

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8395

Wien, 12. März 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Schöpsstraße, Leopold-Böhm-
Straße und Linienzug 1- 5 im
3. Bezirk, Kat. G. Landstraße

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 gegenständliche Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des 3. Bezirks und liegt damit im innerstädtischen Zielgebiet „Erdberger Mais-St. Marx“. Das Zielgebiet, welches aus mehreren Teilgebieten besteht, ist schon seit über 20 Jahren einem städtebaulichen Transformationsprozess unterworfen. Die zentrumsnahe Lage, die ausgezeichnete Erreichbarkeit mit hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln (U3), der unmittelbare Anschluss an das Fernstraßennetz (A23, A4) und die Nähe zum Erholungsgebiet Prater begründen die herausragende Standortgunst des gesamten Zielgebietes.

Das gegenständliche Plangebiet umfasst einen Bereich des Teilgebiets Franzosengraben. Konkret handelt es sich um einen Teilbereich eines Baublocks, der südlich des Straßenzugs Leopold-Böhm-Straße und östlich des Straßenzugs Schöpfsstraße liegt. An der östlichen Grenze des Plangebiets schließt der Bürokomplex TRICORE an. Ebenso außerhalb des Plangebiets liegt südlich der Panoramaweg, ein Grünzug, der auf die Schlachthausbahntrasse zurückführt. Zu erwähnen ist ferner, dass das gegenständliche Teilgebiet im Bereich einer Geländestufe liegt. Im Bereich dieser Bruchkante liegt der schon oben erwähnte Grünraum Panoramaweg. Die davon südlich gelegene Urschenböckgasse liegt damit etwas höher, als das gegenständliche Plangebiet.

Historische Entwicklung

Das gegenständliche Plangebiet umfasst nur einen halben Baublock und kann daher nicht für sich alleine betrachtet werden. Das bedeutet, dass das Plangebiet im Kontext mit dem im städtebaulichen Wandel begriffenen näheren Umfeld zu betrachten ist.

Der südöstliche Stadtraum Wiens zählt nicht zu den privilegierten Lagen innerhalb der Stadt. In der Geschichte Wiens wurde dieser Stadtteil für die Versorgung der Stadt herangezogen. Dazu zählt der inzwischen geschlossene Schlachthof St. Marx, der ursprünglich bis zum gegenständlichen Gebiet reichte und ein Landmark für den gewerblich genutzten Stadtteil war. Parallel zu dieser gewerblichen Nutzung war im Erdberger Mais bis in die 1970er Jahre größtenteils noch immer eine landwirtschaftliche Nutzung durch Gemüsebauern vorhanden. Wesentliche Meilensteine der städtebaulichen Entwicklungen der letzten 20 Jahre waren die Umnutzung der Gasometer, die Umnutzung der ehemaligen Rinderhalle zu einer Eventhalle (Marxhalle), die Errichtung von 3 Wohnhochhäusern (soeben fertiggestellt) nordöstlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzend sowie die Errichtung zahlreicher Büro- und Wohnbauten im näheren Umfeld.

Im Plangebiet selbst bzw. an der östlichen Grenze wurde ab Mitte der 1970er Jahre in mehreren Baustufen der Gebäudekomplex des Textil-Mode Großhandels-Centers, welches heute unter dem Namen TRICORE firmiert, errichtet. Es handelt sich dabei um ein zweihüftiges Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 28 m und einer Länge von über 200 m, ursprünglich gestaltet im Stil seiner Zeit mit niedriger architektonischer Gestaltqualität. Das Gebäude wurde inzwischen saniert, die Fassaden wurden u. a. neugestaltet. Der später errichtete westliche Bauteil, der eine geringere Gebäudehöhe aufweist und ebenso gewerblich genutzt wird, ist nun Gegenstand des Verfahrens.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 8.000 m². Im Gebiet gibt es keine Wohnbevölkerung. Die Daten für Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf größere Bereiche (Zählgebiete) und damit verbunden teilweise über die Plangebietsgrenzen hinaus, sodass diese Daten für das vorliegende Gebiet nicht aussagekräftig sind.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein gewerbliches zweihüftiges Gebäude. Der Gebäudeteil entlang der Leopold-Böhm-Straße beinhaltet drei Geschosse, der dahinter liegende Baukörper zwei Geschosse. Aus Schrägluftbildern aus dem Jahr 1978 ist rückzuschließen, dass es sich hier um den 2. Bauteil des „Textil-Mode Großhandels-Center“ handelt, da die beiden östlich anschließenden höheren Baukörper ersichtlich sind und im gegenständlichen Bereich noch eine Freifläche ist.

Freiflächen und Grünräume:

Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich eine große versiegelte Freifläche, die durch einen Parkplatz genutzt wird. Südlich des niedrigeren, zweigeschossigen Baukörpers ist ebenfalls eine versiegelte Fläche, die ebenso als Parkplatz herangezogen wird. Gleiches trifft für den Bereich zwischen Leopold-Böhm-Straße und dem Gebäudekomplex zu. Auch dieser Vorbereich ist versiegelt, mit dem Unterschied, dass entlang der Bebauung ein kleiner Grünbereich mit Bäumen vorhanden ist. Der Straßenzug Schöpsstraße weist entlang des gegenständlichen Baublocks bescheiden gestaltete, begrünte Vorgärten auf.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Versiegelungsgrad der Freiflächen extrem hoch ist und damit kein Beitrag gegen die Überhitzung des Stadtteils geleistet wird. Die derzeitige Gestaltqualität des Freiraums kann daher als gering beurteilt werden und entspricht nicht einer zeitgemäßen Gestaltung unter der Prämisse des Klimawandels.

Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft befindet sich in privater Hand.

Infrastruktur:

Die technische Infrastruktur entspricht der innerstädtischen Lage. Sonst bestehen im Plangebiet selbst keine Schulen, Geschäfte, Kultureinrichtungen oder Gastronomiebetriebe.

Verkehrssituation:

Das Gebiet ist durch Straßenzüge, die durch den motorisierten Verkehr genutzt werden erschlossen. Für Radfahrer:innen besteht eine markierte Anlage (Fahrbahn) im Bereich der Leopold-Böhm-Straße. Eine Busverbindung, die über die Leopold-Böhm-Straße verkehren soll, ist vorgesehen. Damit wäre eine Verbindung nach St. Marx einerseits und den Gasometern (U-Bahnanschluss) andererseits gegeben. Ein konkreter Termin für die Realisierung ist nicht bekannt.

Umweltsituation

Die Lärm- und Schadstoffbelastung für das Gebiet wird maßgeblich durch die Lage an der Autobahn A23 und die dazugehörige Auffahrt „St. Marx“ bestimmt. Für den gegenständlichen Bereich Schöpsstraße liegt lt. Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie für Straßenverkehr 2022, der gemessene Wert bei 55-60 dB. Für die Leopold-Böhm-Straße wurden 60-65 dB ermittelt. Beide Messungen wurden lt. Legende bei einer gemittelten Messung in 4 m Höhe über Boden durchgeführt.

Das Gebiet ist lt. Umweltgut www.wien.gv.at (aufgerufen: 31. März 2023) dem Stadtklima zugeordnet.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans:

Das gegenständliche Gebiet ist als Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel in der Bauklasse III mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14,5 m, geschlossene Bauweise, ausgewiesen. Die Ausnutzbarkeit ist mit 70 % des jeweiligen Teils des Bauplatzes beschränkt. Darüber hinaus bestehen Bestimmungen ohne und mit Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen BB. Es ist ein Einkaufszentrum ausgewiesen. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten und Rangierflächen gärtnerisch auszugestalten. Darüber hinaus ist die Errichtung von Nebengebäuden beschränkt.

Ferner ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig, die Errichtung von Wohnungen untersagt sowie die Errichtung von begrünten Flachdächern vorgeschrieben.

Im Plan sind die Flächen im Vorfeld der Gebäude nördlich und südlich bzw. im Bereich der Verkehrsfläche Leopold-Böhm-Straße als Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ausgewiesen, wobei die Grundflächen in einem Ausmaß von mindestens 25 vH gärtnerisch auszugestalten sind.

Derzeit sind im Plangebiet folgendes Plandokumente gültig:

PD 7925, Beschluss des Gemeinderats vom 25. November 2009

PD 7932, Beschluss des Gemeinderats vom 23. November 2011

PD 8113, Beschluss des Gemeinderats vom 1. Juli 2015

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 Wien 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.

Entsprechend des Leitbilds Siedlungsentwicklung (STEP 2025, S. 67) sind für das gegenständliche Gebiet „Gebiet mit Entwicklungspotenzial“ sowie „City Erweiterung“ ausgewiesen. Wie schon Eingangs ausgeführt, liegt das Bearbeitungsgebiet im Zielgebiet „Erdberger Mais-St. Marx“ „Das

Umsetzungsinstrument ‚Zielgebiete der Stadtentwicklung‘, das im Stadtentwicklungsplan 2005 eingeführt und seitdem erfolgreich erprobt und angewandt wurde, wird weitergeführt“ (STEP 2025, S 28). Zu den Entwicklungszielen bzw. Strategien zählen die Herausbildung urbaner Strukturen, die Sicherung und Ausgestaltung von notwendigen Grün- und Freiflächen, die Sicherung eines standortverträglichen Nutzungsmix, die Erhaltung von Gewerbestandorten in weniger attraktiven Bereichen, das Konzentrieren von Entwicklungsschwerpunkten nahe von U-Bahnstationen sowie die Erhaltung von kulturhistorisch erhaltenswerten Industriegebäuden (STEP 05, S. 214).

Das Freiraumnetz, welches durch das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** definiert wird, weist den schon oben genannten, in unmittelbarer Nähe des gegenständlichen Gebiets liegenden Panoramaweg als „Lineare Grün- und Freiraumverbindung“ aus. Da das gegenständliche Plangebiet selbst lediglich einen halben Baublock umfasst, ist das Fachkonzept sonst für die gegenständlichen Planungen nicht ausschlaggebend.

Das **Leitbild Grün- und Freiräume** in Wien stellt sicher, dass auch in Zukunft Wälder, Wiesen und Parks sowie Wasserflächen erhalten, weiterentwickelt und neu geschaffen werden. Aus dem Kartenausschnitt 8, der das Teilgebiet Franzosengraben mit dem Plangebiet beinhaltet, werden keine Aussagen zum gegenständlichen Baublock getätigt.

Das **Fachkonzept Öffentlicher Raum** behandelt urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld. Demgemäß werden auch dem Klimaschutz und Klimawandelanpassung entsprechend Raum gegeben. Selbstredend wird festgestellt, dass günstige klimatische Bedingungen positive Auswirkungen etwa auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben (S. 33). Um diese Qualität auch sicherzustellen, werden im Fachkonzept auch entsprechend Schritte aufgezählt. Eine Maßnahme von vielen ist die Herstellung von „Pflanzstreifen“ im öffentlichen Gut entlang von Gebäudefassaden, welche für Fassadenbegrünungen oder Mikrovorgärten vorgesehen werden sollen (S. 34).

Das **Fachkonzept Mittelpunkt des städtischen Lebens** „legt sowohl die Weiterentwicklung und Stärkung bestehender Zentren als auch die Planung und Etablierung neuer Zentren im Zuge der Stadterweiterung als Ziel fest“ (S. 11). Ferner legt das Konzept die Bedeutung von Zentren in Zusammenhang eines polyzentralen Wiens klar dar. Das gegenständliche Zielgebiet mit dem hier vorliegenden Vorhaben wird zwar nicht namentlich erwähnt, doch indirekt wird dieses

angesprochen, da der Erdberger Mais als weiteres Zentrum „City Erweiterung“ im STEP 2025 betrachtet wird. Die Karte im gegenständlichen Fachkonzept „Räumliches Leitbild Polyzentrale Stadtstruktur“ (S. 33) unterstreicht dies auch mit der Ausweisung „Punkt 20 – Gasometer“, der sich im unmittelbaren Umfeld des gegenständlichen Plangebiets befindet.

Das **Fachkonzept Produktive Stadt** unterstreicht den Stellenwert des produzierenden Bereichs. Die im Anhang befindliche Karte „Betriebszonen in Wien“ (Kartenausschnitt 4) weist für das gegenständliche Gebiet „Einzelstandorte“ aus. Das Fachkonzept definiert diesen Begriff wie lautend: „Integrierte Einzelstandorte sind vereinzelt gelegene, gewerbliche Standorte mit ganz unterschiedlichen Betriebsnutzungen, deren integrierte Lage als „Betriebsinseln“ in einem meist wohnorientierten Umfeld eine urbane Nutzungsmischung innerhalb des Stadtteils schafft“ (S. 87). Darüber hinaus ist für das gegenständliche Gebiet lt. Kartenausschnitt 4 „City Erweiterung (Vorrangzone für künftige Ergänzung von City-Funktionen) ausgewiesen.

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. Konkret ist für das gegenständliche Gebiet ein Energieraumplan (3/015/1) ausgewiesen.

Der **Urban Heat Islands - Strategieplan Wien** beschreibt detailliert unterschiedliche Möglichkeiten, die städtischen Hitzeinseln abzukühlen. Er beinhaltet genaue Informationen über die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen auf das Klima in der Stadt. Darüber hinaus informiert der Strategieplan über die Vorteile und möglichen Hürden bei der Umsetzung von Maßnahmen sowie den zu erwartenden Aufwand für Errichtung und Erhaltung.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Der städtebauliche Transformationsprozess des Zielgebiets „Erdberger Mais-St. Marx“, der durch massive Nutzungsänderungen ausgelöst wurde, dauert schon über 20 Jahre an. Nach einem vorangegangenen Strategieplan wurde für das Zielgebiet erneut ein „Strategieplan Erdberger Mais“ ausgearbeitet, der durch die Stadtentwicklungskommission im Jahr 2016 zur Kenntnis genommen wurde. Publiziert wurde dieser im Werkstattbericht 163 „Perspektive Erdberger Mais,

Strategieplan für ein Stadtgebiet in Bewegung“. Damit ist dieses Dokument auch maßgeblich für das gegenständliche Plangebiet. Im Kapitel Entwicklungsschwerpunkte werden vier lokale Zentren definiert. Es sind diese der Bereich der U-Bahnstation Schlachthausgasse, St. Marx (auch Neumarx genannt), das Gebiet des Franzosengraben mit der Achse Leopold-Böhm-Straße und Gasometer. Damit liegt das gegenständliche Plangebiet in einem dieser lokalen Zentren und ist unmittelbar betroffen.

Das Gebiet des Franzosengraben wurde in den letzten Jahrzehnten einem gewaltigen städtebaulichen Transformationsprozess unterworfen, der auch weithin sichtbar auf die Stadtsilhouette seine Auswirkungen hat. Zahlreiche Bauführungen fanden statt. Dazu zählen u. a. die Herstellung der Leopold-Böhm-Straße und der beiden Verbrauchermärkte OBI und Hofer-Lebensmittelmarkt, welche am Anfang des Prozesses standen. Gefolgt wurde der Prozess durch die Errichtung von bis zu 12-geschossigen Wohnbauten nordwestlich der Schöpsstraße. Weithin über das Gebiet des Franzosengrabens hinaus sind die nördlich der Leopold-Böhm-Straße gelegen 3 Hochhäuser sichtbar, welche nun diesen Stadtteil wesentlich prägen. Vorgesehen ist auch die Errichtung einer Mehrzweckhalle in St. Marx, welche natürlich auch ihre Auswirkungen auf dieses Stadtviertel haben wird. Eine Fortsetzung dieses schon angefangenen Prozesses im Bereich Franzosengraben ist daher nur konsequent und entspricht dem Grundsatz einer angestrebten Nutzungsverdichtung, einer Stadt der kurzen Wege und der Zielsetzung eines von den Nutzungen her durchmischten Stadtteils.

In Folge wird daher im Bereich Leopold-Böhm-Straße 8 die Errichtung eines Büro- und Hotelgebäudes angestrebt, um einen positiven Beitrag zur weiteren Stärkung der gewerblichen Nutzungen im Umfeld zu leisten. Konkret soll die derzeit bestehende Bebauung komplett abgebrochen und durch einen Büro- und Hotelkomplex ersetzt werden, der sich damit in die schon bestehende Bebauungsstruktur harmonisch einfügt. Ergänzende Einrichtungen wie Gastronomie und Kindergarten sind vorgesehen.

Die Gebäudekonfiguration soll sich generell an der östlichen, direkt anschließenden Bebauung orientieren. Das bedeutet, dass sowohl von der Gebäudehöhe als auch von der Gebäudetypologie her, dieser Neubau eine Ergänzung bzw. Komplettierung der bestehenden „Großform“ des TRICORE sein soll. Mit einem Querriegel zu den parallel liegenden Bauten wird eine adäquate geschlossene Bebauungsfront gegenüber der schon bestehenden 10-geschossigen Wohnbebauung entlang der Schöpsstraße erreicht.

Die Erschließung soll überwiegend über die Leopold-Böhm-Straße erfolgen. Im Keller des Gebäudes ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Im Zuge der Errichtung des Hochbaues soll auch der Freiraum den heutigen Bedingungen in Hinblick auf den Klimawandel und der Vermeidung von Hitzeinseln und der Schaffung von versickerungsfähigen Flächen entsprechend gestaltet 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:

Ausgehend von den Zielsetzungen des STEP 2025, des „Strategieplan Erdberger Mais“ und der Lagegunst des Plangebiets sowie in Hinblick auf das Stadtwachstum soll mit dem vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden können. Dazu zählen einerseits einen Beitrag für eine entsprechend ausgewogene Nutzungsvielfalt im Teilraum Franzosengraben Vorsorge zu leisten und andererseits eine angemessene Bebauungsstruktur in entsprechender Dichte sowie von Grün- und Freiräumen zu sichern.

- 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, 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;
- 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;
- 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:

Entsprechend der Rechtslage soll im Plangebiet wieder die Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Um die angestrebte Nutzungsmischung zu gewährleisten, soll durch die Besondere Bestimmung **BB1** einerseits sichergestellt sein, dass die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig ist. Andererseits soll darüber hinaus bestimmt werden, dass 60 vH der Nutzfläche von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen von zur Errichtung gelangenden Gebäuden für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben vorbehalten sein sollen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze soll dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufgeteilt werden. In diesem Zusammenhang soll bestimmt werden, dass für die Nutzflächenberechnung das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) herangezogen werden soll. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur weiteren Stärkung der gewerblichen Nutzungen erreicht. Letztlich wird damit der generellen Zielsetzung der Durchmischung der Nutzungen in Hinblick auf die überwiegende Wohnnutzung im näheren Umfeld Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Festsetzung der Fluchtlinien wird empfohlen, diese dermaßen festzulegen, dass es prinzipiell möglich ist, im Anschluss an die bestehende Bebauung zwei parallel zu einander liegende Baukörper zu errichten. Um eine Komplettierung des Baublocks zu ermöglichen, soll darüber hinaus die Errichtung eines Querriegels entlang der Schöpfsstraße möglich sein. In Anlehnung der derzeit gültigen Rechtslage soll die geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Um auf die Belichtung der Wohnbebauung in der Schöpfsstraße Rücksicht zu nehmen, wird empfohlen, den Querriegel sowie die beiden parallel zueinander liegenden Baukörper von der Baulinie deutlich abzurücken. Das Querschnittsmaß zwischen den Fronten der Schöpfsstraße soll damit deutlich höher sein als das Mindestanforderungsmaß gemäß der Bauordnung für Wien.

Es wird grundsätzlich empfohlen, dass sich die zukünftige Bebauungsstruktur bezüglich der Gebäudehöhe an der östlich, direkt anschließenden Bebauung orientieren soll. Das bedeutet, dass für den gegenständlichen Bereich die Bauklasse VI mit einem unteren bzw. oberen Grenzmaß von +31 m bzw. +33 m über Wiener Null und Bauklasse V höhenbeschränkt auf + 29,5 m über Wiener

Null ausgewiesen werden soll. Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich eine künftige Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur südlich der Leopold-Böhm-Straße einfügen kann. Um in den unteren Geschossen mehr Spielraum für flächenintensive Nutzungen zu ermöglichen, soll entlang des Querriegels bebaubare Flächen in der Bauklasse I, jedoch hinsichtlich der Gebäudehöhe limitiert auf 5,5 m ausgewiesen werden.

Unter dem Aspekt der Ökologie und zur Verbesserung des Stadtklimas sollen entsprechende Bestimmungen angeordnet werden:

Mit dem Abrücken der Baukörper von den Baulinien kommt es zur Schaffung von entsprechenden Freibereichen. Um eine gärtnerische Ausgestaltung dieser Flächen sicherzustellen, wird empfohlen, im Bebauungsplan im Bereich der Schöpsstraße sowie entlang der südlichen Front eine gärtnerische Ausgestaltung auszuweisen. Für die Bereiche entlang der Leopold-Böhm-Straße und entlang der südlichen Front wird vorgeschlagen, mit der Besonderen Bestimmung **BB2** die Errichtung von oberirdischen Gebäuden zu untersagen. Damit ist sichergestellt, dass der Frei- und Grünraum auch tatsächlich im unverminderten Ausmaß im Baufall herzustellen ist und die ökologischen Funktionen in vollem Umfang gegeben sind.

In Hinblick auf das Kleinklima spielen Bäume eine wesentliche Rolle. Zum einen sollen für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, bei der Errichtung von unterirdischen Gebäuden Vorkehrungen getroffen werden, um das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen. Zum anderen soll für eine ausgewählte Fläche die Errichtung von unter- und oberirdischen Gebäuden untersagt werden um einen unbeschränkten Wurzelraum für Bäume zu sichern (**BB4**). In diesem Zusammenhang soll auch generell vorgeschrieben werden, dass im gesamten Plangebiet oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Rangierflächen gärtnerisch auszugestaltet sind. Mit diesen Bestimmungen in Zusammenhang mit der Vorschreibung der gärtnerischen Ausgestaltung wird auch für eine Entsiegelung des Bodens und für Versickerungsflächen vorgesorgt, um damit ebenso kleinräumige Verbesserungen der klimatischen Situation zu erreichen.

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

Mit dieser Vorschreibung von intensiv begrünten Dächern wird der hohe Versiegelungsgrad der bebauten Fläche teilweise kompensiert. Ferner bieten Dachbegrünungen neben der Erholungsfunktion und der ästhetischen Wirkung wertvollen Lebensraum für Wildtiere, insbesondere für Vögel und Insekten.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme soll vorgeschrieben werden, dass 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.

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, vorgeschlagen, dass entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen sind. Damit soll im Begegnungsfall zweier Fußgänger:innen es zu keinen Einschränkungen kommen.

Entsprechend der Rechtslage soll die Schöpssstraße wieder als § 53-Straße ausgewiesen werden. Bei der vormaligen Festsetzung wurde diesbezüglich argumentiert, dass mit diesem Straßenzug eine adäquate Erschließung Vorsorge geleistet wird und ferner diese Verkehrsfläche überwiegend der besseren Erschließung der angrenzenden Grundflächen dient. Die Konfiguration der Baublöcke hat sich nicht verändert, stadtstrukturelle Änderungen sind ferner auch nicht vorgesehen, sodass damit weiterhin die Voraussetzung für die Festsetzung einer § 53-Straße vorliegt.

Um die Zufahrt auf den südlich gelegenen und bestehenden Parkplatz über die Schöpssstraße auch weiterhin sicherzustellen, wird für den Anschlussbereich der Schöpssstraße folgendes vorgeschlagen: Auf Basis des für den gegenständlichen Bereich derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (PD 7925), soll eine Durchfahrt mit der gleich lautenden besonderen Bestimmung ausgewiesen werden. Durch diese Besondere Bestimmung soll sichergestellt sein, dass auf der mit **BB3** bezeichneten Grundfläche die Errichtung von oberirdischen Bauwerken untersagt ist.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes 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, LGBl. Nr. 45/1998 in der gültigen

Fassung) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

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

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfs unterscheiden sich nicht erheblich von jenen, die aufgrund der schon bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären, da gegenüber dem bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Dadurch können auch nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten.

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. Markus Olechowski
Tel: +43 1 4000 88553

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger