalb des Gemischten Baugebiets die Ausweisung als Geschäftsviertel in Verbindung mit einem Wohnungsverbot vorgeschlagen. Mit Bedachtnahme auf das spezielle Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes aufgrund seiner Konstruktionsweise und der daraus resultierenden Konfiguration sollen die Baufluchtlinien, wie bereits überwiegend in der bisherigen Rechtslage, dem Baubestand entsprechend festgesetzt werden. Um der differenzierten Höhenentwicklung des Baubestandes Rechnung zu tragen, sollen bestandsorientierte Gebäudehöhenfestsetzungen vorgenommen werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet erfolgen die Beschränkungen der Gebäudehöhen innerhalb der festgesetzten Bauklassen über Wiener Null. Für die niedrigen Gebäudeteile in der Mitte des Gebäudekomplexes wird die Bauklasse I (beschränkt auf +15 m über Wiener Null), für die abgehängten Trakte die Bauklasse VI (beschränkt auf +35 bis +37 m bzw. +61 bis +70 m über Wiener Null) und für die Türme ebenso die Bauklasse VI (beschränkt auf +35 bis +41 m bzw. +61 bis +74 m über Wiener Null) vorgeschlagen. Für die mit Bauklasse VI ausgewiesenen Grundflächen soll ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden. Um zusätzliche Kubaturen im Dachbereich hintanzuhalten und der vorhandenen Gebäudestruktur zu entsprechen, sind auf den mit der Bauklasse VI ausgewiesenen Grundflächen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden als Flachdächer auszuführen. Für den niedrigen Baubestand an der Pasettistraße, welcher als Klimazentrale für den Bürokomplex fungiert, wird unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine bestandsorientierte Höhenfestsetzung in der Bauklasse I (beschränkt auf +12 m über Wiener Null) vorgeschlagen.

Verkehrsflächen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden bestandsgemäß vorgeschlagen. Unter Bedachtnahme auf das Fachkonzept Mobilität des STEP 2025 soll eine möglichst großzügige Mindestbreite der Gehsteige festgelegt werden, um gute Bedingungen für den Fußgänger*innenverkehr und eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Unter Bedachtnahme auf die vorhandenen Straßenbreiten und -nutzungen sollen die Gehsteigbreiten in der Adalbert-Stifter-Straße und der Lorenz-Müller-Gasse mindestens 3 m, in der Lorenz-Böhler-Gasse mindestens 2 m betragen.

Für die wichtige, grün ausgestaltete fußläufige Verbindung der Kornhäuselgasse werden in Anlehnung an die bestehende Rechtslage wieder ein Fußweg sowie Ein- und Ausfahrtsperren an den zum Fußweg orientierten Baulinien vorgeschlagen. Ebenso soll die schmale Pasettistraße gemäß Rechtslage weiterhin als Fußweg ausgewiesen und hier eine Ein- und Ausfahrtsperre festgesetzt werden. Im Hinblick auf die Ausweisung als Fußwege sind in der Kornhäuselgasse und der Pasettistraße die Gehsteige niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche herzustellen.

Grünflächen:

Um im Plangebiet den Eindruck zusammenhängender Freiflächen zu vermitteln, dürfen Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Zur Verbesserung des Mikroklimas, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen folgende widmungsmäßige Maßnahmen getroffen werden:

- Für die Freiflächen im Plangebiet mit attraktivem Grünbestand bzw. wo großes Potenzial für einen solchen besteht, wird unter Beachtung des Bau- und Nutzungsbestands die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschlagen.
- Auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen mit wertvollem Baumbestand bzw. zur Forcierung zukünftigen Baumbestands sollen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sein (G BB1).
- Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sollen gärtnerisch auszugestalten sein.
- Auf den mit der Bauklasse I ausgewiesenen Grundflächen sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen sein. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, soll eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm

ausreichend sein. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

- Pro Bauplatz soll nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden dürfen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sollen als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen sein. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, soll eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend sein. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.
- Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, sollen 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, zu begrünen sein. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben.

Darüber hinaus soll, auch zur Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Raums, in der Adalbert-Stifter-Straße und in der Lorenz-Böhler-Gasse, deren Querschnitte nicht zur Gänze innerhalb des Plangebiets liegen, der Querschnitt so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung von einer Baumreihe möglich ist.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes 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 BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der erhobenen natürlichen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten und der durch die gegenwärtige Rechtslage bereits eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung werden mit den vorgeschlagenen Festsetzungen unter Beachtung der Planungsziele, insbesondere der Erhaltung und Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern und die 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 schaffen, keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme hervorgerufen.

Es ist daher auch gemäß § 2 Abs. 1b keine Umweltprüfung durchzuführen.

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

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Ljuba Goger
Tel: +43 1 4000 88523

Der Abteilungsleiter:
i.V. Dipl.-Ing. Philipp Fleischmann