

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8399

Wien, 17. Jänner 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Schlossergasse, Autokaderstraße,
Prager Straße, Johann-Knoll-Gasse, Eisinger-
gasse, Linienzug 1-2 und Linienzug 2-5
(Tomaschekstraße) im
21. Bezirk, Kat. G. Jedlesee, Schwarze Lackenau
und Strebersdorf

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 8,9 ha große Plangebiet ist Teil der Siedlungsachse Prager Straße und liegt rund 3 km
nördlich des Bezirkszentrums von Floridsdorf. Es umfasst Teile der Gemeindebausiedlung
„Autokaderstraße 3-7“, sowie je einen Schul- und Kindergartenstandort an der Tomaschekstraße.
Westlich anschließend an das Plangebiet erstreckt sich der Erholungsbereich Schwarzlackenau (Teile

davon als „Schlosserpark“ bezeichnet). Östlich des Plangebietes verläuft die Prager Straße mit Einkaufsmöglichkeiten und der Straßenbahnlinie 26.

Historische Entwicklung

Westlich des Plangebietes verlief einst ein Seitenarm der Donau – die „Schwarze-Lacke“, dessen Verlauf man heute noch erkennen kann. In Folge der Donauregulierung verlandend, dienten die letzten Reste nach dem 2. Weltkrieg als Bauschuttdeponie. Noch bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Mitte der 1960er Jahre entstanden die Gemeindebauanlage südlich der Autokaderstraße sowie die Volksschule und der Kindergarten an der Tomaschekstraße. Ecke Tomaschekstraße und Schlossergasse besteht die denkmalgeschützte, sogenannte „Emmaus- oder Scheyd-Kapelle“. Sie wurde 1714 an der Scheydgasse durch den Müllermeister Sebastian Scheyd errichtet und 1972 an den heutigen Standort verlegt.

Gebietsdaten

Im Bereich der Siedlung Autokaderstraße 3-7 waren gemäß Bevölkerungsevidenz MA 01/MA 18 per Stichtag 1.1.2021 rund 1700 Einwohner zu verzeichnen. An Arbeitsstätten sind der Schul- bzw. der Kindergartenstandort Tomaschekstraße sowie mehrere Einzelhandelsgeschäfte an der Prager Straße zu erwähnen.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand / Freiflächen und Grünräume:

Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst große Teile der Wohnhausanlage „Autokaderstraße 3-7“, welche insgesamt 56 Stiegen mit über 900 Wohneinheiten umfasst. Die parallel zur Prager Straße angeordneten Baukörper sind neugeschossig, die übrigen viergeschossig, bei mit einem über das Geländeniveau herausragenden, natürlich belichteten Kellergeschoß. Zwischen den Trakten der Wohnhausanlage erstrecken sich weitläufige Freiflächen, welche teils als Kinderspielplatz genutzt werden. Zur Tomaschekstraße hin sind mehrere Baumstandorte bzw. -gruppen erwähnenswert. Der Wohnhausanlage zugeordnet sind im Niveau angeordnete Stellplätze und an der Prager Straße zwei ebenerdige Ladenzeilen (u.a. mit einer Apotheke bzw. einem Drogeriemarkt). Ecke Tomaschekstraße und Schlossergasse befindet sich eine Kapelle. An der Tomaschekstraße sind ein Schul- und ein Kindergartenstandort situiert.

Eigentumsverhältnisse:

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wien.

Infrastruktur:

Die Wohnhausanlage, sowie der Schul- und Kindergartenstandort sind mit Strom, Wasser, und Kanalinfrastruktur versorgt, wobei die Leitungen im Zuge der Autokaderstraße (dort zusätzlich auch eine Fernwärmeleitung), des Compars-Herrmann Weges sowie des Straßenzuges in der Schwarzlackenau verlaufen. Eine Stromleitung findet sich weiters im Bereich des Gehsteiges entlang der Tomaschekstraße.

Ein Kindergartenstandort (Tomaschekstraße 42) bzw. ein Volksschulstandort (Tomaschekstraße 44) befinden sich im Plangebiet. Die nächstgelegenen NMS/AHS-Standorte befinden sich beide rund 2 km entfernt in Strebersdorf (privat) bzw. der Ödenburger Straße (öffentlich).

Verkehrssituation:

Das Plangebiet wird über die Autokaderstraße an das hochwertige, überregionale Straßennetz der Hauptstraße B3 (Prager Straße) bzw. A22 (Donauuferautobahn) angeschlossen.

Im Zuge der in unmittelbarer Nähe vorbeiführenden Prager Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 26 (Haltestelle Autokaderstraße) welche Strebersdorf (stadtauswärts) mit dem Floridsdorfer Bezirkszentrum (stadteinwärts) verbindet und über Kagran zur Hausfeldstraße verkehrt. Damit kann sowohl der überregional bedeutsame Grünraum des Bisamberges als auch das Bezirkszentrum von Floridsdorf umsteigefrei und attraktiv erreicht werden.

Die Tomaschekstraße ist im Bereich des Schulstandortes als kombinierter Fuß/Radweg, im sonstigen Verlauf als verkehrsarmer Bereich ausgewiesen.

Umweltsituation

Das Plangebiet zeichnet sich durch weitläufige Freiflächen zwischen den Wohnbautrakten aus. Die Verkehrsbelastung der Autokaderstraße ist gering und die Tomaschekgasse dient lediglich dem Anrainerverkehr zu einem Parkplatz der Wohnhausanlage sowie als Zufahrt zu den Stellplätzen der Schule. Positiv zu erwähnen ist das westlich des Plangebietes gelegene Erholungsgebiet der Schwarzlackenau mit beachtenswerten Baumbeständen und Lagerwiesen.

Die Schwarzlackenau ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Floridsdorf Teil D – nördlich der „Schlossergasse“ bzw. südlich des Straßenzuges „In der Schwarzlackenau“ mit dem Zusatz Landschaftspflegezone Entwicklung, dazwischen mit dem Zusatz Landschaftspflegezone Parkanlagen versehen.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Das Plandokument 4278, welches vom Wiener Gemeinderat 1965 beschlossen wurde bildete die Rechtsgrundlage für die 1966 errichtete Wohnhausanlage „Autokaderstraße 3-7“.

Die Rechtslage berücksichtigt den Gebäudebestand bestandorientiert als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse V bzw. Bauklasse III, höhenbeschränkt auf 14 m, bzw. den Schul- und Kindergartenstandort in der Bauklasse I. Die dazwischen gelegenen, der Wohnhausanlage bzw. den beiden Bildungseinrichtungen zugeordneten Freiflächen sind als Bauland, gärtnerisch auszugestaltende Flächen, die Kfz-Stellflächen als Parkplatz sowie die Verkehrsflächen bestandorientiert als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7123, Beschluss des Gemeinderates vom 24. Juni 1998, Pr. Zl. 191 GPZ/1998 für den überwiegenden Teil des Plangebietes,

PD 7239, Beschluss des Gemeinderates vom 9. September 1999, Pr. Zl. 301 GPZ/99, für die westliche Hälfte der Tomaschekstraße.

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 (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.

Im Leitbild „Siedlungsentwicklung“ ist das Plangebiet dem Bereich „Weiterentwicklung“ zugeordnet. Dazu zählen vorrangig Siedlungsgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren. Hier sollen Qualität, Substanz und Urbanität verbessert werden. In diesen Gebieten soll die Verbesserung der Verfügbarkeit von Freiraum, sozialer Versorgung und Mobilitätsangeboten, die Nutzung von Brachflächen, Baulücken, Dachbodenausbauten und Aufstockungen, sowie die Aufwertung der Erdgeschoßzonen für gewerbliche, soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen ermöglicht werden.

Das „Fachkonzept Grün- und Freiraum“ berücksichtigt den Bereich der Schwarzlackenu als Grünkorridor. Diese sind hochrangige lineare Verbindungen und haben vorrangig die Aufgabe die fußläufige und fahrradtaugliche Vernetzung einzelner Stadtquartiere zu den nächstgelegenen Zielpunkten, sowie Grün- und Erholungsräumen (zu erwähnen hier konkret der Bereich des Donauraumes, bzw. des Marchfeldkanals) sicher zu stellen.

Im Leitbild „Grünräume Wien“, aus dem Jahr 2020, ist der Bereich der Schwarzlackenu westlich der Tomaschekstraße (westliche Plangebietsgrenze) der Kategorie „Immergrün“ zugeordnet und soll daher langfristig vor Bebauung freigehalten werden.

Im „STEP 2025 / Fachkonzept Mobilität“ sind die Maßnahmen festgelegt, wie die verkehrlichen Zielvorgaben des Stadtentwicklungsplanes 2025 erreicht werden sollen. Relevant ist das Ziel, dass für ganz Wien bis 2025, 80 Prozent der Alltagswege der Wienerinnen und Wiener mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden.

Das Fachkonzept Energieraumplanung sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. Ab Entwicklungen über 30.000 m² BGF ist die Erstellung eines Energiekonzepts mit der Stadt Wien zu prüfen und die Leitlinien jedenfalls zu berücksichtigen. Unter 30.000 m² BGF bzw. innerhalb der Energieraumpläne sollen die Leitlinien möglichst angewendet werden. Die Erstellung eines Energiekonzepts ist nicht zwingend bzw. wird durch das Klimaschutz-Gebiet ersetzt.

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

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

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Wien befand sich in den letzten Jahren in einer Wachstumsphase. Die Stadt muss daher die nötige Infrastruktur (wie z. B.: im Wohnbereich, im öffentlichen Verkehr, bei Bildungseinrichtungen und in der Gesundheitsvorsorge) herstellen. Zur Schaffung leistbaren Wohnraums hat sich die aktuelle Stadtregierung im Regierungsübereinkommen 2020 zum weiteren Neubau von Gemeindewohnungen in der aktuellen Legislaturperiode bekannt. Die Wohnhausanlage der Stadt Wien „Autokaderstraße 3-7“ eignet sich dabei aufgrund der vorhandenen Erschließungsqualität (Nahversorgung, Naherholung, Öffentlicher Verkehr und soziale Infrastruktur) hervorragend, um die angesprochenen Zielsetzungen, sowie übergeordnete Konzepte zu verwirklichen. Ziel der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist dementsprechend – neben der Bestandssicherung – eine bauliche Verdichtung (rund 100 bis 120 Wohnungen) entlang der Tomaschekstraße auf einer großteils bereits versiegelten Fläche (Parkplatz) bzw. eine Aufstockung im Bestand zu ermöglichen.

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, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen und Freizeit sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch, sowie dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- 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 unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen, sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungszwecke;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planen und Bauens.

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Allgemeine Festsetzungen:

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der 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. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v. H. gemäß dem Stand der Technik begrünt werden. Jene Teile der Straßenfronten,

die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Aus ökologischen Gründen wird vorgeschlagen, dass oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, sofern nicht eine Befestigung für die Nutzung als Rangier- und Manipulationsfläche erforderlich ist, gärtnerisch auszugestaltet ist, sowie dass bei Errichtung unterirdischer Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen deren Oberfläche so auszuführen ist, dass eine mindestens 0,8 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann. Um die Zugänglichkeit zu den großzügigen gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Gebiet sicherzustellen, ist auf den letztgenannten Flächen sowie entlang derer Grenzen zueinander und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Einfriedungen untersagt.

Bestandsgebäude südlich der Autokaderstraße:

Die bestehenden Wohntrakte der Wohnhausanlage sollen der Rechtslage (weitgehend) entsprechend wieder als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III bzw. V, geschlossene Bauweise, sowie die ihnen zugeordneten Pflichtstellplätze als Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau (P) festgesetzt werden. Zur Unterstützung eines abwechslungsreichen Stadtraumes und aus kleinklimatischen und ökologischen Überlegungen soll mit der besonderen Bestimmung 11 (BB11) festgesetzt werden, dass 30 v. H. der Oberflächen nicht versiegelt werden dürfen. Der Fluchtlinienverlauf folgt mit etwas Spielraum den bestehenden Gebäudefluchten um die großzügigen Freiflächen zu erhalten, die als gärtnerisch auszugestaltende Flächen vorgeschlagen werden. Die vorgeschlagenen Fluchtlinien bei den Gebäuden in den Bauklassen III berücksichtigen den notwendigen Spielraum für eine geplante Gebäudesanierung. Mit der besonderen Bestimmung 13 (BB13) soll zusätzlich Vorsorge (im Ausmaß von 30 % der Fläche) für die Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugsschächten getroffen werden. Die nicht für die Erschließung notwendigen Flächen sind gärtnerisch auszugestalten. Um die Pflanzung von Bäumen nicht einzuschränken bzw. die Versiegelung so gering wie möglich zu halten soll mit der besonderen Bestimmung 9 (BB9) hier die Errichtung unterirdischer Gebäude untersagt werden.

Die bestehenden Einkaufs- und Gewerbeflächen an der Prager Straße beidseits des hier einmündenden Straßenzuges „In der Schwarzlackenau“ sollen bestandsorientiert und der Rechtslage entsprechend wieder als Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel, Bauklasse I, vorgeschlagen werden. Mit der besonderen Bestimmung 1 (BB1) soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein und aufgrund der unmittelbaren Nähe zur verkehrsbelasteten Prager Straße sollen hier mit der besonderen Bestimmung 12 (BB12) die Errichtung von Wohnungen

untersagt werden. Die bestehenden Freiflächen im Bereich der Geschäfts- und Gewerbeflächen sollen durch die Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 70 % sichergestellt werden.

Schul- und Kindergartenstandort Tomaschekstraße:

Die bestehenden Schul- bzw. Kindergartenstandorte sollen in Bezug auf die Ausweisung von bebaubaren Flächen unverändert wieder festgesetzt werden. Mit der Berücksichtigung als Bauland/ Wohngebiet, Bauklasse II, soll eine optionale Erweiterung ermöglicht werden. Damit könnte ein zukünftig ein Bedarf an zusätzlichen Schul- und Kindergartenplätzen hier abgedeckt werden. Mit der besonderen Bestimmung 1 (BB1) soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein. Mit der besonderen Bestimmung 10 (BB10) soll die Gebäudenutzung der beiden Flächen auf Sozial- und Bildungseinrichtungen beschränkt und damit die Versorgung des Quartiers mit Schul- und Kindergartenplätzen sichergestellt werden. Um ein ausreichendes Maß an den Schul- und Kindergartenstandorten zugeordneten Freiflächen sicherzustellen, soll das Maß an maximal bebaubarer Fläche mit 60 % der jeweiligen Teile der Bauplätze beschränkt werden.

„Gemeindebau Neu“ Tomaschekstraße:

Im Bereich der Tomaschekstraße soll Vorsorge für die Errichtung eines neuen gemeinnützigen Wohnbaus getroffen werden.

Das Projekt, das überwiegend auf der derzeit bestehenden Parkplatzfläche situiert ist, gliedert sich in ein dreigeschossiges Sockelbauwerk entlang der Tomaschekstraße mit drei aufgesetzten 5-geschossigen, den Sockel überkragenden, Gebäudeteilen, die Blickbeziehungen von den Bestandsgebäuden zu dem angrenzenden Naherholungsgebiet ermöglichen. Durch die gewählte Baukörperkonfiguration kann ein hoher Anteil der geplanten Wohnungen zweiseitig belichtet werden. Im Erdgeschoss sind Wohnfolgeeinrichtungen sowie Sondernutzungen (ev. Gastronomie) vorgesehen. Die Dächer sind zum Teil als gemeinschaftliche Dachterrassen geplant. In der Vorzone entlang der Tomaschekstraße ist eine „Promenade“ vorgesehen, die diverse Nutzungen ermöglichen soll. Die neu zu errichtenden Wohnhausanlage soll dem beschriebenen Projekt entsprechend als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse II bzw. V, geschlossene Bauweise vorgeschlagen werden. Durch die Ausweisung als Geschäftsviertel sind in der Erdgeschosszone u. A. auch gewerbliche Nutzungen möglich. Mit der besonderen Bestimmung 1 (BB1) soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein. Bei den Baukörpern in der Bauklasse II sollen dem aktuellen Projektstand entsprechend höchstens 3 Geschosse zulässig sein, die zur Gänze oder zum Teil über dem anschließenden Gelände liegen (BB4). Dadurch sind flexiblere Raumhöhen möglich. Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des

Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt 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 (BB3). Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Bei den auskragenden Gebäudeteilen entlang der Tomaschekstraße ist bis zu einer lichten Höhe von 9 m über dem anschließenden Gelände ein Raum von jeder Bebauung freizuhalten. Der darüber liegende Raum wird mit den im Plan angrenzenden Festsetzungen (W GF GV V g, BB1, 2, 3) bestimmt (BB6). Für den Bereich zwischen Gebäude- und Straßenflucht soll weiters zur attraktiven Vorfelddnutzung der Erdgeschosszone („Promenade“) die besondere Bestimmung 7 (BB7) gelten. Die Errichtung oberirdischer Gebäude und Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist demzufolge untersagt. Aus kleinklimatischen Gründen sollen 20 % der Fläche gärtnerisch auszugestalten sein.

Um weiterhin eine Verbindung von der bestehenden Wohnhausanlage zum Naherholungsraum Schwarzlackenau zu ermöglichen soll im Bereich zwischen den Punktpaaren A/B (Tomaschekstraße), C/D, E/F und J/H (Compars-Herrmann Weg) ein Raum für die Errichtung und Duldung eines 4,0 m breiten und 3,0 m hohen öffentlichen Durchgangs von Bebauung frei zu halten sein.

Die eingeschossige Tiefgarage der neuen Anlage richtet sich in ihrer Geometrie vor allem nach dem vorhandenen Baumbestand, so dass alle erforderlichen Stellplätze errichtet werden können und gleichzeitig der wertvolle Baumbestand möglichst erhalten bleiben kann. Daher befindet sich ein Teil der Garage unter der bereits jetzt befestigten Tomaschekstraße. Daher wird für diesen Bereich mit der besonderen Bestimmung 8 (BB8) vorgeschlagen, dass der Raum bis 80 cm unter dem Straßenniveau dem Bauland/Wohngebiet vorbehalten ist und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche.

Geförderter Wohnbau:

Im Bereich des Planentwurfes kommt es im Bereich der Tomaschekstraße zu einer Neufestsetzung von Wohngebieten. Im Bereich der bestehenden Wohnhausanlage Autokaderstraße 3-7 kommt es im Bereich den 4 geschossigen Gebäudezeilen zu geringen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit durch den Entfall der in der Rechtslage ausgewiesenen Beschränkung der Bauklasse III.

Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ (GF) sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ vorgesehen.

b) Zwei Drittel (BB2) bzw. 18 % (BB5) der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungs-gesetz WWFSG 1989 entsprechen.

c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Demnach soll ein signifikantes Volumen an leistbaren Wohnraum entstehen und daher Beherbergungsstätten in diesen Bereichen untersagt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Projektansätze der zusätzlich geplanten Wohneinheiten (Neubau und Nachverdichtung durch bauliche Erweiterung des Bestands) soll der Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche (an der gesamten Wohnnutzfläche) differenziert festgelegt werden:

Im Bereich des Neubaus wird ein Mindestanteil von zwei Dritteln vorgeschlagen (BB2), für die Ermöglichung einer Nachverdichtung im Bestand ein Mindestanteil von 18 % (BB5), wobei dieser Prozentsatz einem Anteil von zwei Dritteln der zusätzlich möglichen Flächen in diesem Bereich entspricht. Es ist unabhängig von der bestehenden Grundstücksconfiguration davon auszugehen, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ für die meisten Bauvorhaben erlaubt.

Verkehrerschließung:

Dem Ziel für zeitgemäße Verkehrsflächen folgend soll die „Schlossergasse“, die „Autokaderstraße“, die „Höschgasse“, die „Johann-Knoll-Gasse“, die „Eisingergasse“ und die „Tomaschekgasse“ im Abschnitt südlich der Garageneinfahrt zum geplanten „GemeindebauNeu“ der Rechtslage und dem Bestand entsprechend unverändert wieder als öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Für die als Fußweg genutzte Verkehrsfläche „In der Schwarzlackenau“ soll zur Präzisierung der Gehsteigverpflichtung im Zusammenhang mit den Grünflächen dem Bestand entsprechend ein Querschnitt zwischen den Punkten S1 und S2 berücksichtigt werden.

Die Tomaschekgasse südlich der Schlossergasse soll jedoch der zukünftigen Verkehrsbedeutung entsprechend lediglich bis zur zukünftigen Garageneinfahrt des „GemeindebauNeu“ unverändert als 10 m breite Erschließungsstraße vorgeschlagen werden. Ihr weiterer Verlauf soll aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens (Zufahrt zu Pflichtstellplätzen am Schulstandort, bzw. für Einsatzfahrzeuge) bis zum Schulstandort als 6 m breite allgemein nutzbare Verkehrsfläche und vom

Wendeplatz nördlich des Schulbauplatzes bis zum Straßenzug „In der Schwarzlackenau“ der aktuellen Nutzung und Ausweisung entsprechend als 6 m breiter Fuß- und Radweg (Fw) vorgeschlagen werden. Vor dem Schulstandort, im Bereich des schon heute vorhandenen Wendeplatzes, wird ein auf die Bedürfnisse von Müll und Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensionierter Wendeplatz vorgeschlagen.

Die anlageninternen Fußwege „Compars-Herrmann-Weg“, „Marie-Weller-Weg“, „Elise-Richter-Weg“ sowie die Verkehrsfläche „In der Schwarzlackenau“ sollen unverändert ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche und mit der Zusatzbezeichnung Fußweg (Fw) ihrer verkehrlichen Nutzung als interne Erschließungswege für Fußgänger entsprechend ausgewiesen werden.

Um eine hochwertige Versorgungsqualität für den fußläufigen Verkehr zu ermöglichen, soll die Breite von Gehsteigen bei Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11 m und mehr mindestens 2,0 m betragen.

Bei der Ausgestaltung der Autokaderstraße, der Prager Straße, sowie der Johann-Knoll-Gasse soll aus ökologischen Überlegungen (Biotopverbund mit den Grünflächen der Schwarzlackenau, Kleinklima, Beschattung der Gehsteigbereiche) der Querschnitt so ausgestaltet werden, dass die Pflanzung 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.

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.

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

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 war 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.

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

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčir