

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 8295

Wien, 4. März 2021

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Illgasse (Landesgrenze), Seyringer
Straße, Linienzug 1-2, Thayagasse,
Linienzug 3-4 (Thayagasse), Thayagasse,
Linienzug 5-6, Lavantgasse und Triestinggasse
im 21. Bezirk, Kat. G. Leopoldau

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 Plangebiet liegt nördlich der Trasse der Nordbahn und U-Bahnlinie U1 und erstreckt sich bis zur Landesgrenze zu Gerasdorf und umfasst einen Großteil der „Nordrandsiedlung“ und die „Karl-Lauterbach Siedlung“ im Osten und hat eine Größe von ca. 60 ha.

Die Nordrandsiedlung wurde 1934-1935 im Anschluss an die Erwerbslosensiedlung Leopoldau erbaut. Für die Siedlung (321 Parzellen) wurden zwei Haustypen in Holz- und Ziegelbauweise gewählt; durchwegs Doppelhäuser in einfachster Ausstattung mit Wohnküche, Schlafraum, Kleintierstall und Wirtschaftsraum. Die Wiener Siedlungsgesellschaft errichtete am Möllplatz ein

Gemeinschaftszentrum. Charakterisiert ist das Gebiet heute nur mehr als Wohngebiet. Landwirtschaftliche Nutzung ist keine mehr zu finden.

Gebietsdaten

Gemäß der Wiener Bevölkerungsevidenz 2018 wohnen rd. 1.400 Personen im Plangebiet.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Die ursprünglichen Bauweisen, nämlich die mit dem Nachbarn gekuppelten, zweigeschossigen Wohnhäuser entlang der Siedlungsstraßen, sind in vielen Bereichen der Siedlung noch erhalten. Die meisten Grundstücke weisen eine Fläche von rd. 1.000 m² auf; mit Variationen in Breite und Tiefe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verlaufen diese mit ca. 65 Grad, wobei die gekuppelten Häuser bündig angeordnet sind, sodass sich daraus die für das Siedlungsgebiet charakteristischen, dazwischen liegenden, breiten Grünbereiche ergeben. Die bestehenden Erschließungsstraßen haben einen sehr geringen Querschnitt von oftmals nur 5,0 m.

Mittlerweile hat in den letzten Jahren in Teilbereichen der Siedlung eine städtebauliche Veränderung in Richtung Verdichtung in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Anzahl der Gebäude mit gleichzeitiger Reduktion der Freiflächen im Vergleich zum Bestand - vorrangig durch Bauträger - begonnen.

Davon ausgenommen ist die Zeile der zwei- bis dreigeschossigen Gemeindebauten an der Iselgasse und die Wohnhausanlage am Gerlosplatz.

Freiflächen und Grünräume:

Öffentlich zugängliche Grünflächen befinden sich am Möllplatz und Gerlosplatz und am östlichen Rand des Plangebietes. Die restliche Grünflächenversorgung wird über die privaten Freiflächen abgedeckt, wobei im Rahmen der jüngsten Entwicklungen im Neubaufall diese nur mehr in reduziertem Ausmaß hergestellt werden.

Im Bereich der ehemaligen Schanze am Möllplatz ist heute eine Kleingartenanlage angesiedelt.

Eigentumsverhältnisse:

Ein Teil der Grundflächen befindet sich im Eigentum der Stadt Wien, die anderen Flächen stehen größtenteils in privatem Eigentum bzw. Wohnungseigentum. Das Areal der ehemaligen Schanze ist im Eigentum der BIG.

Infrastruktur:

Direkt an das Plangebiet angrenzenden stehen Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs (Supermarkt), soziale Einrichtungen und ein Gasthaus mit Vereinslokal im Plangebiet selbst zur Verfügung.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist direkt bzw. durch Buslinien an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz mit S-Bahn und U-Bahnlinie U1 angebunden. Durch das bestehende Straßennetz ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden, wobei die meisten Erschließungsstraßen nur einen sehr geringen Querschnitt aufweisen.

Radwege und Radrouten führen durch bzw. entlang des Plangebietes in die umgebenden Siedlungsgebiete.

In den schmalen Gassen innerhalb des Plangebietes sind Tempo 30-Zonen festgesetzt.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und ist klimatisch dem Siedungsklima zuzuordnen. Der Grad der Versiegelung ist im Plangebiet aufgrund der geringen Besiedelung und zahlreichen Freiflächen als insgesamt eher gering einzustufen.

Die Seyringer Straße und die Illgasse an der Stadtgrenze mit erhöhtem Verkehrsaufkommen belasten die Umweltsituation im Plangebiet am Rande. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes und keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen.

Rechtslage

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 6889 (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 1997, Pr. Zl. 60 GPZ/97)

PD 6889E2 (Gemeinderatsbeschluss vom 26. Jänner 2012, Pr. Zl. 5202/2011-GSK)

PD 6889E (Gemeinderatsbeschluss vom 21. November 2012, Pr. Zl. 3559/2012-GSK)

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

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. Zusätzlich ist die bauliche Ausnutzbarkeit überwiegend mit 25 % begrenzt. Für die kompakten Wohnhausanlagen ist die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m bzw. 7,5 m in der geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen im Grünland betreffen die Grünflächen am Gerlosplatz, Möllplatz und den Grünstreifen am westlichen Rand des Plangebietes. Für diese Bereiche ist die Widmung Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage festgesetzt. Die Kleingartenanlage am Möllplatz ist im Bestand mit der Widmung Grünland/Erholungsgebiet Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen berücksichtigt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. Oktober 2018, Pr. Zl. 812931-2018-GSK, PD 8276 wurde eine zeitlich befristete Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der BO für Wien verhängt. Für den im Schutz dieser Bausperre auszuarbeitenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan wurden folgende Zielsetzungen angegeben:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Bedachtnahme der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen;
- Angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild unter Beibehaltung des charakteristischen Erscheinungsbilds der Siedlung;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) weist das Plangebiet als „Bebautes Gebiet“ aus. Das Fachkonzept Grün- und Freiraum – Freiraumnetz Wien – definiert das Gebiet als durchgrünten Siedlungsraum (Siedlungen mit einer geringen Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad). Die Illgasse und Thayagasse sind als lineare Grün- und Freiraumverbindungen ausgewiesen.

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 der Nordrandsiedlung in den letzten Jahren zu einer übermäßigen Nachverdichtung in einem Siedlungsgebiet mit sehr gering dimensionierten Straßenbreiten.

Seitens der Magistratsabteilung 21 B wurden Widmungsvarianten ausgearbeitet, die Möglichkeiten für den Erhalt der Siedlungscharakteristik aufzeigen, und mit der lokalen Bevölkerung diskutiert. 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;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens 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:

Für das Einfamilienhausgebiet der Siedlung wird die Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m vorgeschlagen. Zur Erhaltung der kleinteiligen Struktur der Siedlung bei gleichzeitig bestehenden sehr großen Bauplatzgrößen werden darüber hinaus einige zusätzliche Bestimmungen vorgeschlagen, um das charakteristische Siedlungsbild zu erhalten und gleichzeitig für künftige Entwicklungen einen Rahmen vorzugeben, welcher in Bezug auf die Ausnutzbarkeit der Bauplätze und die Gebäudehöhe mit der Sicherstellung von Freiflächen, sich am durchgrünten locker bebauten Wohngebiet orientiert.

Dafür wird vorgeschlagen differenzierte Bereiche, die Bauweisen betreffend auszuweisen. Entlang der Erschließungsstraßen soll - so wie bisher - die offene oder gekuppelte Bauweise ausgewiesen werden. Dadurch soll das typische Erscheinungsbild der Siedlung - an der Grundgrenze gekuppelte Gebäude - weiterhin ermöglicht werden. Im dahinterliegenden

Bereich wird jedoch die offene Bauweise vorgeschlagen, damit Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Die Größe der jeweiligen beiden Bereiche orientiert sich an den Tiefen der Liegenschaften.

Für beide Bereiche soll bestimmt werden, dass maximal zwei Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen, zulässig sind (**BB1**), um die Höhenentwicklung des derzeit überwiegend vorherrschenden charakteristischen 2-geschossigen Gebäudebestands langfristig zu sichern.

Zur Ermöglichung einer der Siedlungscharakteristik angemessenen Entwicklung der noch immer überwiegend über 1.000 m² großen Parzellen soll die bebaute Fläche in großen Teilen des Plangebietes maximal 25 % und die Größe der Bauplätze mindestens 500 m² betragen. Um möglichst zusammenhängende Freiräume zu erhalten, soll die flächenmäßige Ausnutzbarkeit dahingehend beschränkt werden, dass nur ein Hauptgebäude pro Bauplatz zulässig ist (**BB2**). Davon ausgenommen sind jene Liegenschaften, welche eine geringe Tiefe aufweisen bzw. innerhalb der Baublöcke unterschiedlich strukturiert sind (östliche der Rosannagasse, westlich der Feistritzgasse sowie östlich der Ispergasse zwischen Thayagasse und Gerlosplatz).

Die bestehenden Wohnhausanlagen an der Iselgasse und die Wohnhausanlage am Gerlosplatz sollen mit der Widmung Bauland/Wohngebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m, 6,5 m bzw. 7,5 m in der geschlossenen Bauweise berücksichtigt werden. Das Geschäftslokal bei der platzartigen Aufweitung der Lafnitzgasse soll der Nutzung entsprechend als Geschäftsviertel (**GV**) ausgewiesen werden. Die zur Wohnhausanlage gehörigen Bereiche zum Abstellen von Fahrzeugen sollen widmungsmäßig durch die Bestimmung **P** berücksichtigt werden.

Der nördliche, bebaute Bereich vom Möllplatz soll dem Bestand entsprechend, die Widmung Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m in der geschlossenen Bauweise, mit der Möglichkeit der Unterbrechung derselben (**BB3**) erhalten.

Aus stadtgestalterischen Gründen soll im Bauland folgende Bestimmung eingehalten werden:

- Der oberste Abschluss des Dachs darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften dürfen 2 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Verkehr:

Durch den festgelegten Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

Zur sicheren Abwicklung des fußläufigen Verkehrs sollen auf Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, Gehsteige mit mindestens je 2,0 m Breite errichtet werden.

Die Lavantgasse, die Achengasse zwischen Triestinggasse und Lavantgasse, der Möllplatz Straßencode Nr. 045 zwischen Thayagasse und Lafnitzgasse sollen so ausgestaltet werden, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von mindestens einer Baumreihe möglich ist.

Für die Verkehrsfläche westlich und östlich der Pinkagasse wird die Festlegung eines Querschnittes zur Sicherstellung des Grünbestandes vorgeschlagen.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen technischen Versorgungsleitungen sollen innerhalb der vorgeschlagenen Widmung Epk in ihrem Bestand durch die Ausweisung einer Einbautentrasse gesichert werden.

Grünflächen:

Um eine Durchgrünung der Baublöcke im Plangebiet sicherzustellen sollen gärtnerisch auszugestaltende Bereiche ausgewiesen werden sowie zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern sollen folgende widmungsmäßigen Maßnahmen getroffen werden:

- Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- Die bebaute Fläche der Nebengebäude darf im Wohngebiet insgesamt höchstens 30 m² je Bauplatz betragen.

Für die bestehende Kleingartenanlage Möllplatz wird die Widmung Erholungsgebiet Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen vorgeschlagen. Stellplätze sollen auf eigens dafür vorgesehenen Flächen berücksichtigt werden (**Eklw P**). Für die umgebende Freifläche wird eine bestandsgemäße Widmung mit Erholungsgebiet Parkanlage vorgeschlagen.

Der baumbestandene Grünstreifen am westlichen Rand des Plangebietes und die Freifläche Gerlosplatz sollen wieder als Grünland Erholungsgebiet Parkanlage ausgewiesen werden.

Der Grünbereich zwischen Pinkagasse und Siedlungsgrenze soll der öffentlichen Verkehrsfläche zugewiesen werden, jedoch wird die Festlegung eines Querschnittes zur Sicherstellung des Grünbestandes vorgeschlagen.

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. 111/2017, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, war bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien war daher nicht erforderlich.

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen in Bezug auf Nutzungscharakteristik und Nutzungsmenge nur geringfügig abgeändert und es bestehen nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die aufgrund des vorliegenden Entwurfs zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind daher als nicht erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinien 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien war daher ebenfalls nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiterin:
Mag. Susanne Ecker
Tel.: +43 1 4000 88536

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Christoph Hrnčíř