

MAGISTRAT DER STADT WIEN MAGISTRATSABTEILUNG 21 A FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

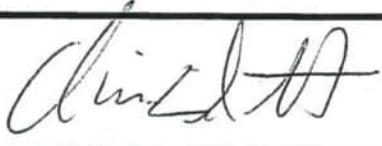
PLAN NR. 8197

Pr. Z. 86773-2019- ^{GSK} StS-Post Nr.: 35
GR-Post Nr.:



BEILAGEN	ANTRAG
	Vorlagebericht <i>und Umweltbericht</i> nach Verfahren gem. § 2 BO. f. Wien
1	Antrag und Plan
2	Entwurfsbericht (für Verfahren gem. § 2 BO. f. Wien) mit Antragsentwurf und Planentwurf
3	<i>Plan darstellung d. Rechtslage</i>
4	<i>Grund Eigentumsplan</i>
5	<i>Bestandspläne</i>
6	<i>Bezugspläne</i>
7	<i>Stellungnahmen - Gutachten</i>
8	<i>Änderungen</i>
9	<i>Kundmachungsnachweis</i>
10	
11	
12	
13	
14	
15	

Beschlussbogen**Stadtsenat** 35**Gemeinderat** 23

MA 21 A 86773-2019-GSK		Berichterstatlerin/Berichterstatter	Unterschrift
GRA.	GSK	GR Christian Oxonitsch	
Stadtsenat		VBgm.in Mag. Maria Vassilakou	
Gemeinderat		GR Gerhard Kubik GR Christian Oxonitsch	

Betreff:

MA21A - Plan Nr. 8197

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung
über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet
zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7
im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Beschluss des GR-Ausschusses Stadtentwicklung,
Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und
BürgerInnenbeteiligung vom 13. Mai 2019

Beschluss des Stadtsenates vom 14. Mai 2019

Ausschussantrag angenommen

An den Gemeinderat:

Magistratsantrag angenommen.

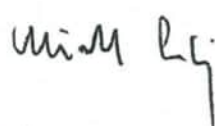
Der/Die amtsführende Stadtrat/rätin



Beschluss des Gemeinderates vom 28. Mai 2019

Antrag des Stadtsenates laut Tagesordnung
angenommen.

Der Bürgermeister:



An Dr. Michael Ludwig

GR-Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
Stadtsenat
Gemeinderat

Zurück an
MA 21 A

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8197

Wien, 23. Jänner 2019

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

30. Jan. 2019

P086773-19-2

05. FEB. 2019

Vorher zur Einsicht:

1. MD - Geschäftsbereich Recht

2. Frau amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
Vizebürgermeisterin
Mag.^a Vassilakou

Beilagemappen:

1. Antrag und Plan 1:2000 und Umweltbericht
2. Verfahrenslauf gemäß § 2 BO f. Wien (Plan- und Antragsentwürfe, Erläuterungsberichte)
3. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan (Bausperren)
4. Plandarstellung der Grundeigentumsverhältnisse
5. Bestandspläne
6. Bezugsakten
7. Gutachten, Stellungnahmen
8. Darstellung der Änderungen
9. Kundmachungsnachweise

Gemeinderatsausschuss für
Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz,
Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung

05. Feb. 2019

GZ: 86773-2019-GSK

+8 Ordner (Beilagen)

Vorlagebericht

nach Abschluss des Verfahrens einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

An den

Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung, Stadtssenat und Gemeinderat

Magistratsdirektion der Stadt Wien

Eing.: 13. MAI 2019

86773-2019-GSK
Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat,
Landesregierung und Stadtssenat

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende Gärtnereibetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiler um die ehemalige Pfarrkirche Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen berufsgärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude, Objekte und freiflächen eines ehemaligen Heurigenlokals sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals berufsgärtnerisch genutzten Flächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

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

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. 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 STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Im Bereich der südlichen Gallitzinstraße (ONr. 1-3) bzw. Johann-Staud-Straße 4 sollen die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich des Erfordernisses der Beschränkung der Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise überprüft 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.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

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:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen Planungsworkshops soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

Über die bisher dem ländlichen Gebiet zugeordnete Fläche verteilt sollen neun in Flächenausdehnung und Höhenentwicklung differenzierte Baufelder definiert werden, Diese sollen durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen voneinander getrennt werden und damit dem städtebaulichen Konzept einer durchgrüneten, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden.

Das flächenmäßig größte Baufeld im äußeren Teil der Gallitzinstraße soll in mehrere Bereiche unterteilt werden, deren Höhenausweisung zwischen auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I, Bauklasse I, Bauklasse II und Bauklasse III variiert. Die weiteren Baufelder sollen im zentralen und südöstlichen Bereich in Bauklasse III, im westlichen und nördlichen Teil in Bauklasse I und II vorgeschlagen werden.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (**BB1**). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet

werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrüntem Dächern verbessert werden.

Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sollen die Baufelder mit unterschiedlichen Abständen – 3 m bis 18 m – zur Baulinie an der Gallitzinstraße verortet werden. Auch an den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie zur Erdbrustgasse sollen variierende gärtnerisch auszugestaltende Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Baulinie gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baukörper in Summe rund ein Drittel der Entwicklungsfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse umfassen und somit dem Gebietscharakter der im Umfeld vorherrschenden offen oder gekuppelt bebauten Bereiche sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.

- Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.
- Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf nicht mehr als 30 m² je Bauplatz betragen.
- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse auf der mit „öDg“ bezeichneten Fläche der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der geringen Straßenbreite sowie des Umstandes, dass die verkehrliche Erschließung für das Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse über die Gallitzinstraße erfolgen soll, sollen an der Baulinie Erdbrustgasse keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

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. 111/2017, 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.

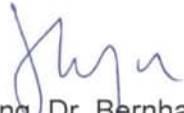
Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem

Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, ^{würde} ~~wird~~ der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen. 4

Die Magistratsabteilung 21 A legt diesen Bericht mit dem Ersuchen vor, der Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung, der Stadtsenat und der Gemeinderat mögen den in Beilage 1 enthaltenen Antrag und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen beschließen.



Der Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

28. JAN 2019

Nachrichtlich:

Frau Stadtbaudirektorin

MD BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie,
Partizipation, Gender Planning

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Beilage 1
Antragsplan

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung – Innen Südwest

MA 21 A - Plan Nr. 8197

Beilage 1
Wien, 23. Jänner 2019

Antrag

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und auf Grund der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte zusammenfassende Erklärung bekannt gegeben:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Innerhalb der mit öDg bezeichneten Grundfläche ist der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchganges von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

III.

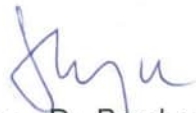
Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes für diesen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

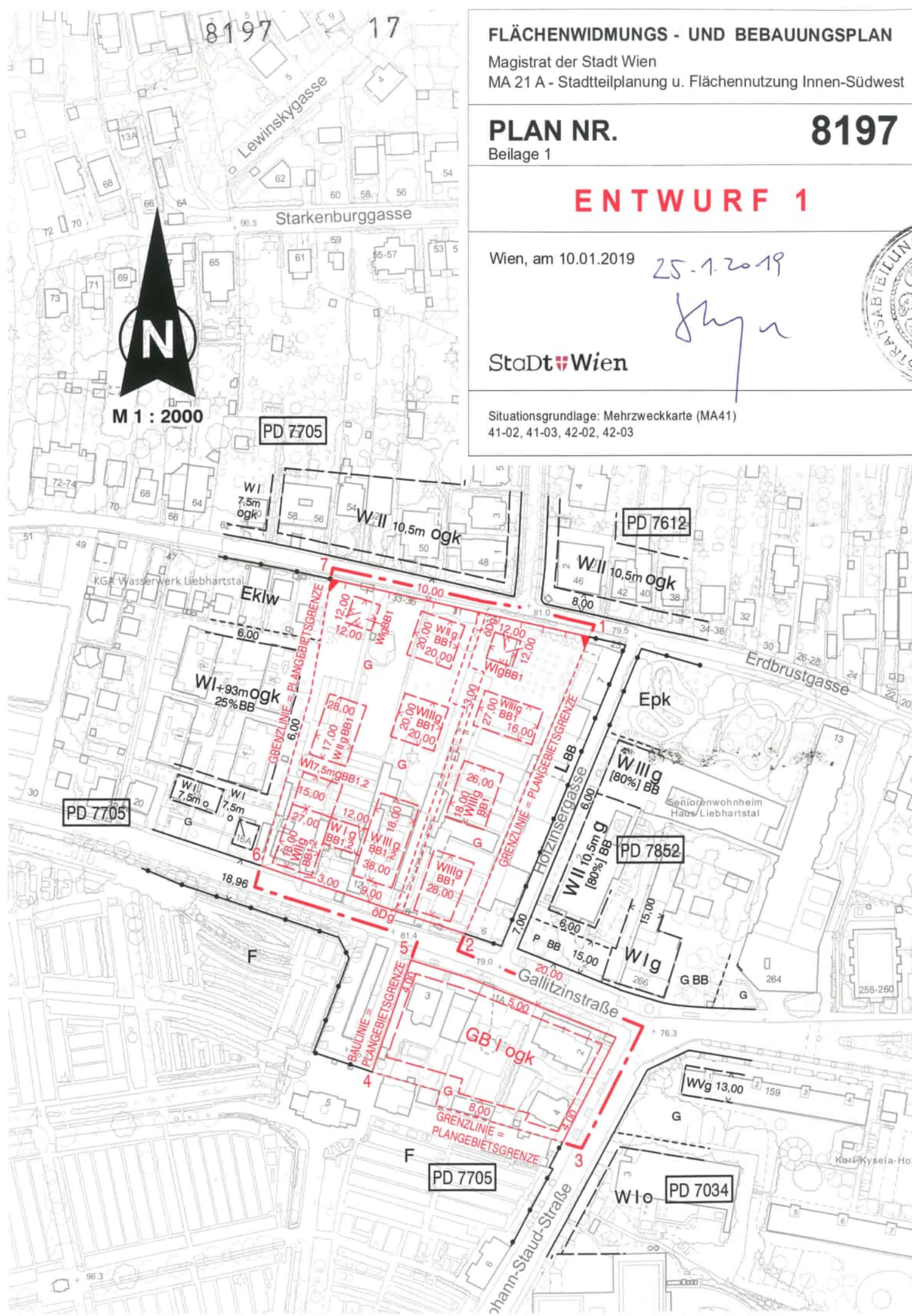
Die Ergebnisse des Umweltberichtes sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes und der Abwicklung des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien von den Fachdienststellen des Magistrats, von der Wiener Umweltschutzkommission, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, von der Bezirksvertretung sowie von der Bevölkerung abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Erwägungen einbezogen. Als Ergebnis dieser Erwägungen wurden keine grundsätzlichen Veränderungen des Planungsvorhabens vorgenommen.

Zusammenfassend wird erklärt, dass die mit dem gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung im Plangebiet unter Abwägung der gesetzlichen und der in Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates dargelegten Ziele sowie unter Bedachtnahme auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen die im Vergleich zu den geprüften Alternativen beste Lösung darstellt.

Der Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

28. JAN 2019



FLÄCHENWIDMUNGS - UND BEBAUUNGSPLAN

Magistrat der Stadt Wien
MA 21 A - Stadtteilplanung u. Flächennutzung Innen-Südwest

PLAN NR. 8197

Beilage 1

ENTWURF 1

Wien, am 10.01.2019

25.1.2019

[Handwritten signature]

StadT Wien

Situationsgrundlage: Mehrzweckkarte (MA41)
41-02, 41-03, 42-02, 42-03

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
und deren Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

16. Juli 2014

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete
Erholungsgebiete
Parkanlagen
Kleingartengebiete
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen
Sport- und Spielplätze
Freibäder
Grundflächen für Badehütten
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z. B.

L

Epk
Ekl
Eklw
Esp
Ebd
Ebh

E Lagerwiese

Schutzgebiete

Wald und Wiesengürtel
landwirtschaftliche Nutzung
Parkschutzgebiete

SWW
SwWL
Spk
F
SN

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

VERKEHRSBÄNDER

BAULAND

Wohngebiete
Wohngebiet-Geschäftsviertel
Wohngebiet-förderbarer Wohnbau
Gartensiedlungsgebiete
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage
Gemischte Baugebiete
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen
Industriegebiete
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

VB

W
W GV
W FB
GS
GS GM
GB
GB GV
GB FB
GB BG
GB F
IG

IG BS
IG SI

SO

SO Kläranlage

SONDERGEBIETE

gem. §4 Abs. 2d a-e BO f. Wien z.B.

Lagerplätze und Ländflächen,
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO LL
SO LL/BS

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

SO SI

Sonstige Grundflächen für die Errichtung
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung
fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.

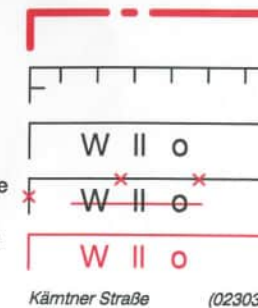
SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

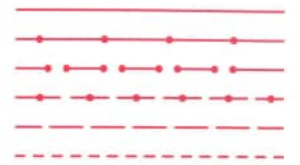
Genehmigte und bleibende
Bestimmungen (schwarz)
Aufzulassende, bzw. aufgelassene
Bestimmungen
Beantragte bzw. neu genehmigte
Bestimmungen
Straßencode, z. B.:



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien
Straßenfluchtlinien
Verkehrsfluchtlinien
Grenzfluchtlinien
Baufluchtlinien
Grenzlinien



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
in einer anderen Ebene

28.4
31.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit
Schnittbezeichnungen
Fußweg

S1 S2
Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI
z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI
32 - 38 m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise
gekuppelte Bauweise
offene oder gekuppelte Bauweise
Gruppenbauweise
geschlossene Bauweise

o
gk
ogk
gr
g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet
Struktureinheit

StrG
StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen

Wohnzonen

Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz

Einkaufszentren

Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z. B. auf 100m² oder auf
20% der Bauplatzfläche oder auf
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²
20%
[20%]

Laubengänge

Arkaden

Lg Durchfahrten

Ak Durchgänge

Df öffentliche

Dg öffentliche

öffentliche Aufschließungsleitungen
(Einbauten - Trasse)

Ebt 8.00

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf
67.5m über Wiener Null

14m
+67.5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

ÖZ
G
P

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53

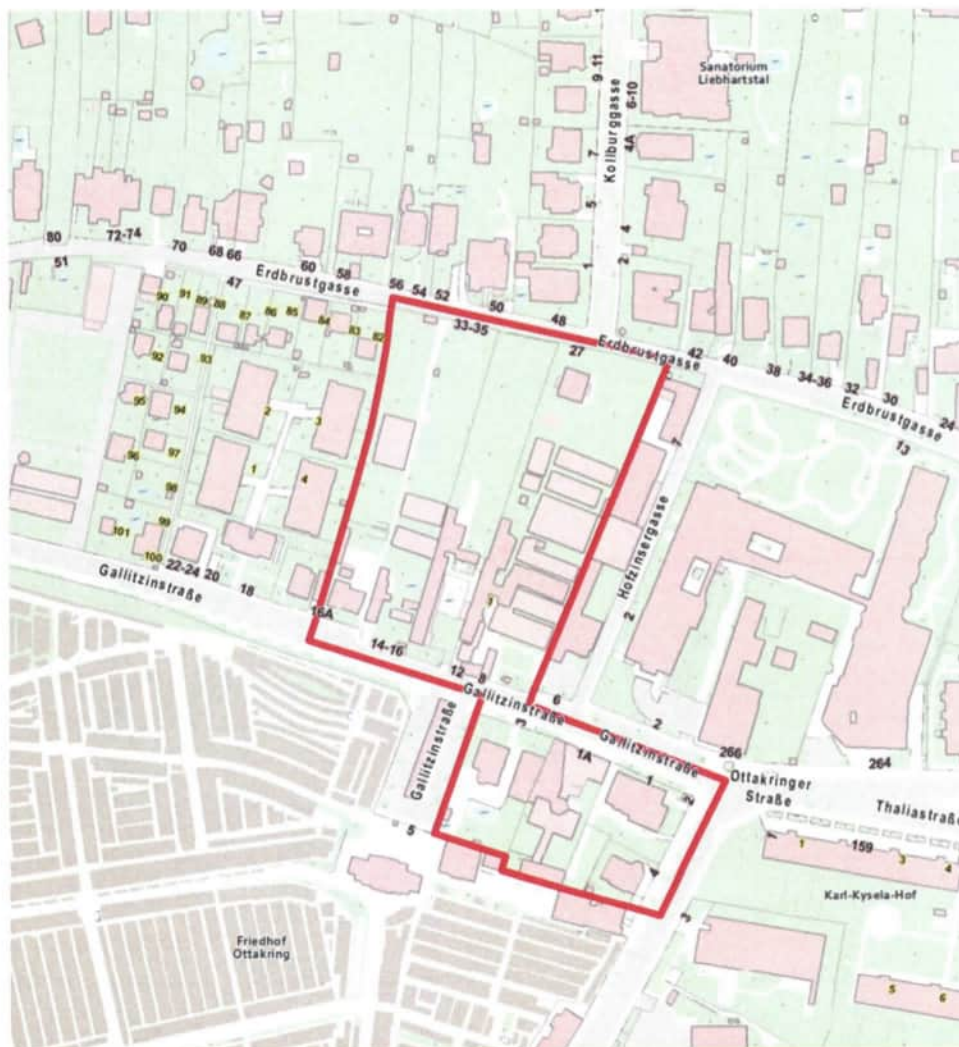
BEILAGE I

Planentwurf 8197 – 16., Gallitzinstraße

Umweltbericht

zur Darstellung der mit der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen für das ca. 2,2 ha große Gebiet

zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring



Übersichtsplan

1	Inhalt	
2	Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens	3
3	Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung	4
3.1	Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben	4
3.2	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	4
	Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden von den vorliegenden Plänen nicht beeinträchtigt	4
3.3	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	4
4	Für den Plan relevante Ziele	5
4.1	Generelle Ziele für den Planungsraum	5
4.2	Generelle Umweltziele	6
4.3	Konkrete Umweltziele im Plangebiet	10
5	Inhalt des Plans	10
6	Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung	13
6.1	Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet	13
6.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)	19
6.3	Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)	21
7	Umweltauswirkungen des Plans	21
7.1	Untersuchungsmethode	21
7.2	Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter	22
7.3	Daten, Grundlagen, Quellen	25
8	Alternativen	25
9	Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen	27
10	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	30
11	Nichttechnische Zusammenfassung	30

2 Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk an der Gallitzinstraße nördlich des Ottakringer Friedhofs.

Es liegt am Fuß des Gallitzinbergs in einem Bereich Ottakrings mit heterogener Bebauungsstruktur. Westlich und nördlich des Plangebiets schließen Gebiete mit aufgelockertem Baubestand – teils Kleingartenanlagen und Kleinhäuser, teils kleinere Wohnhausanlagen und gründerzeitlich geprägte Wohngebäude – an, östlich und südlich finden sich neben Sozialeinrichtungen bis zu neugeschossige Großwohnbauten. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Haupteingang des Ottakringer Friedhofs.



Luftbild (Stadt Wien; rot umrandet: Bearbeitungsgebiet PE 8197)

Das Plangebiet selbst weist nördlich der Gallitzinstraße entsprechend der vormaligen berufsgärtnerischen Nutzung Betriebsgebäude sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Südlich der Gallitzinstraße befinden sich vier zum Teil betrieblich genutzte Liegenschaften.

Im Zuge eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und den im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine Bebauung mit unterschiedlich dimensionierten Wohngebäuden erarbeitet. Das Ergebnis dieses Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden, wobei die Errichtung von Wohngebäuden, die die Maßstäblichkeit zu den umliegenden, teils locker bebauten Siedlungsgebieten wahren, ermöglicht werden soll.

Das Bearbeitungsgebiet für den Planentwurf 8197 wurde auf einen Bereich südlich der Gallitzinstraße ausgeweitet, da die Bebauungsbestimmungen des als Gemischtes Baugebiet ausgewiesenen Bereiches überprüft und teilweise geändert werden sollen.

3 Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung

3.1 Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben

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. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

3.2 Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden von den vorliegenden Plänen nicht beeinträchtigt.

3.3 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Bei dem Vorhaben wird eine rund 1,4 ha große, zuvor als Grünland/Ländliches Gebiet gewidmete und als solche vorwiegend durch Gärtereibetriebe genutzte Fläche in Bauland umgewidmet. Obgleich der Standort stadtstrukturell aufgrund der bestehenden Aufschließung und der umgebenden Nutzungen für die geplante Entwicklung geeignet erscheint, handelt es sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und steht somit in einem potenziellen Konflikt mit Umweltaspekten.

Die bei Umsetzung des Plans zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der Nutzungsänderungen, insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen und der Versiegelung von Freiflächen, sind zu untersuchen.

Der gegenständliche Umweltbericht soll auch darstellen, ob bzw. welche Maßnahmen geplant sind, um allfällige erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen.

4 Für den Plan relevante Ziele

4.1 Generelle Ziele für den Planungsraum

In der planlichen Darstellung des Stadtentwicklungsplanes STEP 2025 - Leitbild Siedlungsentwicklung sind für den Planungsraum keine spezifischen räumlichen Entwicklungsziele verortet.

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt jedoch unter anderem folgende generellen Ziele für die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets und die Vorsorge für die Stadterweiterung vor:

Innenwachstum vor Außenwachstum

Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen

Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen

Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen

Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

„Auf den Punkt gebracht ist das Bild für Wien: Lebendige Urbanität. In vielen Teilen der Stadt ist das bereits Realität. In den nächsten Jahren werden viele, oft kleine Verbesserungen und Ergänzungen Platz für eine höhere Dichte an Funktionen schaffen. Das bedeutet nicht nur einen geringeren Verbrauch von neuem Bauland, sondern auch kurze Wege, viele Gelegenheiten im Umfeld, was so die Mobilität im Umweltverbund begünstigt.

Dabei ist das Ziel im Auge zu behalten, bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können, um einerseits den laufenden Wohnungsabgang – etwa durch Zusammenlegung oder Auflassung mangelhaft ausgestatteter Wohneinheiten – zu kompensieren, und andererseits Wohnraum für zusätzliche Haushalte in der wachsenden Stadt zu schaffen: Dieser Bedarf entsteht sowohl durch Veränderungen der Lebenssituationen der ansässigen Bevölkerung als auch durch die zusätzlich nach Wien ziehenden Menschen. Wie bisher wird ein Teil dieses Bedarfs in bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus werden aber, der Wiener Tradition folgend, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bleiben. Einen wesentlichen Anteil wird weiterhin der soziale Wohnbau ausmachen, der in Wien vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird. Aber auch andere Formen des leistbaren Wohnraums sind von Bedeutung.“ (STEP 2025)



Leitbild Siedlungsentwicklung STEP 2025 (Planungsraum innerhalb des roten Kreises)

Das STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Agrarstrukturellen Entwicklungsplan außerhalb landwirtschaftlicher Vorrangzonen.

4.2 Generelle Umweltziele

Aus internationalen Richtlinien und gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene sowie aus speziellen Plänen und Programmen der Stadt Wien wie dem Klimaschutzprogramm (KliP II Wien), dem Netzwerk Natur, dem STEP 2025 und den darauf aufbauenden Fachkonzepten ergeben sich wichtige Ziele des Umweltschutzes.

Dazu gehören:

- Schonender Umgang mit der Ressource Boden.
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit privat nutzbaren und öffentlichen Freiflächen.
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses und optimaler Beziehungen von bebauten Flächen und Grünräumen;
- Hoher Anteil des öffentlichen Verkehrs und des nichtmotorisierten Individualverkehrs bei der Verkehrsmittelwahl (Modal-Split).
- Entwicklung von Bau- und Nutzungsstrukturen, die zur gesamtstädtischen Minimierung von Umweltbelastungen beitragen.
- Grünraum- und Biotopvernetzung.
- Erhaltung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Diverse Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung (urban heat islands).

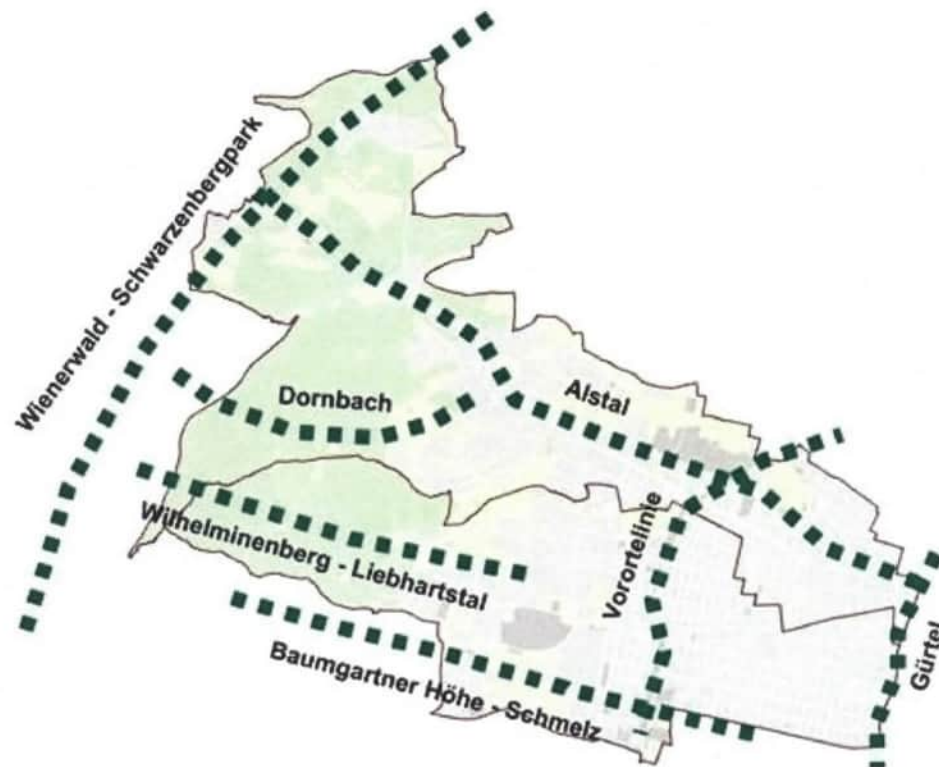
Das Planungsgebiet befindet sich wie alle höher gelegenen Siedlungsräume im Westen Wiens in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald, der in seiner Gesamtheit Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen aufweist.

Ziel in der Entwicklungszone ist es, modellhafte Nutzungsweisen zu entwickeln, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden und Maßnahmen zur ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltigen Entwicklung und schonenden Nutzung natürlicher Ressourcen auf regionaler Ebene zu entwickeln und zu fördern.

Biosphärenpark Wienerwald



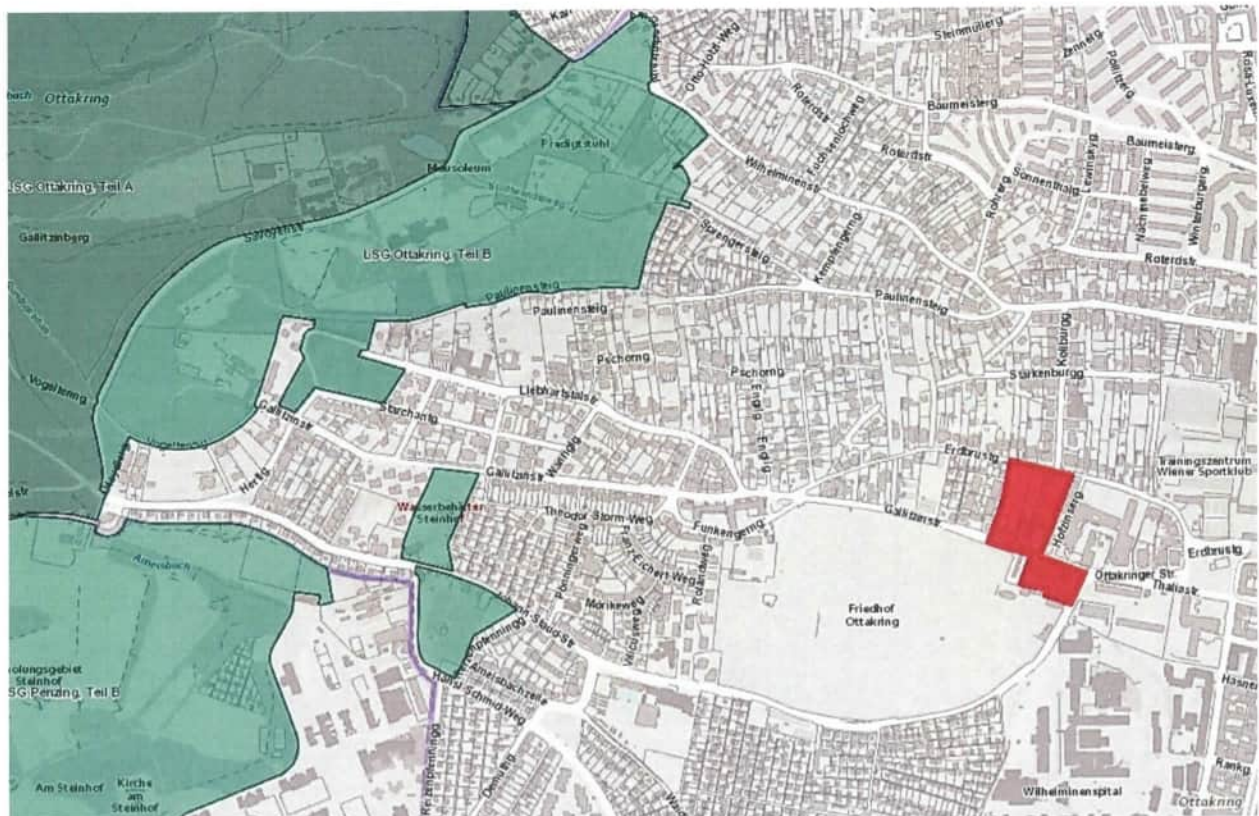
Gesamtfläche des Biosphärenparks Wienerwald



„Übergeordnete Grünverbindungen“, Abb. aus Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, Ottakring/Hernals Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Rund einen Kilometer westlich des Plangebietes beginnen die nach dem Wiener Naturschutzgesetz unter Schutz stehenden Landschaftsschutzgebiete Ottakring Wienerwald Randzone und Wienerwald, sowie das Landschaftsschutzgebiet Penzing Wienerwald Randzone. Diese beinhalten unter anderem das Schloss Wilhelminenberg und das Erholungsgebiet Steinhof.



Grün: Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung (ViennaGIS)

Gemäß dem Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm „Netzwerk Natur“ ist der nördliche Teil des Plangebietes wie die angrenzenden Siedlungsbereiche Teil des Lebensraums „Wienerwaldrand, Ottakring“, wobei hier insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der Trockenlebensräume und Altbaumbestände als Ziel angesehen werden. Der Bereich südlich der Gallitzinstraße wird wie die Flächen des Friedhofs Ottakring, des Wilhelminenspitals und der östlich angrenzenden Großwohnbaustrukturen bis zur Montleartstraße nach dem Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm dem Lebensraum „Park- und Grünanlagen, Ottakring“ zugeordnet. Hier wird als Ziel die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Strukturen in den großen Parks, Friedhöfen und Spitalsgärten angesehen.

4.3 Konkrete Umweltziele im Plangebiet

- Nutzung von geeigneten Baulandpotenzialen aufgrund zu erwartender Bevölkerungszunahme;
- Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit gebietstypischer Höhenentwicklung und begrünten Flachdächern im Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse;
- Sicherstellung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse;
- Errichtung einer Sammelgarage, um motorisierten Verkehr im Entwicklungsgebiet zu minimieren;
- Sicherstellung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Ausmaß von rund zwei Dritteln der Baulandflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen;
- Sicherung nicht unterbaubarer, für das Pflanzen von Bäumen geeigneter Flächen innerhalb des Baulands;
- Geringer Anteil an versiegelten Flächen und in Kombination mit einem Regenwassermanagement soll durch Verdunstung und Versickerung eine positive Wirkung auf Kleinklima, Ökologie sowie auf das Grundwasser bewirkt werden;
- Attraktivierung des Verkehrssystems für sanfte Mobilität (u.a. großzügige Gehsteigbreiten, qualitätsvolle Ausgestaltung des öffentlichen Raums, engmaschiges Wegenetz
- Urbaner Wohnbau mit einem breiten Angebot an zeitgemäßen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und moderner infrastruktureller Ausstattung.

5 Inhalt des Plans

Auf Grundlage der Ergebnisse eines kooperativen Workshopverfahrens sollen die bisher überwiegend betriebsgärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Gallitzinstraße in Bauland umgewidmet werden. Durch Ausweisung von Bauland – Wohngebiet soll die Grundlage für die Errichtung von mehreren Baukörpern mit unterschiedlicher Flächenausdehnung und Höhenentwicklung ermöglicht werden, die insgesamt rund ein Drittel der Grundfläche einnehmen können. Die höchsten Baukörper sollen fünf Geschosse erreichen, statt Dachgeschossen sollen begrünte Flachdächer errichtet werden. Nach Norden und Westen des Planungsbereichs sollen die Gebäudehöhen reduziert werden. Durch die kleinteiligen Baukörper und variierenden Gebäudehöhen soll eine hohe Durchlässigkeit und Vielfalt erreicht werden und auf die Charakteristik des Umfeldes des Planungsgebietes eingegangen werden. Eine öffentlich nutzbare Wegverbindung zwischen Erdbrustgasse und Gallitzinstraße soll auch für das Umfeld positive Wirkung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Erlebbarkeit der Freiräume zwischen den geplanten Baukörpern entfalten. Insgesamt soll zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse die Errichtung von in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen rund 200 Wohnungen ermöglicht werden, knapp die Hälfte davon soll als leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Im Sinne der Vorsorge für soziale Infrastruktur soll ein Kindergarten errichtet werden.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Gallitzinstraße im Wege einer Sammelgarage erfolgen, wobei das Quartier selbst autofrei gehalten wird.

Im Bereich südlich der Gallitzinstraße soll die Ausweisung als Bauland Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I beibehalten werden. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m soll zugunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung auf 9 m und die Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise zugunsten der gesetzlichen Beschränkung auf ein Drittel der jeweiligen Bauplatzfläche entfallen.





Schematische Grundrissdarstellung und Schnitte Gallitzinstraße 8-16, Büro SUPERBLOCK

6 Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung

(Umweltmerkmale in Bezug zu den einzelnen Schutzgütern gemäß Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG)

6.1 Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet

Bevölkerung (Lebensqualität):

Im Plangebiet befinden sich derzeit nur fünf kleinere für Wohnnutzung geeignete Gebäude, die insbesondere den bisherigen oder aktuellen betriebsgärtnerischen bzw. betrieblichen Nutzungen im Plangebiet zuzuordnen sind. Es leben daher derzeit nur wenige Personen innerhalb des Plangebietes.

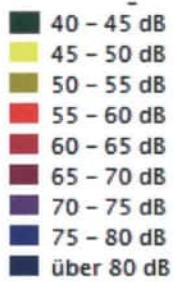
Aufgrund der Nähe zum Wald- und Wiesengürtel mit dem Naherholungsraum des Gallitzinberges und des generell hohen Durchgrünungscharakters der lockeren Siedlungsstrukturen westlich und nördlich des Plangebietes ist eine gute Versorgung an Grün-, Frei- und Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung vorhanden. Eine große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage. Kleinere öffentliche Grünflächen im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse.

Die Projektfläche Gallitzinstraße 8-16 ist nicht frei zugänglich. Die überwiegend aufgelassenen Gärtnerereiflächen bzw. das aufgelassene Heurigenlokal mit ehemaligem Gastgartenbereich sind durch Einfriedungen vom Umfeld abgegrenzt und daher nur eingeschränkt visuell erlebbar.

Die Lebensqualität im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld ist als sehr hoch einzuschätzen. Dabei ist neben der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit den Autobuslinien 45A, 46A und 46B, sowie den in fußläufiger Entfernung liegenden Straßenbahnstationen der Linien 10, 44 und 46 sowie der rund einen Kilometer entfernten U-Bahn- und Schnellbahnstation Ottakring die gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen, Sportanlagen und der durchgrünte Charakter des Siedlungsgebietes sowie und die Nähe zum übergeordneten Erholungsraum des Wald und Wiesengürtels maßgebend. Die Versorgung mit schulischer Infrastruktur ist in ausreichendem Ausmaß gegeben, sodass auch die durch die geplanten Wohnbauvorhaben zu erwartende zusätzliche Nachfrage abgedeckt werden kann.

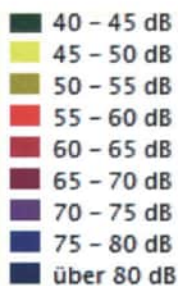
Bevölkerung (Gesundheit):

Im Plangebiet liegt die durchschnittliche Lärmbelastung gemäß des Tag-Abend-Nacht-Indexes L_{den} der strategischen Lärmkarte im Informationssystem Umweltgut der Magistratsabteilung 22 für den überwiegenden Teil des Plangebietes zwischen 45 und 55 dB.



Tag-Abend-Nacht-Index – L_{den}

Der Nachtlärmindex L_{night} liegt in einigen Randzonen der Siedlungsgebiete zwischen 40 und 45 dB, meist jedoch darunter.



Nachtlärmindex – L_{night}

Das Wiener Umgebungslärmschutzgesetz definiert in Anhang 1 einen L_{den} von 60 dB und einen L_{night} von 50 dB als Schwellenwerte, bei deren Überschreitung Aktionspläne zur Lärminderung zu erstellen sind. Diese Werte werden im gegenständlichen Planungsgebiet nicht überschritten.

Die Kfz-Verkehrsstärken im Umfeld betragen in der Gallitzinstraße ca. 300 bis 330 Pkw-Einheiten, in der Thaliastraße ca. 550 Pkw-Einheiten und in der Maroltingergasse ca. 1.000 Pkw-Einheiten jeweils in der Spitzenstunde.

Für die Beurteilung der Belastung durch Luftschadstoffe wird die nächstgelegene und „verkehrsnahe“ Messstation Kendlerstraße 40 des Luftgütemessnetzes herangezogen. Die Grenzwerte für die gemessenen Schadstoffe Feinstaub PM10 und PM2,5 sowie Stickstoffoxide gemäß IG-L wurden im Jahr 2016 gemäß IG-L Jahresbericht 2016 eingehalten.

Gemäß der im Informationssystem Umweltgut enthaltenen Immissionen- und Emissionen-Karten durch Feinstaub und Stickstoffdioxid sind keine nennenswerten Belastungen im Gebiet vorhanden.

Der hohe Durchgrünungsgrad und die Nähe des Wald- und Wiesengürtels regt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien an und ist daher auch aus gesundheitlicher Sicht positiv zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Der Großteil der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 ist noch als Gärtnereifläche mit hohem flächenmäßigen Anteil an Gewächshäusern genutzt. Die Wege zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt. Nur in wenigen Bereichen konnte sich um die Glashäuser eine Flur aus Brombeergebüschen, jungen Eschen, Götterbaum und Efeu etablieren. Zur Gallitzinstraße hin existiert eine Thujenhecke. Am Gelände sind einige Fichten und eine größere Thuje vorhanden. Im Abschnitt zur Erdbrustgasse befindet sich ein Wohnhaus mit anschließendem Obstgarten. Daran anschließend befindet sich ein gepflegter Rasen sowie Reste von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen und Rosen. Eine ehemalige Lagerfläche ist großteils mit Brombeeren zugewuchert. Der naturschutzfachliche Wert dieser Fläche ist als sehr gering einzuschätzen.

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 12 bestand ein Heurigenlokal mit Gartenflächen, dessen Betrieb eingestellt wurde. Im Eingangsbereich sind einige Eschen und Ahorn situiert, einige Bäume dieser Gruppe stocken außerhalb der Liegenschaft auf öffentlichem Grund. Im ehemaligen Gastgarten befindet sich ein kleiner Folienteich sowie ein dominanter Trompetenbaum, weitere Eschen und Nadelgehölze, vorwiegend Fichten und Föhren. In der angrenzenden gepflegten Wiesenfläche dominieren zwei Trauerweiden. An der Grundgrenze befindet sich eine Reihe Föhren und Fichten, wenige Ziersträucher und Wurzelausschläge gefälltter Eschen, die zum Teil mit Efeu überwuchert sind. Die Rasenfläche ist gepflegt und wird regelmäßig gemäht. Mit Ausnahme weniger Baumhöhlen, die gegebenenfalls von Kleinsäuern (Eichhörnchen, Fledermäuse, höhlenbrütenden Vögeln genutzt werden können, sind keine besonderen Tierhabitate vorhanden. Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße stellt insbesondere der vorhandene Bestand an Laubbäumen einen gewissen naturschutzfachlichen Wert dar.

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 14-16 befindet sich ein mittels einer Fliederhecke zur Gallitzinstraße abgeschirmtes Wohngebäude. Im Eingangsbereich, aber bereits außer der Grundstücksfläche stehen einige größere Eschen und Fichten. Im Innenhof ist ein Kirschbaum vorhanden. Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein bereits eingestellter Gärtnereibetrieb, aktuell eine gepflegte Rasenfläche mit einigen Ziergehölzen. Da es sich bei den Liegenschaften um ehemals intensiv genutzte und hochgradig anthropogen überformte Flächen handelt, sind im Zuge entsprechender Untersuchungen trotz örtlich kleinbereichsweiser vorhandener naturhafter Lebensraumstrukturen und einzelner wertbildender Gehölzstrukturen keine geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen worden.

Die Liegenschaften südlich der Gallitzinstraße, die teils dem angrenzenden Friedhof zuzuordnende betriebliche Nutzungen bzw. leerstehende Verkaufsräumlichkeiten aufweisen oder kulturellen Zwecken dienen (Volksliedwerk), sind durch Freiflächen mit im untergeordneten Ausmaß gärtnerisch ausgestalteten Flächen und teilweisem Baumbestand geprägt. Von größerer stadtoökologischer Bedeutung ist jedoch der Baumbestand (insbesondere der Arten Rosskastanie und Gemeine Esche) im Straßenraum vor den betreffenden Liegenschaften.

Boden, Grundwasser:

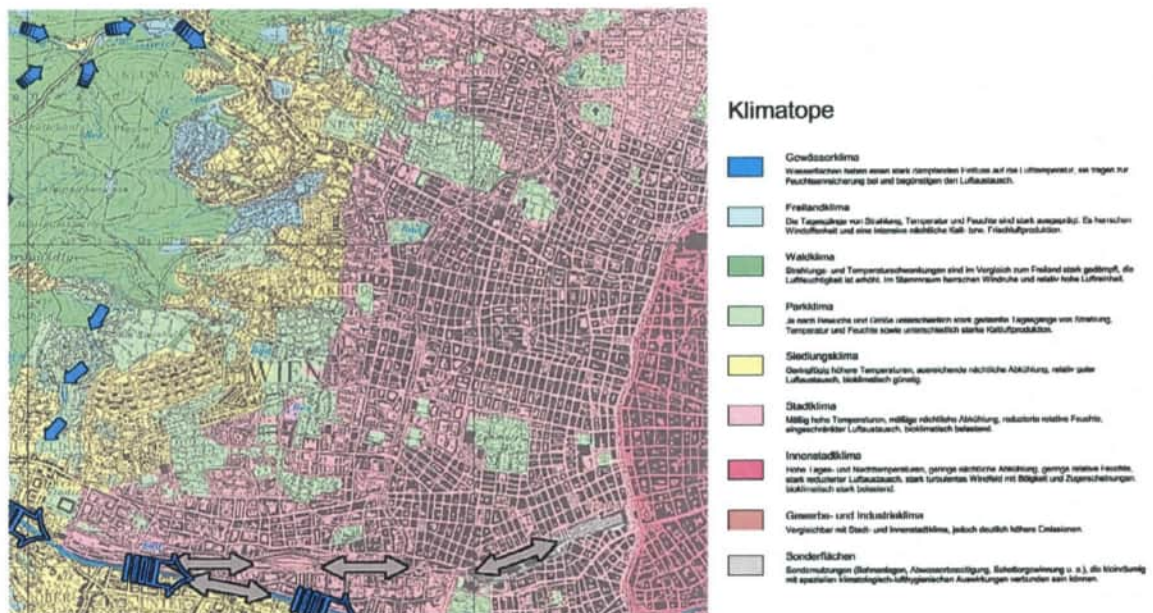
Geologisch ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend den Lockersedimenten des Wiener Beckens aus dem Miozän (Schluffe, Tone, Sande) zuzuordnen. Aufgrund des ursprünglich im Bereich der Erdbrustgasse verlaufenden Ottakringerbaches – der nunmehr unter der Gallitzinstraße kanalisiert verläuft – ist das unmittelbare Plangebiet insbesondere durch jüngste quartäre Lockersedimente geprägt.

Der Boden ist dem Boden-Subtyp Carbonatfreie Braunerde und Relikt-Braunerde zuzuordnen (Wien Umweltgut, Bodenschutz-Bodenkarte).

(Klein-) Klima:

Grundsätzlich liegt das Planungsgebiet klimatisch in der pannonischen Klimaregion, die westlich angrenzenden Wienerwaldbereiche sind bereits dem alpinen Klimaraum zuzuordnen.

In der nach Einheiten mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägung differenzierenden Klima-Funktionskarte der Stadtklimauntersuchung 2003 wird das Planungsgebiet dem Parkklima zugeordnet, liegt jedoch unmittelbar angrenzend an dem Siedlungsklima und Innenstadtklima zugeordnete Bereiche.



Ausschnitt für den Westen Wiens der Klimafunktionskarte Wien (Schwab&Steinicke 2003)

Freiflächen erfüllen eine wichtige klimatisch-lufthygienische Austauschfunktion und sollen deshalb weitgehend erhalten werden. Außerdem gilt es den Luftaustausch mit dem Umland Wiens zu erhalten. Dazu tragen Luftleitbahnen, der nächtliche Bergwind aus dem Wienerwald und Kaltluftabflüsse bei.

Der vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad im Bereich um das Plangebiet sowie der hohe Vegetationsanteil wirken einer stärkeren Erwärmung entgegen und unterstützen die Durchlüftung. Das Siedlungsklima besitzt für den Menschen günstige Eigenschaften.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Es befindet sich kein denkmalgeschütztes Objekt innerhalb des Plangebietes.

Das älteste Gebäude im Plangebiet ist das 1906 als Zubau zum damaligen Gasthaus Bockkeller errichtete, heute als Bockkeller bezeichnete Gebäude Gallitzinstraße 1. Das im Eigentum der Stadt Wien befindliche, bis 1971 als Gasthaus genutzte Gebäude dient heute dem Wiener Volksliedwerk für Büro- und Archivzwecke, der vormalige Speisesaal im ersten Stock wird als Veranstaltungsraum genutzt.

Im nahen Umfeld befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Aufbahrungshalle des Ottakringer Friedhofs, die 1885 im Neorenaissance-Stil errichtet wurde. Weiters die Schieberkammer und Flankenbauten (ehemaliges Bedienstetenhaus und Turbinenhaus) des 1911/12 errichteten ehemaligen Wasserbehälters der 2. Hochquellleitung Gallitzinstraße 20.

Landschaft:

Landschaftsräumlich befindet sich das Plangebiet im Talboden des ehemaligen Ottakringerbaches, dessen Verlauf von den Hängen des Gallitzinbergs im Westen stadteinwärts im Bereich der Thaliastraße, der Lerchenfelder Straße und der Neustiftgasse in Richtung Innenstadt bis heute anhand der Topographie ablesbar ist.

Ein weiteres landschaftsprägendes Element ist der südwestlich angrenzende Ottakringer Friedhof, der sich in Hanglage über rund 17 ha erstreckt. In nordwestlicher Richtung nimmt die Steigung sukzessive zu, bis im Bereich Predigtstuhl und Schloß Wilhelminenberg erste Hochpunkte des Gallitzinbergs erreicht werden. Zu letzterem ergeben sich unter anderem von der unteren Gallitzinstraße aus Blickbeziehungen.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen dichter Innenstadtbauung zu den lockerer bebauten Siedlungen an den Wienerwaldhängen. Die Heterogenität des Umfeldes sowohl in der Nutzung als auch in der Höhenentwicklung ist auch auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ablesbar: Unmittelbar östlich angrenzend ist das Stadtbild durch neugeschossige Großwohnbauten geprägt, südöstlich befindet sich die städtebauliche Großform des Wilhelminenspitals, westlich schließen am Gelände des ehemaligen Wasserbehälters neben der denkmalgeschützten Schieberkammer Neubauten mit drei Geschossen und Dachgeschoss an, nordwestlich die Kleingartenanlage Wasserwerk Liebhartstal, nördlich der Erdbrustgasse teils gründerzeitlich geprägte mehrgeschossige Wohnbauten und östlich ein dicht bebauter Streifen mit berufsgärtnerischer Nutzung, sowie östlich der Hofzinsergasse ein neu errichtetes Pensionistenwohnheim mit zugehörigen Grünflächen. Trotz dieses heterogenen Erscheinungsbildes kommt einer sorgfältigen, auf den lokalen Charakter Bezug nehmenden Gestaltung insbesondere der Projektfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse große Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Dies einerseits aufgrund ihrer räumlichen Dimension, aber auch aufgrund der Lage im Eingangsbereich des Liebhartstals.

6.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)

Bevölkerung (Lebensqualität):

Derzeit ist für den zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse liegenden Teil des Plangebietes die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit einer Höhe von maximal 7,5 m errichtet werden, der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Bei Beibehaltung dieser Ausweisung ist wahrscheinlich, dass auf den derzeit brach liegenden Flächen mit der Widmung vereinbare betriebliche Nutzungen erfolgen. Da keine Begrenzung der bebaubaren Fläche festgesetzt ist, könnten entsprechend dem Baubestand der in gleicher Form gewidmeten angrenzenden Liegenschaft Gallitzinstraße 6 auch erheblich höhere Bebauungsdichten entstehen als dies dem Charakter im Umfeld des Plangebietes entspricht. Seriöse Aussagen über die Form möglicher künftiger Nutzungen innerhalb des zulässigen Nutzungsspektrums können nicht getroffen werden, von einer Intensivierung der Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Verkehrserzeugung ist jedoch auszugehen.

Eine Potentialfläche mit guter Auf- und Erschließungsqualität (ausgebaute Straßen, vorhandene technische und soziale Infrastruktur, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz) würde nicht für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden und den bestehenden Siedlungsdruck auf andere, weniger gut erschlossene Bereiche im bzw. außerhalb des Stadtgebiets verlagern.

Die Erlebbarkeit und die Vernetzung der Grünräume würden sich weiterhin auf den eingeschränkt erlebbaren visuellen Zusammenhang und den gebotenen Ausblick auf die betriebsgärtnerischen Flächen beschränken.

Die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Durchganges durch das Planungsgebiet zwischen Erdbrustgasse und Gallitzinstraße und die Errichtung eines Kindergartens würde nicht erfolgen.

Bevölkerung (Gesundheit):

Im Plangebiet würde die betriebsgärtnerische Nutzung erhalten bleiben bzw. mittelfristig intensiviert werden. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung hängen von der jeweiligen Bewirtschaftungsform ab. Der derzeitige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan untersagt die Errichtung von Gebäuden und Anlagen nicht, sodass ein Übergang zu intensiverer Bewirtschaftung mit Einsatz von Glashäusern oder Betriebshallen mittelfristig möglich ist.

Die durch Kfz-Verkehr induzierte Lärm- und Luftschadstoffsituation würde sich lokal entsprechend der Nutzungsintensivierung erhöhen. Durch die Verlagerung des Bevölkerungszuwachses in peripherere Gebiete ist wahrscheinlich, dass das Verkehrsaufkommen und die verbundenen Belastungen wienweit betrachtet ansteigen würden, sich daraus im Projektgebiet jedoch keine Änderungen ergeben.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Die intensiv betriebsgärtnerisch genutzten Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur bedingt geeignet. Durch die betriebsgärtnerische Nutzung bleibt der Spielraum für eine hohe Artenvielfalt weiterhin beschränkt. Durch eine Intensivierung der Produktionsweise und einen Ausbau von Glashauskulturen und Produktionshallen könnten sich diese Bedingungen weiter verschlechtern.

Boden, Grundwasser:

Der Umweltzustand in Bezug auf Boden und Grundwasser würde sich mittelfristig nicht verändern. Über den möglichen Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln in den Boden bzw. ins Grundwasser im Rahmen der betriebsgärtnerischen Nutzung liegen keine näheren Informationen vor. Durch eine Intensivierung der Produktionsweise und einen weiteren Umstieg auf Glashauskulturen und Produktionshallen könnten Bodenfunktionen wie Kühlungseffekt oder großflächige Regenwasserversickerung verloren gehen.

(Klein-) Klima:

Bei Aufnahme von betrieblicher Tätigkeit innerhalb des von der Widmung vorgegebenen Nutzungsspektrums sind bauliche Entwicklungen (u.a. Errichtung von Glashäusern, Produktionshallen) wahrscheinlich, die neben möglicher Belastungen durch Luftschadstoffe ungünstige Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation erwarten lassen.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Im Planungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse befindet sich kein kulturelles Erbe und es bestehen weder architektonisch wertvolle Bauten noch bekannte archäologische Fundstellen. Die im Plangebiet bestehenden Sachwerte blieben bei Unterlassung der gegenständlichen Planung grundsätzlich unverändert.

Landschaft:

Die Landschaft im Plangebiet würde sich kurzfristig nicht verändern.

Mittelfristig wäre jedoch eine Intensivierung der Produktionsweise und die Errichtung von Glashäusern und Produktionsgebäuden mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild wahrscheinlich.

6.3 Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)

Im Allgemeinen gilt für die wachsende Stadt Wien, dass sie auf die Schaffung neuer Flächen für leistbaren Wohnraum nicht verzichten kann. Sollte die Errichtung von Wohngebäuden nicht hier gebaut werden, müssten daher alternative Standorte gefunden werden. Der Standort des vorliegenden Projekts ist durch die bestehende technische und soziale Infrastruktur, die vorhandenen Erholungsräume und das bestehende ÖV-Angebot insgesamt als sehr gut geeignet für Wohnbauentwicklung einzustufen. Im Fall der Nichtdurchführung des gegenständlichen Planes müssten Alternativstandorte mit niedrigerer Lagegunst für die notwendige Wohnbauentwicklung herangezogen werden. Eine Verschlechterung des Modal Split (für den Fall einer schlechteren ÖV-Anbindung), eine Zersiedelung in Bereichen ohne Anschluss an ein funktionierendes Subzentrum sowie hohe Kosten für die Schaffung neuer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wären voraussichtliche negative Begleiterscheinungen.

7 Umweltauswirkungen des Plans

7.1 Untersuchungsmethode

Die Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Wohnbauentwicklung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf die relevanten Schutzgüter wird verbal beschrieben und nach folgender Skala bewertet:

	(eher) positive Auswirkung
	keine bzw. neutrale Auswirkungen
	eher negative Auswirkungen
	deutlich negative Auswirkungen

7.2 Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter

Bevölkerung (Lebensqualität):

In Folge der steigenden Bevölkerungszahlen und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum besteht das Ziel, bereits erschlossene Siedlungsgebiete entsprechend optimal zu nutzen. Damit kann einer Abwanderung ins Wiener Umland und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten aus stadtperipheren Bereichen, aber auch dem Druck auf die Nutzung weniger geeigneter Entwicklungsflächen entgegengewirkt werden. Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung, die auch Wohnraum im leistbaren Segment bereitstellen soll, wird den künftigen BewohnerInnen zweifellos eine Wohnform und ein Wohnumfeld geboten, das hohe Wohnzufriedenheit und Lebensqualität erwarten lässt.

Die geplante Bebauung ist innerhalb eines heterogenen Siedlungsgebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleingartenwohnhäusern im Westen und Norden, sowie großvolumiger Wohnbauten und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden im Osten und Süden des Plangebietes situiert. Die vorgeschlagene aufgelockerte Bebauungsform mit Baukörpern unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung, die jedoch nicht mehr als ein Drittel der Grundfläche in Anspruch nehmen soll, entspricht in ihrer Maßstäblichkeit dem durchgrünten stadträumlichen Umfeld. Zwei Drittel der Grundfläche der Bebauung im Planungsgebiet werden somit als Grün- und Freiflächen gesichert. Die vorgesehene Bebauung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird nicht als abgeschlossenes Wohnquartier in Erscheinung treten, sondern durch eine öffentlich nutzbare attraktive Wegverbindung der Allgemeinheit geöffnet, somit die entstehenden Räume zwischen den geplanten Baukörpern über den Personenkreis der künftigen BewohnerInnen hinaus gehend erlebbar gemacht.

Durch die Errichtung eines Kindergartens wird die Versorgung des Gebietes mit elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sichergestellt und verbessert.

Für mehrere AnrainerInnen, deren Wohnungen unmittelbar zum Planungsgebiet orientiert sind, sind Verschlechterungen der Lebensqualität gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten, da gewohnte Blick- und Sichtbeziehungen zu den teils brachliegenden Freiflächen oder darüber hinweg durch Baukörper der künftigen Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Diesem Umstand wurde durch Abrücken der geplanten Bebauung von den Grundstücksgrenzen und Verzicht auf Errichtung von Dachgeschossen zugunsten begrünter Flachdächer weitgehend Rechnung getragen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die derzeitigen Bestimmungen die Errichtung von bis an die Grundgrenzen reichenden Gebäuden ohne Flächenbeschränkung mit Gebäudehöhen von 7,5 m und zusätzlichen Dächern von 1,5 m Höhe ermöglichen.

Für die Lebensqualität der Bevölkerung sind insgesamt gesehen eher positive Auswirkungen zu erwarten.

Bevölkerung (Gesundheit):

Die Konzeption des Projekts als Wohngebiet mit einem guten Anschluss an das öffentliche Verkehrssystem bietet gute Bedingungen für die Vermeidung von KFZ-Fahrten und stellt aus gesamtstädtischer Sicht im Hinblick der Notwendigkeit der Errichtung von Wohnraum einen Beitrag zur Verringerung der dadurch anfallenden Luftschadstoffe und des Energieverbrauchs dar.

Die Schadstoffentwicklung wird sich durch die dennoch erwartete Erhöhung der Fahrten im motorisierten Individualverkehr kurzfristig erhöhen, jedoch mittel- bis langfristig durch verbesserte Technologien in Grenzen halten.

Es wird erwartet, dass das Wohnbauvorhaben Gallitzinstraße 8-16 an einem Werktag insgesamt ca. 260 Fahrten im motorisierten Individualverkehr generiert, ca. 500 Wege im öffentlichen Verkehr und ca. 430 Wege im nichtmotorisierten Verkehr. Im motorisierten Individualverkehr entfallen 4 Zu- und 27 Abfahrten pro Stunde auf die Morgen- und 19 Zu- und 9 Abfahrten auf die Nachmittagsspitze (Verkehrsuntersuchung Gallitzinstraße 8-16, Rosinak&Partner ZT GmbH). Die Erschließung ist über eine Garagenein- und -ausfahrt in der Gallitzinstraße vorgesehen.

Studien an verkehrsreichen Einfallstraßen haben ergeben, dass trotz Anstieg des Verkehrsaufkommens sich die Stickoxydbelastung (NOx), die Feinstaubbelastung (PM10) und die CO-Emission reduzierten (Quelle: Rosinak 2008, Schönbrunner Schlossstraße). Die Entwicklung von Hybrid- und Elektrofahrzeugen wird diese Emissionsbelastung weiter senken. In diesem Zusammenhang müssen auch die immer stärker werdende, verkehrspolitische Bedeutung des Fahrrades und des E-Bikes und die immer populärer werdenden alternativen Verkehrskonzepte von Car-Sharing in Betracht gezogen werden. Es ist zu bemerken, dass die derzeitige Verkehrsbelastung in Wien zu einem guten Teil durch einpendelnde Fahrzeuge erzeugt wird. Durch die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen werden die Zersiedelung und somit auch das Einpendelvolumen verringert.

Der Mehrbelastung steht ferner die Entlastung von Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch die wegfallende betriebsgärtnerische Nutzung gegenüber.

In der Phase der Errichtung der neuen Siedlung ist mit den üblichen, jedoch gesetzlich geregelten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind insgesamt als neutral zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Aufgrund der bisherigen überwiegend berufsgärtnerischen Nutzung der Freiflächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse bestehen im Plangebiet keine sensiblen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.

Bei Umsetzung des gegenständlichen Plans, der für rund zwei Drittel der Flächen gärtnerische Ausgestaltung vorschreibt, kann durch die neu geschaffenen Erholungs- und Freiflächen im Plangebiet neuer Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Zudem wird durch das Verbot der Errichtung unterirdischer Objekte für maßgebliche Teile der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen Vorsorge getroffen, dass tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden können.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, Flora und Fauna sind insgesamt

☐ als neutral bis eher positiv zu bewerten.

Boden, Grundwasser:

Mit der Umsetzung des Plans ist mit einer Bodenversiegelung von rund einem Drittel der Baulandflächen durch Hochbauten zu rechnen. Zusätzlich werden bei Errichtung einer Sammelgarage auch Teile von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unterbaut werden. Aufgrund des vorgesehenen weitgehenden Verbots der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal kann, durch die Versickerung des Regenwassers, die Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasserhaushalts dennoch gering gehalten werden.

Auf den den Wohnnutzungen zugeordneten Freiflächen sind im Vergleich zu intensiv betriebsgärtnerisch genutzten Flächen keinesfalls negative Auswirkungen für Boden und Grundwasser zu erwarten.

Durch die vorgesehene verpflichtende Errichtung begrünter Flachdächer auf den Flächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird ein zusätzlicher Ausgleich für den Verlust vegetativer Flächen geschaffen, einer Aufheizung der Dachflächen entgegengewirkt und eine Verzögerung des Regenwasserabflusses von Dachflächen ermöglicht werden.

(Klein-) Klima:

Im Hinblick auf das Mikroklima im Plangebiet wird angestrebt die mit der geplanten Bebauung verbundenen Erwärmungseffekte durch die konkrete Bebauungsform mit gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und zu begrünenden Dächern gering zu halten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausgestaltung der künftigen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen ein Verdunstungs- und Kühleffekt entstehen wird, der Erwärmungseffekte reduziert. Zusätzlich soll durch die Vorschreibung von Flachdachbegrünungen einer Erwärmung der Dächer durch Sonneneinstrahlung entgegengewirkt werden.

Die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist mit einer entsprechenden Erhöhung der CO₂-Belastung verbunden. Die Gesamtemission an CO₂ wäre allerdings bei Verdrängung der Wohnbevölkerung ins Umland von Wien bedeutend höher.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Vorhandenes kulturelles Erbe und Sachwerte werden durch die Umsetzung des Plans nicht beeinträchtigt. Die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude und eines Kindergartens ist vielmehr als Verbesserung und Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand anzusehen.

Landschaft:

Aufgrund der bestehenden Einfriedungen der Liegenschaften zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse, die nicht nur die Zugänglichkeit sondern auch den Durchblick hindern, ist dieser Bereich nicht oder nur eingeschränkt erlebbar. Zudem sind die bei einer der aktuellen Widmung entsprechenden Nutzung üblichen Gebäude (Glashäuser, Produktionsgebäude) dem Landschaftsbild nicht zuträglich. Es ist eine höhere Gestaltungsqualität der künftigen Wohngebäude gegenüber betrieblichen Nutzbauten auf betriebsgärtnerischen Flächen zu erwarten. Die betreffenden Flächen sind in mehr oder weniger locker bebautes Gebiet, dessen bauliche Dimensionen von Kleingartenwohnhäusern bis zu

neungeschossigen Großwohnbauten reicht, eingebettet. Die nunmehr vorgesehene bauliche Entwicklung nimmt auf das stadträumliche Umfeld und somit auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Differenzierung der Gebäudehöhen, die bei einzelnen Baukörpern bis maximal 16 m reichen, Rücksicht. Dabei ist insbesondere der Verzicht auf die Errichtung von Dachgeschossen zugunsten begrünter Flachdächer zu betonen. Durch die Errichtung eben dieser begrünter Flachdächer wird die landschaftsräumliche Einbettung der Gebäude auf der Entwicklungsfläche auch bei Betrachtung aus topographisch höher gelegenen Bereichen etwa des Gallitzinberges unterstützt. Die Erlebbarkeit der Projektfläche bzw. des künftigen Quartiers wird aufgrund vorgesehener Beschränkungen für die Errichtung von Einfriedungen und insbesondere durch die Vorschreibung eines öffentlichen Durchgangs maßgeblich verbessert bzw. erstmalig ermöglicht.

Die Auswirkungen auf die Landschaft sind daher als tendenziell positiv zu bewerten.

7.3 Daten, Grundlagen, Quellen

- Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05)
- Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 25)
- Wien Umweltgut, digitaler Themenstadtplan der MA 22 zu umweltrelevanten Informationen in Wien (strategische Lärmkarte, Klimafunktionskarte, Biotoptypenkartierung, Karte Lebensraum Tiere und Pflanzen)
- Netzwerk Natur (MA 22)
- Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, Ottakring/Hernals Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007
- Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes
- Bebauungsstudie Gallitzinstraße 8-16, SUPERBLOCK, 2017
- Naturschutzfachliches Screening Gallitzinstraße 8-16, LAND IN SICHT, Juli 2017
- Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Gallitzinstraße 8-16, Rosinak & Partner Dezember 2016.
- STEP 2025 – Fachgutachten Mobilität
- STEP 2025 – Fachgutachten Grün- und Freiraum
- Klimaschutzprogramm (KliP)
- Wiener Umgebungslärmschutzgesetz
- Wien Kulturgut, digitaler Themenstadtplan der Wiener Stadtverwaltung

8 Alternativen

Das Bevölkerungswachstum im Ballungsraum Wien ist nicht nur ein aus den jüngsten Entwicklungen und Trends belegbares Faktum, sondern vor allem Ausweis und letztlich auch Bedingung für die ökonomische Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität dieser Region. Es ist daher auch erforderlich und insofern alternativlos, der wachsenden Bevölkerung auch durch Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung ausreichenden und leistbaren Wohnraumes zur Verfügung zu stellen. Die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen stellt unter anderem einen gesetzlichen Auftrag an die Stadtplanung dar (Bauordnung für Wien).

Da sich Wien positiv zu diesem Wachstum stellt und daran interessiert ist, die Wohnbevölkerung im Stadtgebiet zu halten (nicht zuletzt auch wegen der durch eine Verdrängung ins Umland entstehenden Verkehrsproblematik), müssen geeignete Standorte für Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden.

Alternative Standorte

Die Standortgunst für Wohnbauentwicklung im betreffenden Gebiet, das bereits 1893 erstmals im Generalregulierungsplan für Wien den bebaubaren Flächen zugeordnet wurde, ist aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes und der bereits vorhandenen Infrastruktur als sehr hoch einzuschätzen. Bei Verzicht auf die gegenständliche Entwicklung müssten Alternativstandorte gefunden werden. Da es kaum Angebot an verfügbaren Flächen mit vergleichbarer Standortgunst gibt, ist davon auszugehen, dass auch Flächen mit geringerer Eignung und schlechterer Anbindung bzw. Versorgung in Betracht gezogen werden müssten. Es ist mit einer Besiedelung dispers gelegener und schlechter erschlossener Gebiete zu rechnen.

Trotz der guten Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass ein Teil der künftigen neuen BewohnerInnen auch private Kraftfahrzeuge für die Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse in Anspruch nimmt und der Individualverkehr im Umfeld des Planungsgebietes geringfügig zunimmt. Bei einer Abwanderung in weniger geeignete Standorte Wiens oder das Wiener Umland wäre jedoch mit weitaus negativeren Auswirkungen auf den Modal Split, somit einem hohen Kfz-Anteil bei der Verkehrsmittelwahl, zu rechnen.

Alternative ruhende Verkehrsorganisation

Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Umfang der Stellplatzverpflichtung verringert sowie die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist festgelegt werden (Stellplatzregulativ). Dabei ist auf die verkehrlichen Gegebenheiten zu achten.

Das für das Quartier vorgesehene Sammelgaragenkonzept sowie der im Umfeld vorhandene geringe Stellplatzversorgungsgrad sprechen jedoch für eine Beibehaltung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung. Die Erreichbarkeit des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln entspricht einem durchschnittlichen Versorgungsgrad in den westlichen Bezirken. Der bestehende sowie der durch den Planentwurf geplante öffentliche Raum sind nicht geeignet, ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge für die neue Bebauung zu bieten. Aus diesen Gründen wurde im Planentwurf kein Stellplatzregulativ vorgeschlagen.

Alternative Bebauungsform

Auf dem Standort selbst könnten als Alternativen zur vorgeschlagenen Bebauung sowohl Siedlungsformen mit höherer als auch geringerer Dichte in Betracht gezogen werden.

Eine Bebauungsform mit höherer Dichte würde dem Standort im Übergangsbereich vom dicht bebauten innerstädtischen Bereich zu den locker bebauten Wienerwaldrandlagen nicht gerecht werden und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten lassen.

Eine Siedlungsform mit niedrigerer Dichte widerspricht dem aktuell besonders dringlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Rahmen der aus der Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden und im STEP 2025 dargelegten Entwicklungsziele bestehen daher keine Alternativen, die dem gegenständlichen Entwicklungsvorhaben vorzuziehen wären.

9 Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen

Nachstehend wird in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt, durch welche Planinhalte des gegenständlichen Planentwurfs auf Umweltauswirkungen besonders Bedacht genommen wurde und durch welche zusätzliche, durch den Bebauungsplan nicht abgesicherte, Maßnahmen weitere Optimierungen geplant oder möglich sind.

Bevölkerung (Lebensqualität)

Festlegungen im Plan:

- Kompakte, mehrgeschossige und daher flächensparende Baukörperstruktur.
- Ausreichende Abstände zu den Nachbarflächen, gute Einbettung in die Umgebung in Bezug auf Proportion und Funktionalität.
- Schaffung eines neuen Durchgangs zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse, der das Plangungsgebiet auch der Öffentlichkeit erschließt.
- Vorsorge für die Errichtung eines Kindergartens, der als elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung auch der bestehenden Bevölkerung zur Verfügung steht.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Verdichtung der Intervalle des bestehenden Angebots im öffentlichen Verkehr (Busse, Straßenbahn).
- Attraktivere Gestaltung der Gallitzinstraße, Schaffung von Mikrofreiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Bevölkerung (Gesundheit):

Festlegungen im Plan:

- Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten an der Erdbrustgasse und Vorsorge für die Errichtung einer über die Gallitzinstraße erschlossenen Sammelgarage.
- Vorsorge für eine attraktive fußläufige Erschließung durch Vorsorge für ausreichend breite Gehsteige, Vorsorge für Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße, Schaffung eines öffentlich nutzbaren Durchganges im Sinne der Stadt der kurzen Wege.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Schonungsvolle Baustellenabwicklung, damit die Belastungen der Bevölkerung gering gehalten werden.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Festlegungen im Plan:

- Vorsorge für die gärtnerische Ausgestaltung von rund zwei Dritteln der Baulandflächen.
- Festlegung der gärtnerischen Ausgestaltung für nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen.
- Beschränkung, wonach innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden dürfen.
- Vorsorge für die Errichtung begrünter Flachdächer.
- Vorsorge für Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Möglichst naturnahe Ausgestaltung der (halb-)öffentlichen Grünflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden, Grundwasser:

Festlegungen im Plan:

- Durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und Vorsorge für gärtnerisch auszugestaltender sowie nicht unterbaubarer Flächen wird die Versiegelung von Flächen gering gehalten.
- Begrenzung der Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal.
- Vorschreibung der Errichtung begrünter Flachdächer im Entwicklungsgebiet nördlich der Gallitzinstraße.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung zum Beispiel durch Errichtung von Wegen mit versickerungsfähiger Oberfläche.

(Klein-) Klima:

Festlegungen im Plan:

- Dachbegrünung zur Minimierung von Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung.
- Attraktive Fußwege sowie gute Erreichbarkeit des ÖV und begünstigen eine Erhöhung des Anteils dieser sanften Mobilitätsformen am Modal Split.
- Gute Durchlüftung des Gebiets durch die vorgegebene kleinteilige Bebauungsstruktur.
- Vorschreibung der Herstellung bzw. Erhaltung von Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße.
- Durch das weitgehende Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal kann das Kleinklima durch Schaffung von Verdunstungsbereichen positiv beeinflusst werden

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Hoher Anteil an Baum- und Strauchbewuchs auf den auszugestaltenden Grün- und Freiflächen und sonstigen öffentlichen Räumen zur Vermeidung von Hitzeinseln.
- Maßnahmen wie Fassadenbegrünung sollen bei der Umsetzung der Gebäude angestrebt werden.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualität der künftigen Bebauung durch den bisherigen Planungsprozess.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Bedachtnahme auf die architektonische und funktionelle Qualität in den anschließenden Umsetzungsschritten.

Landschaft:

Festlegungen im Plan:

- Gestalterisch gut proportionierte und funktionelle Einbettung des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bebauungsstruktur (z.B. Sicherstellung der maximalen Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem baulichen Umfeld, Schaffung eines attraktiven Straßenraums an der Gallitzinstraße mit Vorgärten und Rücksprüngen der Bebauung, differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen, Vorschreibung begrünter Flachdächer).
- Gewährleistung der Erlebbarkeit des Bereiches nördlich der Gallitzinstraße durch einen öffentlich nutzbaren Durchgang.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere in der Gallitzinstraße.

10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es sind keine speziellen, über die grundsätzliche und ständige Beobachtung der räumlichen Entwicklungen in all ihren Aspekten durch die verschiedenen Dienststellen des Magistrats in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich hinausgehenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

11 Nichttechnische Zusammenfassung

Aufgrund der gewählten, allgemein verständlichen Darstellungsweise wird von einer nichttechnischen Zusammenfassung abgesehen.

Plan Nr.

8197

Beilage 2

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, 2. Juli 2018

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme
der zusammenfassenden Erklärung über die
Berücksichtigung von Umwelterwägungen
für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse,
Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-
Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und
Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Beilagen:

Antrag, Plan 1:2000 und Umweltbericht

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 Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im
Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende
Gärtnereibetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von
Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiler um die ehemalige Pfarrkirche Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen berufsgärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude, Objekte und freiflächen eines ehemaligen Heurigenlokals sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals berufsgärtnerisch genutzten Flächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzeltem

Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

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

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. 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 STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrüntem Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Im Bereich der südlichen Gallitzinstraße (ONr. 1-3) bzw. Johann-Staud-Straße 4 sollen die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich des Erfordernisses der Beschränkung der Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise überprüft 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.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden

- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

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:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen Planungsworkshops soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

Über die bisher dem ländlichen Gebiet zugeordnete Fläche verteilt sollen neun in Flächenausdehnung und Höhenentwicklung differenzierte Baufelder definiert werden, Diese sollen durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen voneinander getrennt werden und damit dem städtebaulichen Konzept einer durchgrünten, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden..

Das flächenmäßig größte Baufeld im äußeren Teil der Gallitzinstraße soll in mehrere Bereiche unterteilt werden, deren Höhenausweisung zwischen auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I, Bauklasse I, Bauklasse II und Bauklasse III variiert. Die weiteren Baufelder sollen im zentralen und südöstlichen Bereich in Bauklasse III, im westlichen und nördlichen Teil in Bauklasse I und II vorgeschlagen werden.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer

ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (**BB1**). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrüntem Dächern verbessert werden.

Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sollen die Baufelder mit unterschiedlichen Abständen – 3 m bis 18 m – zur Baulinie an der Gallitzinstraße verortet werden. Auch an den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie zur Erdburstgasse sollen variierende gärtnerisch auszugestaltende Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Baulinie gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baukörper in Summe rund ein Drittel der Entwicklungsfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdburstgasse umfassen und somit dem Gebietscharakter der im Umfeld vorherrschenden offen oder gekuppelt bebauten Bereiche sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.
- Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.
- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse auf der mit „öDg“ bezeichneten Fläche der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der geringen Straßenbreite sowie des Umstandes, dass die verkehrliche Erschließung für das Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse über die Gallitzinstraße erfolgen soll, sollen an der Baulinie Erdbrustgasse keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

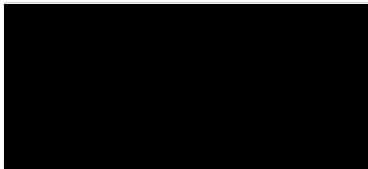
Umwelterwägungen

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. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

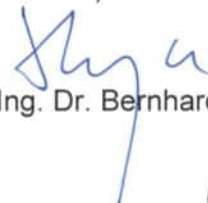
Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, wird der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen.

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



Der Abteilungsleiter:
(interim.)


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

02. JULI 2018

MAGISTRAT DER STADT WIENMA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung

MA 21 - Plan Nr. 8197

Beilage 1
Wien, 2. Juli 2018**Antragsentwurf 2 – ÖA-BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Innerhalb der mit öDg bezeichneten Grundfläche ist der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchganges von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

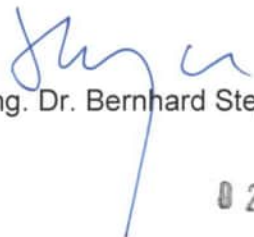
3.8. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Der Abteilungsleiter:
(interim.)


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

02. JULI 2018

ENTWURF 1

PLAN NR. 8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

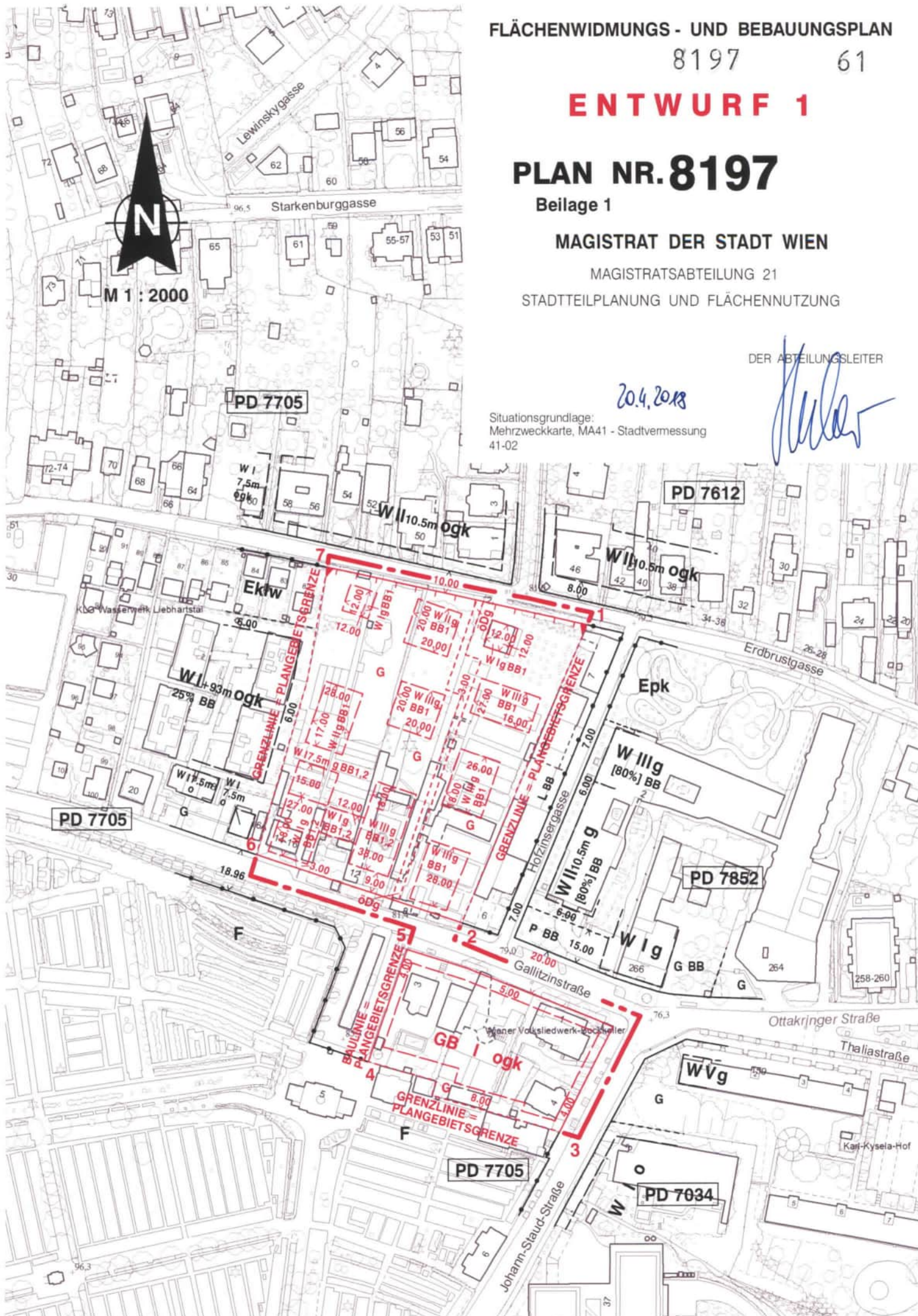
MAGISTRATSABTEILUNG 21

STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

DER ABTEILUNGSLEITER

20.4.2018

Situationsgrundlage:
Mehrweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und deren Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

16. Juli 2014

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z. B.

Schutzgebiete

Wald und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

VERKEHRSBÄNDER

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-förderbarer Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

SONDERGEBIETE

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

Lagerplätze und Ländeflächen,

mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

Sonstige Grundflächen für die Errichtung

bestimmter, nicht unter eine andere Widmung

fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

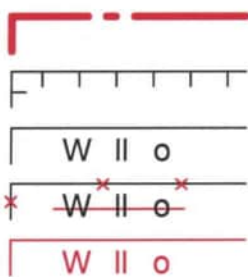
Aufzulassende, bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Straßencode, z. B.:



Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufuchtlinien

Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene

in einer anderen Ebene

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit

Schnittbezeichnungen

Fußweg

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden

Zeichen besonders gekennzeichnet sind

Schutzzonen

Wohnzonen

Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz

Einkaufszentren

Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z. B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschleußleitungen

(Einbauten - Trasse)

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67.5m über Wiener Null

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung

und Erhaltung von Straßen



S1 S2

Fw

I bis VI

32 - 38 m

o

gk

ogk

gr

g

StrG

StrE

BB

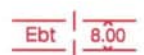


EKZ (. . . m²)

100m²

20%

[20%]



14m

+67.5m

ÖZ

G

P

§ 53

ENTWURF 1

PLAN NR.8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21

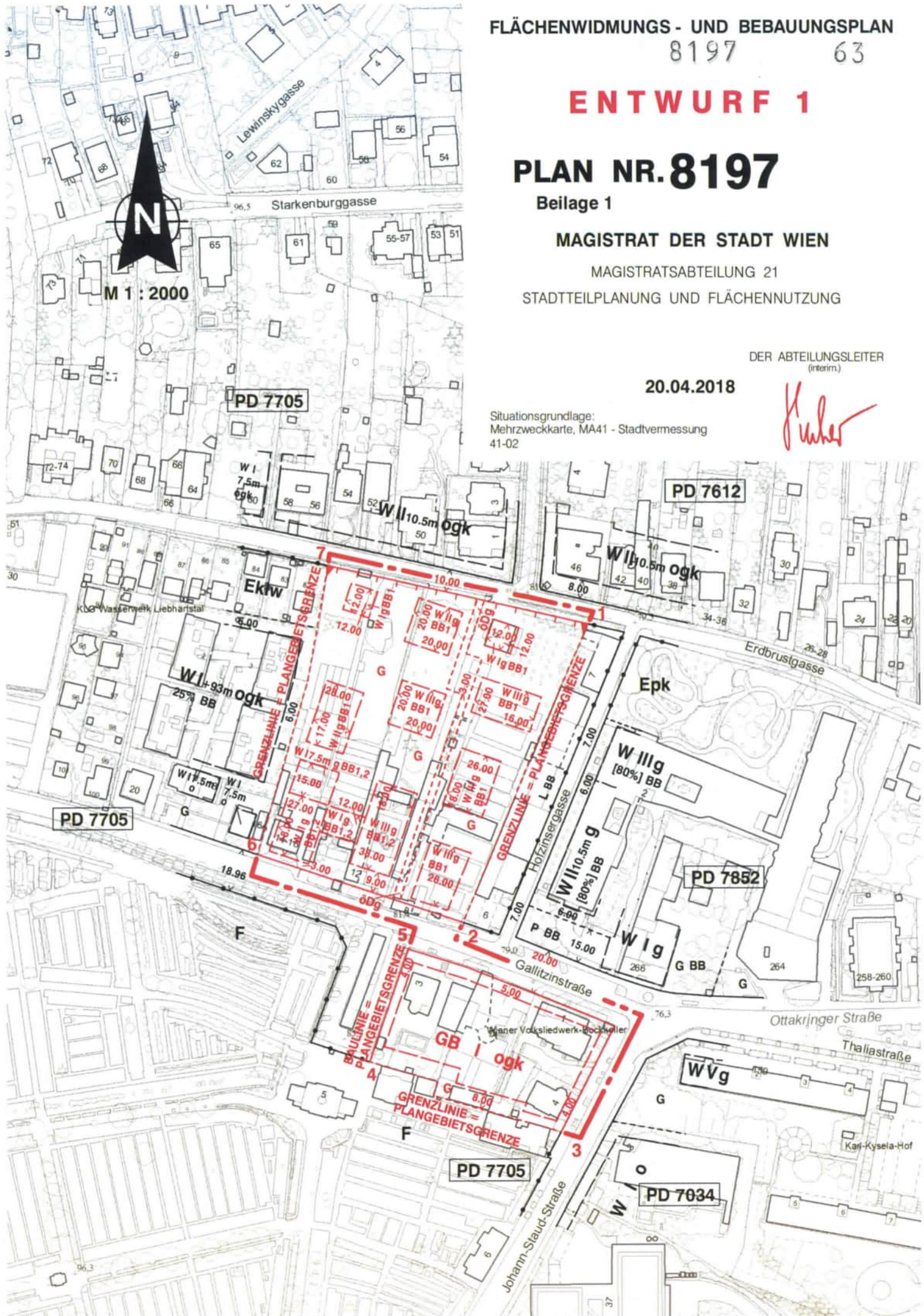
STADTTTELPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

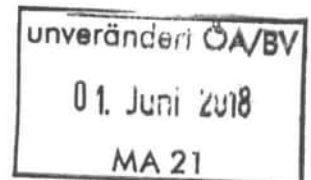
DER ABTEILUNGSLEITER
(interim)

20.04.2018

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

Kuhner





MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, 16. April 2018

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2,
Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße,
Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und
Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 - FB

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

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende Gärtnerbetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiler um die ehemalige Pfarrkirche

Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen berufsgärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude, Objekte und freiflächen eines ehemaligen Heurigenlokals sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals berufsgärtnerisch genutzten Flächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzelter Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine

kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengerngasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

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

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. 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 STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Im Bereich der südlichen Gallitzinstraße (ONr. 1-3) bzw. Johann-Staud-Straße 4 sollen die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich des Erfordernisses der Beschränkung der Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise überprüft 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.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

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:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen PlanungswORKSHOPS soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

Über die bisher dem ländlichen Gebiet zugeordnete Fläche verteilt sollen neun in Flächenausdehnung und Höhenentwicklung differenzierte Baufelder definiert werden, Diese sollen durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen voneinander getrennt werden und damit dem städtebaulichen Konzept einer durchgrünten, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden..

Das flächenmäßig größte Baufeld im äußeren Teil der Gallitzinstraße soll in mehrere Bereiche unterteilt werden, deren Höhenausweisung zwischen auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I, Bauklasse I, Bauklasse II und Bauklasse III variiert. Die weiteren Baufelder sollen im zentralen und südöstlichen Bereich in Bauklasse III, im westlichen und nördlichen Teil in Bauklasse I und II vorgeschlagen werden.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (BB1). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet

werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrüntem Dächern verbessert werden.

Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sollen die Baufelder mit unterschiedlichen Abständen – 3 m bis 18 m – zur Baulinie an der Gallitzinstraße verortet werden. Auch an den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie zur Erdbrustgasse sollen variierende gärtnerisch auszugestaltende Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Baulinie gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baukörper in Summe rund ein Drittel der Entwicklungsfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse umfassen und somit dem Gebietscharakter der im Umfeld vorherrschenden offen oder gekuppelt bebauten Bereiche sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.
- Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.
- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse auf der mit „öDg“ bezeichneten Fläche der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der geringen Straßenbreite sowie des Umstandes, dass die verkehrliche Erschließung für das Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse über die Gallitzinstraße erfolgen soll, sollen an der Baulinie Erdbrustgasse keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

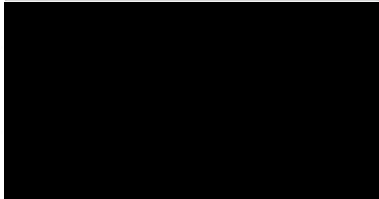
Umwelterwägungen

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. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

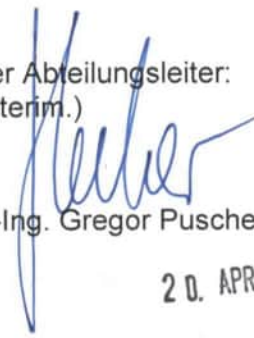
Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, wird der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen.

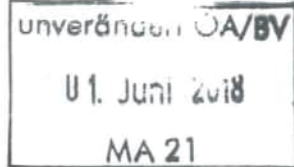
Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.



Der Abteilungsleiter:
(interim.)


Dipl.-Ing. Gregor Puscher

20. APR. 2018

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**

MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung

MA 21 - Plan Nr. 8197

Beilage 1
Wien, 16. April 2018**Antragsentwurf 1 - FB**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Innerhalb der mit öDg bezeichneten Grundfläche ist der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchganges von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

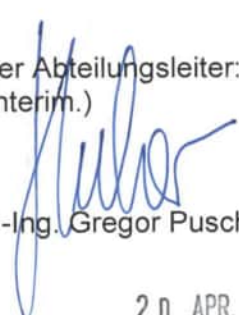
3.8. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Der Abteilungsleiter:
(interim.)



Dipl.-Ing. Gregor Puscher

20. APR. 2018

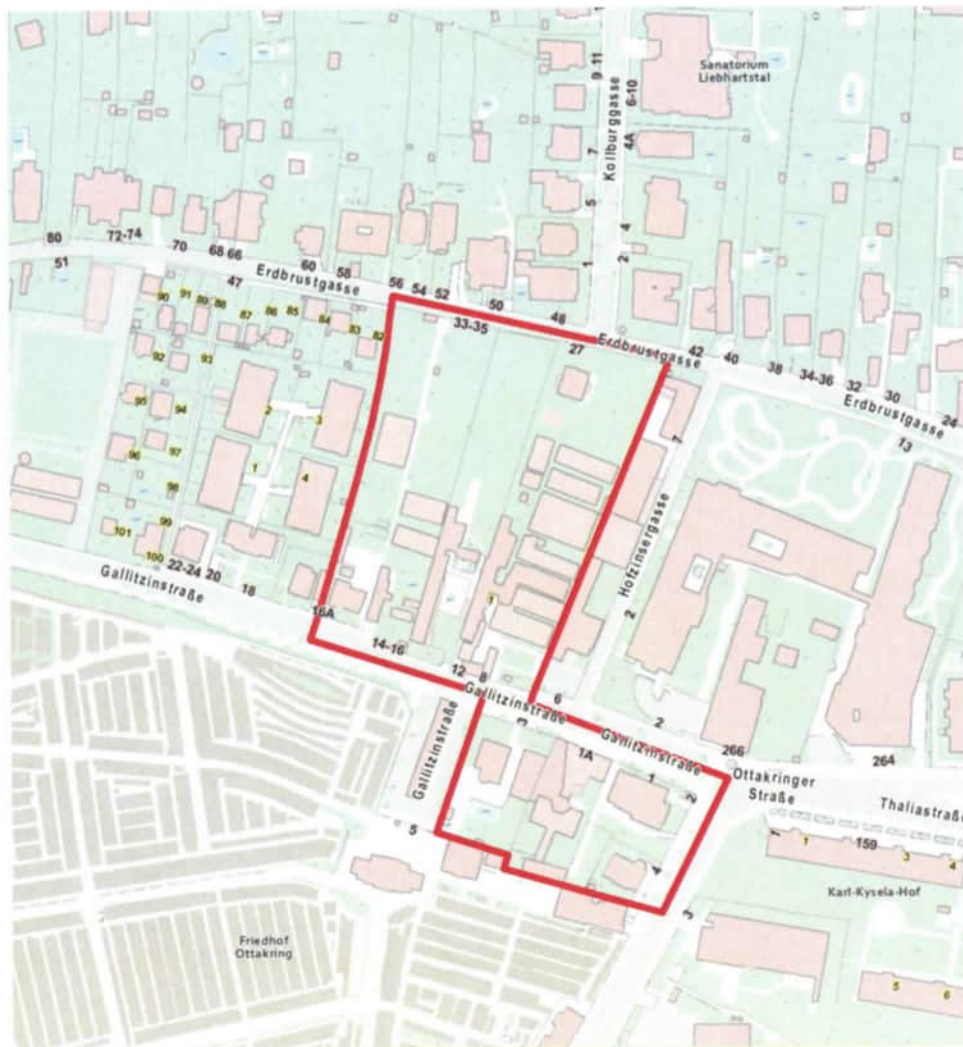
BEILAGE I

Planentwurf 8197 – 16., Gallitzinstraße

Umweltbericht

zur Darstellung der mit der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen für das ca. 2,2 ha große Gebiet

zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring



Übersichtsplan

1	Inhalt	
2	Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens	3
3	Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung	4
3.1	Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben	4
3.2	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	4
	Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden von den vorliegenden Plänen nicht beeinträchtigt	4
3.3	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	4
4	Für den Plan relevante Ziele	5
4.1	Generelle Ziele für den Planungsraum	5
4.2	Generelle Umweltziele	6
4.3	Konkrete Umweltziele im Plangebiet	10
5	Inhalt des Plans	10
6	Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung	13
6.1	Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet	13
6.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)	13 1918
6.3	Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)	13 2120
7	Umweltauswirkungen des Plans	21
7.1	Untersuchungsmethode	21
7.2	Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter	22
7.3	Daten, Grundlagen, Quellen	25
8	Alternativen	25
9	Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen	27
10	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	30
11	Nichttechnische Zusammenfassung	30

2 Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk an der Gallitzinstraße nördlich des Ottakringer Friedhofs.

Es liegt am Fuß des Gallitzinbergs in einem Bereich Ottakrings mit heterogener Bebauungsstruktur. Westlich und nördlich des Plangebiets schließen Gebiete mit aufgelockertem Baubestand – teils Kleingartenanlagen und Kleinhäuser, teils kleinere Wohnhausanlagen und gründerzeitlich geprägte Wohngebäude – an, östlich und südlich finden sich neben Sozialeinrichtungen bis zu neugeschossige Großwohnbauten. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Haupteingang des Ottakringer Friedhofs.



Luftbild (Stadt Wien; rot umrandet: Bearbeitungsgebiet PE 8197)

Das Plangebiet selbst weist nördlich der Gallitzinstraße entsprechend der vormaligen berufsgärtnerischen Nutzung Betriebsgebäude sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Südlich der Gallitzinstraße befinden sich vier zum Teil betrieblich genutzte Liegenschaften.

Im Zuge eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und den im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine Bebauung mit unterschiedlich dimensionierten Wohngebäuden erarbeitet. Das Ergebnis dieses Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden, wobei die Errichtung von Wohngebäuden, die die Maßstäblichkeit zu den umliegenden, teils locker bebauten Siedlungsgebieten wahren, ermöglicht werden soll.

Das Bearbeitungsgebiet für den Planentwurf 8197 wurde auf einen Bereich südlich der Gallitzinstraße ausgeweitet, da die Bebauungsbestimmungen des als Gemischtes Baugebiet ausgewiesenen Bereiches überprüft und teilweise geändert werden sollen.

3 Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung

3.1 Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben

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. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

3.2 Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden von den vorliegenden Plänen nicht beeinträchtigt.

3.3 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Bei dem Vorhaben wird eine rund 1,4 ha große, zuvor als Grünland/Ländliches Gebiet gewidmete und als solche vorwiegend durch Gärtereibetriebe genutzte Fläche in Bauland umgewidmet. Obgleich der Standort stadtstrukturell aufgrund der bestehenden Aufschließung und der umgebenden Nutzungen für die geplante Entwicklung geeignet erscheint, handelt es sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und steht somit in einem potenziellen Konflikt mit Umweltaspekten.

Die bei Umsetzung des Plans zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der Nutzungsänderungen, insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen und der Versiegelung von Freiflächen, sind zu untersuchen.

Der gegenständliche Umweltbericht soll auch darstellen, ob bzw. welche Maßnahmen geplant sind, um allfällige erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen.

4 Für den Plan relevante Ziele

4.1 Generelle Ziele für den Planungsraum

In der planlichen Darstellung des Stadtentwicklungsplanes STEP 2025 - Leitbild Siedlungsentwicklung sind für den Planungsraum keine spezifischen räumlichen Entwicklungsziele verortet.

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt jedoch unter anderem folgende generellen Ziele für die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets und die Vorsorge für die Stadterweiterung vor:

Innenwachstum vor Außenwachstum

Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen

Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen

Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen

Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

„Auf den Punkt gebracht ist das Bild für Wien: Lebendige Urbanität. In vielen Teilen der Stadt ist das bereits Realität. In den nächsten Jahren werden viele, oft kleine Verbesserungen und Ergänzungen Platz für eine höhere Dichte an Funktionen schaffen. Das bedeutet nicht nur einen geringeren Verbrauch von neuem Bauland, sondern auch kurze Wege, viele Gelegenheiten im Umfeld, was so die Mobilität im Umweltverbund begünstigt.

Dabei ist das Ziel im Auge zu behalten, bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können, um einerseits den laufenden Wohnungsabgang – etwa durch Zusammenlegung oder Auflassung mangelhaft ausgestatteter Wohneinheiten – zu kompensieren, und andererseits Wohnraum für zusätzliche Haushalte in der wachsenden Stadt zu schaffen: Dieser Bedarf entsteht sowohl durch Veränderungen der Lebenssituationen der ansässigen Bevölkerung als auch durch die zusätzlich nach Wien ziehenden Menschen. Wie bisher wird ein Teil dieses Bedarfs in bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus werden aber, der Wiener Tradition folgend, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bleiben. Einen wesentlichen Anteil wird weiterhin der soziale Wohnbau ausmachen, der in Wien vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird. Aber auch andere Formen des leistbaren Wohnraums sind von Bedeutung.“ (STEP 2025)



Leitbild Siedlungsentwicklung STEP 2025 (Planungsraum innerhalb des roten Kreises)

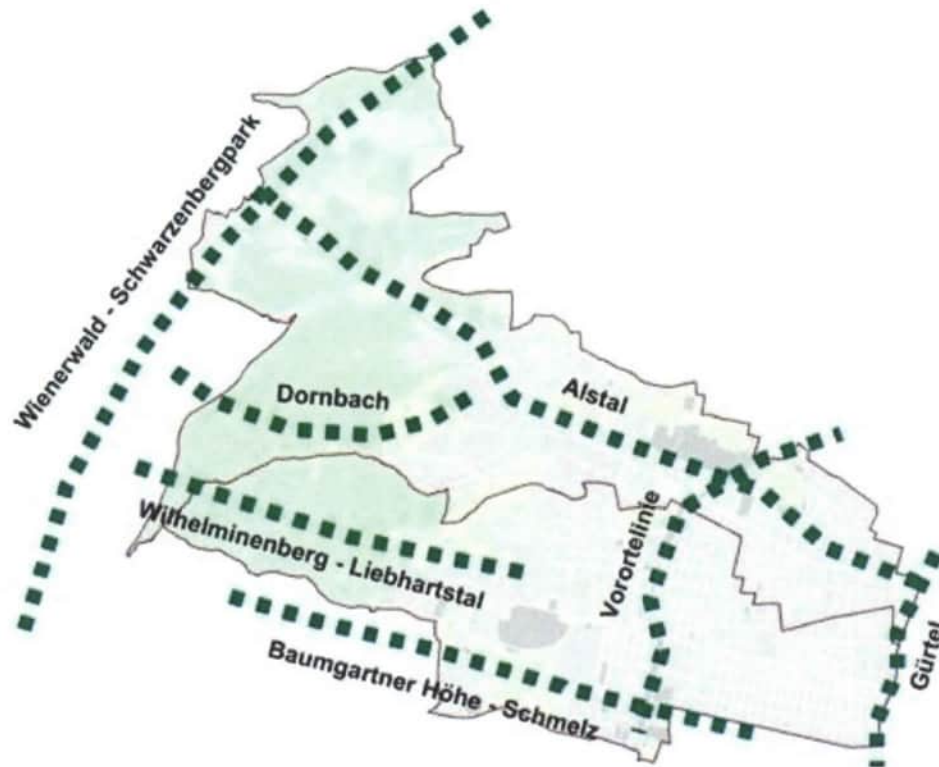
Das STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Agrarstrukturellen Entwicklungsplan außerhalb landwirtschaftlicher Vorrangzonen.

4.2 Generelle Umweltziele

Aus internationalen Richtlinien und gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene sowie aus speziellen Plänen und Programmen der Stadt Wien wie dem Klimaschutzprogramm (KliP II Wien), dem Netzwerk Natur, dem STEP 2025 und den darauf aufbauenden Fachkonzepten ergeben sich wichtige Ziele des Umweltschutzes.



„Übergeordnete Grünverbindungen“, Abb. aus Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, Ottakring/Hernals Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Rund einen Kilometer westlich des Plangebietes beginnen die nach dem Wiener Naturschutzgesetz unter Schutz stehenden Landschaftsschutzgebiete Ottakring Wienerwald Randzone und Wienerwald, sowie das Landschaftsschutzgebiet Penzing Wienerwald Randzone. Diese beinhalten unter anderem das Schloss Wilhelminenberg und das Erholungsgebiet Steinhof.

4.3 Konkrete Umweltziele im Plangebiet

- Nutzung von geeigneten Baulandpotenzialen aufgrund zu erwartender Bevölkerungszunahme;
- Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit gebietstypischer Höhenentwicklung und begrünten Flachdächern im Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse;
- Sicherstellung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse;
- Errichtung einer Sammelgarage, um motorisierten Verkehr im Entwicklungsgebiet zu minimieren;
- Sicherstellung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Ausmaß von rund zwei Dritteln der Baulandflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen;
- Sicherung nicht unterbaubarer, für das Pflanzen von Bäumen geeigneter Flächen innerhalb des Baulands;
- Geringer Anteil an versiegelten Flächen und in Kombination mit einem Regenwassermanagement soll durch Verdunstung und Versickerung eine positive Wirkung auf Kleinklima, Ökologie sowie auf das Grundwasser bewirkt werden;
- Attraktivierung des Verkehrssystems für sanfte Mobilität (u.a. großzügige Gehsteigbreiten, qualitätsvolle Ausgestaltung des öffentlichen Raums, engmaschiges Wegenetz
- Urbaner Wohnbau mit einem breiten Angebot an zeitgemäßen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und moderner infrastruktureller Ausstattung.

5 Inhalt des Plans

Auf Grundlage der Ergebnisse eines kooperativen Workshopverfahrens sollen die bisher überwiegend betriebsgärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Gallitzinstraße in Bauland umgewidmet werden. Durch Ausweisung von Bauland – Wohngebiet soll die Grundlage für die Errichtung von mehreren Baukörpern mit unterschiedlicher Flächenausdehnung und Höhenentwicklung ermöglicht werden, die insgesamt rund ein Drittel der Grundfläche einnehmen können. Die höchsten Baukörper sollen fünf Geschosse erreichen, statt Dachgeschossen sollen begrünte Flachdächer errichtet werden. Nach Norden und Westen des Planungsbereichs sollen die Gebäudehöhen reduziert werden. Durch die kleinteiligen Baukörper und variierenden Gebäudehöhen soll eine hohe Durchlässigkeit und Vielfalt erreicht werden und auf die Charakteristik des Umfeldes des Planungsgebietes eingegangen werden. Eine öffentlich nutzbare Wegverbindung zwischen Erdbrustgasse und Gallitzinstraße soll auch für das Umfeld positive Wirkung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Erlebbarkeit der Freiräume zwischen den geplanten Baukörpern entfalten. Insgesamt soll zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse die Errichtung von in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen rund 200 Wohnungen ermöglicht werden, knapp die Hälfte davon soll als leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Im Sinne der Vorsorge für soziale Infrastruktur soll ein Kindergarten errichtet werden.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Gallitzinstraße im Wege einer Sammelgarage erfolgen, wobei das Quartier selbst autofrei gehalten wird.

Im Bereich südlich der Gallitzinstraße soll die Ausweisung als Bauland Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I beibehalten werden. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m soll zugunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung auf 9 m und die Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise zugunsten der gesetzlichen Beschränkung auf ein Drittel der jeweiligen Bauplatzfläche entfallen.





Schematische Grundrissdarstellung und Schnitte Gallitzinstraße 8-16, Büro SUPERBLOCK

6 Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung

(Umweltmerkmale in Bezug zu den einzelnen Schutzgütern gemäß Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG)

6.1 Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet

Bevölkerung (Lebensqualität):

Im Plangebiet befinden sich derzeit nur fünf kleinere für Wohnnutzung geeignete Gebäude, die insbesondere den bisherigen oder aktuellen betriebsgärtnerischen bzw. betrieblichen Nutzungen im Plangebiet zuzuordnen sind. Es leben daher derzeit nur wenige Personen innerhalb des Plangebietes.

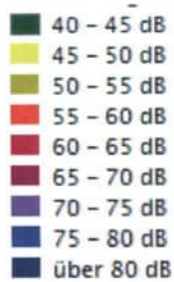
Aufgrund der Nähe zum Wald- und Wiesengürtel mit dem Naherholungsraum des Gallitzinberges und des generell hohen Durchgrünungscharakters der lockeren Siedlungsstrukturen westlich und nördlich des Plangebietes ist eine gute Versorgung an Grün-, Frei- und Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung vorhanden. Eine große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage. Kleinere öffentliche Grünflächen im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie zwischen Gallitzinstraße und Funkengerngasse.

Die Projektfläche Gallitzinstraße 8-16 ist nicht frei zugänglich. Die überwiegend aufgelassenen Gärtnereiflächen bzw. das aufgelassene Heurigenlokal mit ehemaligem Gastgartenbereich sind durch Einfriedungen vom Umfeld abgegrenzt und daher nur eingeschränkt visuell erlebbar.

Die Lebensqualität im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld ist als sehr hoch einzuschätzen. Dabei ist neben der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit den Autobuslinien 45A, 46A und 46B, sowie den in fußläufiger Entfernung liegenden Straßenbahnstationen der Linien 10, 44 und 46 sowie der rund einen Kilometer entfernten U-Bahn- und Schnellbahnstation Ottakring die gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen, Sportanlagen und der durchgrünte Charakter des Siedlungsgebietes sowie und die Nähe zum übergeordneten Erholungsraum des Wald und Wiesengürtels maßgebend. Die Versorgung mit schulischer Infrastruktur ist in ausreichendem Ausmaß gegeben, sodass auch die durch die geplanten Wohnbauvorhaben zu erwartende zusätzliche Nachfrage abgedeckt werden kann.

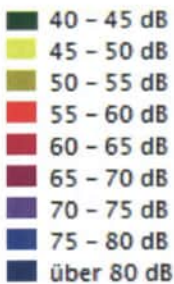
Bevölkerung (Gesundheit):

Im Plangebiet liegt die durchschnittliche Lärmbelastung gemäß des Tag-Abend-Nacht-Indexes L_{den} der strategischen Lärmkarte im Informationssystem Umweltgut der Magistratsabteilung 22 für den überwiegenden Teil des Plangebietes zwischen 45 und 55 dB.



Tag-Abend-Nacht-Index – L_{den}

Der Nachtlärmindex L_{night} liegt in einigen Randzonen der Siedlungsgebiete zwischen 40 und 45 dB, meist jedoch darunter.



Nachtlärmindex – L_{night}

Das Wiener Umgebungslärmschutzgesetz definiert in Anhang 1 einen L_{den} von 60 dB und einen L_{night} von 50 dB als Schwellenwerte, bei deren Überschreitung Aktionspläne zur Lärminderung zu erstellen sind. Diese Werte werden im gegenständlichen Planungsgebiet nicht überschritten.

Die Kfz-Verkehrsstärken im Umfeld betragen in der Gallitzinstraße ca. 300 bis 330 Pkw-Einheiten, in der Thaliastraße ca. 550 Pkw-Einheiten und in der Maroltingergasse ca. 1.000 Pkw-Einheiten jeweils in der Spitzenstunde.

Für die Beurteilung der Belastung durch Luftschadstoffe wird die nächstgelegene und „verkehrsnahe“ Messstation Kendlerstraße 40 des Luftgütemessnetzes herangezogen. Die Grenzwerte für die gemessenen Schadstoffe Feinstaub PM10 und PM2,5 sowie Stickstoffoxide gemäß IG-L wurden im Jahr 2016 gemäß IG-L Jahresbericht 2016 eingehalten.

Gemäß der im Informationssystem Umweltgut enthaltenen Immissionen- und Emissionen-Karten durch Feinstaub und Stickstoffdioxid sind keine nennenswerten Belastungen im Gebiet vorhanden.

Der hohe Durchgrünungsgrad und die Nähe des Wald- und Wiesengürtels regt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien an und ist daher auch aus gesundheitlicher Sicht positiv zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Der Großteil der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 ist noch als Gärtnereifläche mit hohem flächenmäßigen Anteil an Gewächshäusern genutzt. Die Wege zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt. Nur in wenigen Bereichen konnte sich um die Glashäuser eine Flur aus Brombeergebüschen, jungen Eschen, Götterbaum und Efeu etablieren. Zur Gallitzinstraße hin existiert eine Thujenhecke. Am Gelände sind einige Fichten und eine größere Thuje vorhanden. Im Abschnitt zur Erdbrustgasse befindet sich ein Wohnhaus mit anschließendem Obstgarten. Daran anschließend befindet sich ein gepflegter Rasen sowie Reste von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen und Rosen. Eine ehemalige Lagerfläche ist großteils mit Brombeeren zugewuchert. Der naturschutzfachliche Wert dieser Fläche ist als sehr gering einzuschätzen.

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 12 bestand ein Heurigenlokal mit Gartenflächen, dessen Betrieb eingestellt wurde. Im Eingangsbereich sind einige Eschen und Ahorn situiert, einige Bäume dieser Gruppe stocken außerhalb der Liegenschaft auf öffentlichem Grund. Im ehemaligen Gastgarten befindet sich ein kleiner Folienteich sowie ein dominanter Trompetenbaum, weitere Eschen und Nadelgehölze, vorwiegend Fichten und Föhren. In der angrenzenden gepflegten Wiesenfläche dominieren zwei Trauerweiden. An der Grundgrenze befindet sich eine Reihe Föhren und Fichten, wenige Ziersträucher und Wurzelausschläge gefällter Eschen, die zum Teil mit Efeu überwuchert sind. Die Rasenfläche ist gepflegt und wird regelmäßig gemäht. Mit Ausnahme weniger Baumhöhlen, die gegebenenfalls von Kleinsäugern (Eichhörnchen, Fledermäuse, höhlenbrütenden Vögeln genutzt werden können, sind keine besonderen Tierhabitate vorhanden. Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße stellt insbesondere der vorhandene Bestand an Laubbäumen einen gewissen naturschutzfachlichen Wert dar.

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 14-16 befindet sich ein mittels einer Fliederhecke zur Gallitzinstraße abgeschirmtes Wohngebäude. Im Eingangsbereich, aber bereits außer der Grundstücksfläche stehen einige größere Eschen und Fichten. Im Innenhof ist ein Kirschbaum vorhanden. Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein bereits eingestellter Gärtnereibetrieb, aktuell eine gepflegte Rasenfläche mit einigen Ziergehölzen. Da es sich bei den Liegenschaften um ehemals intensiv genutzte und hochgradig anthropogen überformte Flächen handelt, sind im Zuge entsprechender Untersuchungen trotz örtlich kleinbereichsweiser vorhandener naturhafter Lebensraumstrukturen und einzelner wertbildender Gehölzstrukturen keine geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen worden.

Die Liegenschaften südlich der Gallitzinstraße, die teils dem angrenzenden Friedhof zuzuordnende betriebliche Nutzungen bzw. leerstehende Verkaufsräumlichkeiten aufweisen oder kulturellen Zwecken dienen (Volksliedwerk), sind durch Freiflächen mit im untergeordneten Ausmaß gärtnerisch ausgestalteten Flächen und teilweisem Baumbestand geprägt. Von größerer stadökologischer Bedeutung ist jedoch der Baumbestand (insbesondere der Arten Rosskastanie und Gemeine Esche) im Straßenraum vor den betreffenden Liegenschaften.

Boden, Grundwasser:

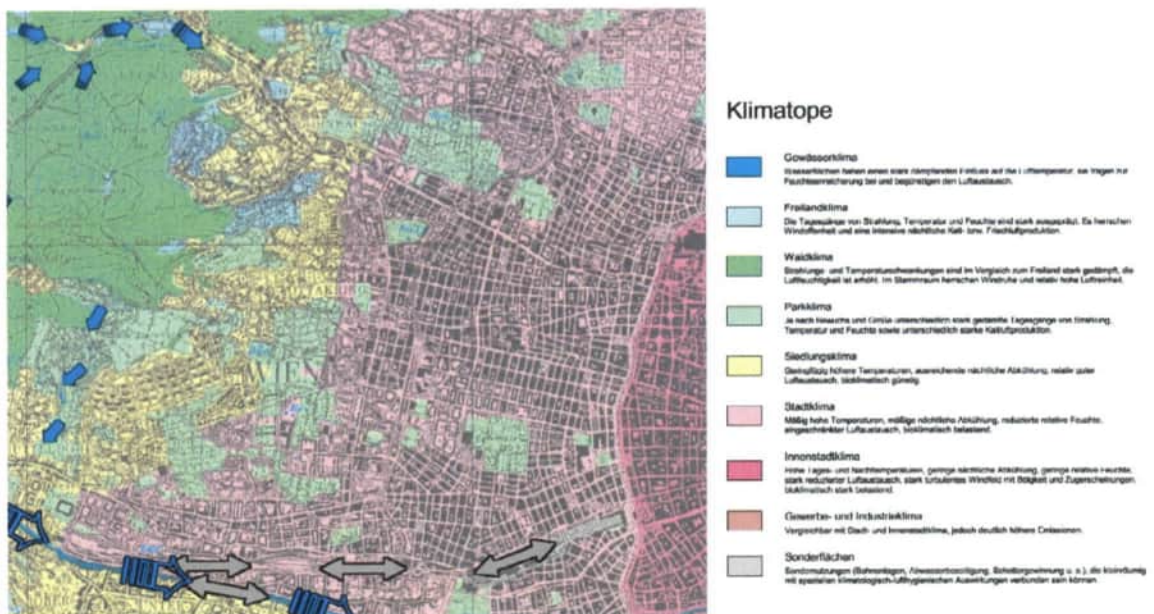
Geologisch ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend den Lockersedimenten des Wiener Beckens aus dem Miozän (Schluffe, Tone, Sande) zuzuordnen. Aufgrund des ursprünglich im Bereich der Erdbrustgasse verlaufenden Ottakringerbaches – der nunmehr unter der Gallitzinstraße kanalisiert verläuft – ist das unmittelbare Plangebiet insbesondere durch jüngste quartäre Lockersedimente geprägt.

Der Boden ist dem Boden-Subtyp Carbonatfreie Braunerde und Relikt-Braunerde zuzuordnen (Wien Umweltgut, Bodenschutz-Bodenkarte).

(Klein-) Klima:

Grundsätzlich liegt das Planungsgebiet klimatisch in der pannonischen Klimaregion, die westlich angrenzenden Wienerwaldbereiche sind bereits dem alpinen Klimaraum zuzuordnen.

In der nach Einheiten mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägung differenzierenden Klima-Funktionskarte der Stadtklimauntersuchung 2003 wird das Planungsgebiet dem Parkklima zugeordnet, liegt jedoch unmittelbar angrenzend an dem Siedlungsklima und Innenstadtklima zugeordnete Bereiche.



Ausschnitt für den Westen Wiens der Klimafunktionskarte Wien (Schwab & Steinicke 2003)

Freiflächen erfüllen eine wichtige klimatisch-lufthygienische Austauschfunktion und sollen deshalb weitgehend erhalten werden. Außerdem gilt es den Luftaustausch mit dem Umland Wiens zu erhalten. Dazu tragen Luftleitbahnen, der nächtliche Bergwind aus dem Wienerwald und Kaltluftabflüsse bei.

Der vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad im Bereich um das Plangebiet sowie der hohe Vegetationsanteil wirken einer stärkeren Erwärmung entgegen und unterstützen die Durchlüftung. Das Siedlungsklima besitzt für den Menschen günstige Eigenschaften.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Es befindet sich kein denkmalgeschütztes Objekt innerhalb des Plangebietes.

Das älteste Gebäude im Plangebiet ist das 1906 als Zubau zum damaligen Gasthaus Bockkeller errichtete, heute als Bockkeller bezeichnete Gebäude Gallitzinstraße 1. Das im Eigentum der Stadt Wien befindliche, bis 1971 als Gasthaus genutzte Gebäude dient heute dem Wiener Volksliedwerk für Büro- und Archivzwecke, der vormalige Speisesaal im ersten Stock wird als Veranstaltungsraum genutzt.

Im nahen Umfeld befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Aufbahrungshalle des Ottakringer Friedhofs, die 1885 im Neorenaissance-Stil errichtet wurde. Weiters die Schieberkammer und Flankenbauten (ehemaliges Bedienstetenhaus und Turbinenhaus) des 1911/12 errichteten ehemaligen Wasserbehälters der 2. Hochquellleitung Gallitzinstraße 20.

Landschaft:

Landschaftsräumlich befindet sich das Plangebiet im Talboden des ehemaligen Ottakringerbaches, dessen Verlauf von den Hängen des Gallitzinbergs im Westen stadteinwärts im Bereich der Thaliastraße, der Lerchenfelder Straße und der Neustiftgasse in Richtung Innenstadt bis heute anhand der Topographie ablesbar ist.

Ein weiteres landschaftsprägendes Element ist der südwestlich angrenzende Ottakringer Friedhof, der sich in Hanglage über rund 17 ha erstreckt. In nordwestlicher Richtung nimmt die Steigung sukzessive zu, bis im Bereich Predigtstuhl und Schloß Wilhelminenberg erste Hochpunkte des Gallitzinbergs erreicht werden. Zu letzterem ergeben sich unter anderem von der unteren Gallitzinstraße aus Blickbeziehungen.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen dichter Innenstadtbauung zu den lockerer bebauten Siedlungen an den Wienerwaldhängen. Die Heterogenität des Umfeldes sowohl in der Nutzung als auch in der Höhenentwicklung ist auch auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ablesbar: Unmittelbar östlich angrenzend ist das Stadtbild durch neugeschossige Großwohnbauten geprägt, südöstlich befindet sich die städtebauliche Großform des Wilhelminenspitals, westlich schließen am Gelände des ehemaligen Wasserbehälters neben der denkmalgeschützten Schieberkammer Neubauten mit drei Geschossen und Dachgeschoss an, nordwestlich die Kleingartenanlage Wasserwerk Liebhartstal, nördlich der Erdbrustgasse teils gründerzeitlich geprägte mehrgeschossige Wohnbauten und östlich ein dicht bebauter Streifen mit berufsgärtnerischer Nutzung, sowie östlich der Hofzinsergasse ein neu errichtetes Pensionistenwohnheim mit zugehörigen Grünflächen. Trotz dieses heterogenen Erscheinungsbildes kommt einer sorgfältigen, auf den lokalen Charakter Bezug nehmenden Gestaltung insbesondere der Projektfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse große Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Dies einerseits aufgrund ihrer räumlichen Dimension, aber auch aufgrund der Lage im Eingangsbereich des Liebhartstals.

6.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)

Bevölkerung (Lebensqualität):

Derzeit ist für den zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse liegenden Teil des Plangebietes die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit einer Höhe von maximal 7,5 m errichtet werden, der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Bei Beibehaltung dieser Ausweisung ist wahrscheinlich, dass auf den derzeit brach liegenden Flächen mit der Widmung vereinbare betriebliche Nutzungen erfolgen. Da keine Begrenzung der bebaubaren Fläche festgesetzt ist, könnten entsprechend dem Baubestand der in gleicher Form gewidmeten angrenzenden Liegenschaft Gallitzinstraße 6 auch erheblich höhere Bebauungsdichten entstehen als dies dem Charakter im Umfeld des Plangebietes entspricht. Seriöse Aussagen über die Form möglicher künftiger Nutzungen innerhalb des zulässigen Nutzungsspektrums können nicht getroffen werden, von einer Intensivierung der Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Verkehrserzeugung ist jedoch auszugehen.

Eine Potentialfläche mit guter Auf- und Erschließungsqualität (ausgebaute Straßen, vorhandene technische und soziale Infrastruktur, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz) würde nicht für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden und den bestehenden Siedlungsdruck auf andere, weniger gut erschlossene Bereiche im bzw. außerhalb des Stadtgebiets verlagern.

Die Erlebbarkeit und die Vernetzung der Grünräume würden sich weiterhin auf den eingeschränkt erlebbaren visuellen Zusammenhang und den gebotenen Ausblick auf die betriebsgärtnerischen Flächen beschränken.

Die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Durchganges durch das Planungsgebiet zwischen Erdbrustgasse und Gallitzinstraße und die Errichtung eines Kindergartens würde nicht erfolgen.

Bevölkerung (Gesundheit):

Im Plangebiet würde die betriebsgärtnerische Nutzung erhalten bleiben bzw. mittelfristig intensiviert werden. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung hängen von der jeweiligen Bewirtschaftungsform ab. Der derzeitige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan untersagt die Errichtung von Gebäuden und Anlagen nicht, sodass ein Übergang zu intensiverer Bewirtschaftung mit Einsatz von Glashäusern oder Betriebshallen mittelfristig möglich ist.

Die durch Kfz-Verkehr induzierte Lärm- und Luftschadstoffsituation würde sich lokal entsprechend der Nutzungsintensivierung erhöhen. Durch die Verlagerung des Bevölkerungszuwachses in peripherere Gebiete ist wahrscheinlich, dass das Verkehrsaufkommen und die verbundenen Belastungen wienweit betrachtet ansteigen würden, sich daraus im Projektgebiet jedoch keine Änderungen ergeben.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Die intensiv betriebsgärtnerisch genutzten Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur bedingt geeignet. Durch die betriebsgärtnerische Nutzung bleibt der Spielraum für eine hohe Artenvielfalt weiterhin beschränkt. Durch eine Intensivierung der Produktionsweise und einen Ausbau von Glashauskulturen und Produktionshallen könnten sich diese Bedingungen weiter verschlechtern.

Boden, Grundwasser:

Der Umweltzustand in Bezug auf Boden und Grundwasser würde sich mittelfristig nicht verändern. Über den möglichen Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln in den Boden bzw. ins Grundwasser im Rahmen der betriebsgärtnerischen Nutzung liegen keine näheren Informationen vor. Durch eine Intensivierung der Produktionsweise und einen weiteren Umstieg auf Glashauskulturen und Produktionshallen könnten Bodenfunktionen wie Kühlungseffekt oder großflächige Regenwasserversickerung verloren gehen.

(Klein-) Klima:

Bei Aufnahme von betrieblicher Tätigkeit innerhalb des von der Widmung vorgegebenen Nutzungsspektrums sind bauliche Entwicklungen (u.a. Errichtung von Glashäusern, Produktionshallen) wahrscheinlich, die neben möglicher Belastungen durch Luftschadstoffe ungünstige Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation erwarten lassen.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Im Planungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse befindet sich kein kulturelles Erbe und es bestehen weder architektonisch wertvolle Bauten noch bekannte archäologische Fundstellen. Die im Plangebiet bestehenden Sachwerte blieben bei Unterlassung der gegenständlichen Planung grundsätzlich unverändert.

Landschaft:

Die Landschaft im Plangebiet würde sich kurzfristig nicht verändern.

Mittelfristig wäre jedoch eine Intensivierung der Produktionsweise und die Errichtung von Glashäusern und Produktionsgebäuden mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild wahrscheinlich.

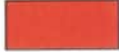
6.3 Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)

Im Allgemeinen gilt für die wachsende Stadt Wien, dass sie auf die Schaffung neuer Flächen für leistbaren Wohnraum nicht verzichten kann. Sollte die Errichtung von Wohngebäuden nicht hier gebaut werden, müssten daher alternative Standorte gefunden werden. Der Standort des vorliegenden Projekts ist durch die bestehende technische und soziale Infrastruktur, die vorhandenen Erholungsräume und das bestehende ÖV-Angebot insgesamt als sehr gut geeignet für Wohnbauentwicklung einzustufen. Im Fall der Nichtdurchführung des gegenständlichen Planes müssten Alternativstandorte mit niedrigerer Lagegunst für die notwendige Wohnbauentwicklung herangezogen werden. Eine Verschlechterung des Modal Split (für den Fall einer schlechteren ÖV-Anbindung), eine Zersiedelung in Bereichen ohne Anschluss an ein funktionierendes Subzentrum sowie hohe Kosten für die Schaffung neuer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wären voraussichtliche negative Begleiterscheinungen.

7 Umweltauswirkungen des Plans

7.1 Untersuchungsmethode

Die Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Wohnbauentwicklung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf die relevanten Schutzgüter wird verbal beschrieben und nach folgender Skala bewertet:

	(eher) positive Auswirkung
	keine bzw. neutrale Auswirkungen
	eher negative Auswirkungen
	deutlich negative Auswirkungen

7.2 Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter

Bevölkerung (Lebensqualität):

In Folge der steigenden Bevölkerungszahlen und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum besteht das Ziel, bereits erschlossene Siedlungsgebiete entsprechend optimal zu nutzen. Damit kann einer Abwanderung ins Wiener Umland und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten aus stadtpipheren Bereichen, aber auch dem Druck auf die Nutzung weniger geeigneter Entwicklungsflächen entgegengewirkt werden. Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung, die auch Wohnraum im leistbaren Segment bereitstellen soll, wird den künftigen BewohnerInnen zweifellos eine Wohnform und ein Wohnumfeld geboten, das hohe Wohnzufriedenheit und Lebensqualität erwarten lässt.

Die geplante Bebauung ist innerhalb eines heterogenen Siedlungsgebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleingartenwohnhäusern im Westen und Norden, sowie großvolumiger Wohnbauten und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden im Osten und Süden des Plangebietes situiert. Die vorgeschlagene aufgelockerte Bebauungsform mit Baukörpern unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung, die jedoch nicht mehr als ein Drittel der Grundfläche in Anspruch nehmen soll, entspricht in ihrer Maßstäblichkeit dem durchgrünten stadträumlichen Umfeld. Zwei Drittel der Grundfläche der Bebauung im Planungsgebiet werden somit als Grün- und Freiflächen gesichert. Die vorgesehene Bebauung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird nicht als abgeschlossenes Wohnquartier in Erscheinung treten, sondern durch eine öffentlich nutzbare attraktive Wegverbindung der Allgemeinheit geöffnet, somit die entstehenden Räume zwischen den geplanten Baukörpern über den Personenkreis der künftigen BewohnerInnen hinaus gehend erlebbar gemacht.

Durch die Errichtung eines Kindergartens wird die Versorgung des Gebietes mit elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sichergestellt und verbessert.

Für mehrere AnrainerInnen, deren Wohnungen unmittelbar zum Planungsgebiet orientiert sind, sind Verschlechterungen der Lebensqualität gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten, da gewohnte Blick- und Sichtbeziehungen zu den teils brachliegenden Freiflächen oder darüber hinweg durch Baukörper der künftigen Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Diesem Umstand wurde durch Abrücken der geplanten Bebauung von den Grundstücksgrenzen und Verzicht auf Errichtung von Dachgeschossen zugunsten begrünter Flachdächer weitgehend Rechnung getragen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die derzeitigen Bestimmungen die Errichtung von bis an die Grundgrenzen reichenden Gebäuden ohne Flächenbeschränkung mit Gebäudehöhen von 7,5 m und zusätzlichen Dächern von 1,5 m Höhe ermöglichen.

Für die Lebensqualität der Bevölkerung sind insgesamt gesehen eher positive Auswirkungen zu erwarten.

Bevölkerung (Gesundheit):

Die Konzeption des Projekts als Wohngebiet mit einem guten Anschluss an das öffentliche Verkehrssystem bietet gute Bedingungen für die Vermeidung von KFZ-Fahrten und stellt aus gesamtstädtischer Sicht im Hinblick der Notwendigkeit der Errichtung von Wohnraum einen Beitrag zur Verringerung der dadurch anfallenden Luftschadstoffe und des Energieverbrauchs dar.

Die Schadstoffentwicklung wird sich durch die dennoch erwartete Erhöhung der Fahrten im motorisierten Individualverkehr kurzfristig erhöhen, jedoch mittel- bis langfristig durch verbesserte Technologien in Grenzen halten.

Es wird erwartet, dass das Wohnbauvorhaben Gallitzinstraße 8-16 an einem Werktag insgesamt ca. 260 Fahrten im motorisierten Individualverkehr generiert, ca. 500 Wege im öffentlichen Verkehr und ca. 430 Wege im nichtmotorisierten Verkehr. Im motorisierten Individualverkehr entfallen 4 Zu- und 27 Abfahrten pro Stunde auf die Morgen- und 19 Zu- und 9 Abfahrten auf die Nachmittagsspitze (Verkehrsuntersuchung Gallitzinstraße 8-16, Rosinak&Partner ZT GmbH). Die Erschließung ist über eine Garagenein- und -ausfahrt in der Gallitzinstraße vorgesehen.

Studien an verkehrsreichen Einfallstraßen haben ergeben, dass trotz Anstieg des Verkehrsaufkommens sich die Stickoxydbelastung (NOx), die Feinstaubbelastung (PM10) und die CO-Emission reduzierten (Quelle: Rosinak 2008, Schönbrunner Schlossstraße). Die Entwicklung von Hybrid- und Elektrofahrzeugen wird diese Emissionsbelastung weiter senken. In diesem Zusammenhang müssen auch die immer stärker werdende, verkehrspolitische Bedeutung des Fahrrades und des E-Bikes und die immer populärer werdenden alternativen Verkehrskonzepte von Car-Sharing in Betracht gezogen werden. Es ist zu bemerken, dass die derzeitige Verkehrsbelastung in Wien zu einem guten Teil durch einpendelnde Fahrzeuge erzeugt wird. Durch die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen werden die Zersiedelung und somit auch das Einpendelvolumen verringert.

Der Mehrbelastung steht ferner die Entlastung von Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch die wegfallende betriebsgärtnerische Nutzung gegenüber.

In der Phase der Errichtung der neuen Siedlung ist mit den üblichen, jedoch gesetzlich geregelten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind insgesamt als neutral zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Aufgrund der bisherigen überwiegend berufsgärtnerischen Nutzung der Freiflächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse bestehen im Plangebiet keine sensiblen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.

Bei Umsetzung des gegenständlichen Plans, der für rund zwei Drittel der Flächen gärtnerische Ausgestaltung vorschreibt, kann durch die neu geschaffenen Erholungs- und Freiflächen im Plangebiet neuer Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Zudem wird durch das Verbot der Errichtung unterirdischer Objekte für maßgebliche Teile der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen Vorsorge getroffen, dass tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden können.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, Flora und Fauna sind insgesamt

als neutral bis eher positiv zu bewerten.

Boden, Grundwasser:

Mit der Umsetzung des Plans ist mit einer Bodenversiegelung von rund einem Drittel der Baulandflächen durch Hochbauten zu rechnen. Zusätzlich werden bei Errichtung einer Sammelgarage auch Teile von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unterbaut werden. Aufgrund des vorgesehenen weitgehenden Verbots der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal kann, durch die Versickerung des Regenwassers, die Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasserhaushalts dennoch gering gehalten werden.

Auf den den Wohnnutzungen zugeordneten Freiflächen sind im Vergleich zu intensiv betriebsgärtnerisch genutzten Flächen keinesfalls negative Auswirkungen für Boden und Grundwasser zu erwarten.

Durch die vorgesehene verpflichtende Errichtung begrünter Flachdächer auf den Flächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird ein zusätzlicher Ausgleich für den Verlust vegetativer Flächen geschaffen, einer Aufheizung der Dachflächen entgegengewirkt und eine Verzögerung des Regenwasserabflusses von Dachflächen ermöglicht werden.

(Klein-) Klima:

Im Hinblick auf das Mikroklima im Plangebiet wird angestrebt die mit der geplanten Bebauung verbundenen Erwärmungseffekte durch die konkrete Bebauungsform mit gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und zu begrünenden Dächern gering zu halten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausgestaltung der künftigen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen ein Verdunstungs- und Kühleffekt entstehen wird, der Erwärmungseffekte reduziert. Zusätzlich soll durch die Vorschreibung von Flachdachbegrünungen einer Erwärmung der Dächer durch Sonneneinstrahlung entgegengewirkt werden.

Die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist mit einer entsprechenden Erhöhung der CO₂-Belastung verbunden. Die Gesamtemission an CO₂ wäre allerdings bei Verdrängung der Wohnbevölkerung ins Umland von Wien bedeutend höher.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Vorhandenes kulturelles Erbe und Sachwerte werden durch die Umsetzung des Plans nicht beeinträchtigt. Die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude und eines Kindergartens ist vielmehr als Verbesserung und Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand anzusehen.

Landschaft:

Aufgrund der bestehenden Einfriedungen der Liegenschaften zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse, die nicht nur die Zugänglichkeit sondern auch den Durchblick hindern, ist dieser Bereich nicht oder nur eingeschränkt erlebbar. Zudem sind die bei einer der aktuellen Widmung entsprechenden Nutzung üblichen Gebäude (Glashäuser, Produktionsgebäude) dem Landschaftsbild nicht zuträglich. Es ist eine höhere Gestaltungsqualität der künftigen Wohngebäude gegenüber betrieblichen Nutzbauten auf betriebsgärtnerischen Flächen zu erwarten. Die betreffenden Flächen sind in mehr oder weniger locker bebautes Gebiet, dessen bauliche Dimensionen von Kleingartenwohnhäusern bis zu

neungeschossigen Großwohnbauten reicht, eingebettet. Die nunmehr vorgesehene bauliche Entwicklung nimmt auf das stadträumliche Umfeld und somit auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Differenzierung der Gebäudehöhen, die bei einzelnen Baukörpern bis maximal 16 m reichen, Rücksicht. Dabei ist insbesondere der Verzicht auf die Errichtung von Dachgeschossen zugunsten begrünter Flachdächer zu betonen. Durch die Errichtung eben dieser begrünter Flachdächer wird die landschaftsräumliche Einbettung der Gebäude auf der Entwicklungsfläche auch bei Betrachtung aus topographisch höher gelegenen Bereichen etwa des Gallitzinberges unterstützt. Die Erlebbarkeit der Projektfläche bzw. des künftigen Quartiers wird aufgrund vorgesehener Beschränkungen für die Errichtung von Einfriedungen und insbesondere durch die Vorschreibung eines öffentlichen Durchgangs maßgeblich verbessert bzw. erstmalig ermöglicht.

Die Auswirkungen auf die Landschaft sind daher als tendenziell positiv zu bewerten.

7.3 Daten, Grundlagen, Quellen

- Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05)
- Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 25)
- Wien Umweltgut, digitaler Themenstadtplan der MA 22 zu umweltrelevanten Informationen in Wien (strategische Lärmkarte, Klimafunktionskarte, Biotoptypenkartierung, Karte Lebensraum Tiere und Pflanzen)
- Netzwerk Natur (MA 22)
- Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, Ottakring/Hernals Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007
- Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes
- Bebauungsstudie Gallitzinstraße 8-16, SUPERBLOCK, 2017
- Naturschutzfachliches Screening Gallitzinstraße 8-16, LAND IN SICHT, Juli 2017
- Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Gallitzinstraße 8-16, Rosinak & Partner Dezember 2016.
- STEP 2025 – Fachgutachten Mobilität
- STEP 2025 – Fachgutachten Grün- und Freiraum
- Klimaschutzprogramm (KliP)
- Wiener Umgebungslärmschutzgesetz
- Wien Kulturgut, digitaler Themenstadtplan der Wiener Stadtverwaltung

8 Alternativen

Das Bevölkerungswachstum im Ballungsraum Wien ist nicht nur ein aus den jüngsten Entwicklungen und Trends belegbares Faktum, sondern vor allem Ausweis und letztlich auch Bedingung für die ökonomische Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität dieser Region. Es ist daher auch erforderlich und insofern alternativlos, der wachsenden Bevölkerung auch durch Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung ausreichenden und leistbaren Wohnraumes zur Verfügung zu stellen. Die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen stellt unter anderem einen gesetzlichen Auftrag an die Stadtplanung dar (Bauordnung für Wien).

Da sich Wien positiv zu diesem Wachstum stellt und daran interessiert ist, die Wohnbevölkerung im Stadtgebiet zu halten (nicht zuletzt auch wegen der durch eine Verdrängung ins Umland entstehenden Verkehrsproblematik), müssen geeignete Standorte für Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden.

Alternative Standorte

Die Standortgunst für Wohnbauentwicklung im betreffenden Gebiet, das bereits 1893 erstmals im Generalregulierungsplan für Wien den bebaubaren Flächen zugeordnet wurde, ist aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes und der bereits vorhandenen Infrastruktur als sehr hoch einzuschätzen. Bei Verzicht auf die gegenständliche Entwicklung müssten Alternativstandorte gefunden werden. Da es kaum Angebot an verfügbaren Flächen mit vergleichbarer Standortgunst gibt, ist davon auszugehen, dass auch Flächen mit geringerer Eignung und schlechterer Anbindung bzw. Versorgung in Betracht gezogen werden müssten. Es ist mit einer Besiedelung dispers gelegener und schlechter erschlossener Gebiete zu rechnen.

Trotz der guten Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass ein Teil der künftigen neuen BewohnerInnen auch private Kraftfahrzeuge für die Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse in Anspruch nimmt und der Individualverkehr im Umfeld des Planungsgebietes geringfügig zunimmt. Bei einer Abwanderung in weniger geeignete Standorte Wiens oder das Wiener Umland wäre jedoch mit weitaus negativeren Auswirkungen auf den Modal Split, somit einem hohen Kfz-Anteil bei der Verkehrsmittelwahl, zu rechnen.

Alternative ruhende Verkehrsorganisation

Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Umfang der Stellplatzverpflichtung verringert sowie die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist festgelegt werden (Stellplatzregulativ). Dabei ist auf die verkehrlichen Gegebenheiten zu achten.

Das für das Quartier vorgesehene Sammelgaragenkonzept sowie der im Umfeld vorhandene geringe Stellplatzversorgungsgrad sprechen jedoch für eine Beibehaltung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung. Die Erreichbarkeit des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln entspricht einem durchschnittlichen Versorgungsgrad in den westlichen Bezirken. Der bestehende sowie der durch den Planentwurf geplante öffentliche Raum sind nicht geeignet, ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge für die neue Bebauung zu bieten. Aus diesen Gründen wurde im Planentwurf kein Stellplatzregulativ vorgeschlagen.

Alternative Bebauungsform

Auf dem Standort selbst könnten als Alternativen zur vorgeschlagenen Bebauung sowohl Siedlungsformen mit höherer als auch geringerer Dichte in Betracht gezogen werden.

Eine Bebauungsform mit höherer Dichte würde dem Standort im Übergangsbereich vom dicht bebauten innerstädtischen Bereich zu den locker bebauten Wienerwaldrandlagen nicht gerecht werden und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten lassen.

Eine Siedlungsform mit niedrigerer Dichte widerspricht dem aktuell besonders dringlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Rahmen der aus der Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden und im STEP 2025 dargelegten Entwicklungsziele bestehen daher keine Alternativen, die dem gegenständlichen Entwicklungsvorhaben vorzuziehen wären.

9 Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen

Nachstehend wird in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt, durch welche Planinhalte des gegenständlichen Planentwurfs auf Umweltauswirkungen besonders Bedacht genommen wurde und durch welche zusätzliche, durch den Bebauungsplan nicht abgesicherte, Maßnahmen weitere Optimierungen geplant oder möglich sind.

Bevölkerung (Lebensqualität)

Festlegungen im Plan:

- Kompakte, mehrgeschossige und daher flächensparende Baukörperstruktur.
- Ausreichende Abstände zu den Nachbarflächen, gute Einbettung in die Umgebung in Bezug auf Proportion und Funktionalität.
- Schaffung eines neuen Durchgangs zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse, der das Plangungsgebiet auch der Öffentlichkeit erschließt.
- Vorsorge für die Errichtung eines Kindergartens, der als elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung auch der bestehenden Bevölkerung zur Verfügung steht.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Verdichtung der Intervalle des bestehenden Angebots im öffentlichen Verkehr (Busse, Straßenbahn).
- Attraktivere Gestaltung der Gallitzinstraße, Schaffung von Mikrofreiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Bevölkerung (Gesundheit):

Festlegungen im Plan:

- Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten an der Erdbrustgasse und Vorsorge für die Errichtung einer über die Gallitzinstraße erschlossenen Sammelgarage.
- Vorsorge für eine attraktive fußläufige Erschließung durch Vorsorge für ausreichend breite Gehsteige, Vorsorge für Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße, Schaffung eines öffentlich nutzbaren Durchganges im Sinne der Stadt der kurzen Wege.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Schonungsvolle Baustellenabwicklung, damit die Belastungen der Bevölkerung gering gehalten werden.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Festlegungen im Plan:

- Vorsorge für die gärtnerische Ausgestaltung von rund zwei Dritteln der Baulandflächen.
- Festlegung der gärtnerischen Ausgestaltung für nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen.
- Beschränkung, wonach innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden dürfen.
- Vorsorge für die Errichtung begrünter Flachdächer.
- Vorsorge für Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Möglichst naturnahe Ausgestaltung der (halb-)öffentlichen Grünflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden, Grundwasser:

Festlegungen im Plan:

- Durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und Vorsorge für gärtnerisch auszugestaltender sowie nicht unterbaubarer Flächen wird die Versiegelung von Flächen gering gehalten.
- Begrenzung der Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal.
- Vorschreibung der Errichtung begrünter Flachdächer im Entwicklungsgebiet nördlich der Gallitzinstraße.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung zum Beispiel durch Errichtung von Wegen mit versickerungsfähiger Oberfläche.

(Klein-) Klima:

Festlegungen im Plan:

- Dachbegrünung zur Minimierung von Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung.
- Attraktive Fußwege sowie gute Erreichbarkeit des ÖV und begünstigen eine Erhöhung des Anteils dieser sanften Mobilitätsformen am Modal Split.
- Gute Durchlüftung des Gebiets durch die vorgegebene kleinteilige Bebauungsstruktur.
- Vorschreibung der Herstellung bzw. Erhaltung von Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße.
- Durch das weitgehende Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal kann das Kleinklima durch Schaffung von Verdunstungsbereichen positiv beeinflusst werden

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Hoher Anteil an Baum- und Strauchbewuchs auf den auszugestaltenden Grün- und Freiflächen und sonstigen öffentlichen Räumen zur Vermeidung von Hitzeinseln.
- Maßnahmen wie Fassadenbegrünung sollen bei der Umsetzung der Gebäude angestrebt werden.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualität der künftigen Bebauung durch den bisherigen Planungsprozess.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Bedachtnahme auf die architektonische und funktionelle Qualität in den anschließenden Umsetzungsschritten.

Landschaft:

Festlegungen im Plan:

- Gestalterisch gut proportionierte und funktionelle Einbettung des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bebauungsstruktur (z.B. Sicherstellung der maximalen Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem baulichen Umfeld, Schaffung eines attraktiven Straßenraums an der Gallitzinstraße mit Vorgärten und Rücksprüngen der Bebauung, differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen, Vorschreibung begrünter Flachdächer).
- Gewährleistung der Erlebbarkeit des Bereiches nördlich der Gallitzinstraße durch einen öffentlich nutzbaren Durchgang.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere in der Gallitzinstraße.

10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es sind keine speziellen, über die grundsätzliche und ständige Beobachtung der räumlichen Entwicklungen in all ihren Aspekten durch die verschiedenen Dienststellen des Magistrats in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich hinausgehenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

11 Nichttechnische Zusammenfassung

Aufgrund der gewählten, allgemein verständlichen Darstellungsweise wird von einer nichttechnischen Zusammenfassung abgesehen.

am 6.4.2018 per Mail an WUA
übermittelt.

am 10.4.2018 tel. Auskunft WUA
dass Inhalte der

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Beilage ³
Plandarstellungen
der Rechtslage

PD 7705

8197

107

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7705

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **01. Dezember 2005, Pr. Zl. 4074/2005-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7705 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Wilhelminenstraße, Kollburggasse, Erdbrustgasse, Hofzinsergasse,
Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Pönningerweg, Theodor-Storm-
Weg, Woborilweg, Gallitzinstraße, Wanriglgasse, Liebhartstalstraße,
Dinsfußlweg, Linienzug a-b, Paulinensteig und Kempfengergasse
im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring**

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Bei einer Straßenbreite bis zu 6,0 m sind Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen.
In der Gallitzinstraße und Liebhartstalstraße ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen zu treffen.
In der Kollburggasse, Wilhelminenstraße ONr. 145-153, Lewinskygasse, Starkenburggasse und Wanriglgasse ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.
3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

- 3.2. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.3. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.4. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.5. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.6. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
- 4.1. Auf der mit **BB1** bezeichneten und als Grünland/ländliche Gebiete gewidmeten Grundfläche dürfen ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Die zur Errichtung gelangenden Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.
 - 4.2. Auf der mit **BB2** bezeichneten und als Grünland/Parkschutzgebiet gewidmeten Grundfläche dürfen ausschließlich Gebäude mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 6 der BO für Wien errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf maximal 10,5 m betragen. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 4.3. Auf den mit **P BB3** bezeichneten und für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehaltenen Grundflächen dürfen mindestens 20 v.H. dieser Grundflächen nicht versiegelt werden.
 - 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Grundflächen ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer lichten Höhe von 2,5 m freizuhalten und zu dulden. Die Errichtung von statisch unbedingt erforderlichen Stützen und Konstruktionsteilen ist zulässig.
 - 4.5. Auf den mit **BB 6** bezeichneten Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Flachdächer zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.
5. Gemäß § 5 Abs. 7 und § 4 Abs. 3 der BO für Wien wird bestimmt:
- 5.1. Für den mit **BB5** bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Bestimmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum, gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche bis zu einer lichten Höhe von 2,5 m der Verkehrsfläche gemäß §53 der Bauordnung für Wien und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, zugeordnet wird.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Oktober 2001

FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

und deren Darstellung in der Stadtkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

FLÄCHENWIDMUNG (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete f. ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen z.B.

Schutzgebiete

Wald und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

VERKEHRSBÄNDER

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

SONDERGEBIETE

Ausstellungsgelände, Grundflächen für

Klär- und Rückstauanlagen, Wasserbehälter,

Freistreifen, Zeltplätze

Lagerplätze und Ländeflächen,

mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung) **BS**

Gebiete mit Anwendungsbereich

Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. 12. 1996

Sonstige Grundflächen für die Errichtung

bestimmter, nicht unter eine andere Widmung

fallende Gebäude bzw. Nutzungen z.B. **SO Kläranlage**

Festsetzung der Flächenwidmung in

verschiedenen Räumen mit Detailplan z.B. **GB/Dpl**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende
Bestimmungen (schwarz)Aufzulassende, bzw. aufgelassene
BestimmungenBeantragte bzw. neu genehmigte
Bestimmungen

Straßencode z.B.

Kärntner Straße 2303

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufluchtlinien

Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
in einer anderen Ebene

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit

Schnittbezeichnung

F u B w e g

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z.B. Gebäudehöhe min. 32m max. 38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

Strukturpläne lt. §5(4) vor 80 Nov. 76

Festsetzung der Bebauungsbestimmungen
in verschiedenen Räumen mit Detailplan

z.B.

Angaben der Höhen im Detailplan

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
Zeichen besonders gekennzeichnet sind

Schutzzonen

Wohnzonen

Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz

Einkaufszentren

Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z.B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche

Laubengänge **Lg**Arkaden **Ak**Durchfahrten **Df**Durchgänge **Dg**öffentliche **öDf**öffentliche **öDg**

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Beschränkung der Gebäudehöhe

z.B. auf 14m oder auf

67,5m über Wiener Null

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53



8197

112

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

**Beilage
Plan des
Grundeigentums**

Grundrissplan
mit Legende

GRUNDEIGENTUM

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

Gebietsfläche: 2,18 ha

Grundeigentumsklassen

-  Stadt Wien
-  Stadt Wien (öG)
-  Wohnfonds Wien
-  Wirtschaftsagentur Wien
-  Betriebe der Stadt Wien (Holding, Lokalbahn, Konservatorium)
-  Stiftungen der Stadt Wien
-  Wiener Wohnen
-  WSTW Wohnbaugesellschaft
-  Republik Österreich (inkl. BIG)
-  sonst. öffentlich rechtl. Körperschaften
-  Österreichische Bundesbahnen
-  sonst. juristische Personen (Firma uä.)
-  Religionsgemeinschaften
-  Wohnbaugenossenschaften
-  Wohnungseigentum
-  Privateigentum
-  Nicht exakt zuordenbares Eigentum

 Katastralgemeindegrenze

 Gebietsgrenze

 Bezirksgrenze

 Grundstück

7456 Einlagezahl

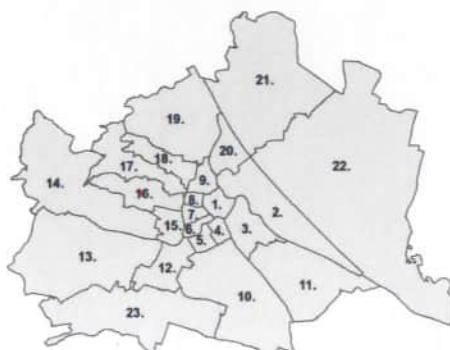
693/2 Grundstücksnummer

 Liegenschaft

 Mehrfacheigentum

 Anteilseigentum mit genau 2 Eigentümern

 Anteilseigentum mit mehr als 2 Eigentümern



0 25 50 100
m

Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung
StoDt+Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
BEV (Kataster, Grundstücksdatenbank)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS

GRUNDEIGENTUM

Gebietsname: 16_Galizinstrasse
Gebietsfläche: 2,18 ha

8197

115

0 25 50 100m

Maßstab = 1:2.000

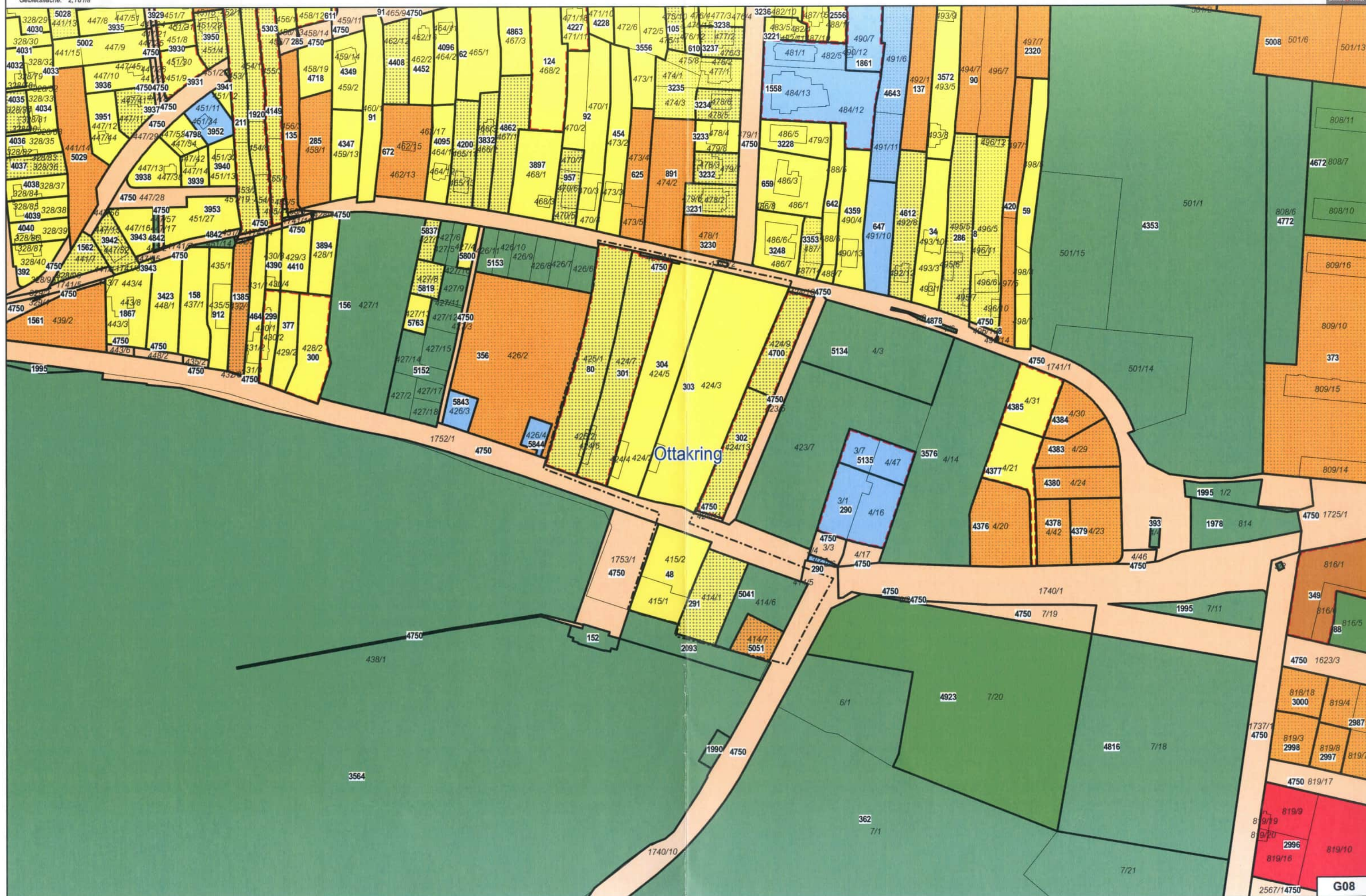


Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
BEV (Kataster, Grundstücksdatenbank)
Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS

Wien! voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung
Stadt + Wien



Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Beilage ⁵
Bestandspläne

1., Gemischte Nutzung

8197

117

2., Gebäudenutzung

3., Erdgeschoßnutzung

4., Baualter

5., Geschosshöhe

6., Freiflächenutzung

7., Vulkane

8., Luftbild

GENERELLE NUTZUNG

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

Gebietsfläche: 2,18 ha

Bauliche Objekte

-  Wohnen
-  Betriebliche Nutzung - Primärer Sektor
-  Betriebliche Nutzung - Sekundärer Sektor
-  Betriebliche Nutzung - Tertiärer Sektor
-  Öffentliche oder vergl. private Einrichtung
-  sonstige Objektnutzung
-  leerstehend

Öffentlicher Raum

-  Fahrbahn
-  sonstige Straßenflächen
-  Fußgängerzone
-  Gewässer
-  Grünfläche

Freiflächen

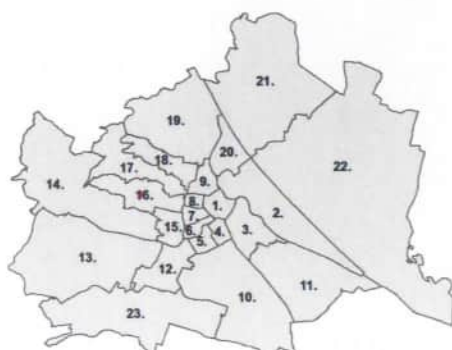
-  öffentlich nutzbare Grünfläche
-  beschränkt öffentlich nutzbare Grünfläche
-  nicht öffentlich nutzbare Grünfläche
-  landwirtschaftlich genutzte Fläche
-  spezielle Freiflächennutzung
-  Wasserfläche
-  Befestigte Fläche

 Gleiskörper

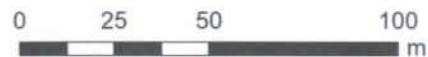
 Raumwirksamer Vegetationsbestand

--- Gebietsgrenze

— Bezirksgrenze



Datenalter:



Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung

StoDt+Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Städtebauliche Grundlagen MAGISTRATSABTEILUNG 21

GENERELLE NUTZUNG

Gebietsname: 16_Gallitzinstraße
Gebietsfläche: 2,18 ha

8197

119

0 25 50 100m

Maßstab = 1:2.000



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)
Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung



GEBÄUDENUTZUNG

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

Gebietsfläche: 2,18 ha

Bauliche Objekte

-  Wohnen im engeren Sinn
-  Sonderwohnen
-  Landwirtschaft
-  Rohstoffgew., Techn. Infrastruktur
-  Gewerbe, Industrie
-  Handel
-  Verkehr
-  Büro und sonstige Dienstleistungen
-  Tankstelle
-  Gewerbliche Garage
-  Beherbergungsbetrieb
-  Bildungseinrichtung
-  Gesundheitseinrichtung
-  Sozialeinrichtung
-  Kultur-, Sport- oder Freizeiteinrichtung
-  Theater
-  Kino
-  Öffentliche Verwaltung und Sicherheit
-  sonstige Objektnutzung
-  Garage
-  Umnutzung
-  leerstehendes Objekt
-  Nebengebäude gemäß BO f. Wien

 Gleiskörper

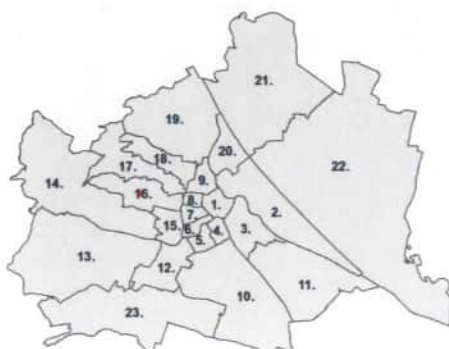
 Raumwirksamer Vegetationsbestand

--- Gebietsgrenze

— Bezirksgrenze

Freiflächen

-  öffentlich nutzbare Grünfläche
-  beschränkt öffentlich nutzbare Grünfläche
-  nicht öffentlich nutzbare Grünfläche
-  landwirtschaftlich genutzte Fläche
-  spezielle Freiflächennutzung
-  Wasserfläche
-  Befestigte Fläche



Datenalter:



0 25 50 100 m

Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung

StoDt+Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung



ERDGESCHOSSNUTZUNG

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

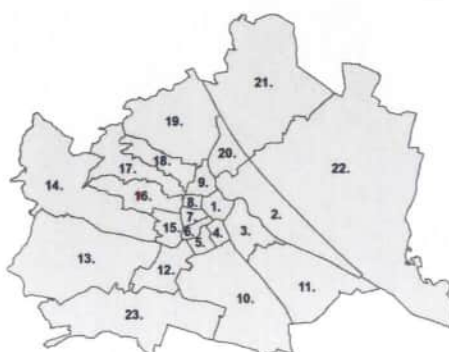
Gebietsfläche: 2,18 ha

Erdgeschoßnutzung

-  Wohnen im engeren Sinn
-  Sonderwohnen
-  Landwirtschaft
-  Rohstoffgew., Techn. Infrastruktur
-  Gewerbe, Industrie
-  Handel
-  Verkehr
-  Büro und sonstige Dienstleistungen
-  Tankstelle
-  Gewerbliche Garage
-  Beherbergungsbetrieb
-  Bildungseinrichtung
-  Gesundheitseinrichtung
-  Sozialeinrichtung
-  Kultur-, Sport- oder Freizeiteinrichtung
-  Theater
-  Kino
-  Öffentliche Verwaltung und Sicherheit
-  sonstige Objektnutzung
-  Garage
-  Umnutzung
-  leerstehend
-  Nebengebäude gemäß BO f. Wien
-  Gleiskörper
-  Raumwirksamer Vegetationsbestand
-  Gebietsgrenze
-  Bezirksgrenze

Freiflächen

-  öffentlich nutzbare Grünfläche
-  beschränkt öffentlich nutzbare Grünfläche
-  nicht öffentlich nutzbare Grünfläche
-  landwirtschaftlich genutzte Fläche
-  spezielle Freiflächennutzung
-  Wasserfläche
-  Befestigte Fläche



Datenalter:



Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung
StoDt+Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Städtebauliche Grundlagen MAGISTRATSABTEILUNG 21

ERDGESCHOSSNUTZUNG

Gebietsname: 16_Gallitzinstraße
Gebietsfläche: 2,18 ha

8197

123

0 25 50 100m

Maßstab = 1:2.000



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Wien!
voraus

Fächerplanung
Stadtsplanung
Stadtk + Wien



S03_O

BAUALTER UND BAUZUSTAND

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

Gebietsfläche: 2,18 ha

Baualter

Generalisierte Klassifikation

- bis 1848
- 1849 - 1918
- 1919 - 1945
- 1946 - 1976
- 1977 - 1996
- nach 1996

Detaillierte Klassifikation

- vor 1683
- 1683 - 1740
- 1741 - 1780
- 1781 - 1848
- 1849 - 1859
- 1860 - 1883
- 1884 - 1918
- 1919 - 1945
- 1946 - 1976
- 1977 - 1996
- nach 1996

Bauten unbestimmen Alter

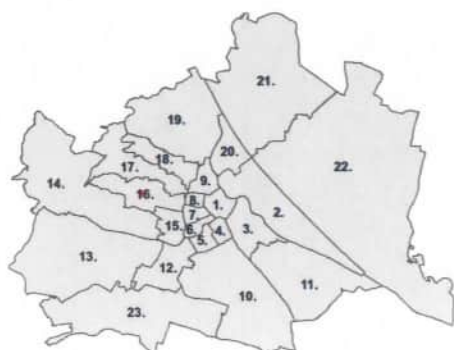
Raumwirksamer Vegetationsbestand

--- Gebietsgrenze

— Bezirksgrenze

Bauzustand

- gut
- mittel
- schlecht
- unbekannt



Datenalter:



Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung
StoDt + Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Städtebauliche Grundlagen MAGISTRATSABTEILUNG 21

BAUALTER UND BAUZUSTAND

Gebietsname: 16_Gallitzinstraße
Gebietsfläche: 2,18 ha

8197

125

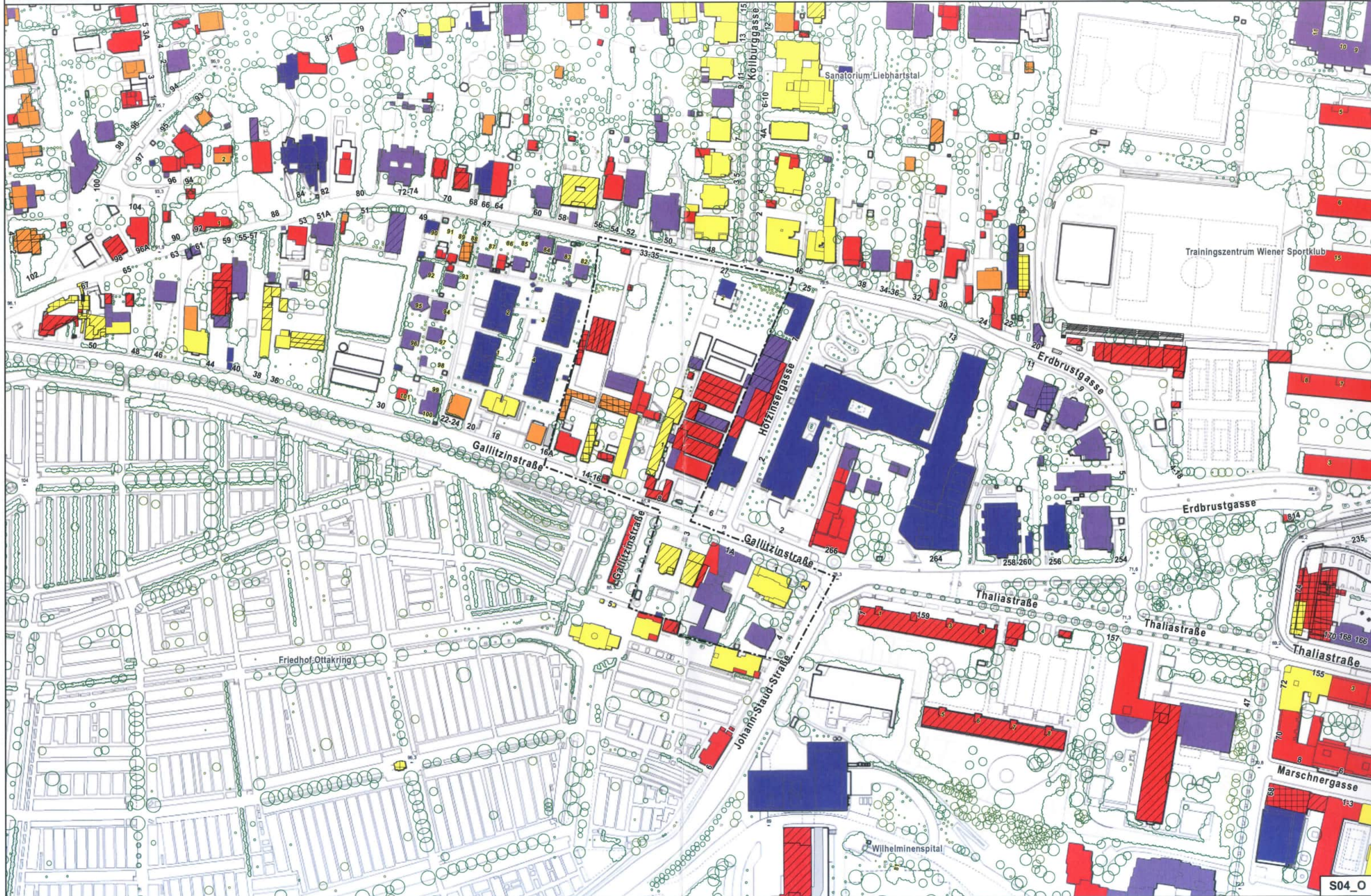
0 25 50 100m
Maßstab = 1:2.000



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)
Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Wien!
voraus
Flächennutzungs-
kartierung
Struktur- & Wien



S04_0

GESCHOSSANZAHL UND HALLENHÖHEN

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

Gebietsfläche: 2,18 ha

Geschoßanzahl

-  1 Geschoß
-  2 Geschoße
-  3 Geschoße
-  4 Geschoße
-  5 Geschoße
-  6 Geschoße
-  7 Geschoße
-  8 Geschoße
-  9 Geschoße und mehr

Hallenhöhe

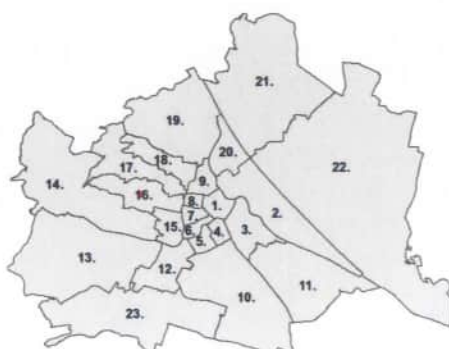
-  bis 5 Meter
-  5 bis 10 Meter
-  mehr als 10 Meter

-  Souterrain
-  Ausgebautes Dachgeschoß
-  Terrassengeschoß

-  Raumwirksamer Vegetationsbestand

--- Gebietsgrenze

— Bezirksgrenze



Datenalter:



0 25 50 100 m

Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung
StoDt+Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Städtebauliche Grundlagen MAGISTRATSABTEILUNG 21

GESCHOSSANZAHL UND HALLENHÖHEN

Gebietsname: 16_Galizinstrasse
Gebietsfläche: 2,18 ha

8197

127

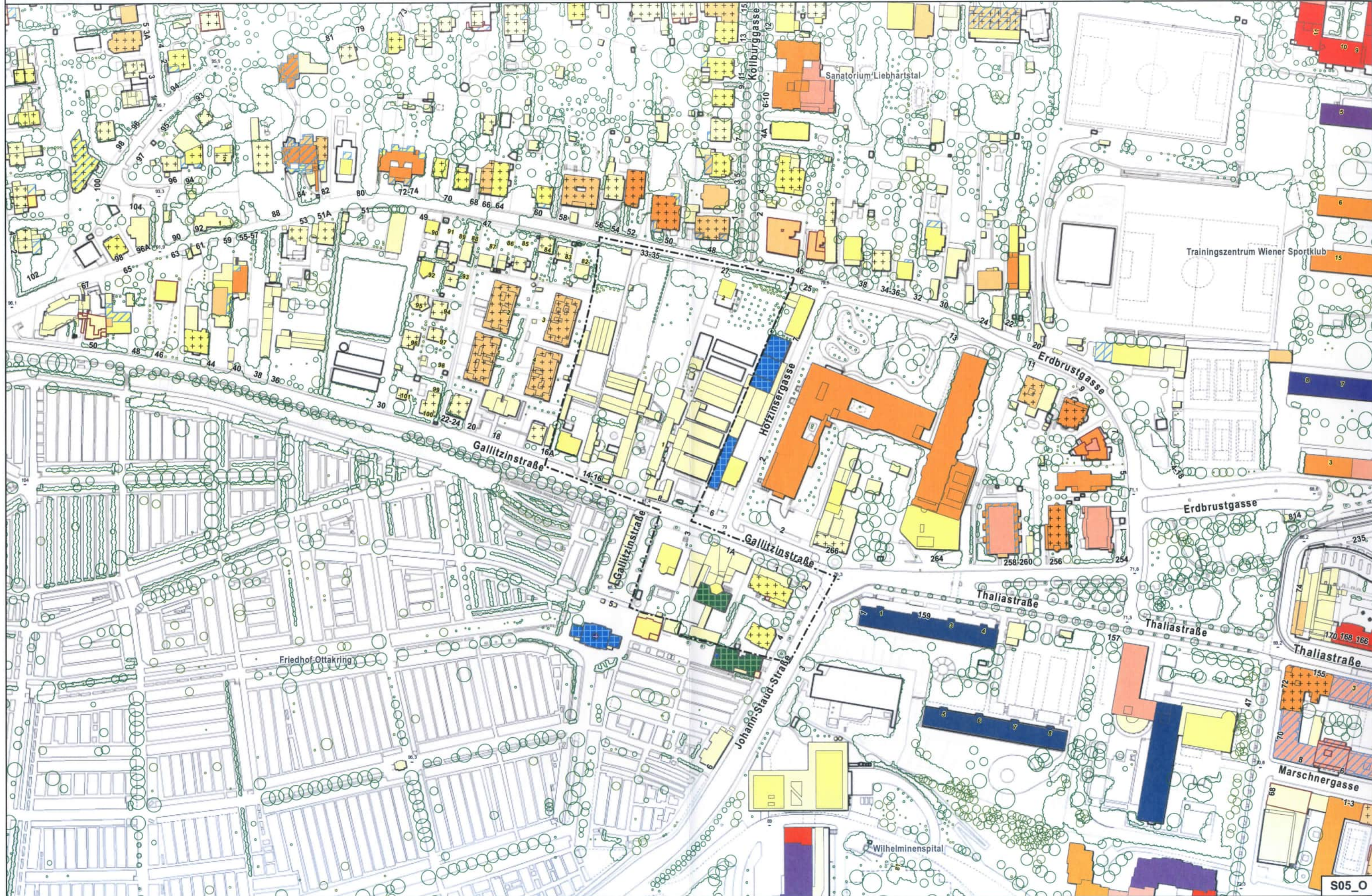
0 25 50 100m
Maßstab = 1:2.000



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)
Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Wien!
voraus
Flächennutzungs-
Plan
Stadt Wien



S05_0

FREIFLÄCHENNUTZUNG

Gebietsname: 16_Galizinstrasse

Gebietsfläche: 2,18 ha

Freiflächen

-  Baumbestand größeren Umfangs
-  Wiese, naturnahe Grünfläche, Gärtnerei, Baumschule
-  Rasen, kultivierte Wiese, Garten
-  Feld, Acker, Beet
-  landwirtschaftlicher Obstgarten
-  Weingarten
-  Wasserfläche
-  befestigte Fläche (nicht versickerungsfähig)
-  befestigte Fläche (versickerungsfähig)

-  Bauliche Objekte
-  Dachbegrünung
-  Gleiskörper

spezielle Freiflächennutzung

-  A Abbaufäche
-  B Baustelle, Baugrube
-  D Deponie
-  G Gsettn
-  Gr Gräberfeld
-  S sonstige bestandsfreie Flächen
-  in Umnutzung begriffen

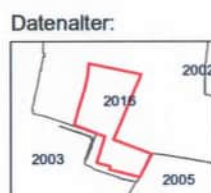
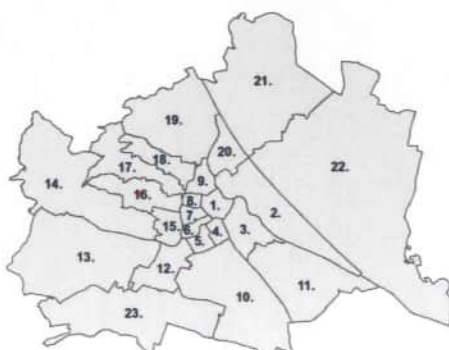
Zugänglichkeit

-  privat, nicht zugänglich
-  beschränkt öffentlich
-  öffentlich

Flächen mit integraler Erholungsfunktion

-  für Kinderspiel oder Sport
-  für sonstige Erholung
-  P Parkplatz

-  Raumwirksamer Vegetationsbestand
-  Gebietsgrenze
-  Bezirksgrenze



Maßstab = 1:2.000



Wien!
voraus

Flächenwidmung
Stadtteilplanung
StoDt+Wien



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)

Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Städtebauliche Grundlagen MAGISTRATSABTEILUNG 21

FREIFLÄCHENNUTZUNG

Gebietsname: 16_Gallitzinstraße
Gebietsfläche: 2,18 ha

8197

129

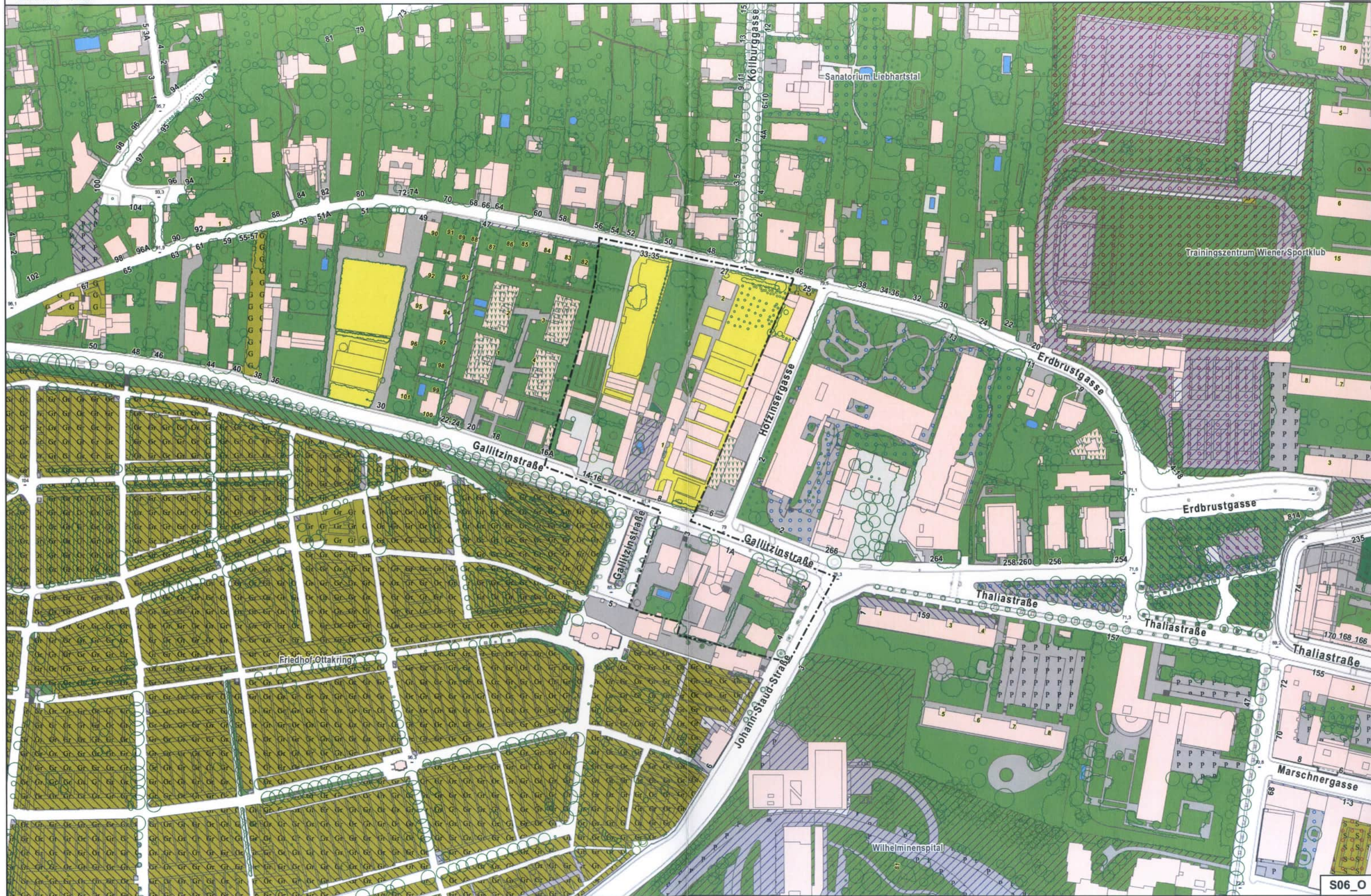
0 25 50 100m
Maßstab = 1:2.000



Plan erstellt am: 01.03.2017
Weiterverwendung nur mit Quellenangabe
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit
Kein Rechtsanspruch ableitbar

Quellenangabe:
Stadt Wien, MA 21 (BAGIS)
Kartengrundlage: Stadt Wien, ViennaGIS
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung

Wien!
voraus
Flächennutzungsplan
Stadt Wien



S06_O

Grundlagen

Geländedarstellung

16.0 Höhenpunkte



Höhenlinien



Schummerung



Höhenstufen

Oberflächenmodell



Schummerung



Höhenstufen

Infrastruktur

Zentraler Leitungskataster

Wasser

Gas

Fernwärme

Öl

Kanal

Strom

Steuerteilung

Telekommunikation

Unterirdische Bauwerke

Leerverrohrung

Hochspannungsleitungen

unterirdisch

oberirdisch

Bildung



Städtische Bucherei



Kindergarten



Musik- und Singschule



Schule



Universität



Volkshochschule

Umwelt

Europaschutzgebiet (Natura 2000)

Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.

Nationalpark

Naturzonen

Naturzonen mit Managementmaßnahmen

Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen

Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk

Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne

Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

geschützte Landschaftsteile

ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

punktförmig

flächig

geschütztes Biotop

Biosphärenpark

Kernzone

Pflegezone

Entwicklungszone

Ramsar - Gebiet

Verkehr

Öffentlicher Verkehr



U-Bahn



Schnellbahn



Lokalbahn Wien-Baden



Straßenbahn



Bus



Regionalbus

Hochrangiges IV-Netz

Autobahn

Schnellstraße

Hauptstraße B

Hauptstraße A

Radwegenetz

Radweg

Markierte Anlage

Mountainbike/Radfahren im Wald

Radroute

Fahrradabstellanlage

Planungen

Einzelprojekt

Wettbewerb

Zielgebiet

Betriebszonen

Industriell-gewerbliches Gebiet

Industriell-gewerbliches Gebiet

Erweiterungsflächen

Gewerbliches Mischgebiet

Frei. Raum. Netz Wien

Leitbild - Grünräume der Stadtregion

Bisamberg

Donauraum

Gewässer

Grünflächen < 1 ha

Grünverbindungen

Marchfeld

Terrassenlandschaft Süd

Wienerwald

Einfach- Mehrfachnutzung

U-Bahn-Planung

U-Haltestelle geplant

U-Linie geplant

Hochrangiges IV-Netz Planung

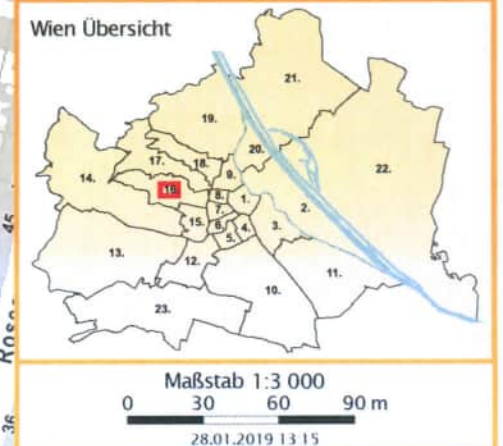
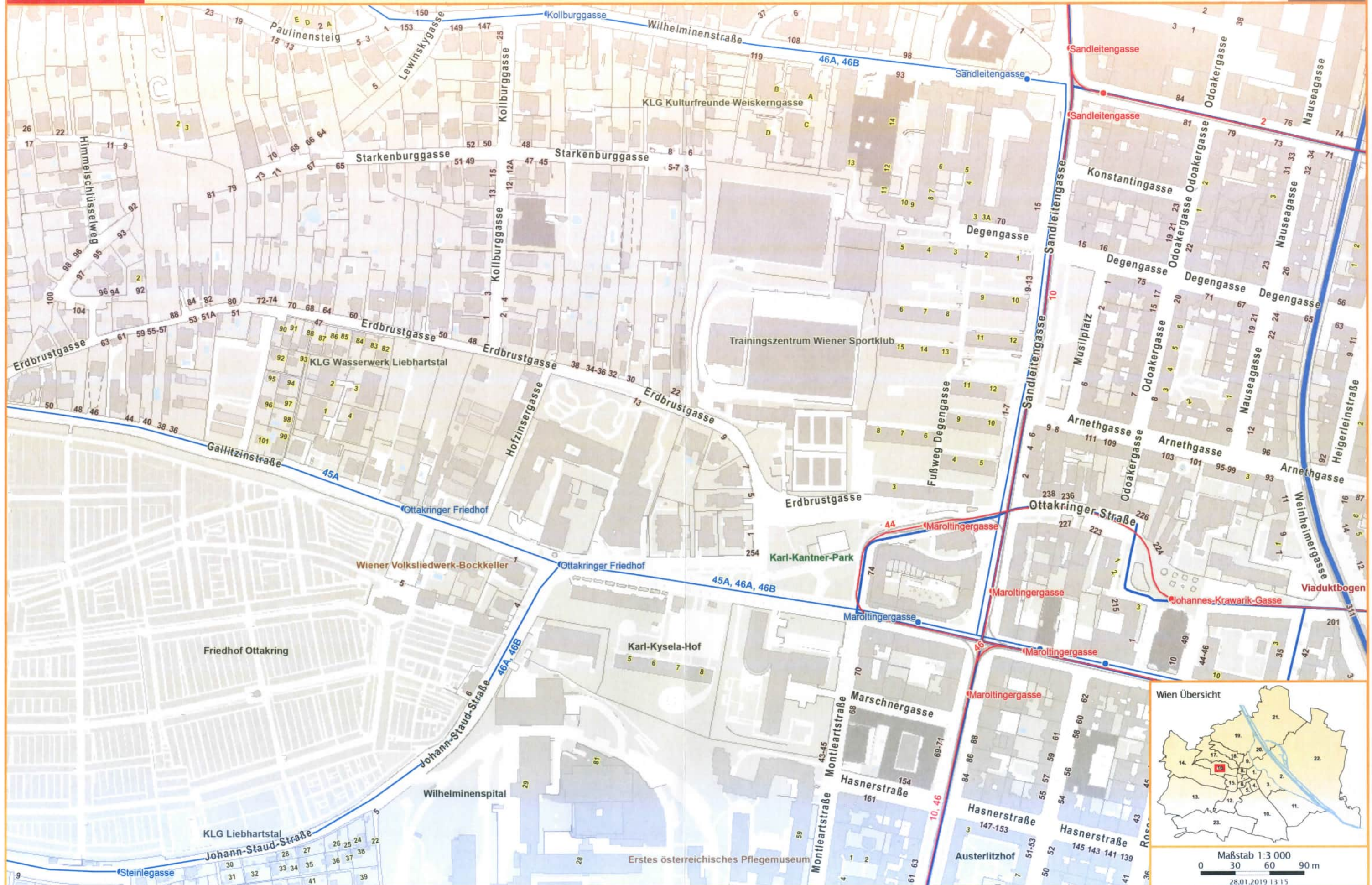
A-Ast geplant

Knoten geplant

Autobahn geplant

Hauptstraße geplant

Schnellstraße geplant





Wien Übersicht



Maßstab 1:2 000

0 25 50 75 m

28.01.2019 13:05

Quellen: Stadt Wien - ViennaGIS, Kartengrundlage: MA41 - Stadtvermessung

8197

133

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Beilage ⁶
Bezugsakten

1. Schreiben v. 16. 11. 2010
Zl. MA 21A - 580/2010 mit
Widmungsanträgen v. Feb. 2010
[redacted]
2. Widmungsanträge v. 5. 10. 2011
v. [redacted] betr.
Gallitzstr. 14-16, 1160 Wien mit
Beilagen
3. Widmungsanträge v. 29. 5. 2015 v.
[redacted]
[redacted], Arway GmbH mit Beilagen
4. Widmungsanträge v. 2. 11. 2016 v.
[redacted] betr.
Gallitzstr. 14, 1160 Wien mit
Beilagen.
5. AV v. 10. 1. 2017, Zl. MA 21-PME 71672-16
betr. Workshopverf., stadtbauliche
Entwicklung Wien 16, Gallitzstr. 8-16
6. AV v. 8. 3. 2017, Zl. MD-BD-6265/2017/ISK
Abstimmung u. f. d. d. r. Anfa-
hrstruktur
7. Gutachten „Stadtbaul. Entwicklung
Gallitzstr.“ v. Mai 2018, Begehung
3. 5. 2018, [redacted]
8. Gutachten „Wohnbauvorhaben
Gallitzstr. 8-16“, D. I. Thomas Prolesch
v. 5-8. 2018
9. Naturschutzfachliches Screening
„Gallitzstr. 8-16“ v. D. I. Thomas
Prolesch v. Juli 2017
10. Vulekuntersuchung v. 6. 12. 2016
v. Rosina u. Partner GZ 16646
11. Projekt darstellung „16., Gallitz-
straße 8-16, stadtbauliche Entwicklung“
12. Schreiben Zl. MA 21-W-16-485039-16 mit
Widmungsanträgen v. 1. 6. 2016 d.
SÜBA betr. 1160 Wien, Gallitzstr. 8
EZ 303, GSt. Nr. 424/2, UG. Ottalwing

8197

135

IN ZUKUNFT
WIEN
:flächenwidmung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21 A
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Innen-West, Bezirke 1-9 und 14-20
1, Rathausstraße 14-16
A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88511
Fax: (+43 1) 40 00-99-88511
E-Mail: post@m21aba.magwien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 A –580/2010
Wien 16., Gallitzinstraße 12
Widmungsänderung

Wien, 16.11. 2010

17. NOV. 2010

Nach Prüfung Ihres Ansuchens um Widmungsänderung wird seitens der Magistratsabteilung 21A mitgeteilt, dass eine Neufestlegung der künftigen Flächennutzung grundsätzlich denkbar erscheint.

Da im betreffenden Abschnitt der Gallitzinstraße- Erdbrustgasse auch andere Nutzer von als Grünland/Ländlichem Gebiet gewidmeten Flächen diesen Wunsch hegen, wird zum gegebenen Zeitpunkt ein breiter Meinungsbildungsprozess erfolgen.

Im Zuge der nächsten Gebietsbearbeitung wird eine Überprüfung erfolgen, im Hinblick auf eine mögliche Neudefinierung der künftigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Das Ansuchen verbleibt daher in der Magistratsabteilung 21A in Evidenz.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne der §§ 56 ff des AVG 1991.

Mit freundlichen Grüßen
Der Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Obersenatsrat



8197 137
WIEN FEBER 2010

Schiff: Antrag auf Umwidmung
BGM 16,80 €
- 5. MRZ 2010
am... angestrichen

Ich beziehe mich auf mein
Gesuch v. 18/01/2010 und möchte gerne
einen Antrag auf Umwidmung meines
Grundstückes GALLITZINSTR. 12 1160-WIEN
(EZ 204) Ottobrunn stellen.

Denn ich von meinen beiden
Nachbarn (██████████ EZ 203) und (██████████ EZ 301)
erfahren habe, sind auch diese an einer
Umwidmung interessiert.

Dabei möchte ich Ihnen einen
Grundbuchauszug.

In Erwartung einer positiven
Antwort und vieler Dank im voraus
verbleibe ich

hochachtungsvoll

MA 21A-580/2010/1 ,Btg. 1

Eingereicht - 4. MRZ. 2010

Termin:

Bearbeitung: 73 Kennzeichen: 

Widmungsbewerber

PD 7705

GRUNDBUCH 01405 Ottakring

EINLAGEZAHL 304

BEZIRKSGERICHT Hernals

***** ABFRAGEDATUM 2010-01-13

Letzte TZ 5093/2008

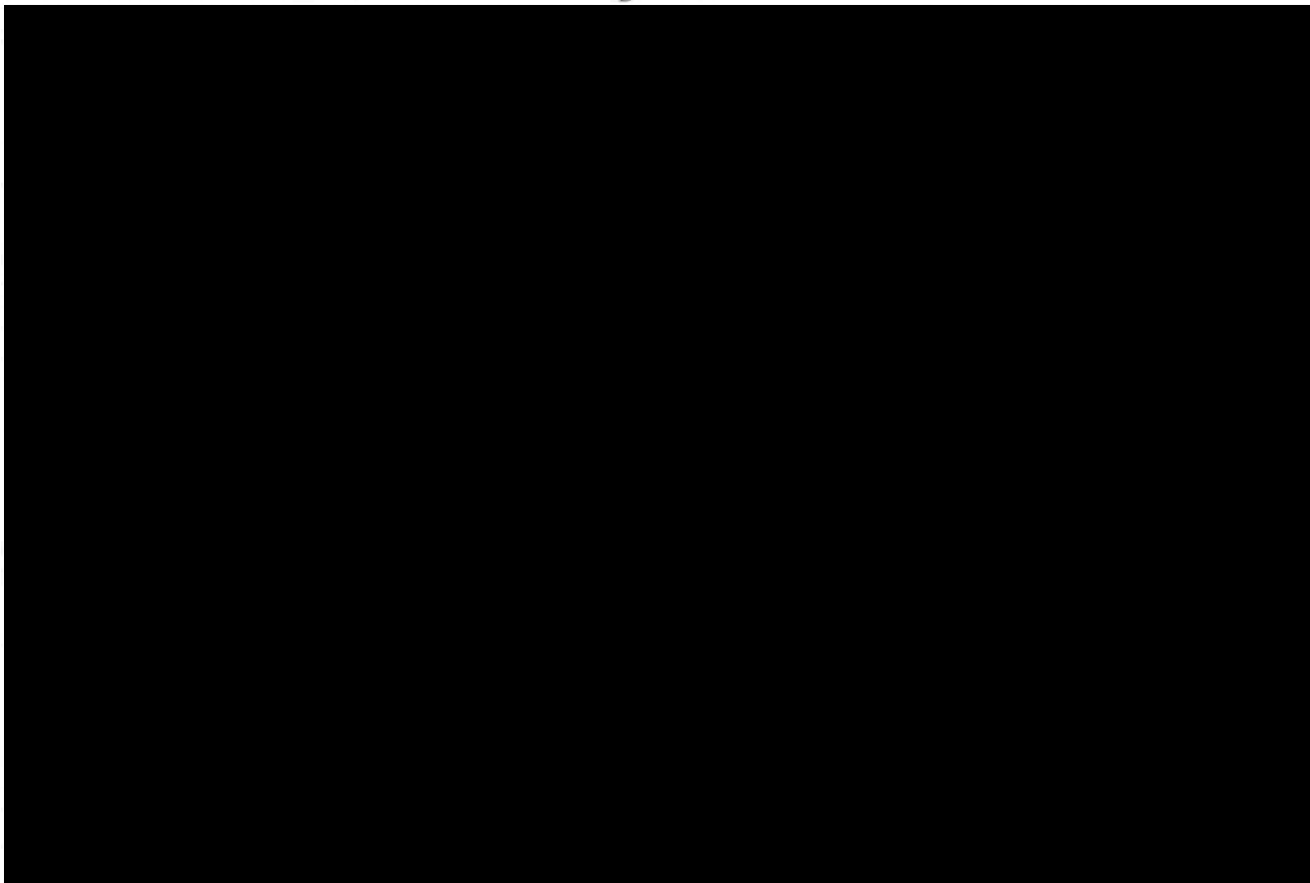
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
424/4	Baufl. (Gebäude)	108	Gallitzinstraße 12
424/5	GST-Fläche	2994	
	Baufl. (Gebäude)	243	
	Garten	2751	
GESAMTFLÄCHE		3102	

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****



***** HINWEIS *****

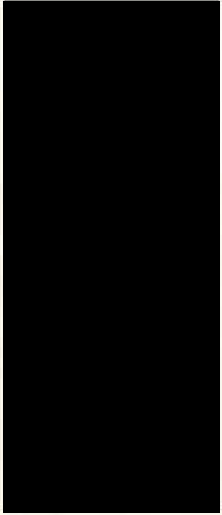
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Gerichtsgebühr: EUR 10,00 ** 2010-01-13 09:11,58023 BG ***** ZEILEN: 46

Gebühr € 10,00
entrichtet

AG.!

8197 139



8197

140

MA 21/A

v. Hd.

Rathausstraße 14-16

1082 - WIEN



WIEN

IP 5
01MARTO-11 00

1165

BAR FREIGEMACHT
POSTAGE PAID
ÖSTERREICH
AUSTRIA

000265

1165 WIEN

RO 85941109 5 AT

R



BSM zur 18,20
am 7.10.2011 angefordert

150

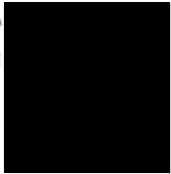
An

MA 21A
Rathausstraße 14-16
1010 Wien

MA 21A - 2283/2011/1, Bldg. 1 Plan 14B

Eingelangt 07. OKT. 2011

Termin:

Betreff: Ersuchen um WidmungsänderungBearbeitung: 18.3 Kenntnisnahme: 

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Liegenschaft:
Gallitzinstrasse 14-16, A-1160 Wien
Einlagezahl 80 des Grundbuches der Katastralgemeinde Ottakring
Grundstücke 425/1 und 425/2
ersuchen wir Sie um eine Änderung der Flächenwidmung.

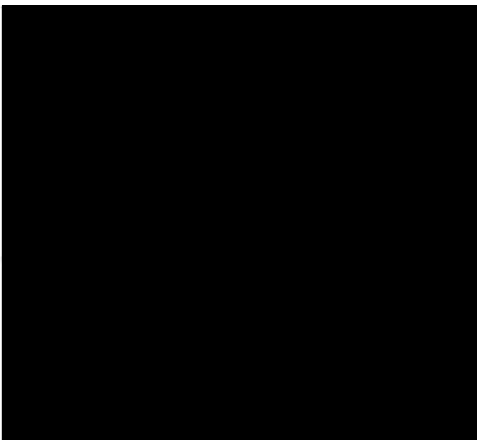
WIDMUNGSANSUCHEN

Die gegenwärtige Widmung ist L BB1. Angestrebt wird eine Umwidmung in W II.

Begründung:

Durch die Umwidmung und Bebauung des Nachbargrundstückes (ehemaliger Wasserspeicher), ist eine widmungsgemäße Nutzung unserer Liegenschaft nicht mehr möglich. Bei der gärtnerischen Arbeit ist es mitunter erforderlich auch an Samstagen tätig zu sein. Dabei ist Lärm- und Staubentwicklung fallweise nicht zu vermeiden (etwa bei maschineller Unkrautentfernung auf trockenem Erdreich). Beim Kompostieren von Pflanzenresten kommt es zu einer gewissen Geruchsentwicklung. Durch diese und andere Arbeitsabläufe fühlen sich die Bewohner der neuen Nachbarwohnungen gestört. Es kommt daher immer wieder zu Konflikten und Anfeindungen. Weiters kommt es durch das errichtete Gebäude zu einem Schattenwurf auf eines unserer Glashäuser was einige Kulturführungen unmöglich macht. Da unser Betrieb ein vergleichsweise kleiner ist, wäre eine optimale Nutzung für ein wirtschaftliches Überleben unabdingbar. Die Rahmenbedingungen dafür sind nicht mehr gegeben.

Mit freundlichen Grüßen



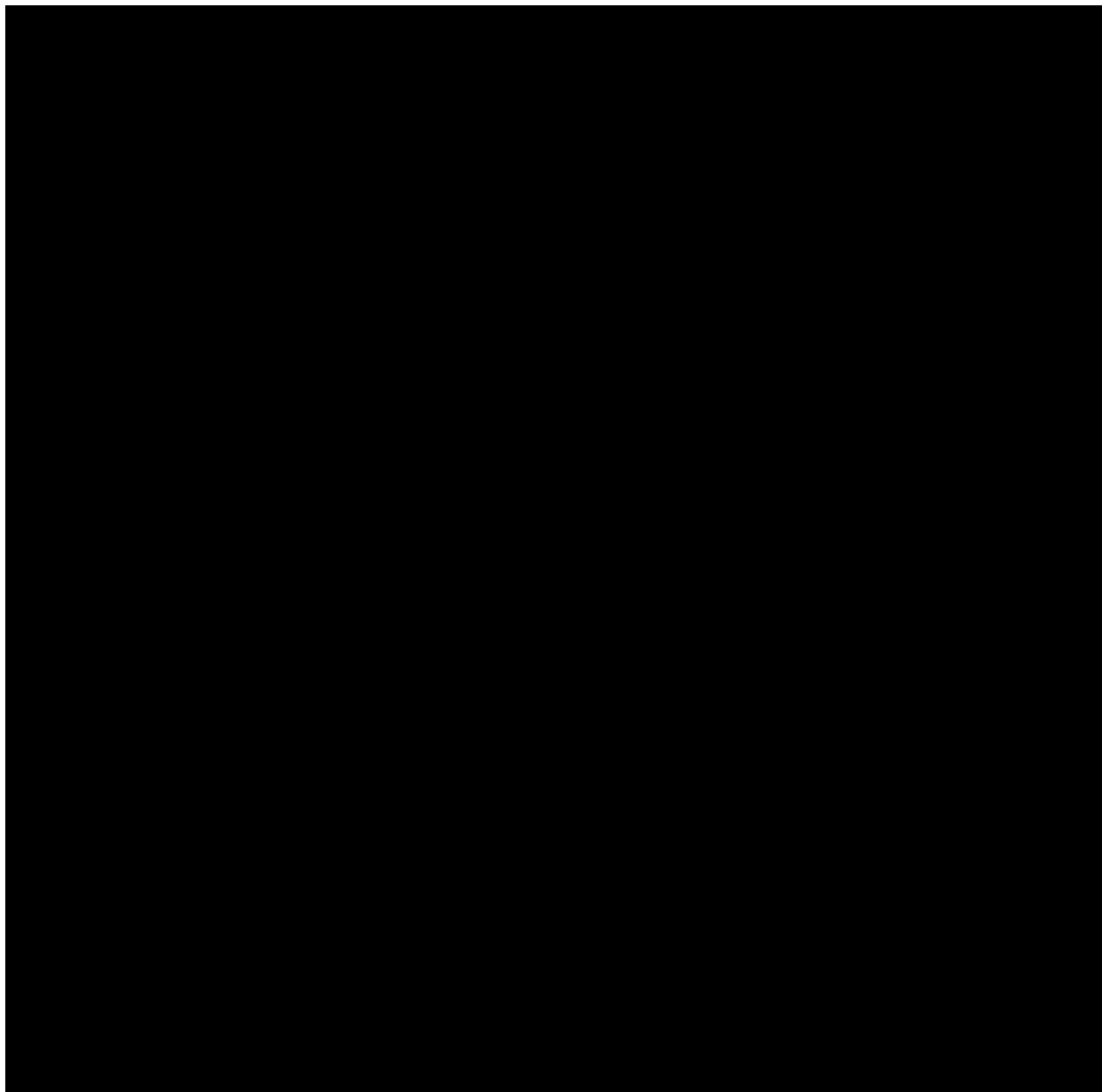
Wien, 2011-10-05

PD 7705

GZ 123/11b

40 A 30/11 z18

EINANTWORTUNGSBESCHLUSS



Diese Ausfertigung ist rechtskräftig

Bezirksgericht Hernals, Abteilung 40
Wien, 15. September 2011

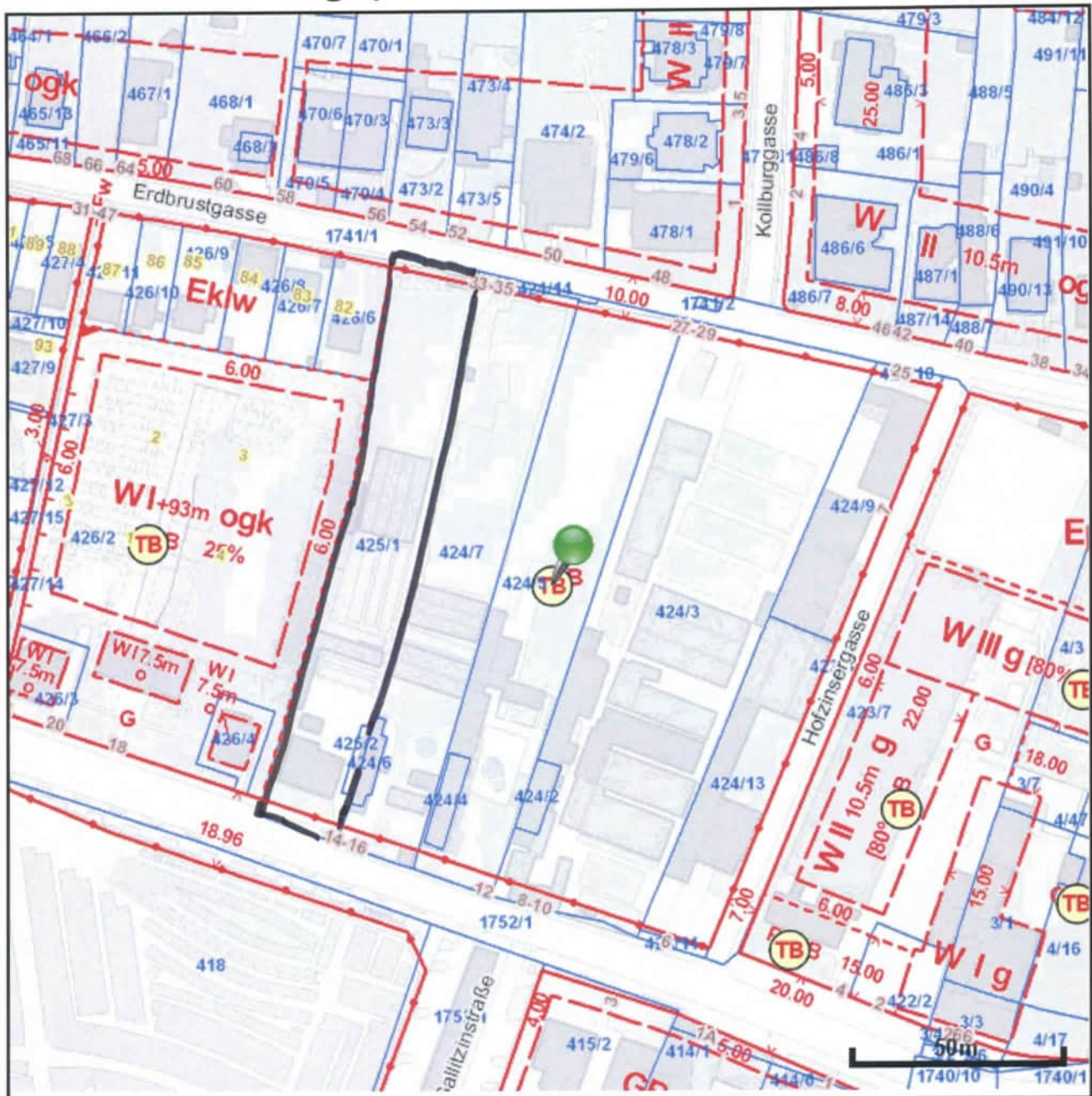
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leitung der Geschäftsabteilung

8197

143



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



<http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

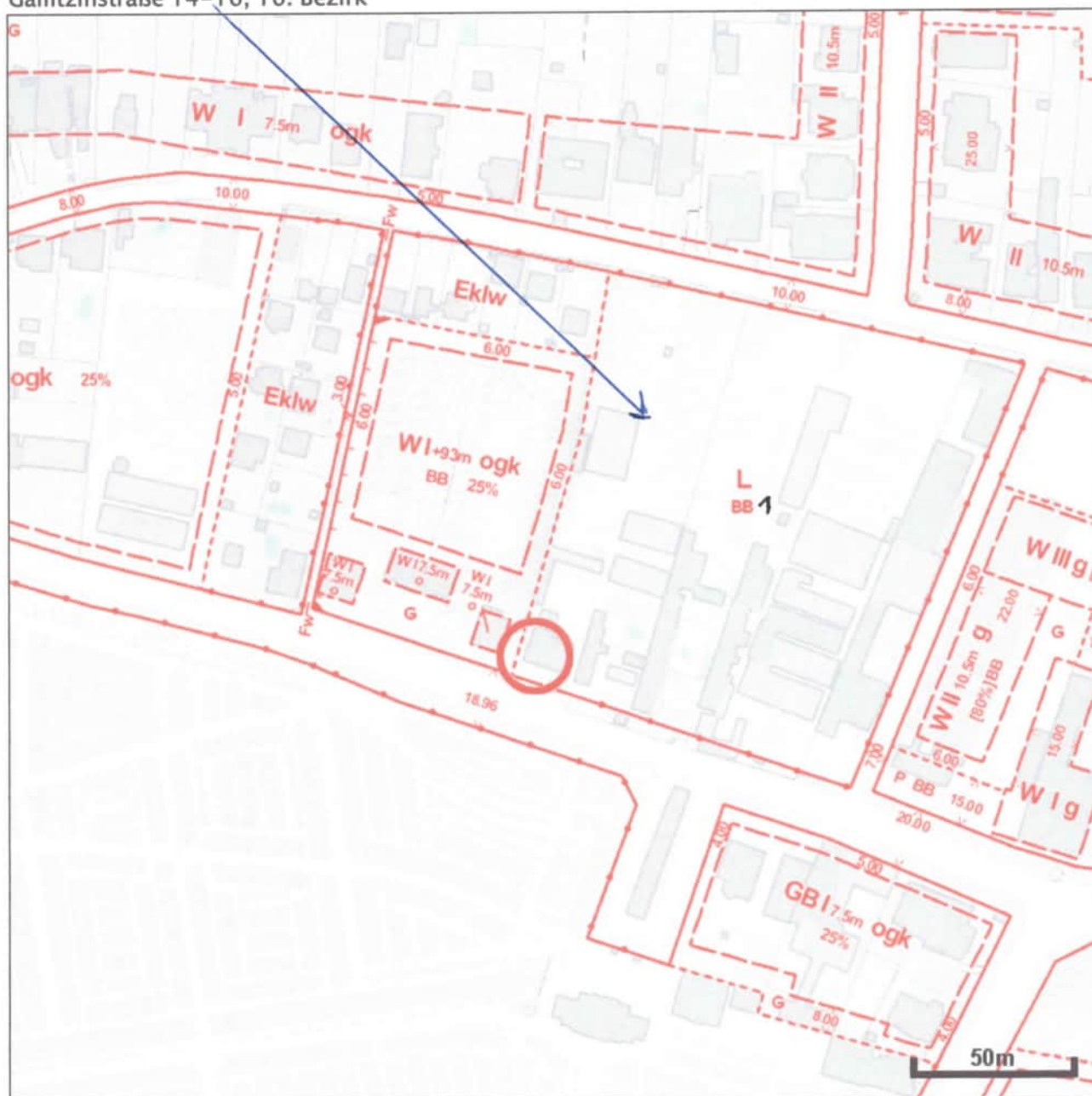
Textliche Bestimmung

Plannummer:

7705

Auf der mit BB1 bezeichneten und als Grünland/ländliche Gebiete gewidmeten Grundfläche dürfen ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Die zur Errichtung gelangenden Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.

Gallitzinstraße 14-16, 16. Bezirk

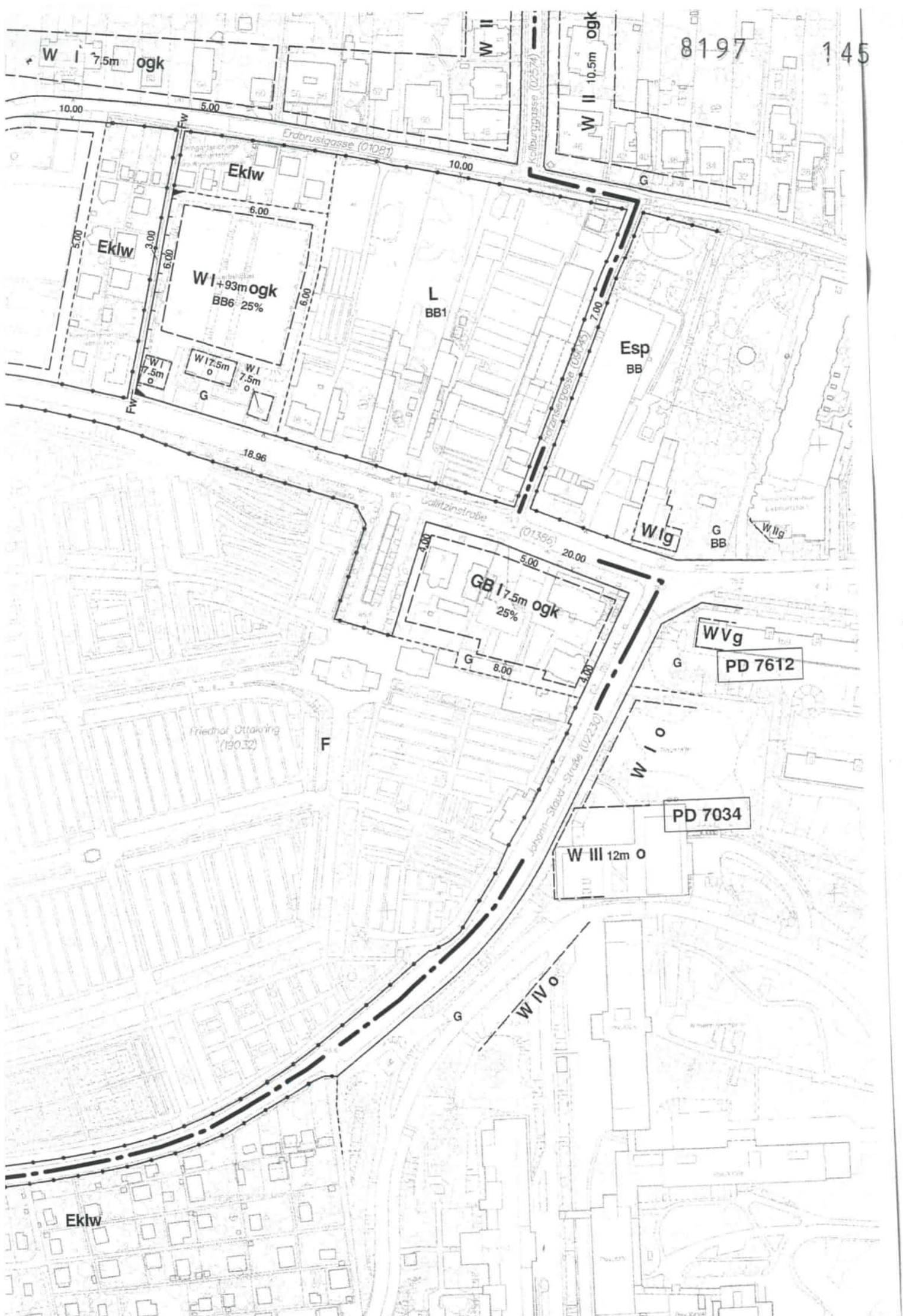


<http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

8197

145



- 3.2. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 3.3. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.4. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.5. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.6. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 4.1. Auf der mit **BB1** bezeichneten und als Grünland/ländliche Gebiete gewidmeten Grundfläche dürfen ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Die zur Errichtung gelangenden Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.
 - 4.2. Auf der mit **BB2** bezeichneten und als Grünland/Parkschutzgebiet gewidmeten Grundfläche dürfen ausschließlich Gebäude mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 6 der BO für Wien errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf maximal 10,5 m betragen. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 4.3. Auf den mit **P BB3** bezeichneten und für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehaltenen Grundflächen dürfen mindestens 20 v.H. dieser Grundflächen nicht versiegelt werden.
 - 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Grundflächen ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer lichten Höhe von 2,5 m freizuhalten und zu dulden. Die Errichtung von statisch unbedingt erforderlichen Stützen und Konstruktionsteilen ist zulässig.
 - 4.5. Auf den mit **BB 6** bezeichneten Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Flachdächer zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.
5. Gemäß § 5 Abs. 7 und § 4 Abs. 3 der BO für Wien wird bestimmt:
 - 5.1. Für den mit **BB5** bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Bestimmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum, gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche bis zu einer lichten Höhe von 2,5 m der Verkehrsfläche gemäß § 53 der Bauordnung für Wien und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, zugeordnet wird.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21 A
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Innen-West, Bezirke 1-9 und 14-20
1, Rathausstraße 14-16
A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88511
Fax: (+43 1) 40 00-99-88511
E-Mail: post@m21aba.magwien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21A –2283/2011
Wien 16., Gallitzinstraße 14-16
Widmungsänderung

Wien, 19. April 2012

23. APR. 2012

Nach Prüfung Ihres Ansuchens um Widmungsänderung wird seitens der Magistratsabteilung 21A mitgeteilt, dass eine Neufestlegung der künftigen Flächennutzung grundsätzlich denkbar erscheint.

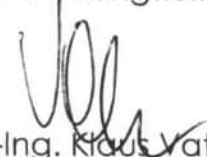
Da im betreffenden Abschnitt der Gallitzinstraße- Erdbrustgasse auch andere Nutzer von als Grünland/Ländlichem Gebiet gewidmeten Flächen diesen Wunsch hegen, wird zum gegebenen Zeitpunkt ein breiter Meinungsbildungsprozess erfolgen.

Im Zuge der nächsten Gebietsbearbeitung wird eine Überprüfung erfolgen, im Hinblick auf eine mögliche Neudefinierung der künftigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Das Ansuchen verbleibt daher in der Magistratsabteilung 21A in Evidenz.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne der §§ 56 ff des AVG 1991.

Mit freundlichen Grüßen
Der Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Obersenatsrat

MA 21 A – Oktober 2011

2011/X/01 MA 21 A - 2283/2011/1
16., Gallitzinstraße 14-16

- Ersuchen um Widmungsänderung
Umwidmung von LBB1 auf W II
 - Eine Überprüfung kann nur im Zusammenhang mit der gesamten L-Fläche
im Zuge einer Gebietsüberarbeitung erfolgen, wobei auf die Sicherung
einer Grünverbindung Bedacht genommen werden muss.
- Anmerkung der MA 19: Umwidmung von L auf W maximal mit Bauklasse I*

An

MA 21A
Rathausstraße 14-16
1010 Wien

Betreff: Ersuchen um Widmungsänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Liegenschaft:
Erdbrustgasse 33-35, A-1160 Wien
Einlagezahl 301 des Grundbuches der Katastralgemeinde Ottakring
Grundstücke 424/6 und 424/7
ersuchen wir Sie um eine Änderung der Flächenwidmung.

vzl. 2283/2011
MA 21A - 2395/2012/1, Blg. 1

Eingelangt 25. OKT. 2012

Termin:

Bearbeitung: vzl. 3 Kennzeichnung

Die gegenwärtige Widmung ist L BB1. Angestrebt wird eine Umwidmung in W II.

Begründung:

Durch die Umwidmung und Bebauung des Nachbargrundstückes (ehemaliger Wasserspeicher), ist eine widmungsgemäße Nutzung unserer Liegenschaft nicht mehr möglich. Bei der gärtnerischen Arbeit ist es mitunter erforderlich auch an Samstagen tätig zu sein. Dabei ist Lärm- und Staubentwicklung fallweise nicht zu vermeiden (etwa bei maschineller Unkrautentfernung auf trockenem Erdreich). Beim Kompostieren von Pflanzenresten kommt es zu einer gewissen Geruchsentwicklung. Durch diese und andere Arbeitsabläufe fühlen sich die Bewohner der neuen Nachbarwohnungen gestört. Es kommt daher immer wieder zu Konflikten und Anfeindungen. Weiters kommt es durch das errichtete Gebäude zu einem Schattenwurf auf eines unserer Glashäuser was einige Kulturführungen unmöglich macht. Da unser Betrieb ein vergleichsweise kleiner ist, wäre eine optimale Nutzung für ein wirtschaftliches Überleben unabdingbar. Die Rahmenbedingungen dafür sind nicht mehr gegeben.

Dieses Schreiben ergänzt unser Ansuchen vom 2011-10-05 bezüglich der Grundstücke 425/1 und 425/2. Es würde uns sehr freuen, wenn Sie auch diese Situation im Zuge einer nächsten Gebietsbearbeitung im Hinblick auf eine mögliche Neudefinierung der künftigen städtebaulichen Zielsetzungen überprüfen würden (siehe Ihr Schreiben vom 19. April 2012, MA21A-2283/2011).

Mit freundlichen Grüßen

Wien, 2012-10-20

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 301

Letzte TZ 21683/2012
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
424/6 Bauf. (Gebäude) 98
424/7 Landw (kult. Anl.) 2711 Erdbrustgasse 33-35
GESAMTFLAECHEN 2809
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

***** GEBÜHR: EUR 3,20

Grundbuch

07.08.2012 09:11:04




**Öffentlicher Notar
als Gerichtskommissär**

EigentümerInnen

An den
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21

Rathausstraße 14 - 16
1010 Wien

MA 21 - 16-832667-2015-1

Eingelangt 20. Okt. 2015

Termin: | Blg. 3

Wien, am 29. Mai 2015

Betrifft: 1160 Wien, Gallitzinstraße 12, 14-16 und Erdbrustgasse 33-35
EZ 304, Gst. Nr. 424/4 und 424/5; EZ 80, Gst. Nr. 425/1 und 425/2; EZ 301,
Gst. Nr. 424/6 und 424/7 alle KG 01405 Ottakring
Antrag um Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren!

der Liegenschaft KG 01405 Ottakring, EZ 304, Gst. Nr. 424/4 und 424/5; der Liegenschaft KG 01405 Ottakring, EZ 80, Gst. Nr. 425/1 und 425/2; EZ 301, Gst. Nr. 424/6 und 424/7. Die BIP 2014 GST GmbH verfügt über einen angenommenen Optionsvertrag für die o.a. Liegenschaften und hat mit ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH die Beteiligung am Projekt vereinbart.

Antrag:

Wir beantragen für die gegenständliche Liegenschaften die Abänderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans aufgrund der beiliegenden, städtebaulichen Bebauungsstudie für den gesamten als „Ländliches Gebiet (L)“ ausgewiesenen Bereich zwischen Gallitzinstraße, Hofzinslerweg und Erdbrustgasse vom Architekturbüro SUPERBLOCK.

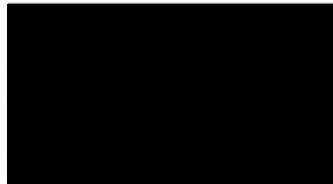
Motiv:

Die lt. GB rund 8.400 m² große Liegenschaft wird von der EigentümerInnen veräußert. Die Liegenschaften sind als „Ländliches Gebiet (L)“ gewidmet, da die Gärtnereiflächen nicht mehr als solche genutzt werden, soll hier Wohnbau entstehen, da eine erneute landwirtschaftlich-gärtnerische Nutzung nicht vorgesehen ist.

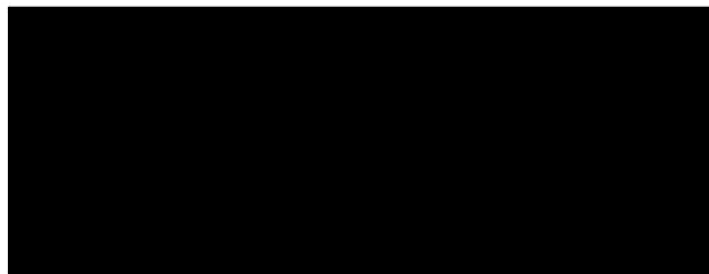
Von BIP und ARWAG ist geplant, je zur Hälfte freifinanzierte und zu Wohnbauförderungskonditionen kalkulierte Wohnungen, an diesem gesuchten und gut angebundenen Wohnstandort, zu errichten.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung sowie Aufnahme des Verfahrens und verbleiben

mit freundlichen Grüßen,



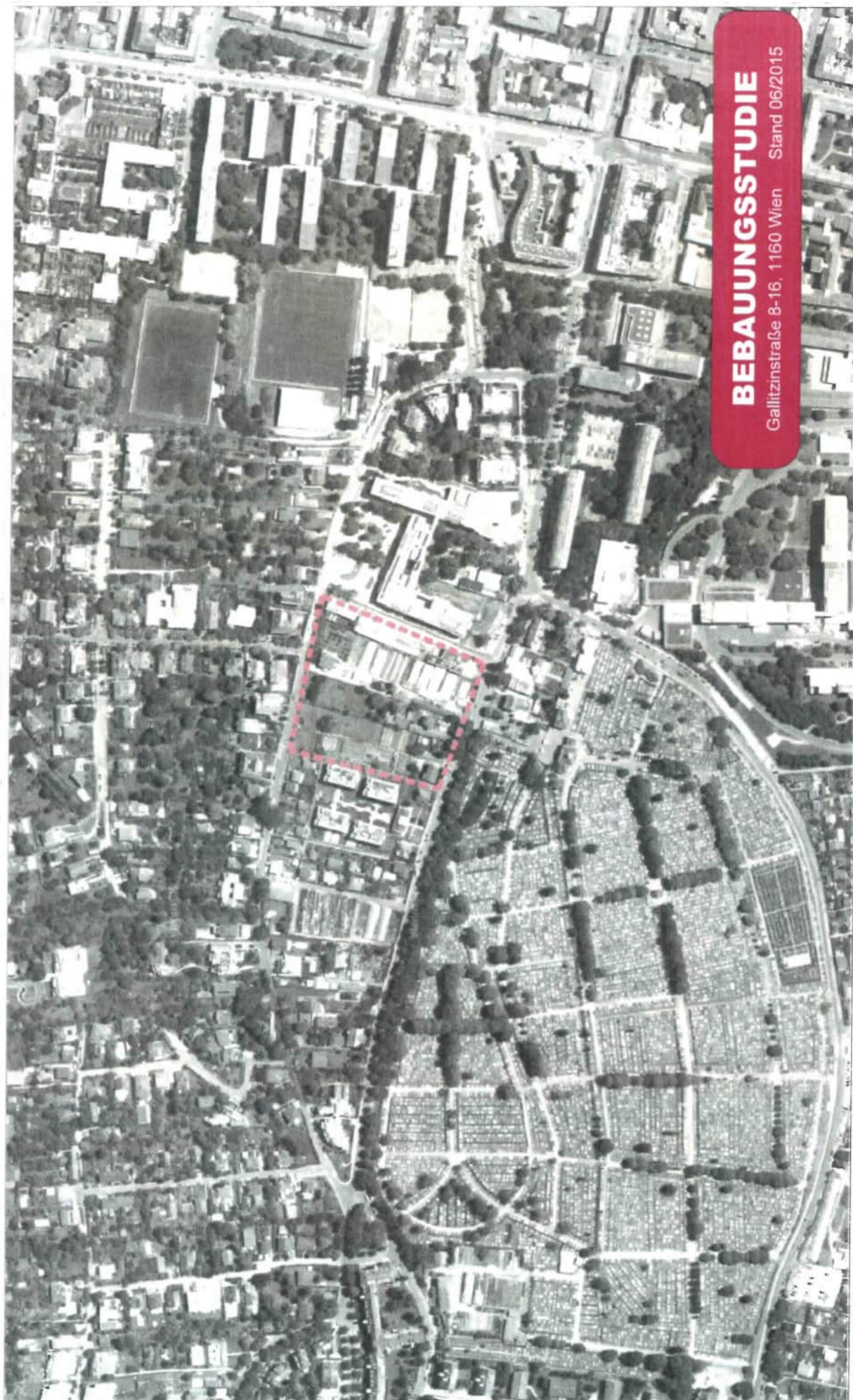
BIP 2014 GST
Für die BIP 2014 GST GmbH
A-1030 Wien, Schwarzenbergplatz 5 | 7.1
Tel. +43 / 1 / 513 12 41
Fax +43 / 1 / 513 83 63



Für die ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH

ARWAG Wohnen im
schönsten Wien GmbH
1030 Wien, Würstlerstraße 15
01/797 00-0

Beilagen: Grundbuchsauszüge vom ~~xxx~~ 1.6.2015 und 9.2.2015
Bebauungsstudie



BEBAUUNGSSTUDIE

Gallitzinstraße 8-16, 1160 Wien Stand 06/2015

BREITENEDER



ARWAG

SUPER
BLOCK



ORTHOPHOTO UMGEBUNG

BREITENEDER ARWAG

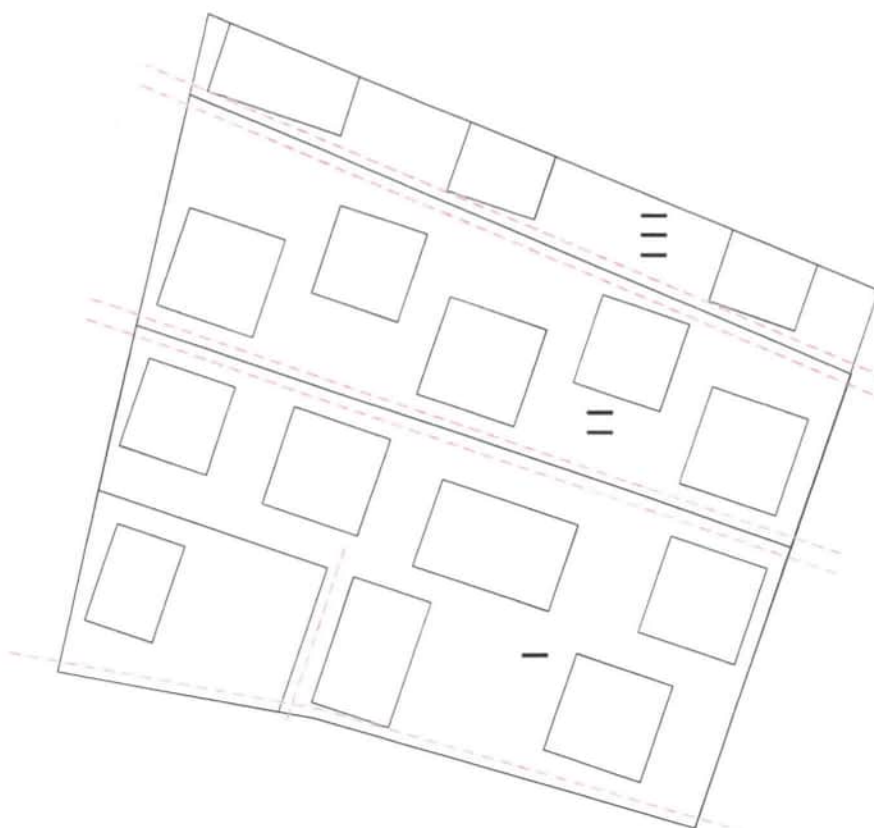
SUPER BLOCK



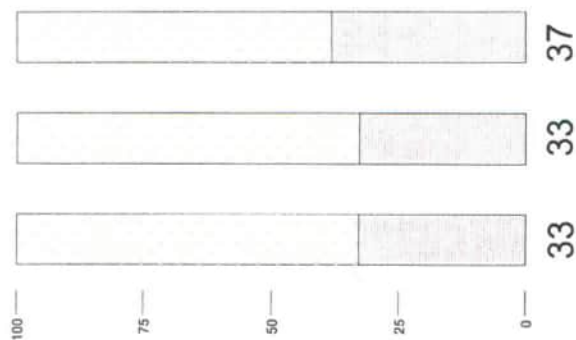




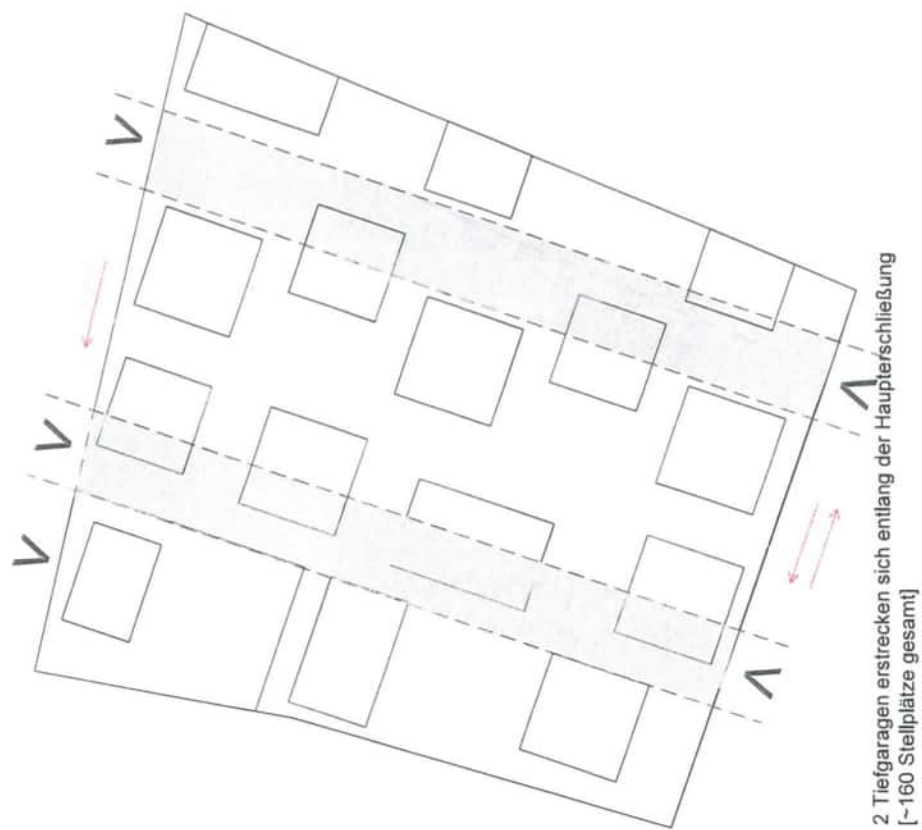
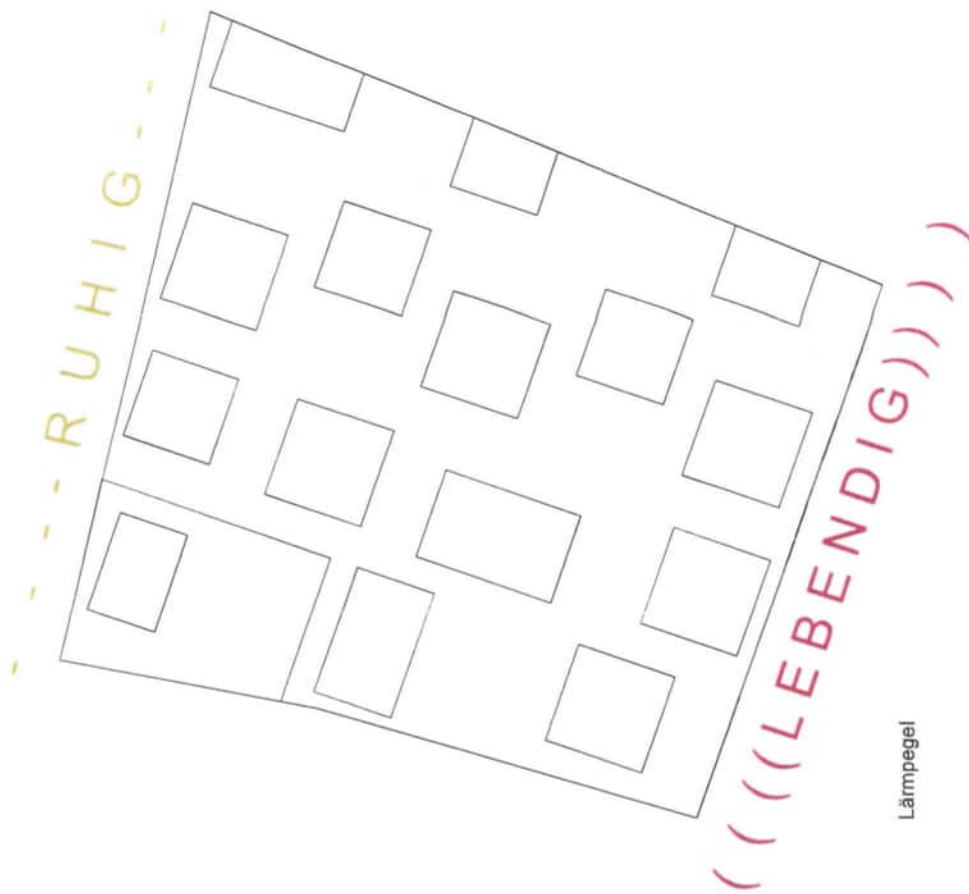
NIVEAU 00 M 1:1.000



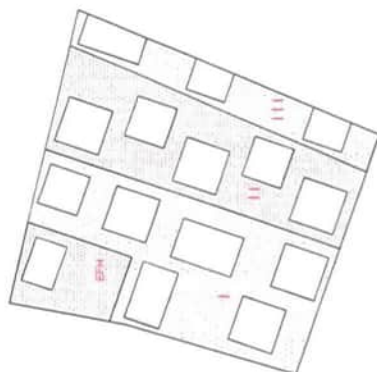
Phasen - mögliche Teilung des Grundstückes
min 2m Abstand zur Grundstücksgrenze



verbaute Fläche ~ 33.3 Prozent



PARAMETER



	I	EFH	I + EFH	II	III	SUMME
Grundstücksfläche	6.770 qm	1.529 qm	8.299 qm	5.644 qm	2.342 qm	16.285 qm
Bebaute Fläche	2.444 qm	280 qm	2.724 qm	1.848 qm	863 qm	5.435 qm
Bruttogeschossfläche	10.164 qm	560 qm	10.724 qm	7.468 qm	3.331 qm	21.523 qm
Nutzfläche	7.623 qm	420 qm	8.043 qm	5.601 qm	2.498 qm	16.142 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	36 %	18 %	33 %	33 %	37 %	33 %
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5 -	0,4 -	1,3 -	1,3 -	1,4 -	1,3 -
Baumassenzahl (BMZ)	4,3 -	1,1 -	3,7 -	4,0 -	4,7 -	3,9 -
Freiflächenanteil	64 %	82 %	67 %	67 %	63 %	67 %
Wohnungsanzahl	102 -	6 -	107 -	75 -	33 -	215 -
Stellplätze	76 -	4 -	80 -	56 -	25 -	161 -
Fahrradabstellplätze	254 -	14 -	268 -	187 -	83 -	538 -

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 304

Letzte TZ 1046/2015

Plombe 1782/2015

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
424/4	Bauf.(10)	108	Gallitzinstraße 12
424/5	GST-Fläche	2994	
	Bauf.(10)	243	
	Landw(20)	2731	
	Sonst(10)	20	
GESAMTFLÄCHE		3102	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder
Erwerbsgärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

01.06.2015 11:15:33

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 301

Letzte TZ 1047/2015

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
424/6	Bauf.(10)	98	
424/7	GST-Fläche	2711	
	Landw(20)	2703	
	Sonst(10)	8	Erdbrustgasse 33-35
GESAMTFLÄCHE		2809	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

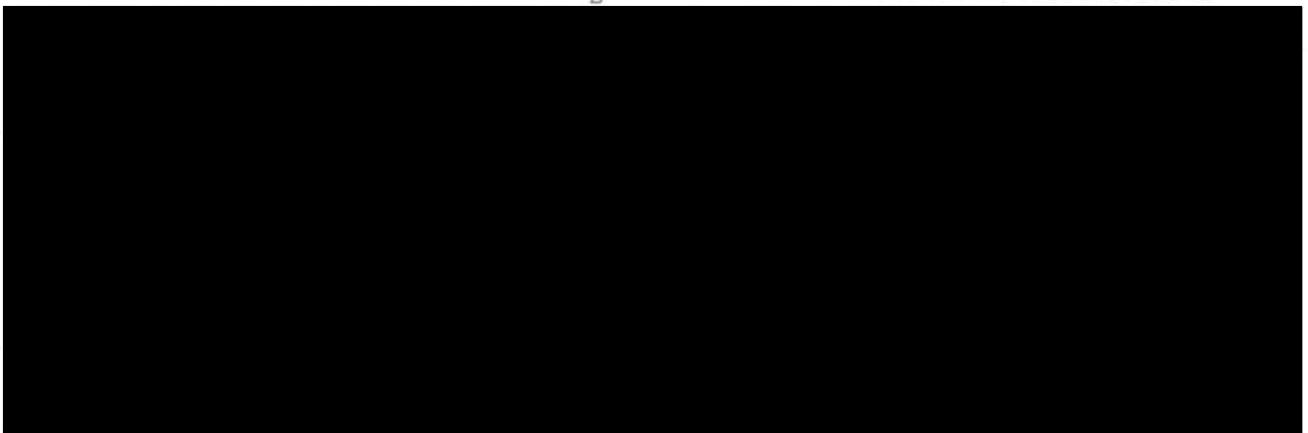
Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder
Erwerbsgärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****



***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 80

Letzte TZ 5253/2011

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
425/1	GST-Fläche	2465	
	Bauf.(10)	176	
	Landw(20)	2184	
	Sonst(10)	105	Gallitzinstraße 14-16
425/2	Bauf.(10)	38	
GESAMTFLÄCHE		2503	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder
Erwerbsgärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



1030 Wien, Würtzlerstraße 15 | www.arwag.at

8197

165

10002
FPF3020455
000354923



01,60 €

16102015

Post.at



8197 166

ARWAG Wohnen im
schönsten Wien GmbH
1030 Wien, Würtzlerstraße 15
01/797 00-0

WIDMUNGSANSUCHEN

MA 21 - W 16-902482-2016-1

Eingelangt 07. Nov. 2016

Termin:	Blg. 1
E 6W	M 1 W2,SR

Magistrat der Stadt Wien/MA 21

Rathausstraße 14-16

1082 Wien

Wien, 02.11.2016

Widmungsansuchen

1160 Wien, Gallitzinstr. 1A, EZ 291

Magistrat Abteilung 21

Vorgangsnummer: 1957
mit € 14,30 am 18.11.16

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir suchen hiermit zur Änderung der bestehenden Widmung auf o.g. Liegenschaft an und bitten Sie um Bearbeitung dieser Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Grundbuchsauszug

MA 21 - W 16-902482-2016-2

Eingelangt 11. Nov. 2016

Termin:		Blg. 1
E	GW	M
		W2

Magistrat der Stadt Wien/MA 21

Rathausstraße 14-16

1082 Wien

Wien, 10.11.2016

Widmungsansuchen**1160 Wien, Gallitzinstr. 1A, EZ 291**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir suchen hiermit zur Änderung der bestehenden Widmung auf o.g. Liegenschaft an und bitten Sie um Bearbeitung dieser Angelegenheit. Wir ersuchen um Aufhebung der gegebenen Beschränkungen in der bestehenden Bauklasse. Also um die Möglichkeit der Bebauung bis 9 m Höhe und Verbauung von 33 % der Fläche.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Grundbuchsatzzug



GRUNDBUCH 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 291

***** ABFRAGEDATUM 2009-02-23

Letzte TZ 511/2009

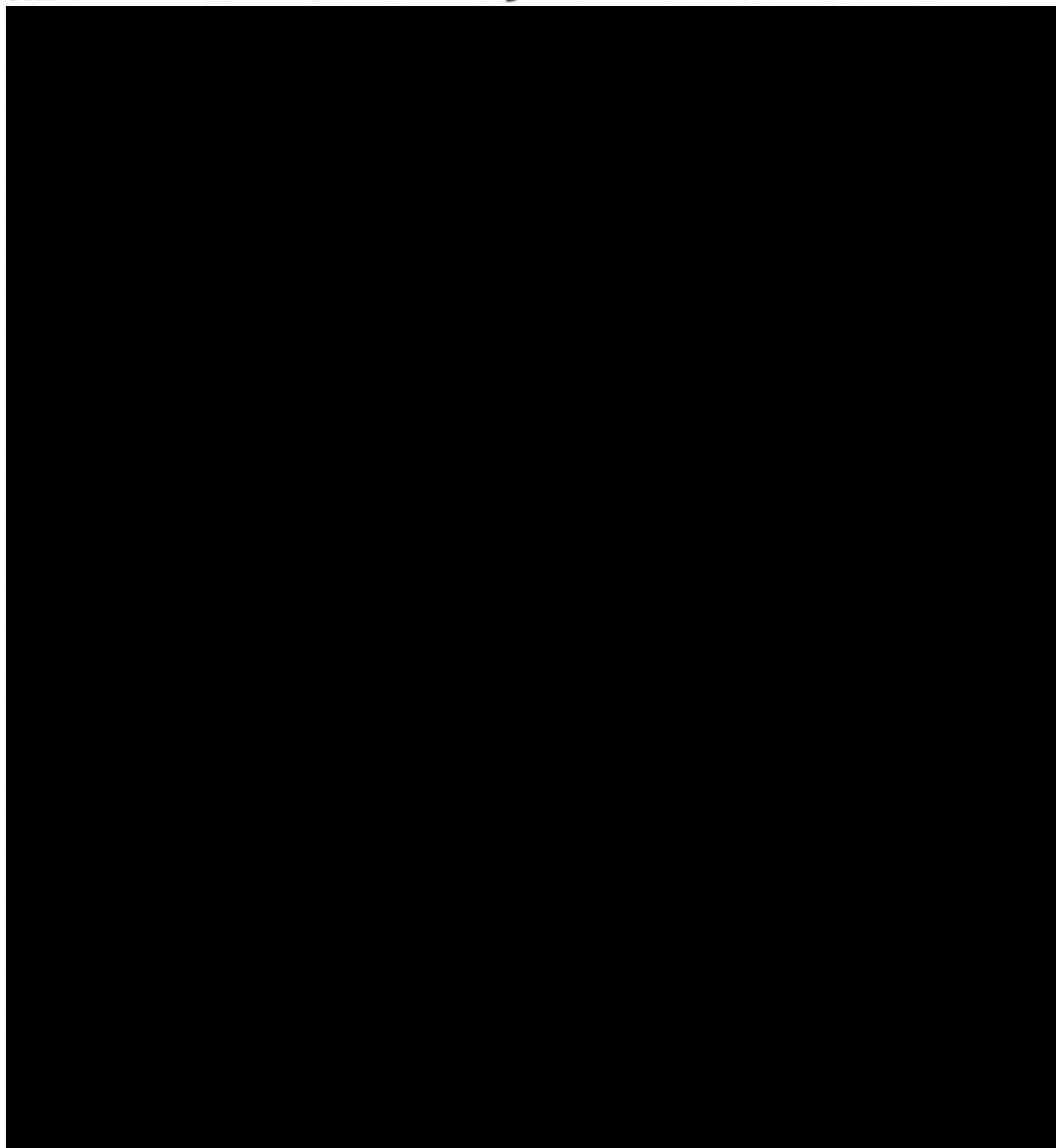
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
414/1	G	Baufl.(begrünt)	*	1365 Gallitzinstraße 1A

***** A2 *****

- 1 a 1630/1898 Erbauung des Hauses CNr 57
- 5 a 2105/1989 Bauplatz (auf) Gst 414/1 (Bauplatz B)
- 6 a 2105/1989 Verpflichtung zur Übergabe nach Pkt 1.) Bescheid 1985-07-08
- 7 a 1198/1992 Bestehen der gestundeten Verpflichtung zur Herstellung des
endgültigen Gehsteiges hins Gst 414/1
- 8 a 1292/1997 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1)
Bescheid 192-12-15

***** B *****



Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 07. November 2016 12:58
An: MA 21 Post
Betreff: Fwd: Widmungsansuchen
Anlagen: scan_20161107_115803.pdf; ATT00001.htm

Bitte protokollieren!

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten E-Mail:

Von: [REDACTED]
Datum: 7. November 2016 um 12:19:42 MEZ
An: [REDACTED]
Betreff: Widmungsansuchen

Sehr geehrter Herren,

anbei unser Ansuchen inkl. Grundbuchsauszug.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 11. November 2016 08:12
An: MA 21 Post
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Widmungsansuchen
Anlagen: scan_20161111_073608.pdf

bitte zum eingelangten WA protokollieren
(MA21-16-902482-2016-1)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 11. November 2016 07:57
An: [REDACTED]
Betreff: Widmungsansuchen

[REDACTED]

anbei unser Widmungsansuchen inkl. Grundbuchsatzzug mit der Bitte um weitere Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

12/11-12/16	MA 21 – W 16-902482-2016-1 16., Gallitzinstraße 1A Gst. Nr. 414/1, EZ 291, KG Ottakring [REDACTED] PD 7705
.	Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeiten
.	Nachdem auch in den umliegenden Bereichen eine Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht erfolgen soll, ist auch auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Verdichtung grundsätzlich vorstellbar. Im Sinne einer Vereinbarung ist jedenfalls eine Optimierung der Wohneinheiten vorzunehmen.

Stadtteilplanung
Flächennutzung**StadDt+Wien**

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 88116
Fax: +43 1 4000 99 88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 - W 16-902482-2016

Wien, 8. März 2017

Ansuchen um Widmungsänderung
16., Gallitzinstraße 1A
Gst. Nr. 414/1, EZ 291, KG Ottakring

nach Prüfung Ihres Ansuchens um Widmungsänderung wird seitens der Magistratsabteilung 21 mitgeteilt, dass aufgrund der Nachverdichtung in den umliegenden Bereichen auch auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Verdichtung grundsätzlich vorstellbar ist.

Im Sinne einer Vereinbarung ist jedenfalls eine Optimierung der Wohneinheiten vorzunehmen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass diese Mitteilung kein Bescheid im Sinne der §§ 56 ff des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG 1991) ist.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Abteilungsleiter:

22. MRZ. 2017

Wien! voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14–16
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 88116
Fax: +43 1 4000 99 88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 - PME 71672-2016

Wien, 10. Jänner 2017

Aktenvermerk

über ein am Dienstag, den **18. Oktober 2016** von 9:00 bis 14:00 in der Würtzlerstraße 15, 1030 Wien (ARWAG, Sitzungszimmer EG) abgehaltenes **kooperatives Workshopverfahren** betreffend die

stadträumliche Entwicklung Wien 16., Gallitzinstraße 8-16

TeilnehmerInnen: siehe beiliegende Anwesenheitsliste

Ausgangspunkt:

Die derzeit fürfriedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine Entwicklungsfläche für künftige Wohnnutzung dar.

Im Rahmen des Workshops soll aufbauend auf einer vorliegenden Bebauungsstudie (SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH) unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Stadtplanung und unter Mitwirkung von Bauträgern, externer und städtischer Expertinnen und Experten eine städtebauliche Lösung erarbeitet werden, die als Grundlage für Abwägungen bei der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für diesen Bereich dienen kann.

Workshopablauf:

Das vorliegende Bebauungskonzept wurde seitens SUPERBLOCK vorgestellt und im Detail erläutert.

Die Bebauungsstudie sieht eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern vor. Von der stadträumlich und verkehrlich bedeutenderen

Gallitzinstraße aus nimmt sowohl die Dichte der Bebauung, als auch die Gebäudehöhe in Richtung der ruhigeren Erdbrustgasse hin ab. Die Bebauung an der Gallitzinstraße bildet keine geschlossene Kante, sondern versucht durch Vor- und Rücksprünge ein attraktives Entree in das künftig neue Wohnquartier zu schaffen. Entlang eines öffentlich nutzbaren Weges in Nord-Süd-Richtung befinden sich einzelne Treffpunkte und Spielplätze.

In der darauffolgenden Diskussion wurden angestrebte Rahmenbedingungen für die Widmungsfestsetzung seitens der Stadtplanung eingebracht: u.a.:

- öffentliche Durchwegung,
- aufgelockerte Bebauung mit Vermeidung größerer Blöcke,
- dichtere und höhere Bebauung zur Gallitzinstraße (bis Bkl. III mit Flachdachausweisung
- gärtnerisch auszugestaltende Bereiche und Vorgärten an den Liegenschaftsgrenzen - allenfalls mit Ausnahme zur Gallitzinstraße,
- Bedachtnahme auf die betriebliche Nutzung Gallitzinstraße 6.

Weiters wurden auf Basis einer Verkehrsuntersuchung von Rosinak&Partner ZT GmbH die verkehrlichen Rahmenbedingungen erörtert, wonach die Erschließung (Garagenzufahrt) über die Gallitzinstraße erfolgen soll.

Seitens der Magistatsabteilung 18 wurde auf die Bedeutung der Gallitzinstraße als lineare Grün- und Freiraumverbindung im freiraumnetz Wien hingewiesen, sowie unter Berufung auf das Fachkonzept Grün- und Freiraum zum STEP 2025 auf die Bedeutung von Grünflächen für nachbarschaftliche Versorgung.

Seitens der MD BD –Geschäftsstelle Infrastruktur wird darauf hingewiesen, dass die Schulraumversorgung abgedeckt ist, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnungszahl Bedarf für einen dreigruppigen Kindergarten angenommen wird.

In weiterer Folge wurden unter Berücksichtigung der liegenschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen im Diskussionsprozess und in Arbeit am Baukörpermodell folgende



Lösungsvorschläge erarbeitet:

- Es soll eine dem Ort entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur als auch Dichte gewählt werden.

Das vorhandene Bebauungskonzept nimmt die kleinteiligeren städtebaulichen Strukturen der Nachbarschaft auf und fügt sich mit seinen punktatigen Baukörpern proportional richtig in das vorhandene Gefüge. Die angestrebte Dichte von $GFZ=1,6$ ($BGF=20.000 \text{ m}^2$ exkl. Privatgrundstücke) erscheint machbar, stellt aber eine Obergrenze dar. Das Konzept soll aber im Zuge der detaillierten Ausarbeitung nochmals in Bezug auf die Höhenentwicklung und optimaler Belichtungsverhältnisse überprüft und gegebenenfalls adaptiert werden.

- Aufgrund der ungenügenden Freiraumversorgung im Gebiet ist eine entsprechende Freiraumfläche für Nachbarschaftsgrün sicherzustellen.

Der im Konzept vorgeschlagene öffentliche Durchgang mit angegliederten Plätzen und Spielflächen kann diese Vorgabe mit einem differenzierten und lebendigen Bewegungsraum erfüllen und gleichzeitig identitätsstiftend für das neue Quartier wirken.

- Der Anschluss an die westlichen Neubauten soll in besonderer Weise (Distanz, Sichtbeziehungen, Höhenentwicklung) berücksichtigt werden.

Die Bebauung entlang der Gallitzinstraße soll verdichtet werden, im Anschluss an die Nachbarbauten kann mit einer aufgelockerten Bebauung und geringerer Gebäudehöhe reagiert werden.

- Da die Nutzung der östlichen Liegenschaft als Gärtnerei bis auf weiteres bestehen bleiben wird, ist die vorgeschlagenen Bebauung als auch die Orientierung der Wohnungen zu hinterfragen. Es soll mit der neuen Bebauung auf die bestehende Lärmsituation durch den Betrieb reagiert, aber auch eine zukünftige Entwicklung der Liegenschaft berücksichtigt werden.

Durch Abrücken der Baukörper von der östlichen Grundgrenze und einer Orientierung der überwiegenden Anzahl der Wohnungen Richtung Süden kann diese Vorgabe gelöst werden.

- Eine wirtschaftliche Errichtung vor allem von leistbarem Wohnraum bei der gegebenen Baukörperkonfiguration wird kritisch hinterfragt.

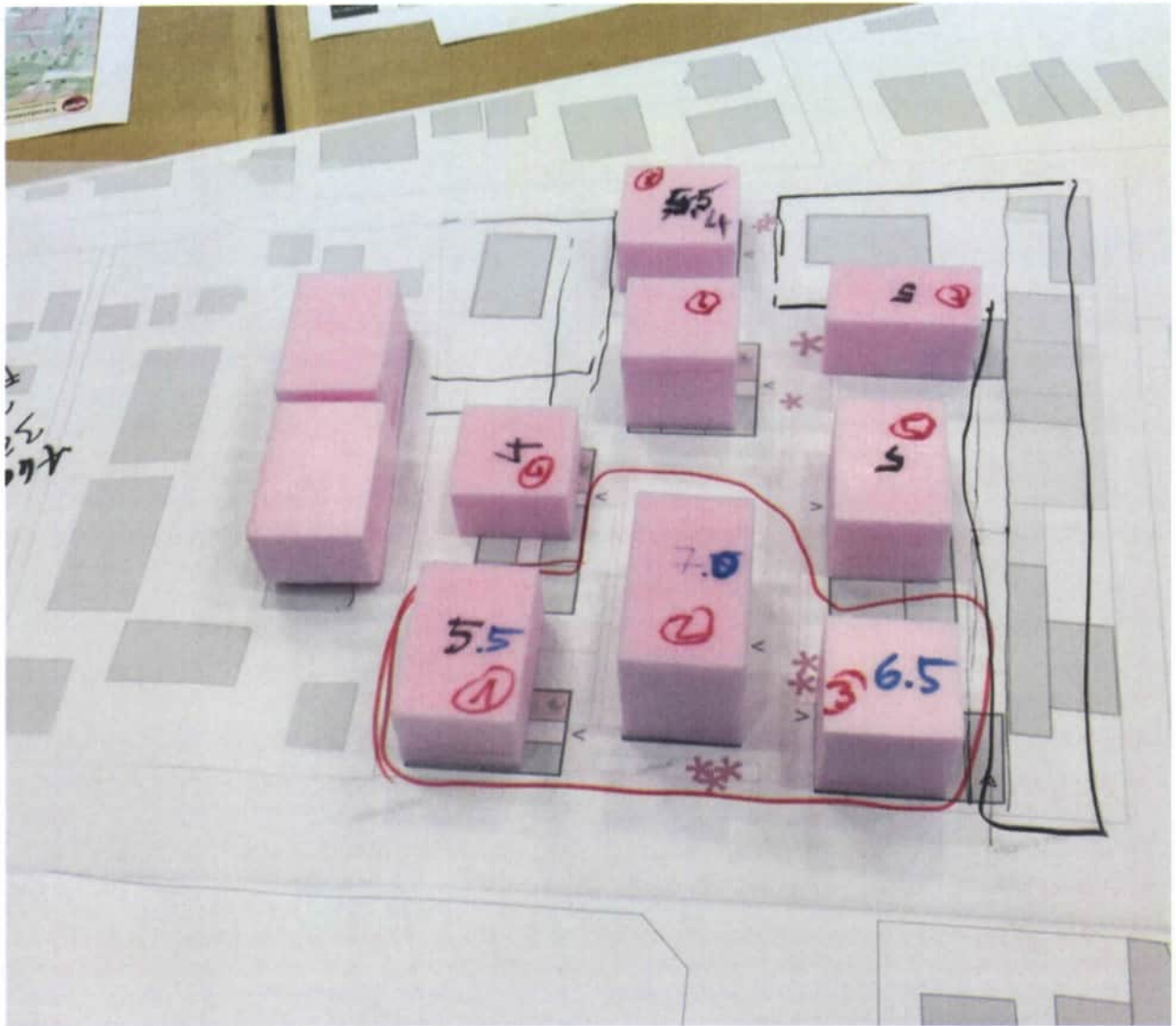
Aufgrund der leichten Verschiebung von Baumassen (kleinteiligere Struktur im Norden, mehr Dichte im Süden) kann auf die angestrebte Nutzungsverteilung besser reagiert und eine wirtschaftliche Errichtung ermöglicht werden.

- Das bestehende und bestehen bleibende Einfamilienhaus an der nordöstlichen Ecke, sowie der vorgesehene Einzelbauplatz im Nordwesten begrenzt den Handlungsspielraum. Jedoch können mit entsprechender Grundstückskonfiguration die Privatgrundstücke in das Gesamtkonzept integriert und eine zukünftige Verdichtung ermöglicht werden.



Am Arbeitsmodell wurde eine Baukörperverteilung entsprechend dem folgenden Modellfoto erstellt:

Baukörper 1: 18x28	5,5 Geschoße	ARWAG
Baukörper 2: 18x30	7 Geschoße	ARWAG
Baukörper 3: 20x20	6,5 Geschoße	ARWAG
Baukörper 4: 20x20	4 Geschoße	BIP
Baukörper 5: 18x26	5 Geschoße	SÜBA
Baukörper 6: 20x20	6,5 Geschoße	BIP
Baukörper 7: 27x15	5 Geschoße	SÜBA
Baukörper 8: 21x21	4,5 Geschoße	BIP



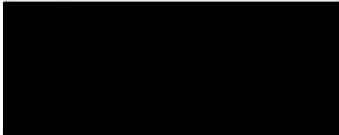
Es wurde vereinbart, dass dieses Ergebnis im Anschluss an den Workshop seitens SUPERBLOCK hinsichtlich Belichtungssituationen, Höhenentwicklungen und Baumassenverteilung digital überprüft und überarbeitet wird. Ebenfalls sollte eine Zusammenziehung der ARWAG zugeordneten Bauteile überprüft werden.

Das Ergebnis dieser Weiterbearbeitung, das am 19. Dezember 2016 an die MA 21 übermittelt wurde, ist in den folgenden Abbildungen dargestellt.

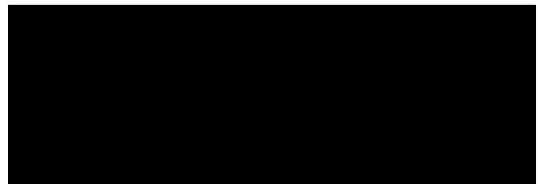


Dieses Ergebnis soll für weitere Verbesserungen herangezogen werden, wobei insbesondere die öffentliche Durchwegung, Definition der Straßenräume im Norden und Süden, die Definition des Abstandes zu den bestehenden Wohnbauten im Westen und die Organisation des ruhenden Verkehrs zu behandeln sind und in weiterer Folge als eine

Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für den gegenständlichen Bereich dienen.



Für den Abteilungsleiter:



Ergeht an:

Herrn Bezirksvorsteher für den 16. Bezirk Franz Prokop

Herrn Bezirksrat

BIP Immobilien Development GmbH

BIP Immobilien Development GmbH

SÜBA Bau und Baubetreuung AG

SÜBA Bau und Baubetreuung GmbH

ARWAG Holding AG

ARWAG Holding AG

SUPERBLOCK ZT GmbH

königlarch architekten

Rosinak & Partner ZT GmbH

GSK

MD BD - Geschäftsstelle Infrastruktur

- Geschäftsstelle Infrastruktur

Magistratsabteilung 18

Magistratsabteilung 19

Nachrichtlich:

Frau Stadtbaudirektorin

MD BD - Gruppe Planung

Büro der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung

ANWESENHEITSLISTE

GEGENSTAND	Kooperatives Workshopverfahren Gellertstr. 8-16		
DATUM / ZEIT	18.10.2016, 9 ⁰⁰ 1030, Wirtelstr. 15		
DIENSTSTELLE	NAME	TELEFON	UNTERSCHRIFT
ARCA. PA19 MA18 Rosinck & Partner SUBA SUBA ARWAH ARWAH ZIP BIP SUPERBLOCK SUPERBLOCK SUPERBLOCK MA21 MA21 MD-BD-GIS BURG MA21			



Magistratsdirektion der Stadt Wien
Geschäftsbereich Bauten und Technik
Stadtbaudirektion
Geschäftsstelle Infrastruktur
Rathaus, Stiege 5, Halbstock
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 82720
Fax: +43 1 4000 99 82720
post@md-bd.wien.gv.at
www.baudirektion.wien.at

MD BD - 6265/2017/ISK

Wien, 8. März 2017

Abstimmungsgespräch Erforder-
nisse der sozialen Infrastruktur

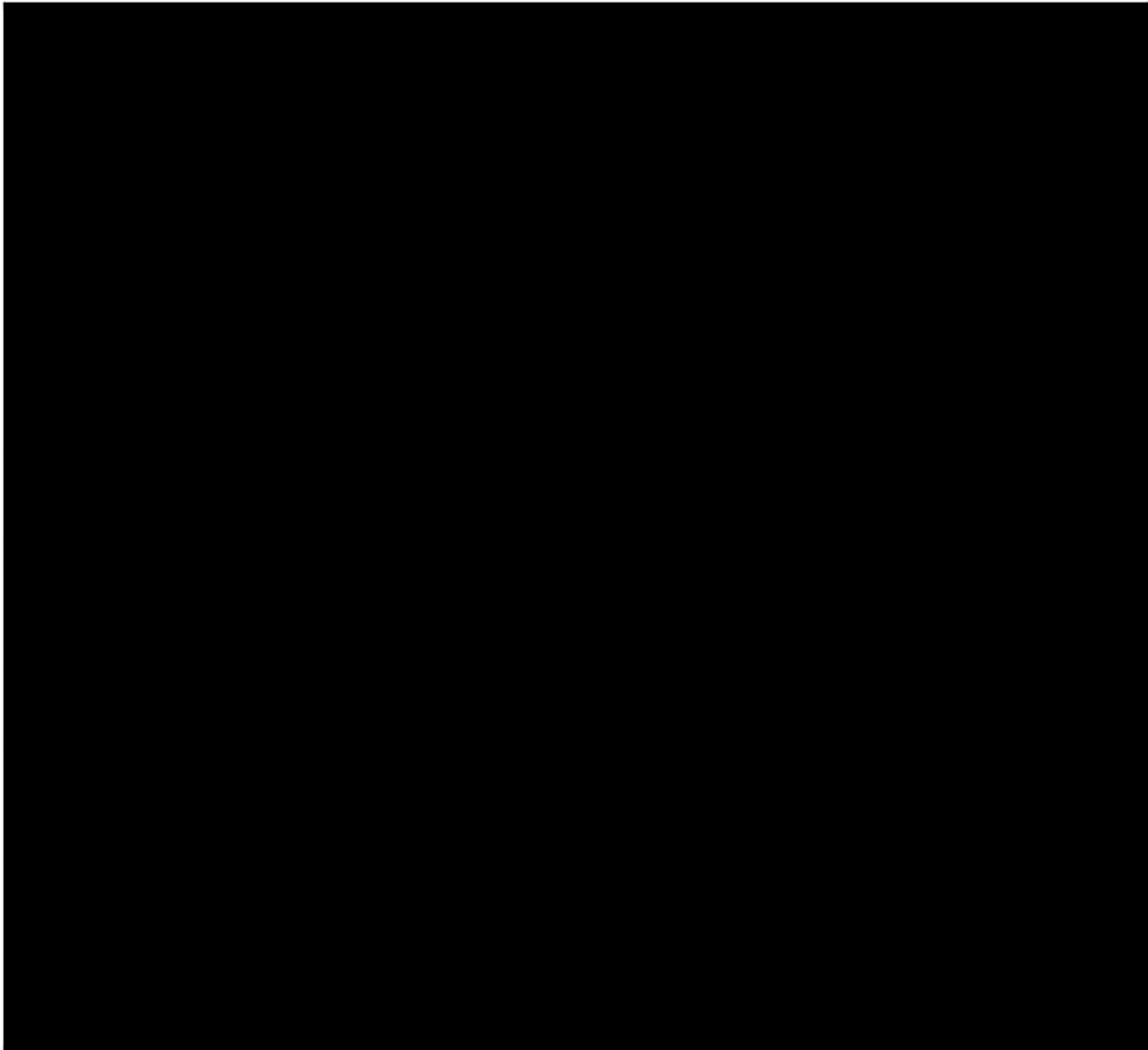
AKTENVERMERK

über die Besprechung vom 28. Februar 2017
in der MD-Stadtbaudirektion.

Gegenstand: Überprüfung und Erfassung des Bedarfs an
infrastrukturellen Einrichtungen der Bereiche
Kinderbetreuung und Pflichtschulraum.

Anwesende
(ohne Titel):

BL für Bildungsinfrastruktur: [REDACTED]
GGr. BIJP: [REDACTED]
MD-BD, GIS: [REDACTED]
MA 10: [REDACTED]
MA 21: [REDACTED]
MA 56: [REDACTED]
SSR für Wien: [REDACTED]



4. 16.29, Gallitzinstraße 8 - 16

Anfrage: MD-BD, GIS

Bauträger bzw. ProjektentwicklerIn: ARWAG + Breiteneder + SÜBA

WE: ca. 200 (davon ca. 50 % gefördert)

Widmung: PD 7715 (Dezember 2005); Umwidmung 2018 vorgesehen

Besiedelung: voraussichtlich 2020

Behandelt: Abstimmungsgespräch vom 14. März 2016 und vom 7. Juni 2016; 44. ISK-Sitzung vom 24. November 2016

Zusätzl. Information: Städtebaulicher Vertrag in Ausarbeitung.

Kooperativer Workshop hat im Oktober 2016 stattgefunden.

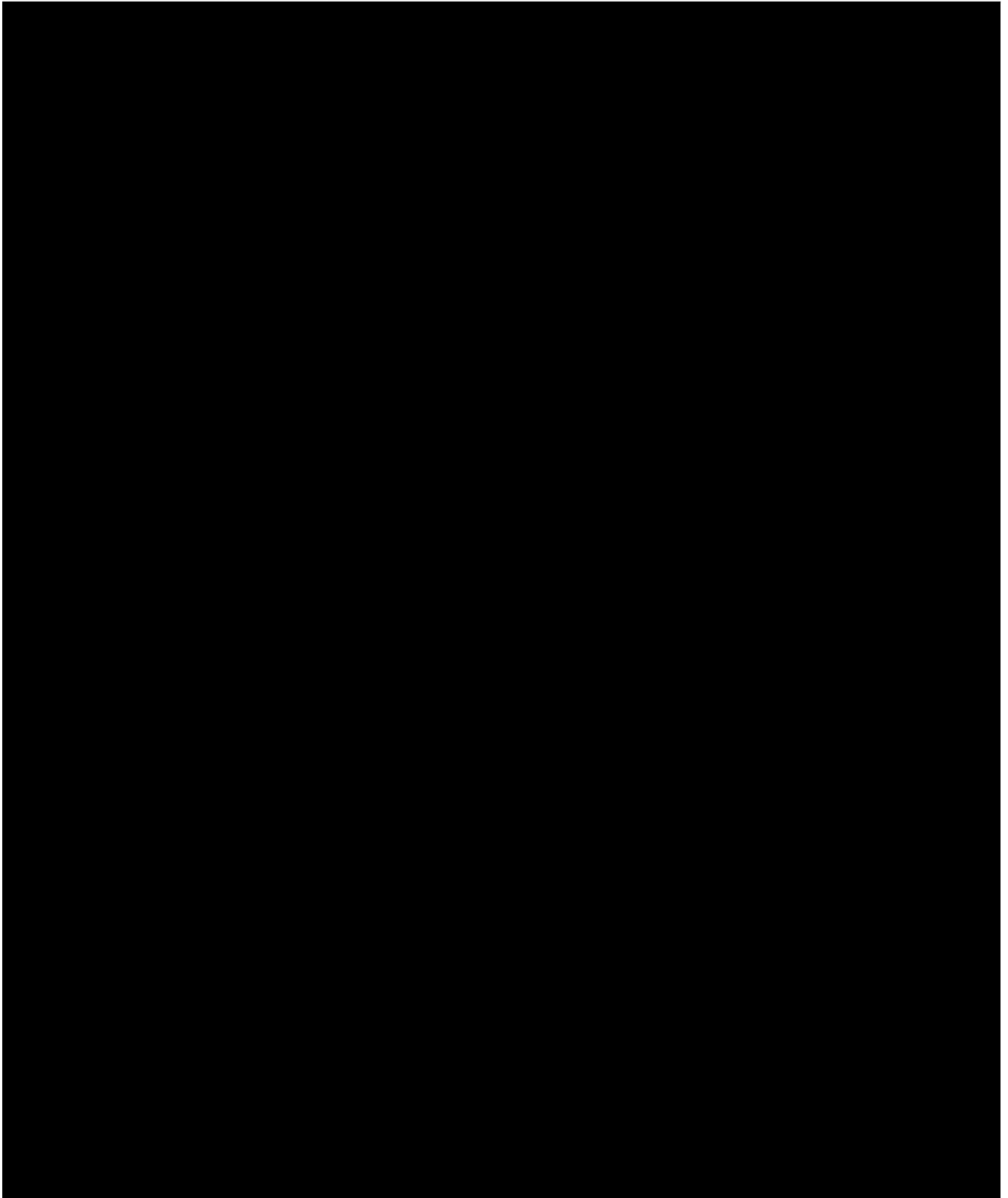
Die schulische Abdeckung ist gegeben.

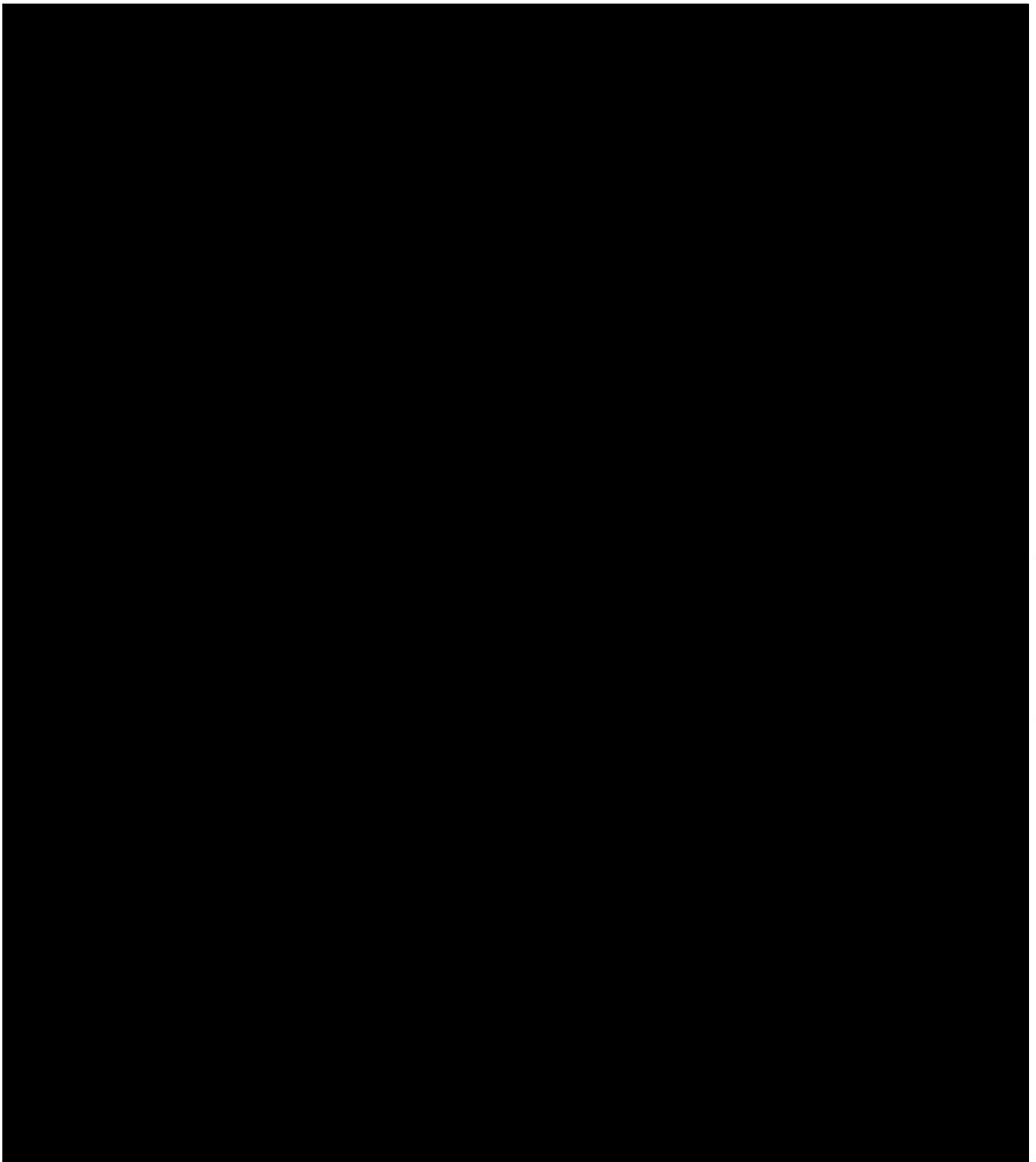
Ursprünglich wurde die Notwendigkeit eines 3-gruppigen Kindergartens festgestellt.

Aus Platzgründen und auf Grund der Grundstückskonfiguration gestaltet sich die Miterrichtung eines Kindergartens als sehr schwierig.

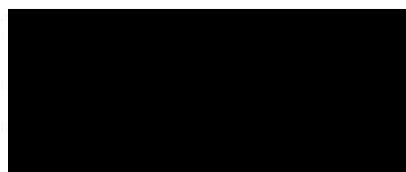
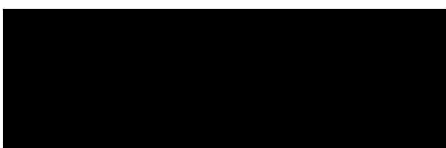
Nachfrage: Ob Entfall der Forderung nach dem Kindergarten möglich.

Besprechungsergebnis: Auf Grund der angespannten Situation in Bezug auf notwendige Kindergartenplätze in diesem Bezirk, soll der geforderte 3-gruppige Kindergarten eine Diskussionsgrundlage im Sinne des § 1a Vertrages darstellen.





Für die Stadtbaudirektorin:



Ergeht an:

Herrn Bereichsleiter für Bildungsinfrastruktur [REDACTED]
GGr. für Bildung, Integration, Jugend und Personal
MA 10
MA 21
MA 56
Stadtschulrat für Wien

Nachrichtlich an:

Frau Stadtbaudirektorin
MD-BD, Gruppe Hochbau
MD-BD, Gruppe Planung

Aktenrelevanten Schriftverkehr (Beantwortungen, Berichte, Stellungnahmen, etc.) bitte an die
E-Mail-Adresse post@md-bd.wien.gv.at senden. Sie helfen dadurch mit, Bearbeitungszeiten zu reduzieren.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



Stadträumliche Entwicklung Gallitzinstraße

Ergebnisse der Begehung vom 3.5.2018
im Auftrag der Grünen -Ottakring



Wien, Mai 2018

Ausgangslage:

- Anfrage der Grünen Ottakring (██████tel.) zum Umwidmungsverfahren Baublock zwischen Gallitzinstraße, Hofzinsergasse und Erdburstgasse östlich des aufgelassenen Wasserbehälters bezüglich naturschutzfachlicher Expertise
- Unterlagen Informationsveranstaltung vom 16.11.2017 (Unterlagen eingesehen unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/vortraege/2017/gallitzinstrasse-8-16.html>)
- Unterlagen zusammengestellt von ████████ vom 7.1.2018
- Netzwerk Natur: Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007

Ergebnisse der Begehung am 3.5.2018 12 bis 13.30

Die Liegenschaft ist Teil der im Netzwerk Natur angegebenen übergeordneten Grünverbindung Wilheminenberg – Liebhartstal. Gekennzeichnet ist dieser Grünzug durch die noch sichtbare Morphologie der Wienerwaldabhänge und Wienerwaldbäche vom Gallitzinberg her (auch wenn die Gerinne bereits im 19. Jhdt. eingehaut wurden). Lockere Bebauung, Kleingärten, (ehem.) Heurige, Friedhof und Spitalsgelände mit einem bedeutend geringeren Versiegelungsgrad als östlich der Sandleitengasse/Maroltingergasse prägt dieses Gebiet. Vom Stadtökologischen Funktionstyp ist dieses Gebiet als „Einzelhausbebauung und verdichtete Einzelhausbebauung“ anzusprechen.

Es sind bis zur großen ökologisch-funktionalen Barriere Sandleitengasse/Maroltingergasse Floren- und Faunenelemente des Wienerwaldrandes zu erwarten. Es besteht ein funktionaler Anschluß an die Grünräume Erdburstgasse/Johann Staud-Gasse.

Wichtigste Großstrukturen sind: der Friedhof Ottakring mit Wiesen, Hecken und Einzelbäumen, Krankenhaus (Wilheminenhospital) und Pflegeheim mit parkartigen Gärten, ehemaliger Wasserspeicher, Gärtnereien, (ehem.) Heurige, Kleingärten, Villen mit Gärten, Alleen und Einzelbäume.

Bei der Begehung (alle Sichtungen nur von außen möglich!) wurden folgende Kleinstrukturen erhoben:

Strukturen, die auf und in unmittelbarer Nähe des Geländes vorgefunden wurden und (Teil)Lebensraumeignung für Tierarten (gruppen) der Wiener Naturschutzverordnung (Wr. NschVO) haben:

Altbäume mit Höhlen und Totholz	Bilche, Fledermäuse, Höhlenbrüter (Vögel), Alt- und Totholz bewohnende Insekten, Pilze und Flechten
Sonstige Laubbäume	Bilche, Fledermäuse, Vögel, Insekten
Alte Mauern mit Rissen und Spalten	Bilche, Fledermäuse, Reptilien
Holzzäune (massiv) und	
Holzverkleidungen mit Spalten	Bilche, Fledermäuse, Vögel, Insekten
Steinhaufen	Igel, Reptilien, Schnecken, Insekten
Glashäuser	Fledermäuse, Insekten

Hecken	Fledermäuse, Vögel, Insekten
Fassadenbegrünungen und Hängepflanzen	Fledermäuse, Vögel, Insekten
Wiesenflächen, glatthaferdominiert	Fledermäuse, Vögel, Igel, Spitzmäuse, Reptilien, Schnecken, Insekten
Ruderales Flächen mit Brennnessel	Schnecken, Insekten
Obstgarten und Obstbäume	Bilche, Fledermäuse, Vögel, Igel, Spitzmäuse, Schnecken, Insekten
Unversiegelte Randstrukturen (ruderal)	Igel, Reptilien, Insekten

LR Eignung

Aufgrund der Strukturen zu erwartende Arten mit Bezug zur Wr.NschVO

Säugetiere:

Alpenfledermaus (<i>Hypsugo savii</i>)	streng geschützt, A
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	streng geschützt, prioritär bedeutend
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	streng geschützt, A
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	streng geschützt, A
v.a. zur Jagd und als Sommerquartiere bzw. Tagesquartiere	
Gartenspitzmaus (<i>Crocidura suaveolens</i>)	geschützt, C
Weißbrustigel (<i>Erinaceus concolor</i>)	streng geschützt, B

Auszug aus: „Sieber, J. und Uibel, G. (1998): Die geschützten Säugetiere Wiens“ zum Weißbrustigel:

„Populationsentwicklung in Mitteleuropa: Ist wahrscheinlich rückläufig; Intensivlandwirtschaft, Lebensraumverlust (z.B. „aufgeräumte“ Gärten, Parks und auch Wälder), und Zerschneidung der Landschaft durch immer mehr Verkehrswege drängen Igelvorkommen zurück.

Wien und Umgebung: Igel sind in vielen Stadtrandbereichen offensichtlich noch weit verbreitet, entlang der in die Stadt reichenden „Grünkorridore“ kommen sie bis ins Zentrum.

Gefährdung: durch neue Bauvorhaben (Wohnbauten, Straßen, „gepflegte“ Erholungslandschaften (keine Nahrungsgrundlage)“

Auszug aus Fuhrmann, M. (2018): Untersuchungen zur Wildtierrehabilitation und Wiederauswilderung von *Erinaceus europaeus* (Braunbrustigel) und *Erinaceus roumanicus* (Nördlicher Weißbrustigel) in Österreich, Masterarbeit

„Laut Naturschutzbericht der Stadt Wien (2015) ist die Igelpopulation in Wien in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Im Jahr 2007 wurde hier von der Wiener Umweltschutzabteilung und vom Naturschutzbund eine Igelzählung gestartet, bei der über 700 WienerInnen ihre Beobachtungen gemeldet haben. Dabei wurden rund 1.200 Igel gemeldet und in eine Karte eingetragen – die meisten Igel wurden in Grünanlagen und Gärten v.a. in den Randbezirken gesichtet (Stadt Wien, 2007).“

Vögel (Auswahl):

Gelände Nutzung zumeist als Nahrungsraum, tw. auch als Bruthabitat (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter)

Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	streng geschützt, A
Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	streng geschützt, A
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	streng geschützt, A
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	streng geschützt, A
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	streng geschützt, A
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	streng geschützt, A
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	streng geschützt, A
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	geschützt, D, 15.3. bis 15.7.
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochrurs</i>)	geschützt, D, 15.3. bis 15.7.
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	geschützt, D, 15.3. bis 15.7.
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	geschützt, D, 15.3. bis 15.7.

Ev. Mehlschwalbe (*Delichon urbicon*) (nächste Vorkommen im Krankenhausgelände-Wilheminspital, aktuelle Vorkommen?? Wenn aktuelle Vorkommen bestätigt, dann wichtiger Nahrungsraum und - sofern offene Bodenstellen/Gatschlacken - für Nistmaterial; Gartenbaubetriebe haben in anderen Bezirken Wiens hohes Potential dafür)

Amphibien/Reptilien

Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>)	Streng geschützt, A
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Streng geschützt, A

Insekten:

Schmetterlinge (die angeführten Raupenpflanzen sind auf der Liegenschaft oder in der näheren Umgebung vorhanden)

Alexisbläuling (*Glaucopsyche alexis*) – Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, C, als Imago
 Raupen auf Gelber Steinklee (*Melilotus officinalis*), • Luzerne (*Medicago sativa*), Sichel-Schneckenklee (*Medicago falcata*), Tragant (*Astragalus spec.*), Gewöhnlich-Buntkronwicke (*Securigera varia*), Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*)

Aurorafalter (*Anthocharis cardamines*) – Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D, als Imago
 Raupen auf Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und die Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Arten der Kreuzblütler (Brassicaceae), beispielsweise Einjähriges Silberblatt (*Lunaria annua*) oder Gewöhnliche Nachviole (*Hesperis matronalis*).

Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*) – Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
 Raupen auf Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Flaumigem Wiesenhafer (*Helictotrichon pubescens*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*)

Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*) - Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
 Raupen auf Großer Brennnessel (*Urtica dioica*)

Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) – Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
 Raupen auf Kreuzblütlern (Brassicaceae), Kapuzinerkressengewächse (Tropaeolaceae),
 Resedagewächse (Resedaceae) und Fuchsschwanzgewächse (Chenopodiaceae).

Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) – Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
 Raupen auf Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*)^[1] und
 andere Süßgrasarten der Gattungen Rispengräser (*Poa*), Schwingel (*Festuca*), Straußgräser
 (*Agrostis*),

Schwarzer Trauerfalter (*Neptis rivularis*) – Schutz nach Wr. NSchVO: streng geschützt, A, prioritär
 bedeutend
 Raupen auf Spiersträucher (*Spirea*) – Arten und Waldgeißbart (*Aruncus dioicus*)

Tagpfauenauge (*Aglais io*) – Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
 Raupen auf Großer Brennnessel (*Urtica dioica*)

Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*) - Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
 Raupen auf Faulbaum (*Frangula alnus*) und Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Ev. Wiener Nachtpfauenauge (*Saturnia pyri*)

Ev. Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)

Ev. Argusbläuling (*Plebejus argus*)

Ev. Schachbrett (*Melanargia galathea*)

Ev. Resedafalter (*Pontia edusa*)

Als aktuelle Sichtung (3.5.2018) am Gelände ist der **Segelfalter (*Iphiclides podalirius*)** zu nennen.
 Seine Raupenpflanzen sind die Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Er ist für Wien als „gefährdet“ angegeben und laut Wr. NSchVO streng geschützt, prioritär bedeutend

Andere Insekten:

Wildbienen – verschiedenste Arten z.B. Mauerbienen, Gartenhummel

Heu- und Fangschreckenschrecken – verschiedenste Arten z. B. Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*),
 Graue Beißschrecke (*Platycleis grisea*), aber auch Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) ist zu erwarten

div. Käferarten z.B. Bockkäfer, ev. Hirschkäfer (allerdings nur bei Suchflügen, keine Brutgelegenheit)

Schnecken:

Weinbergsschnecke (*Helix pomatia*) geschützt, C

Wiener Schnirkelschnecke (*Cepaea vindobonensis*) streng geschützt, prioritär bedeutend

....

Befund:

Im Gegensatz zur „Naturschutzfachlichen Stellungnahme - Zusammenfassenden Bewertung“, welche in der Informationsveranstaltung ersichtlich war und zu folgender Erkenntnis gelangt:

„Biotopstrukturen, denen aus naturschutzfachlicher Sicht ein erhöhter Stellenwert zukommt, fehlen auf der Liegenschaft. Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind hier nicht zu erwarten und konnten im Zuge der vorgenommenen Begehungen auch nicht festgestellt werden.“ ist bei der Begehung ein weitaus differenziertes Bild aus naturschutzfachlicher Sicht entstanden. Gleichwohl handelt es sich überwiegend nicht um Lebensräume/Strukturen, die einer Umwidmung generell widersprechen. Wichtigste Themen aus naturschutzfachlicher Sicht sind Erhaltung von Altbäumen mit Höhlen, naturnahe Wiesen, Kleinstrukturen und Auswahl naturnaher Gehölze für Heckenpflanzungen.

Da das Gelände (die Liegenschaft) derzeit sehr strukturreich ist und vor allem auch alte, eingewachsene Bereiche enthält die als Unterschlupf und Nistmöglichkeit dienen, ist bei einer Bestandsfreimachung vorsichtig vorzugehen. Dies ist etwa bei der Wahl der Jahreszeit (schlafende Fledermäuse oder Bilche!) zu beachten. Eventuell kann bestehendes Pflanzen-/Erd-/Mauer-Material bei der Gestaltung der Freiräume sogar wiederverwendet werden.

Bei der Gestaltung der Freiräume sollten möglichst viele der oben genannten Elemente einbezogen werden, Altbäume (z.B. alte Weide, Eschen (sofern standsicher),...) möglichst auch erhalten werden.

Eine Dachbegrünung sollte nicht als reine Extensivbegrünung ausgeführt werden, sondern mindestens 12-15cm Aufbau haben und damit Gräserbewuchs bzw. Kräuterbewuchs ermöglichen. Damit ist eine Lebensraumeignung für viele Insektenarten gegeben! Mittlerweile gibt es auch Dachaufbauten, die Regenwasser länger speichern können, auch das kann eine berechtigte Forderung sein.

Vertikale Begrünung sollte an möglichst vielen Wänden durchgeführt werden – die bauliche Ausrüstung der Wände muss bereits im Vorhinein darauf abgestellt werden.

Für Fledermäuse (die in diesem Gebiet besonders zu beachten sind) sollten bereits an den Gebäuden Maßnahmen getroffen werden (integrierte Fledermauskästen), ebenso könnten Mehlschwalbennester aufgehängt werden. Um dieser Art zu helfen, müsste bei der Gestaltung neben insektenfreundlicher Gestaltung auch auf Offenbodenflächen mit temporären Vernässungen („Gatschlacken“) geachtet werden.

Insgesamt sollten die Baukörper keinen Riegel bilden, sondern möglichst aufgelockert sein, da ansonsten die Funktion als Frischluftschneise unterbrochen wird. Eine Anlage eines Kleingewässers sollte im Zuge der Gestaltung ebenso in Betracht gezogen werden. Dies auch im Bezug zur Urban heat strategy der Stadt Wien!!

Die möglichst dem Prinzip der Nachhaltigkeit auf allen Ebenen entsprechende Entwicklung von Wohnbaugebieten trägt auch dem Umstand Rechnung, dass sich die Liegenschaft in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald befindet. Biosphärenparks sind ja per Definitionem Modellregionen der Nachhaltigkeit.

E.W. 24.05.2018

GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME

WOHNBAUVORHABEN GALLITZINSTRASSE 8 - 16 1160 WIEN

Kat. Gem. Ottakring 01405

GST 424/2, EZ 303; 424/4, EZ 304; 424/6, EZ 301; 425/2, EZ 80;

424/13, EZ 302; 424/9, EZ 4700; 424/3, EZ 303; 425/5, EZ 304;

424/7, EZ 301; 425/1, EZ 80; 424/10, EZ 4750; 424/14, EZ 4750

SACHBEREICH NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Dipl.Ing. Thomas PROKSCH

Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung und Landschaftspflege

Wien, am 05.08.2018

INHALT

1	Aufgabenstellung	3
2	Gutachtensgrundlagen	3
2.1	Projektunterlagen.....	3
2.2	Örtliche Erhebungen.....	4
2.3	Recherchen	4
2.4	Normative Grundlagen.....	4
3	Befund	9
3.1	Betrachtungsraum	9
3.2	Bestandsbeschreibung	10
3.3	Habitatstrukturpotentiale.....	12
3.4	Vegetation.....	13
3.5	Säugetiere	13
3.6	Vögel.....	14
3.7	Herpetofauna	14
3.8	Insekten	15
3.9	Landschnecken.....	16
3.10	Spinnen.....	17
3.11	Bedeutung aufgrund besonderer Lage im Stadtgebiet.....	17
4	Projektvorhaben.....	20
5	Projektwirkungen	22
5.1	Flächenverluste	22
5.2	Zäsureffekte.....	22
5.3	Projektwirkungen auf geschützte und streng geschützte Pflanzen	23
5.4	Projektwirkungen auf geschützte und streng geschützte Tiere	23
5.5	Projektwirkungen auf Grünzug Wilhelminenberg - Liebhartsal	26
5.6	Projektkonformität mit Zielvorgaben „Netzwerk Natur“	26
5.7	Projektkonformität mit Klimaschutzziele	26
5.8	Projektkonformität mit Zielvorgaben „Freiraumnetz Wien“	27
5.9	Projektkonformität mit Zielvorgaben UNESCO Biosphärenpark Wienerwald.....	27
6	Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen	27
7	Gutachtliche Schlussfolgerung	29

1 Aufgabenstellung

Aufgabe der gutachtlichen Stellungnahme ist die Beurteilung des ggst. geplanten Wohnbauvorhabens bzw. der diese begründenden Änderungen des Plandokuments 7705 vor dem Hintergrund der zu beachtenden normativen Vorgaben am Natur- und Artenschutzsektor.

Grundlage der ggst. gutachtlichen Stellungnahme sind einerseits jene örtliche Erhebungen des Unterfertigten, die der Naturschutzfachlichen Stellungnahme (Naturschutzfachliches Screening) vom Juli 2017 zugrunde gelegt wurden, ergänzende Ortsaugenscheine im Herbst 2017 im Zuge der Vorbereitung der fachlichen Öffentlichkeitsarbeit betreffend die ggst. Plandokumentsänderung sowie die Ergebnisse einer Begehung und eine darauf aufbauende fachliche Stellungnahme der AVL [REDACTED] (Mai 2018).

- Im Rahmen der ggst. gutachtlichen Stellungnahme ist zu beantworten, ob die Umsetzung des ggst. Wohnbauvorhabens geeignet ist, gegebenenfalls Tatbestände gemäß § 10 Abs. 1 bis 5 Wiener Naturschutzgesetz idgF zu begründen bzw. die Projektrealisierung Eingriffe im Sinne des § 7 Abs. 1 bis 3 Wiener Naturschutzverordnung idgF mit sich bringt.
- Des Weiteren ist abzuklären, ob die Realisierung des ggst. Wohnbauvorhabens im Widerspruch zu anderen zu beachtenden verbindlichen Zielvorgaben der Stadt Wien am Sektor Natur- und Landschaftsschutz steht (Netzwerk Natur - Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm, Lage in Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald, Freiraumnetz Wien u.a.).
- Darzulegen sind des Weiteren allfällig zu begründende Begleit- und Ausgleichmaßnahmen, die erforderlich sind, um die Widerspruchsfreiheit der Umsetzung des ggst. Projektvorhabens vor dem Hintergrund der o.a. zu beachtenden normativen Schutzinteressen und verbindlich zu beachtenden Zielvorgaben gewährleistet.

2 Gutachtensgrundlagen

2.1 Projektunterlagen

Es werden zur Beurteilung allfälliger projektbedingter Beeinträchtigungen der Flora und Fauna bzw. schützenswerter Lebensräume jene Projektunterlagen herangezogen, die im Zuge der BürgerInnendialogveranstaltung am 16.11.2017 in Vorbereitung der intendierten Abänderung des Plandokuments 7705 seitens der Stadt Wien / Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung in Zusammenarbeit mit den Bauträgern ARWAG Bauträger GmbH, SÜBA Bau- und Projektentwicklungs-GmbH und BIP Immobilien GmbH öffentlich präsentiert wurden.

2.2 Örtliche Erhebungen

09.06.2017	Örtliche Bestandserhebungen durch [REDACTED] LAND IN SICHT
21.06.2017	Örtliche Bestandserhebungen durch [REDACTED] / LAND IN SICHT
03.10.2017	Ortsaugenschein [REDACTED] / LAND IN SICHT
16.11.2017	Ortsaugenschein [REDACTED] LAND IN SICHT
03.05.2018	Ortsbegehung [REDACTED] AVL

2.3 Recherchen

In Vorbereitung der Naturschutzfachlichen Stellungnahme (Naturschutzfachliches Screening) des Unterfertigten wurde eine zielgerichtet Sichtung und Auswertung relevanter vorhandener Grundlagedaten, Fachliteratur und digitaler Informationsquellen (<http://www.wien.gv.at/umweltgut> u.a.) in Hinblick auf Hinweise auf im Betrachtungsraum nachgewiesene geschützte Tier- und Pflanzenarten vorgenommen.

2.4 Normative Grundlagen

Wiener Naturschutzgesetz idgF

§ 10 Besondere Schutzmaßnahmen

(1) Für streng geschützte Pflanzen nach § 9 Abs. 1 Z 1 sind folgende Maßnahmen verboten:

1. das Pflücken, Sammeln, Abschneiden, Ausgraben oder Vernichten dieser Pflanzen in deren natürlichem Verbreitungsgebiet,
2. der Besitz, Transport, Handel oder Austausch und das Angebot zum Verkauf oder zum Austausch von aus der Natur entnommenen Pflanzen.

Der Schutz dieser Pflanzen bezieht sich auf ihre ober- und unterirdischen Teile und gilt für alle Lebensstadien.

- (2) Geschützte Pflanzen nach § 9 Abs. 1 Z 2 dürfen nur in beschränktem Ausmaß gepflückt, gesammelt, abgeschnitten, entfernt oder vernichtet werden. Es ist verboten, die oberirdischen Teile dieser Pflanzen in einer über den persönlichen Bedarf hinausgehenden Menge zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, zu handeln, zwischen zu handeln, zu tauschen, oder zum Verkauf oder Austausch anzubieten. Unter dem persönlichen Bedarf ist jene Menge zu verstehen, deren Stängel vom Daumen und Zeigefinger einer Hand vollständig umfasst werden können. Für die unterirdischen Teile der Pflanzen gilt Abs. 1.

- (3) Für streng geschützte Tiere nach § 9 Abs. 1 Z 1, mit Ausnahme der Vögel, sind folgende Maßnahmen verboten:
1. alle Formen des Fangens oder der Tötung, ungeachtet der angewandten Methode,
 2. jede absichtliche Störung dieser Tiere, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
 3. jede absichtliche Zerstörung oder Beschädigung sowie die Entnahme von Eiern aus der Natur,
 4. jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten,
 5. der Besitz, das Halten, der Handel oder der Austausch und das Angebot zum Verkauf oder zum Austausch von aus der Natur entnommenen Tieren im lebenden oder toten Zustand oder deren Körperteilen,
 6. der Transport im lebenden Zustand.

Diese Verbote gelten für alle Entwicklungsstadien der Tiere.

- (4) Für geschützte Tiere nach § 9 Abs. 1 Z 2, mit Ausnahme der Vögel, gelten die Verbote des Abs. 3 während der Paarungs- und Brutzeit. Für bestimmte Entwicklungsformen kann der Schutz in der Verordnung gemäß § 9 Abs. 1 eingeschränkt werden.

- (5) Für streng geschützte und geschützte Vögel sind folgende Maßnahmen verboten:

1. alle Formen des Fangens oder der Tötung, ungeachtet der angewandten Methode,
2. jede absichtliche Störung, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Erhaltung eines lebensfähigen Bestandes erheblich auswirkt,
3. jede absichtliche Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und die Entfernung von Nestern,
4. das Sammeln der Eier in der Natur und der Besitz dieser Eier auch in leerem Zustand,
5. das Halten von Vögeln, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen,
6. der Verkauf von lebenden oder toten Vögeln und von deren ohne weiteres erkennbaren Teilen oder aus diesen Tieren gewonnenen Erzeugnissen sowie deren Beförderung und Halten für den Verkauf und das Anbieten zum Verkauf.

(...)

Wiener Naturschutzverordnung

§ 7 Lebensraumschutz (Schutz der Habitate)

- (1) Der Schutz des Lebensraumes streng geschützter und geschützter Arten (§§ 2 bis 5) ist im 1. und 2. Abschnitt der Anlage geregelt und gliedert sich unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Anpassungsfähigkeit der betroffenen Arten in folgende Schutzkategorien:

A - Streng geschützte Arten mit Lebensraumschutz im gesamten Stadtgebiet,

B - streng geschützte Arten, deren Lebensraum in allen nach dem Wiener Naturschutzgesetz geschützten Objekten, Flächen und Gebieten sowie in jenen Bereichen, die nach dem Wiener Nationalparkgesetz, LGBl. für Wien Nr. 37/1996, und der Wiener Nationalparkverordnung, LGBl. für Wien Nr. 50/1996, in deren jeweils geltenden Fassung zum Nationalpark Donau-Auen erklärt wurden, geschützt ist,

C - geschützte Arten, deren Lebensraum in allen nach dem Wiener Naturschutzgesetz geschützten Objekten, Flächen und Gebieten sowie in jenen Bereichen, die nach dem Wiener Nationalparkgesetz, LGBl. für Wien Nr. 37/1996, und der Wiener Nationalparkverordnung, LGBl. für Wien Nr. 50/1996, in deren jeweils geltenden Fassung zum Nationalpark Donau-Auen erklärt wurden, geschützt ist und

D - geschützte Arten ohne Lebensraumschutz.

- (2) Für die im 2. Abschnitt unter Z 2.2. der Anlage aufgelisteten Tierarten gilt der Schutz des Lebensraumes nur während der dort jeweils angegebenen Zeiten oder während des dort jeweils angegebenen Entwicklungsstadiums.
- (3) In den geschützten Lebensraum einer Pflanze oder eines Tieres darf nicht auf eine solche Weise eingegriffen werden, dass das weitere Vorkommen der Art in diesem Lebensraum erschwert oder unmöglich wird.

2.2. Tierarten				
1. Säugetiere (Mammalia)	C	D		Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Dachs (<i>Meles meles</i>)	X			1. Jänner bis 31. Mai
Feldhase (<i>Lepus europaeus</i>)	X			1. Februar bis 30. September
Gartenspitzmaus (<i>Crocidura suaveolens</i>)	X			1. März bis 31. Oktober
Steppeniltis (<i>Mustela eversmanni</i>)	X			1. April bis 31. August
Waldiltis (<i>Mustela putorius</i>)	X			1. April bis 31. August
Waldspitzmaus (<i>Sorex araneus</i>)	X			1. März bis 30. November
2. Vögel (Aves)				
Amsel (<i>Turdus merula</i>)		X		15. März bis 15. Juli
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)		X		15. März bis 15. Juli
Grünling (<i>Carduelis chloris</i>)		X		15. März bis 15. Juli
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochrurus</i>)		X		15. März bis 15. Juli
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)		X		15. März bis 15. Juli
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)		X		15. März bis 15. Juli
Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)	X			1. November bis 31. August
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)		X		16. April bis 31. Juli
Waldschnepfe (<i>Scolopax rusticola</i>)	X			16. April bis 15. Oktober
(...)				
4. Insekten (Insecta)				
4.1. Schmetterlinge (Lepidoptera):				

Tagfalter (Diurna):		Entwicklungsstadium, in dem der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Admiral (<i>Vanessa atalanta</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Aurorafalter (<i>Anthocharis cardamines</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
C-Falter (<i>Polygonia c-album</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Distelfalter (<i>Cynthia cardui</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Fuchs, Kleiner (<i>Aglais urticae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Hauhechelbläuling (<i>Polyommatus icarus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Kohlweißling, Großer (<i>Pieris brassicae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Kohlweißling, Kleiner (<i>Pieris rapae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Ochsenauge (<i>Maiola jurtina</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Rapsweißling (<i>Pieris napi</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Schachbrett (<i>Melanargia galathea</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Schornsteinfeger (<i>Aphantopus hyperanthus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Tagpfauenauge (<i>Inachis io</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Waldbrettspiel (<i>Pararge aegeria</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Wiesenvögelchen, Kleines (<i>Coenonympha pamphilus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Zitronenfalter (<i>Gonepteryx rhamni</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
alle weiteren Arten, sofern nicht im 1. Abschnitt der Anlage genannt	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Widderchen (Zygaenidae):		
alle Arten, ausgenommen das Blutströpfchen (<i>Zygaena filipendulae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Eulenfalter (Noctuidae):		
Ordensbänder (<i>Catocala</i> spp.), alle Arten	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
4.2. Ameisen (Formicidae):		
Hügelbauende Waldameisen (<i>Formica</i> spp.), alle Arten	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Ameise)
4.3. Libellen (Odonata):		
Azurjungfer, Becher (<i>Enallagma cyathigerum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Federlibelle, Gemeine (<i>Platycnemis pennipes</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Heidelibelle, Blutrote (<i>Sympetrum sanguineum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Heidelibelle, Gemeine (<i>Sympetrum vulgatum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Mosaikjungfer, Blaugüne (<i>Aeshna cyanea</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Pechlibelle, Große (<i>Ischnura elegans</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)

Plattbauch (<i>Libellula depressa</i>)		X		Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
alle weiteren Arten, sofern nicht im 1. Abschnitt der Anlage genannt	X			Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
5. Schnecken (<i>Gastropoda</i>)				Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Weinbergschnecke (<i>Helix pomatia</i>)	X			1. Februar bis 31. August
6. Zehnfüßkrebse (<i>Decapoda</i>)				Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Sumpfkrebs (<i>Astacus leptodactylus</i>)	X			Männliche Tiere:
				1. Oktober bis 31. Mai
	X			Weibliche Tiere
				ganzjährig

Wiener Biosphärenparkgesetz

§ 1 (...)

(2) Der Biosphärenpark Wienerwald ist so zu errichten und zu erhalten, dass

1. seine internationale Anerkennung durch die UNESCO erlangt und dauerhaft aufrechterhalten wird,
2. er ein Instrument zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und der nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen darstellt,
3. eine weitest mögliche Koordinierung mit dem Bundesland Niederösterreich erreicht wird und
4. er durch die Verbindung folgender Funktionen eine Modellregion zur Verwirklichung folgender Ziele auf regionaler Ebene darstellt:
 - a) Schutz: Beitrag zur Erhaltung von Landschaften, Ökosystemen, Arten und genetischer Vielfalt;
 - b) Entwicklung: Förderung einer ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltigen Entwicklung;
 - c) Bildung und Forschung: Unterstützung und Förderung von Programmen zur Umweltbildung und -ausbildung, Forschung und Monitoring.

(...)

§ 3 Fläche und Zonierung des Biosphärenparks Wienerwald

(...)

- (5) Zu Entwicklungszonen können jene Gebiete des Biosphärenparks erklärt werden, die weder als Kernzonen noch als Pflegezonen ausgewiesen sind. Ziel in den Entwicklungszonen ist es modellhafte Nutzungsweisen zu entwickeln, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden. In den Entwicklungszonen sind daher

Maßnahmen zur ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltigen Entwicklung und schonenden Nutzung natürlicher Ressourcen auf regionaler Ebene zu entwickeln und zu fördern. Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gemäß §§ 1 ff der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930 in der jeweils geltenden Fassung ist auf die Zielsetzungen des § 1 Abs. 2 und dieses Absatzes Bedacht zu nehmen.

3 Befund

3.1 Betrachtungsraum

Der Betrachtungsraum umfasst folgende Liegenschaften der Kat. Gem. Ottakring (01405):

GST 424/2, EZ 303; 424/4, EZ 304; 424/6, EZ 301; 425/2, EZ 80; 424/13, EZ 302; 424/9, EZ 4700; 424/3, EZ 303; 425/5, EZ 304; 424/7, EZ 301; 425/1, EZ 80; 424/10, EZ 4750; 424/14, EZ 4750

Der Betrachtungsraum reicht von der Gallitzinstraße im Süden bis zur Erdbrustgasse im Norden. Im Osten grenzt ein bestehender Gärtnereibetrieb an, im Westen Wohngebiet.

Insbesondere auch aus naturschutzfachlicher Sicht relevant ist die räumliche Nähe des Ottakringer Friedhofs, der vom Projektgebiet nur durch die zäsurbildende Straßenachse der Gallitzinstraße räumlich abgesetzt wird.



Abb. Lage des Betrachtungsraumes im Stadtgebiet

3.2 Bestandsbeschreibung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Siedlungsbauvorhaben wurde die Bestandssituation aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und beurteilt.

Es galt dabei zu bewerten, ob sich auf den räumlich tangierten Liegenschaften an der Gallitzinstraße naturschutzfachlich relevante Biotopstrukturen bzw. naturschutzfachlich bedeutende Tier- oder Pflanzenvorkommen finden.

Die Lebensraumstrukturen auf den Liegenschaften am Fuße des Gallitzinbergs zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse spiegeln die einstige und aktuelle Nutzung der Flächen sowie insbesondere auch deren Pflege wider.

Liegenschaft Gallitzinstraße 8

Der Großteil dieser Liegenschaft wird derzeit noch als Gärtnereifläche genutzt.

Gärtnereibetrieb mit zahlreichen Glashäusern und Nebengebäuden sowie einer Wiesenfläche im Nordosten der Liegenschaft sowie einem bestehenden Einfamilienhaus mit umgebender Garten- bzw. Obstbaumwiesenfläche

Der größte Teil der Fläche wird vom Gärtnereibetrieb mit seinen Gebäude- und Glashausstrukturen eingenommen, wobei die Erschließungs- und Manipulationsflächen großteils versiegelt sind.

Nur in wenigen Bereichen konnte sich hier zwischen und hinter den Glashäusern eine naturhafte Flur aus Brombeergebüsch, durchsetzt mit jungen Eschen, Götterbaum und oftmals überzogen von Efeu, etablieren. Zur Gallitzinstraße hin besteht eine Thujenhecke.

Am Gelände sind in Zierbeeten und im Bereich eines ehemaligen Komposthaufens einige Fichten und eine größere Thuje vorhanden.

Im Abschnitt zur Erdbrustgasse besteht ein Einfamilienhaus mit anschließendem Obstgarten. Anschließend an diese Fläche befindet sich eine gepflegte Rasenflächen sowie reliktsche Pflanzbeete mit verschiedenen Ziergehölzen und Rosen.

Ein ehemaliger Schuppen bzw. eine Lagerfläche sind großteils mit Brombeeren überwachsen.

Der naturschutzfachliche Wert der Liegenschaft ist in Hinblick auf das örtliche Strukturangebot jedenfalls gering.

Selbst am bestehenden Komposthaufen war nicht mehr die heimische Weinbergschnecke (*Helix pomatia*), sondern bereits eine eingeschleppte Art, nämlich die Gebänderte Weinbergschnecke (*Helix lucorum*) als Neozoon nachweisbar.

Die im Gärtnereibetrieb gezogenen Pflanzen werden fakultativ von einzelnen Tagfaltern und diversen Hautflüglern als vorübergehende Nahrungsgäste besucht. Diesbezüglich ist auf die weiterführenden Aussagen zum Thema Tagfalter unter Punkt 3.8 zu verweisen.

Gallitzinstraße 12

Auf dieser Liegenschaft bestand ein Heurigenlokal mit Gastgartenbereich. Nach Betriebseinstellung wurde die Fläche geräumt, wobei allerdings die Gartenflächen bis dato weiter gepflegt werden.

Im Eingangsbereich des ehemaligen Heurigenlokals, teils bereits auf öffentlichem Grund, stocken einige Exemplare von Esche und Ahorn. Daneben finden sich hier noch einige Ligustersträucher.

Im ehemaligen Gastgartenbereich befand sich noch ein Folienteich mit Goldfischbesatz sowie ein dominanter Trompetenbaum, weitere Eschen und Nadelgehölze (vorwiegend Fichten und Föhren). In der angrenzenden gepflegten Wiesenfläche dominieren zwei Trauerweiden. An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Reihe Föhren und Fichten, einzelne Ziersträucher und Wurzelausschläge gefällter Eschen, die z.T. mit Efeu überwachsen sind.

Da die örtlichen Wiesen- und Rasenflächen bis dato intensiv gepflegt werden, sind bis auf die wenigen Brennnesseln, die als Futterpflanzen für Raupen von Tagfaltern dienen können, hier keine besonderen Habitate vorhanden.

Wertbildend aus naturschutzfachlicher Sicht sind die auf der ggst. Liegenschaft bestehenden Altgehölze, die örtlich einige wenige Baumhöhlen als besonderer Lebensraumstrukturen aufweisen. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang im Besonderen eine bestehende Esche im Eingangsbereich.

Es ist davon auszugehen dass diese Baumhöhlen fakultativ von Kleinsäugern (z.B. Eichhörnchen oder Fledermäusen) sowie höhlenbrütenden Vögeln genutzt werden.

Gallitzinstraße 14-16

Auf dieser Liegenschaft sind ein Wohnhaus sowie ein Gärtnereibetrieb situiert. Der Gärtnereibetrieb wurde bereits eingestellt. Glashäuser und alle anderen ehemaligen Nebeneinrichtungen des Gärtnereibetriebes sind weitgehend geräumt und stehen leer, wobei die Freiflächen auch hier aktuell noch gepflegt werden.

Das bestehende Wohngebäude wird durch eine Flieder-Thujenhecke zur Gallitzinstraße hin abgeschirmt. Im Nahbereich des Wohnhauses wird eine Fläche als Gemüsegarten genutzt. Neben Zierkirschen, Götterbaum, Holunder sind hier noch eine Birke und Eschen an der Grundstücksgrenze bzw. bereits auf öffentlichen Grund vor der Liegenschaft zu erwähnen. In einem Innenhof ist ein Kirschbaum vorhanden. Fallweise sind Götterbäume aufgekommen und manche Mauerbereiche sind von Efeu überwachsen.

Im rückwertigen Teil der Liegenschaft zur Erdbrustgasse ist eine intensiv gepflegte Rasenfläche mit Fliederhecken und anderen Ziergehölzen vorhanden.

Die Wege und Flächen zwischen den Gebäuden sind zumeist hart befestigt und versiegelt.

Es handelt sich bei den ggst. Liegenschaften in diesem Sinn um ehemals intensiv genutzte um dadurch hochgradig anthropogen überformte Flächen. Nur kleinbereichsweise finden sich hier naturhafte Lebensraumstrukturen, denen aus naturschutzfachlicher Sicht erhöhte Beachtung zu schenken ist.

Auch finden sich hier nur wenige aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Gehölzstrukturen.

Aus stadtklimatischer Sicht fördern insbesondere ein vergleichsweise hoher Versiegelungsgrad wie insbesondere auch die örtlichen Glashausflächen temporäre sommerliche Überhitzungseffekte.

3.3 Habitatstrukturpotentiale

Anhand der im Juni 2017 durchgeführten Strukturkartierung lassen sich die Habitatpotentiale örtlicher Kleinstrukturen ansprechen, wie sie in der Stellungnahme von Dipl.Ing. Elisabeth Wrbka / AVL vom 24.05.2018 (WRBKA, 2018) aufgelistet werden:

<i>Altbäume mit Höhlen und Totholz</i>	<i>Bilche, Fledermäuse, Höhlenbrüter (Vögel), Alt- und Totholz bewohnende Insekten, Pilze und Flechten</i>
<i>Sonstige Laubbäume</i>	<i>Bilche, Fledermäuse, Vögel, Insekten</i>
<i>Alte Mauern mit Rissen und Spalten</i>	<i>Bilche, Fledermäuse, Reptilien</i>
<i>Holzzäune (massiv) und Holzverkleidungen mit Spalten</i>	<i>Bilche, Fledermäuse, Vögel, Insekten</i>
<i>Steinhaufen</i>	<i>Igel, Reptilien, Schnecken, Insekten</i>
<i>Glashäuser</i>	<i>Fledermäuse, Insekten</i>
<i>Hecken</i>	<i>Fledermäuse, Vögel, Insekten</i>
<i>Fassadenbegrünungen und Hängepflanzen</i>	<i>Fledermäuse, Vögel, Insekten</i>
<i>Wiesenflächen, glatthaferdominiert</i>	<i>Fledermäuse, Vögel, Igel, Spitzmäuse, Reptilien, Schnecken, Insekten</i>
<i>Ruderales Flächen mit Brennnessel</i>	<i>Schnecken, Insekten</i>
<i>Obstgarten und Obstbäume</i>	<i>Bilche, Fledermäuse, Vögel, Igel, Spitzmäuse, Schnecken, Insekten</i>
<i>Unversiegelte Randstrukturen (ruderal)</i>	<i>Igel, Reptilien, Insekten</i>

3.4 Vegetation

Im Zusammenhang mit der Nutzungsgeschichte des Areals wie auch der bis dato aufrecht erhaltenen Flächenpflege sind weder geschützte FFH-Lebensraumtypen auszuweisen, noch wurde bei den Begehungen das Vorkommen gemäß Wiener Naturschutzverordnung geschützter Pflanzenarten festgestellt.

3.5 Säugetiere

Der vergleichsweise hohe Altbaumanteil in den Grünbereichen der Umgebung, die Nähe zum ausgedehnten Grünbereich des Ottakringer Friedhofs mit seinen Gehölzkulissen sowie die nahen Waldflächen und Offenlandschaftsflächen der Wienerwaldlandschaft in Verbindung mit Siedlungs- und Gebäudestrukturen der Stadtrandzone, die oftmals geeignete Habitatrequisiten bzw. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse anbieten, lassen auch dem Projektgebiet eine erhöhte Bedeutung als Lebensraum für Fledertiere zukommen.

Dabei kommt den ggst. Liegenschaften in erster Linie Bedeutung als Jagdhabitat, den größeren Bäumen wie auch den bestehenden Gebäudestrukturen die potentielle Funktion als Zwischenquartiere zu. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang aber darauf, dass die Nebengebäude auf der Projektfläche nicht frostsicher sind und daher als potentielle Winterquartiere für Fledertiere keine Bedeutung aufweisen. Ausgeprägte Höhlenbäume, die den Tieren als Quartier dienen könnten, sind auf den Liegenschaften nicht vorhanden.

Wie WRBKA (2018) in ihrer naturschutzfachlichen Stellungnahme ausführt, ist davon auszugehen, dass am Projektareal das Vorkommen folgender gemäß Wiener Naturschutzverordnung geschützter Fledermäuse nicht auszuschließen ist:

- *Alpenfledermaus (Hypsugo savii)* streng geschützt, A
- *Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)* streng geschützt, prioritär bedeutend
- *Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)* streng geschützt, A
- *Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)* streng geschützt, A

Für den Nahbereich des Hauses Liebhartstal liegt zudem ein Nachweis der Zweifarbenfledermaus (*Vespertilio murinus*) vor (<http://stadtwildtiere.at/tiere/fledermäuse>)..

Für das Projektgebiet liegen (gemäß mündlicher Mitteilungen) Sichtungen eines Dachses, von Mardern und eines Fuchses vor, wobei strukturbedingt auszuschließen ist, dass die ggst. Liegenschaften für diese Arten Kernlebensräume darstellen.

Auch wenn im Zuge der Begehungen auf den ggst. Liegenschaften keine Kleinsäugerbauten auffällig waren, ist das Vorkommen der geschützten Gartenspitzmaus (*Crocodyra suaveolens*) wie auch der Zwergspitzmaus (*Sorex minutus*) nicht auszuschließen sowie auch mit dem Vorkommen des - im Umgebung des Projektgebietes häufig zu beobachtenden - streng

geschützten Weißbrüstigels (*Erinaceus concolor*) zu rechnen ist. Kernlebensraum dieser Arten ist allerdings der nahe Ottakringer Friedhof, wobei dem Projektareal in erster Linie Bedeutung als Durchzugskorridor zukommt.

3.6 Vögel

Wie WRBKA (2018) ausführt, ist auf Basis des örtlichen Strukturangebots davon auszugehen, dass das Projektgebiet von zahlreichen (siedlungsfolgenden) Vogelarten in erster Linie als Nahrungsraum, potentiell aber auch als Bruthabitat (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) genutzt wird. Unter anderem ist das Vorkommen folgender geschützter Vogelarten am Projektareal nicht auszuschließen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass im Zuge der Begehungen im Juni 2017 keine Vogelnistplätze auf den ggst. Liegenschaften festgestellt werden konnten:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>) | streng geschützt, A |
| • Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) | streng geschützt, A |
| • Mauersegler (<i>Apus apus</i>) | streng geschützt, A |
| • Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>) | streng geschützt, A |
| • Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>) | streng geschützt, A |
| • Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>) | streng geschützt, A |
| • Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>) | streng geschützt, A |
| • Amsel (<i>Turdus merula</i>) | geschützt, D, 15.3. bis 15.7. |
| • Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochrurus</i>) | geschützt, D, 15.3. bis 15.7. |
| • Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) | geschützt, D, 15.3. bis 15.7. |
| • Kohlmeise (<i>Parus major</i>) | geschützt, D, 15.3. bis 15.7. |

Hinweise darauf, dass die Mehlschwalbe (*Delichon urbicon*), die bereits seit vielen Jahren in den Umgebungsbereichen des nahen Wilheminenospitals geeignete Sommerquartiere findet, auch im Projektgebiet vorkommt, lassen sich auf Basis der jüngster Monitoringergebnisse nicht bestätigen.

3.7 Herpetofauna

Auf der Liegenschaft wäre das Vorkommen von Äskulapnatter, Ringelnatter und Erdkröte sowie auch von Zauneidechse und Blindschleiche möglich, da diese angrenzende Habitate im Ottakringer Friedhof sowie Erd- und Komposthaufen nutzen.

Tiere bzw. sonstige Hinweise auf deren Vorkommen konnten allerdings im Zuge der Begehungen im Juni 2017 nicht nachgewiesen werden. Laichgewässer für Amphibien sind jedenfalls im Projektgebiet nicht vorhanden.

3.8 Insekten

Hinsichtlich möglicher Schmetterlingsvorkommen im Projektgebiet ist auf die Stellungnahme von DI Elisabeth Wrbka (WRBKA, 2018) zu verweisen, die auf potentielle Lebensraumnischen für ausgewählte geschützte Schmetterlinge hinweist und bei ihrer Begehung am 03.05.2018 auf der Projektfläche einen gemäß Wiener Naturschutzverordnung streng geschützten Segelfalter (*Iphiclidides podalirius*) sichtete.

WRBKA (2018) verweist des Weiteren auf folgende Schmetterlinge, deren Futterpflanzen jedenfalls in einem erweiterten Betrachtungsraum (Projektgebiet und umliegende Grünstrukturen) vorkommen:

- *Alexisbläuling* (*Glaucopsyche alexis*)
Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, C, als Imago
Raupen auf Gelber Steinklee (*Melilotus officinalis*), Luzerne (*Medicago sativa*), Sichel-Schneckenklee (*Medicago falcata*), Tragant (*Astragalus spec.*), Gewöhnlich-Buntkronwicke (*Securigera varia*), Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*)
- *Aurorafalter* (*Anthocharis cardamines*)
Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D, als Imago
Raupen auf Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) und die Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Arten der Kreuzblütler (*Brassicaceae*), beispielsweise Einjähriges Silberblatt (*Lunaria annua*) oder Gewöhnliche Nachtviole (*Hesperis matronalis*).
- *Großes Ochsenauge* (*Maniola jurtina*)
Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
Raupen auf Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Flaumigem Wiesenhafer (*Helictotrichon pubescens*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*)
- *Kleiner Fuchs* (*Aglais urticae*)
Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
Raupen auf Großer Brennnessel (*Urtica dioica*)
- *Kleiner Kohlweißling* (*Pieris rapae*)
Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
Raupen auf Kreuzblütlern (*Brassicaceae*), Kapuzinerkressengewächse (*Tropaeolaceae*), Resedagewächse (*Resedaceae*) und Fuchsschwanzgewächse (*Chenopodiaceae*).
- *Kleines Wiesenvögelchen* (*Coenonympha pamphilus*)
Schutz nach Wr. NSchVO: geschützt, D als Imago
Raupen auf Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*)[1] und andere Süßgrasarten der Gattungen Rispengräser (*Poa*), Schwingel (*Festuca*), Straußgräser (*Agrostis*),

3.10 Spinnen

Nicht auszuschließen ist das Vorkommen der gemäß Wiener Naturschutzverordnung unter Schutz stehenden, aus dem mediterranen Raum eingewanderten, Wespenspinne (*Argiope bruennichi*), die aktuell stark expandiert und in Wien mittlerweile weiträumig auch in Gartenbereichen sowie an verschiedensten „atypischen“ Standorten nachweisbar ist.

3.11 Bedeutung aufgrund besonderer Lage im Stadtgebiet

Lage im Bereich des Grünzugs Wilhelminenberg - Liebhartstal

Der Grünzug Wilhelminenberg – Liebhartstal stellt gemäß den Leitzielen im Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm „Netzwerk Natur“ (Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur Ottakring/Hernals I, Naturschutz-Ziele, Leitlinien 10_2007) eine wichtige Grünverbindungen dar:

„Am Wilhelminenberg reichen naturnahe Wälder relativ weit in das Stadtgebiet. Vorgelagert ist ein Streifen mit Wiesen, Weingärten und Obstgärten und schließlich das Liebhartstal mit seiner geringen Bebauungsdichte. Mit den Freiflächen des Ottakringer Friedhofs, den überwiegend brachliegenden Flächen der Gartenbaubetriebe in der Gallitzinstraße und dem Sportplatz in der Erdbrustgasse reicht dieser Grünzug bei der Sandleitengasse bis an das dicht verbaute Stadtgebiet“:

WRBKA (2018) führt dazu erläuternd aus:

„Gekennzeichnet ist dieser Grünzug durch die noch sichtbare Morphologie der Wienerwaldabhänge und Wienerwaldbäche vom Gallitzinberg her (auch wenn die Gerinne bereits im 19. Jhdt. eingehaust wurden). Lockere Bebauung, Kleingärten, (ehem.) Heurige, Friedhof und Spitalsgelände mit einem bedeutend geringeren Versiegelungsgrad als östlich der Sandleitengasse/Maroltingergasse prägt dieses Gebiet. Vom Stadtökologischen Funktionstyp ist dieses Gebiet als „Einzelhausbebauung und verdichtete Einzelhausbebauung“ anzusprechen. Es sind bis zur großen ökologisch-funktionalen Barriere Sandleitengasse/Maroltingergasse Floren- und Faunenelemente des Wienerwaldrandes zu erwarten.

Es besteht ein funktionaler Anschluss an die Grünräume Erdbrustgasse/Johann Staud-Gasse. Wichtigste Großstrukturen sind: der Friedhof Ottakring mit Wiesen, Hecken und Einzelbäumen, Krankenhaus (Wilhelminenspital) und Pflegeheim mit parkartigen Gärten, ehemaliger Wasserspeicher, Gärtnereien, (ehem.) Heurige, Kleingärten, Villen mit Gärten, Alleen und Einzelbäume“.

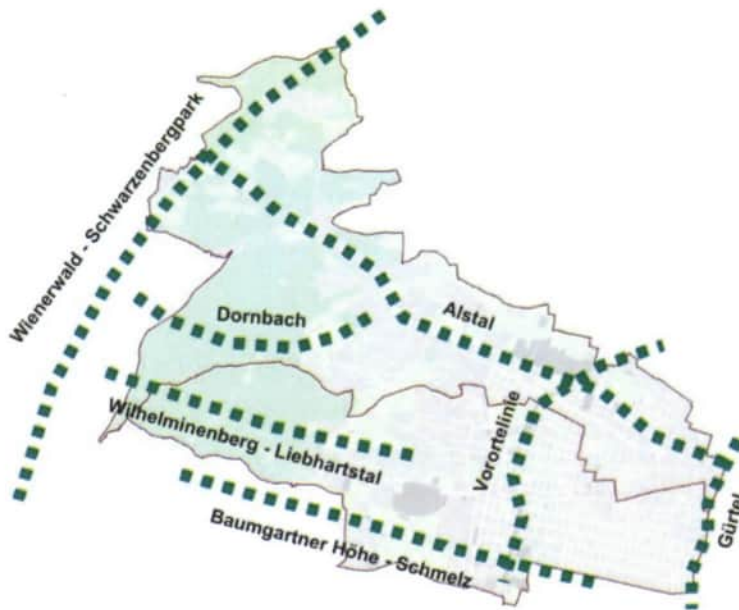


Abb. Grünzugsystem gemäß „Netzwerk Natur“ für den Bereich Ottakring / Hernals

Die Erhaltung des landschaftlichen Kontinuums bzw. der landschaftsökologischen Funktionalität des ggst. Grünzugs Wilhelmminenberg – Liebhartstal bzw. die Hintanhaltung relevanter projektbedingter Beeinträchtigungen stellt demgemäß ein zu beachtendes Ziel dar, um den Zielvorgaben des naturschutzfachlichen Leitbildes (Netzwerk Natur) zu entsprechen.

Zielvorgaben für den erweiterten Projektbereich gemäß der ortsbezogenen Naturschutzziele „Netzwerk Natur“

Im Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur Ottakring/Hernals I, Naturschutz-Ziele, Leitlinien 10_2007) werden für den Teilbereich „Wienerwaldrand, Ottakring“ folgende Ziele und Maßnahmen vorgegeben, wobei im Folgenden nur jene wiedergegeben werden, denen gegebenenfalls auch eine Relevanz für das Projektgebiet bzw. dessen unmittelbare Umgebungsbereiche zukommt:

- *Erhaltung der bestehenden Lesesteinhaufen, Neuanlage von Lesesteinhaufen an geeigneten Standorten*
- *Entwicklung von Pflegekonzepten für bestehende Trockenwiesen, Neubegründung von Trockenwiesen auf ökologischen Entwicklungsflächen*
- *Erhaltung der Altbaumbestände und Gebäude entlang der Grünzüge in ihrer Bedeutung für den Großen Abendsegler und weitere Fledermausarten*
- *Erhaltung der kleineren Waldreste in den locker verbauten Grünzügen; Förderung der Altbaumausstattung*
- *Erhaltung und Förderung gut strukturierter, naturnaher Gärten mit alten (Obst-) Bäumen, Baumhöhlen und einem reichen Insektenangebot*
- *Auspflanzen von Spiersträuchern als Nahrungspflanzen für die Larven des Schwarzen Trauerfalters an geeigneten Stellen und Berücksichtigung der Larvenentwicklung bei eventuellen Schnittmaßnahmen*

- *Erhaltung von mit Schlehen verbuschten Halbtrockenrasen als wichtigste Larvalhabitate für den Segelfalter; Entwicklung von Managementkonzepten für solche Lebensräume und Abstimmung mit anderen Schutzziele*
- *Erhaltung bestehender Kolonien der Mehlschwalbe, wo nötig auch Aufhängen zusätzlicher Kunstnester*
- *Schwerpunkt Biotopschutzprojekte: Lesesteinhaufen, Artenreiche Fettwiesen, Wärmeliebende Saumgesellschaften*
- *Mitberücksichtigung der Lebensraumansprüche aller anderen prioritär bedeutenden und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten, die im Bereich des Zielebündels bekannte oder potenzielle Vorkommen haben und ihrer Lebensräume*

Lage im Bereich einer stadtklimatisch bedeutenden Zone

Das Projektgebiet liegt zwar nicht in einer der ausgewiesenen, für das gesamte Stadtgebiet bedeutenden, Frischluftschneisen Wiens, hat allerdings topographisch bedingt sowie im Zusammenhang mit der Lage im Fußbereich des Gallitzinbergs erhöhte Bedeutung für die Berg-Tal-Windzirkulation bzw. das tagesperiodische lokale Windsystem bei geringer überregionaler Luftströmung.

Diesbezüglich kommt dem Luftaustausch durch das Projektgebiet eine wichtige Bedeutung zu, der nicht zuletzt zur Hintanhaltung bzw. Minderung sommerlicher Überhitzungseffekte (urban heat island - Effekte) beiträgt.

Lage an einer Hauptnetzachse des Freiraumnetzes Wien

Das Projektgebiet tangiert an der Gallitzinstraße eine Hauptnetzachse des im Fachkonzept Grün- und Freiraum zum STEP 2025 festgelegten Freiraumnetzes Wien. Das Projektgebiet selbst wird darin als „durchgrünter Siedlungsraum“ (Stadtteil mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad) angesprochen.

Ziel für die ggst. Hauptnetzachse des Freiraumnetzes Wien ist die Erhaltung einer „alltagstauglichen, gesamtstädtisch bedeutsamen Verbindung vom Wiener Wald zum Gürtel durch abschnittsweise aufgelockertes und abschnittsweise gründerzeitlich dicht bebautes Stadtgebiet“. Zumal die Ausweisung der ggst. Hauptnetzachse unter anderem auch stadtoökologisch begründet ist, kommt sowohl straßenbegleitend, als auch im unmittelbaren Achsenumfeld der Sicherung adäquater Grünstrukturen erhöhte Bedeutung zu.

Lage in der Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald

Definitionsgemäß ist die Entwicklungszone Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. „Hier sollen Wirtschaftsweisen entwickelt werden, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden (...) Es bestehen keine zusätzlichen gesetzlichen Auflagen. Das Team des Biosphärenpark Wienerwald unterstützt nachhaltige Aktivitäten und Wirtschaftsformen, den Erhalt wertvoller Landschaften und die Entwicklung von Kooperationen in der Region. Letztlich geht es um die regionale Identität unter dem Prädikat Biosphärenpark Wienerwald und um die Steigerung der Wertschöpfung in der Region“ (<https://www.bpww.at>).

In diesem Sinn ist aus der Lage des Projektgebietes in der Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald die (zwar gesetzlich unverbindliche) Zielvorstellung abzuleiten, hier Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes erhöhte Bedeutung zukommen zu lassen.

4 Projektvorhaben

Das gesamte Projektgebiet umfasst einschließlich zweier privater Bauplätze im Nordosten bzw. Nordwesten des Areals eine Gesamtfläche von ca. 13.930 m².

Auf einer Fläche von ca. 12.000 m² beabsichtigen die Bauträger ARWAG Bauträger GmbH, SÜBA Bau- und Projektentwicklungs-GmbH und BIP Immobilien GmbH die Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten, eines ca. 600 m² großen 3-gruppigen Kindergartens, von ca. 130 bauordnungsgemäß geforderten Tiefgaragenstellplätzen, Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl sowie die Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zwischen Gallitzinstraße im Süden und Erdbrustgasse im Norden.

Es ist vorgesehen, etwa 50% der Wohnnutzflächen als wohnbauförderte Mietwohnungen, davon wiederum etwa 1/3 nach dem SMART Wohnbauprogramm, zu errichten.

Während aktuell ca. 30% des Projektgebietes mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Glashäusern und sonstigen Nebengebäuden bebaut sind, werden durch die Gebäudeflächen des Projektvorhabens ca. 40% der Projektfläche eingenommen.

Vorgesehen ist die Errichtung 2- bis 5-geschoßiger Gebäude bei einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von ca. 1,5.

Die maximalen Höhen der zu errichtenden Gebäude reagieren auf die Höhen maßstabgebender bestehender Wohngebäude der Umgebung.

Städtebaulich ist die Errichtung von 8 Punkthäusern bzw. kurzen Gebäuderiegeln vorgesehen, die in locker disjunktem Muster in eine parkartige Grünlandschaft, angebunden an eine zentrale öffentliche Wegachse, an die eine Piazza und ein Kinderspielbereich räumlich angelagert werden, gesetzt werden. Zur Gallitzinstraße vermittelt eine Vorplatzsituation als Siedlungsentree.

Die folgende Plandarstellung gibt das Bebauungsszenario wieder, das im Zuge der BürgerInnenDialogveranstaltung am 16.11.2017 in Vorbereitung der intendierten Abänderung des Plandokuments 7705 öffentlich vorgestellt wurde.



Abb. Bebauungsszenario für das Projektgebiet

Da die Tiefgaragenausfahrt unmittelbar in die Gallitzinstraße mündet, wird es möglich, das gesamte Siedlungsgebiet verkehrsfrei zu halten.

Wie auf der obigen Plandarstellung ersichtlich wird, ist es vorgesehen, die zu errichtenden Wohngebäude in ein großzügiges Grünraumsystem einzubetten und dieses mit einem hainartigen Muster neu zu pflanzender bzw. örtlich zu erhaltender Solitäräume zu überspannen.

Im Unterschied zur Bestandessituation wird das aktuell nicht zugängliche Projektgebiet öffentlich durchwegt. Es wird eine neue Fußwegachse zwischen der Gallitzinstraße im Süden und der Erdburzgasse im Norden ausgebildet.

5 Projektwirkungen

5.1 Flächenverluste

Die Umsetzung des ggst. Projektvorhabens (Gebäudeerrichtung einschließlich einer eingeschossigen Tiefgarage) bringt den Verlust örtlicher Gebäudealtstrukturen wie auch eines Großteils der bestehenden Grünstrukturen auf den ggst.

Liegenschaften wie auch sonstiger Kleinstrukturen (kleinflächige ruderales Saumstrukturen, Steinhäufen u.a.) mit sich.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Verlust an wertbildenden Gehölzstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht anzusprechen, während den Offenlandschaftsflächen - bedingt durch deren Nutzungsgeschichte und hohe Pflegintensität - nur geringe Habitatqualitäten zukommen.

Projektbedingt kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Bebauungsgrades im Projektgebiet gegenüber dem Status quo (40% gegenüber aktuell ca. 30%), wobei den quantitativen Grünraumverlusten geeignete Maßnahmen zur Ausbildung aus naturschutzfachlicher Sicht wertbildender Grünflächen im Gebäudeumfeld (Grünraumqualifizierung) gegenüberzustellen sind.

Zu formulieren ist jedenfalls das Ziel, im Rahmen der weiterführenden Projektentwicklung der Altbaumerhaltung einen erhöhten Stellenwert zukommen zu lassen und zu prüfen, welche Altgehölze - gegebenenfalls durch geeignete Projektmodifikationen und/oder begleitende Maßnahmen (zeitgerechtes Setzen von Wurzelvorhängen, Kronenrückschnitt u.a.) - zu erhalten sind. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass aufgrund der Bestimmungen des Wiener Baumschutzgesetzes projektbedingten Verlusten größerer Bestandsgehölze jedenfalls geeignete Ersatzbaumpflanzungen gegenüberzustellen sind. In diesem Sinn ist davon auszugehen, dass die Zahl an Solitärgehölzen auf der Projektfläche nach Projektrealisierung gegenüber dem Status quo jedenfalls höher sein wird, wobei allerdings darauf hinzuweisen ist, dass die neu zu pflanzenden Bäume erst mittel- bis langfristig die Habitatfunktionen zu fallender Altbäume übernehmen können.

Die Verluste an sonstigen aus naturschutzfachlichen Sicht wertbildenden Kleinstrukturen sind durch eine adäquate Grünflächengestaltung (siehe Pkt. 6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen) in geeigneter Form auszugleichen.

5.2 Zäsureffekte

Projektbedingte Zerschneidungs- und Trenneffekte sind in erster Linie zeitlich beschränkt für die Bauphase zu prognostizieren.

Das städtebauliche Muster der lockeren Siedlungsstruktur gewährleistet eine hohe Durchgängigkeit der auszubildenden Grünstrukturen und eine gegenüber dem Status quo mit den entlang der Gallitzinstraße räumlich verdichteten Gebäude- und Nebengebäudestrukturen tendenziell verbesserte Durchlässigkeit. In diesem Sinn sind projektbedingt - mit Ausnahme der temporären diesbezüglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase - tendenzielle Minderungen räumlicher Zäsurwirkungen zu prognostizieren, wobei auch diesbezüglich der Qualifizierung der auszubildenden Grünstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht (siehe Pkt. 6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen) ein zentraler Stellenwert zukommt.

5.3 Projektwirkungen auf geschützte und streng geschützte Pflanzen

Gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung darf in den geschützten Lebensraum einer Pflanze oder eines Tieres nicht auf eine solche Weise eingegriffen werden, dass das weitere Vorkommen der Art in diesem Lebensraum erschwert oder unmöglich wird.

Da keine Nachweise geschützter oder streng geschützter Arten für das Projektgebiet vorliegen bzw. aufgrund der Nutzungsgeschichte der örtlichen Grünflächen wie insbesondere der Flächenpflege auch nicht davon auszugehen ist, sind diesbezüglich keine relevanten Eingriffstatbestände gegeben.

5.4 Projektwirkungen auf geschützte und streng geschützte Tiere

Für streng geschützte Tiere mit Ausnahme der Vögel sind gemäß § 10 Abs. 3 Wr. Naturschutzgesetz folgende Maßnahmen verboten:

- alle Formen des Fangens oder der Tötung, ungeachtet der angewandten Methode,
- jede absichtliche Störung dieser Tiere, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- jede absichtliche Zerstörung oder Beschädigung sowie die Entnahme von Eiern aus der Natur,
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten,
- der Besitz, das Halten, der Handel oder der Austausch und das Angebot zum Verkauf oder zum Austausch von aus der Natur entnommenen Tieren im lebenden oder toten Zustand oder deren Körperteilen,
- der Transport im lebenden Zustand.

Diese Verbote gelten für alle Entwicklungsstadien der Tiere.

Gemäß § 10 Abs. 4 Wr. Naturschutzgesetz gelten für geschützte Tiere nach § 9 Abs. 1 Z 2, mit Ausnahme der Vögel, die Verbote des Abs. 3 während der Paarungs- und Brutzeit. Für bestimmte Entwicklungsformen kann der Schutz in der Verordnung gemäß § 9 Abs. 1 eingeschränkt werden.

Für streng geschützte und geschützte Vögel sind gemäß § 10 Abs. 5 Wr. Naturschutzgesetz folgende Maßnahmen verboten:

- alle Formen des Fangens oder der Tötung, ungeachtet der angewandten Methode,
- jede absichtliche Störung, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Erhaltung eines lebensfähigen Bestandes erheblich auswirkt,
- jede absichtliche Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern und die Entfernung von Nestern,
- das Sammeln der Eier in der Natur und der Besitz dieser Eier auch in leerem Zustand,
- das Halten von Vögeln, die nicht bejagt oder gefangen werden dürfen,

- der Verkauf von lebenden oder toten Vögeln und von deren ohne weiteres erkennbaren Teilen oder aus diesen Tieren gewonnenen Erzeugnissen sowie deren Beförderung und Halten für den Verkauf und das Anbieten zum Verkauf.

Gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung darf in den geschützten Lebensraum einer Pflanze oder eines Tieres nicht auf eine solche Weise eingegriffen werden, dass das weitere Vorkommen der Art in diesem Lebensraum erschwert oder unmöglich wird.

Säugetiere

Es kommt während der Bauphase projektbedingt zum Verlust an Jagdhabitaten für geschützte Fledertiere.

Auch wenn ausgeprägte Höhlenbäume, die den Tieren als Quartier dienen könnten, auf den Liegenschaften nicht zu finden sind, ist vor kommenden Gehölzentfernungen fachlich kompetent zu prüfen, ob sich in Baumhöhlen Fledermäuse finden. Gegebenenfalls sind diese gemäß Stand der Technik zu bergen und zur Pflegestation der Fledermauskundlichen Arbeitsgemeinschaft zu verbringen.

Da ein Ausweichen aktuell im Projektgebiet zu sichtender Fledermäuse in geeignete Jagdhabitats der Umgebung (Ottakringer Friedhof u.a.) leicht möglich ist, sind weder für die Bau-, noch die Betriebsphase Projektwirkungen zu prognostizieren, die einen relevanten Eingriffstatbestand vor dem Hintergrund der zu beachtenden normativen Regelungen begründen.

In Hinblick auf die Bedeutung des weiteren Projektraums für Fledertiere sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen am Projektareal allerdings zu empfehlen (siehe Pkt. 6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen).

In Hinblick auf das mögliche Vorkommen des Weißbrustigels (*Erinaceus concolor*) am Projektareal wird empfohlen, vor ersten Baumaßnahmen etwaig vorzufindende Igel auf geeignete Ersatzstandorte der Umgebung fachkundig zu verbringen. Es gilt in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Streifgebiete von Igeln im städtischen Raum bis zu 50 ha umfassen können und sie zwar grundsätzlich ortstreu sind, aber auch jedenfalls in der Lage sind, dem Baugeschehen auf geeignete Umgebungsflächen auszuweichen.

Durch geeignete Begleitmaßnahmen (siehe Pkt. 6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen) ist zudem sicher zu stellen, dass das Projektgebiet im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der gebäudeumgebenden Grünbereiche so ausgestaltet werden kann, dass die Lebensraumbedingungen für den Weißbrustigel hier tendenziell verbessert werden können.

Auch für übrige, das Projektgebiet präsumtiv (als Lebensraum oder Durchzugskorridor) nutzende Säugetiere (Gartenspitzmaus, Zwergspitzmaus, Dachs, Marder u.a.) gilt es festzuhalten, dass aufgrund des Umgebungscharakters des Projektgebietes temporäre Ausweichmöglichkeiten gegeben sind und in diesem Sinn keine relevanten Projektwirkungen bzw. Eingriffstatbestände begründet werden.

Vögel

Es kommt aus avifaunistischer Sicht projektbedingt zur Beanspruchung von potenziellen Nahrungshabitaten in Bau- und Betriebsphase.

Aufgrund des Umgebungscharakters des Projektgebietes sind allerdings jedenfalls Ausweichmöglichkeiten gegeben und in diesem Sinn keine relevanten Projektwirkungen bzw. Eingriffstatbestände zu begründen, zumal aus heutiger Sicht gering wahrscheinlich ist, dass sich auf den ggst. Liegenschaften Bruthabitate geschützter oder streng geschützter Vogelarten finden. Dennoch wird empfohlen, erforderliche Gehölzfällungen jedenfalls außerhalb der Vogelbrutzeiten in den Monaten Oktober bis Februar vorzunehmen.

Es gilt zudem darauf hinzuweisen, dass sich relevante Projektwirkungen aus avifaunistischer Sicht in erster Linie auf die Bauphase beschränken, zumal eine Wiederbesiedlung des Areals durch siedlungsfolgende Vögel nach Beendigung der Errichtungsmaßnahmen bei adäquater Grüngestaltung zu prognostizieren ist.

Zusammenfassend kann jedoch festgehalten werden, dass aufgrund der beschriebenen Auswirkungsintensitäten auf Vögel und unter Einhaltung der unter Pkt. 6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellten Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. §10 oder §7 des Naturschutzgesetzes gegeben sind.

Herpetofauna

Allfällig im Projektgebiet vorkommende, allerdings bis dato nicht nachgewiesene, Amphibien und Reptilien finden grundsätzlich geeignete Ausweichlebensräume in der unmittelbaren Umgebung des Projektgebietes. Ein allfälliges Rückwandern nach Ende der Baumaßnahmen soll durch geeignete Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen am Projektareal (siehe Pkt. 6) gefördert werden.

Insekten

Zumal sich aktuell im Projektgebiet - abgesehen von einzelnen vorhandenen Ziersträuchern und örtlichen kleinflächigen Brennnesselbeständen - kaum geeignete Raupenfutterpflanzen finden und die ggst. Liegenschaften keine erhöhte Bedeutung als Tag- und Nachtfalterlebensraum aufweisen, kann im Zuge der Projektrealisierung durch geeignete Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Pkt. 6) jedenfalls zu einer Verbesserung der Situation für Tag- und Nachtfalter beigetragen werden. Ähnliches gilt auch für Wildbienen, Heu- und Fangschrecken, Zikaden, Libellen und geschützte Käfer.

Der Segelfalter, der von WRBKA (2018) gesichtet wurde, ist zwar in der Roten Liste mit „Near threatened“ (Vorwarnstufe) klassifiziert, ist aber augenscheinlich ein „Gewinner“ des laufenden Klimawandels und wird aktuell in den Stadtrandbereichen Wiens mit Regelmäßigkeit im Zuge von Tagfalterkartierungen festgestellt.

Ein Ausweichen in Umgebungsbereiche des Projektgebietes, wo sich auch an zahlreichen Orten Gehölze der Gattung Prunus als geeignete Raupenfutterpflanzen finden, ist zu prognostizieren. Ein Verbotstatbestand gem. §10 oder §7 Wiener Naturschutzgesetz ist in diesem Sinn diesbezüglich nicht zu begründen.

Landschnecken

Ein allfälliges, nicht nachgewiesenes Vorkommen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) oder Wiener Schnirkelschnecke (*Cepaea vindobonensis*) würde aufgrund des aktuellen günstigen Erhaltungszustands der beiden Arten im Zusammenhang mit dem Umstand, dass für beide Arten der Eingriff im Verhältnis zum Gesamtbestand in Wien geringfügig ist, keinen Verbotstatbestand gemäß Wiener Naturschutzgesetz begründen.

Zudem ist von einer tendenziellen Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die o.a. Landschnecken im Zuge der Projektrealisierung unter Berücksichtigung geeigneter Begleitmaßnahmen (siehe Pkt. 6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen) auszugehen.

Spinnen

Ein allfälliges, zu erwartendes Vorkommen der stark expansiven Wespenspinne (*Argiope bruennichi*) am Areal würde keinen Verbotstatbestand gemäß Wiener Naturschutzgesetz begründen, zumal sich deren Schutz räumlich auf nach dem Wiener Naturschutzgesetz geschützten Objekte, Flächen und Gebiete sowie den Nationalpark Donau-Auen beschränkt.

5.5 Projektwirkungen auf Grünzug Wilhelminenberg - Liebhartstal

Während es in der Bauphase temporär zu projektbedingten Zäsureffekten im Bereich des Grünzugs Wilhelminenberg - Liebhartstal kommt (tendenzielle Beeinträchtigung der Funktion des ggst. Grünzugs als Migrationskorridor durch baubedingte Stör- und Scheuchwirkungen), ist aufgrund des Projektcharakters, der räumlichen Durchlässigkeit des neuen Siedlungsgebietes, des hohen Grünflächenanteils sowie der zu setzenden Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Pkt. 6) von keinen Schlechterstellungen gegenüber dem Status quo auszugehen.

5.6 Projektkonformität mit Zielvorgaben „Netzwerk Natur“

Die teilräumlichen Zielvorgaben des Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramms Netzwerk Natur Ottakring/Hernals I (Naturschutz-Ziele, Leitlinien 10_2007) begründen maßgeblich die im Folgenden (Pkt. 6) angesprochenen Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen. Deren Umsetzung gewährleistet Zielkonformität.

5.7 Projektkonformität mit Klimaschutzzielen

Durch das vorgesehene lockere Bebauungsmuster werden keine relevanten Beeinträchtigungen des kleinregionalen Luftaustausches bzw. örtlicher Frischluftschneisen begründet.

Eine hoher Grünflächenanteil, ein hoher Begrünungsstandard, ein hoher Gehölzanteil sowie die Ausbildung naturhafter Gründächer tragen zu einer Meliorierung des Kleinklimas und zur Vermeidung bzw. relevanten Minderung möglicher urban heat island-Effekte bei.

In diesem Sinn sind unter Berücksichtigung der unter Pkt. 6 angesprochenen Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen keine projektbedingten klimatischen Schlechterstellungen gegenüber dem Status quo zu prognostizieren.

5.8 Projektkonformität mit Zielvorgaben „Freiraumnetz Wien“

Die Bedeutung der Gallitzinstraße als Hauptnetzachse des im Fachkonzept Grün- und Freiraum zum STEP 2025 festgelegten Freiraumnetzes Wien begründet geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen (Baumpflanzungen u.a.) im südlichen Grenzbereich des Projektgebietes zum anliegenden Straßenraum, wie sie auch projektgemäß vorgesehen sind.

5.9 Projektkonformität mit Zielvorgaben UNESCO Biosphärenpark Wienerwald

Obgleich mit der Lage des Projektgebietes am östlichen Rand der ausgewiesenen Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald keine verbindlichen Auflagen verbunden sind, ist daraus die Empfehlung abzuleiten, Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Projektrealisierung erhöhte Bedeutung zukommen zu lassen und aufzuzeigen, wie den „Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht“ zu werden ist.

6 Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen dazu bei, einerseits etwaigen Konfliktstellungen aus naturschutzfachlicher Sicht effektiv gegenzusteuern, andererseits zu einer Qualifizierung der Siedlungsaußenräume aus landschaftsökologischer Sicht beizutragen:

- Maximierung des Grünflächenanteils im Außenraum / Ausbildung möglichst großer, zusammenhängender Grünbereiche
- Minimierung des Anteiles hart versiegelter Weg- und Platzflächen auf ein funktional erforderliches Maß / gegebenenfalls Vorsehen geeigneter sickerfähiger Wegbeläge
- Prüfung der Möglichkeit der Erhaltung bestehender Altbäume, gegebenenfalls durch zeitgerechte vorbereitende Maßnahmen (Wurzelvorhänge, Kronenrückschnitt u.a.)
- Erforderliche Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeiten
- Anlage artenreicher Wiesenflächen als Grundtypologie in möglichst weiten Teilbereichen der auszugestaltenden gebäudeanliegenden Grünflächen unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der potentiell hier vorkommenden Tagfalterarten (Rauenfutterpflanzen)
- Initiieren naturhafter, nährstoffarmer Saumzonen (wärmeliebende Saumgesellschaften) in ausgewählten Randzonen des Projektareals (naturhafte Strauchpflanzungen und Staudenfluren; Lesesteinhaufen,

Totholzstrukturen und Sandflächen als wertbildende Kleinstrukturen etwa als Eiablageflächen für die Zauneidechse)

- Optionale Ausbildung einer kleinräumigen Bodenmulde mit verdichtetem Untergrund mit Vernässungspotential im Arealrandbereich
- Auspflanzung ausschließlich geeigneter, heimischer Laubgehölze
- Örtliches Vorsehen von Spiersträuchern als Nahrungspflanzen für die Larven des Schwarzen Trauerfalters und von Schlehen als wichtigste Larvalhabitate für den Segelfalter
- Ausbildung der Flachdachflächen als extensive Naturdächer/Trockenwiesen (anstelle ökologisch geringwertiger Sukkulendentächer)
- Minimierung der Lichtverschmutzung im Außenraum (Cut Off-Leuchten u.a.) / Einsatz insektenschonender Beleuchtungstechnologien (LED)
- Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos bei der Ausbildung großer Glasflächen im Fassadenbereich bzw. Vorsehen geeigneter gegensteuernder Maßnahmen (Vogelschutzglas u.a.)
- Vorsehen geeigneter Vogelnisthilfen im Projektgebiet, wobei dabei auch Kunstnester für die Mehlschwalbe zu berücksichtigen sind
- Vorsehen von Nisthilfen für Fledertiere in einem ausgewählten, geeigneten Fassadenbereich
- Baubegleitung durch eine beizuziehende ökologische Bauaufsicht

7 Gutachtliche Schlussfolgerung

Auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass für das Projektgebiet zeitlich bedingt keine ökologische Beweissicherung im eigentlichen Sinn vorliegt, sind aus naturschutzfachlicher Sicht unter der Annahme des aufgrund der örtlichen Habitatstrukturen (Habitatpotentialanalyse) möglichen Vorkommens gemäß Wiener Naturschutzverordnung idgF geschützter Arten (Vorsorgeprinzip) unter Berücksichtigung des Projektcharakters in Verbindung mit den dargelegten, umzusetzenden Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen einerseits das Vorliegen relevanter Eingriffstatbestände gemäß Wiener Naturschutzgesetz idgF und andererseits jedenfalls relevante Schlechterstellungen aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber dem Status quo auszuschließen.

Auch sind unter den o.a. Rahmenbedingungen keine relevanten Zielkonflikte in Hinblick auf die teilräumlichen Naturschutzziele aus dem Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, keine Widersprüche zum im Fachkonzept Grün- und Freiraum zum STEP 2025 verankerten Freiraumnetz Wien bzw. den aus der Lage des Areals in der Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald resultierenden Zielvorgaben mit Empfehlungscharakter gegeben. Des Weiteren sind auch aus stadtklimatischer Sicht keine projektbedingten Verschlechterungen gegenüber dem Status quo zu prognostizieren.

Wien, am 05.08.2018

Dipl.Ing. Thomas PROKSCH e.h.
(elektronisch unterfertigt)

	Unterzeichner	DI Thomas Proksch
	Datum/Zeit-UTC	2018-08-05T17:23:39+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß EU Verordnung Nr. 910/2014 (eIDAS) einem handschriftlich unterzeichneten Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.	



Gallitzinstraße 8-16

Naturschutzfachliches Screening



LAND.IN.SICHT

DI Thomas PROKSCH

Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung
und Landschaftspflege

Engelsberggasse 4 / 4.OG, A-1030 Wien

T +43.1.718 48 41-0 F -20

M land.in.sicht@gpi.at W www.gpi.at

Wien, Juli 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1 Aufgabenstellung.....	3
2 Beschreibung der Liegenschaften	3
2.1 Lage der Liegenschaften	3
2.2 Vormalige und derzeitige Nutzungen	5
3 Beschreibung und naturschutzfachliche Einschätzung der einzelnen Liegenschaften	6
3.1 Gallitzinstraße 8 (Gärtnereibetrieb).....	6
3.2 Übersicht über die Liegenschaft Gallitzinstraße 12	13
3.3 Gallitzinstraße 14-16 (Ehemaliger Gärtnereibetrieb)	18
4 Zum möglichen Vorkommen geschützter Pflanzen- bzw. Tierarten.....	22
5 Zusammenfassende Bewertung.....	33
6 Abbildungsverzeichnis.....	34
7 Tabellenverzeichnis	34

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Liegenschaften an der Gallitzinstraße 8-16 sollen im Zuge einer Nutzungsänderung zu einem Wohngebiet weiterentwickelt werden.

Die ggst. Stellungnahme gibt einen Überblick über naturschutzfachlich relevante Biotope bzw. naturschutzfachlich bedeutende Tier- oder Pflanzenvorkommen auf den Liegenschaften.

Der ggst. Bericht soll als Grundlage zum Umweltbericht zum laufenden Widmungsverfahren für die zuständige Behörde bzw. als Information für die Liegenschaftseigentümer dienen.

2 BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN

2.1 LAGE DER LIEGENSCHAFTEN

Die Liegenschaften befinden sich in 1160 Wien, Ottakring am Fuße des Gallitzinberges, in der Gallitzinstraße 8 - 16, vis á vis des Einganges zum Ottakringer Friedhof.

Die Liegenschaften reichen von der Gallitzinstraße bis zur Erdbrustgasse. Umgeben sind diese im Norden von der Erdbrustgasse und daran anschließende Wohnbebauung, im Osten von einem bestehenden Gärtnereibetrieb und daran anschließend die Hofzinsergasse und ein Seniorenwohnheim, im Süden von der Gallitzinstraße und daran anschließend dem Ottakringer Friedhof und im Norden von einer bereits fertig gestellten Wohnhausanlage sowie einer Baumschule bzw. einen Baumschullagerplatz.

Im weiteren Umfeld befinden sich neben den ggst. Liegenschaften der Ottakringer Friedhof, Wohnhausanlagen, weitere Gärtnereibetriebe und Baumschulen, Sportflächen sowie im Süden das Wilhelminenspital.

Nachfolgende Abbildungen geben einen Überblick über die Lage der Flächen.



Abbildung 1: Übersicht über die Liegenschaften (rot umrandetes Gebiet), Quelle: Google maps

<https://www.google.at/maps/place/Gallitzinstraße>



Abbildung 2: Übersicht über die Liegenschaften (rot umrandetes Gebiet) im Detail Quelle: Google maps
<https://www.google.at/maps/place/Gallitzinstraße>

2.2 VORMALIGE UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Gallitzinstraße 8:

Der Großteil dieser Liegenschaft wird derzeit noch als Gärtnerei genutzt; im Bereich der Erdbrustgasse befindet sich ein neu errichtetes Einfamilienhaus mit angrenzender Obstbaumwiese. Dieser Teil der Liegenschaft ist von allen weiteren Überlegungen ausgenommen und wird daher nicht weiter betrachtet.

Gallitzinstraße 12:

Auf dieser Liegenschaft war ehemals ein Heurigenlokal mit entsprechenden Gebäuden und Gastgarten situiert. Der Betrieb wurde bereits eingestellt, die Fläche wird von den derzeitigen Eigentümern sukzessive geräumt, Garten und Außenanlagen werden aber noch immer gepflegt. Die Gebäude stehen bereits leer.

Gallitzinstraße 14-16:

Auf dieser Liegenschaft sind ein Wohnhaus sowie ein Gärtnereibetrieb situiert. Dieser Betrieb wurde bereits eingestellt, Glashäuser und alle anderen ehemaligen Nebeneinrichtungen des Gärtnereibetriebes sind weitgehend geräumt und stehen leer. Die Fläche wird von den Eigentümern noch immer gepflegt.

3 BESCHREIBUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN

3.1 GALLITZINSTRASSE 8 (GÄRTNEREIBETRIEB)

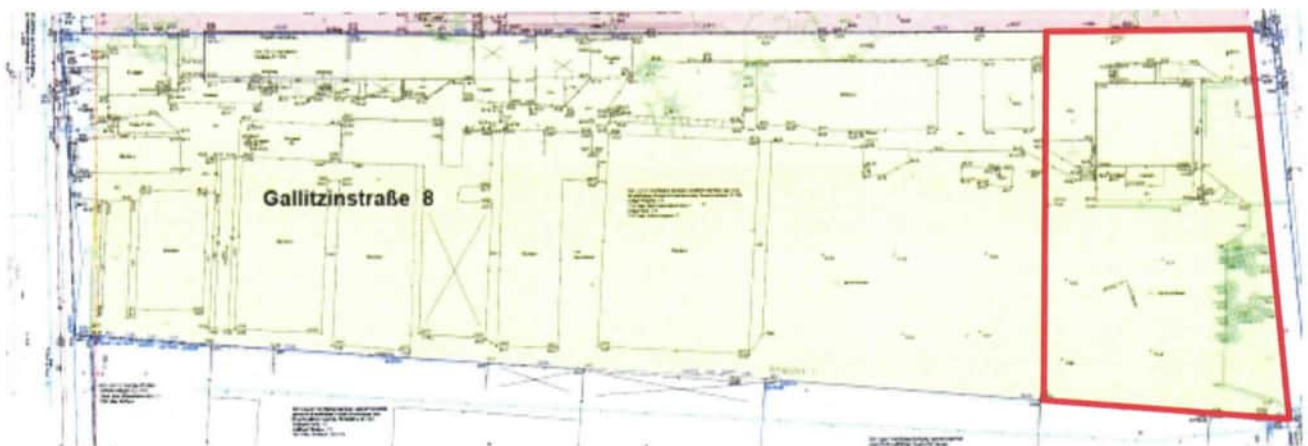


Abbildung 3: Lageplan der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 (rot umrandetes Gebiet umfasst ein Einfamilienhaus umgeben von einem Obstgarten. Diese Strukturen werden erhalten bleiben.)

- Gärtnereibetrieb mit einer Reihe von Glashäusern und Nebengebäuden, sowie einer Wiesenfläche im östlichen Bereich der Fläche
- Einfamilienhaus mit umgebenden Garten und Obstbaumwiese ist von allen weiteren Überlegungen zur Nutzung der Fläche ausgenommen.

Beschreibung der Liegenschaft aus ökologischer Sicht:



Abbildung 4: Lageplan oben sowie Luftbild der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 (rot umrandetes Gebiet, ausgenommen sind eine Obstbaumwiese sowie ein Einfamilienhaus direkt neben der Erdburggasse.)

Biotope / Vegetation

Wie Lageplan und Luftbilder deutlich zeigen, kann die Liegenschaft Gallitzinstraße Nr. 8 grob in zwei Bereiche untergliedert werden:

Der erste Teil ist Gärtneriegelände und fast vollständig mit Verkaufsraum, Nebengebäuden und Glashäusern bestanden. Die Flächen sind großteils versiegelt. Zur Gallitzinstraße hin, wird das Grundstück zum Teil durch eine Thujahecke gegen die Straße abgegrenzt. An der anderen Seite des Eingangsbereichs ist eine Freifläche, die nur mit Efeu bewachsen ist.

Zwischen und hinter den Glashäusern zum Nachbargrundstück kommt Brombeergestrüpp z.T. durchsetzt mit jungen Eschen und Götterbaum hoch. Vereinzelt sind Brennnessel und andere Unkräuter beigemischt. In den Glashäusern werden diverse Pflanzen für den Betrieb (Verkauf) gezogen. An der nördlichen Grundstücksgrenze existiert ein kleiner Freibereich, in dem sich drei Nadelbäume (eine Thuja und zwei Fichten befinden). Dieser ist z.T. mit Efeu bewachsen. Die kleine Rasenfläche in diesem Bereich ist gepflegt. Nachfolgende Bilder geben einen Überblick über diesen Bereich:



Der größte Teil der Fläche wird noch vom Gärtnereibetrieb eingenommen, wobei die Wege zwischen den Gebäuden und Glashäusern Großteils versiegelt sind.



Gärtnerei mit großteils versiegelten Flächen zwischen den Glashäusern bzw. Nebengebäuden und Verkaufsbereich.



Lediglich hinter den Glashäusern bzw. zwischen einigen Gebäuden kann Vegetation aufkommen, die vielfach aus Brombeergestrüpp, Efeu, Götterbaum, jungen Eschen und fallweise Brennnessel besteht.

Im letzten Abschnitt des Geländes existiert eine vergleichsweise gepflegte Rasenfläche, Reste ehemaliger Komposthaufen und Flächen, wo ursprünglich wohl weitere Glashäuser gestanden sind sowie vermutlich Beete der Pflanzenproduktion.



Bild oben zeigt einige Ziersträucher (z.B. Rosen) – sowie Pflanzen, die noch für den Erwerb bestimmt sind.

Entlang der Einfassung zum Nachbargrundstück ist tlw. Brombeergebüsch vorhanden, Bild unten zeigt Reste eines Erd- bzw. Komposthaufens umgeben von Thujen und Fichten.



Zusammenfassende Bewertung:

Ein Großteil der Liegenschaft ist mit Glashäusern und Nebengebäuden des Gärtnereibetriebes bebaut. Die Wege zwischen diesen Gebäuden sind vielfach versiegelt. Nur in wenigen Bereichen konnte sich zwischen und hinter den Glashäusern eine Flur aus Brombeergebüsch, durchsetzt mit jungen Eschen, Götterbaum oftmals überzogen von Efeu etaplieren. Zur Gallitzinstraße hin existiert eine Thujenhecke. Am Gelände sind in Zierbeeten und im Bereich eines ehemaligen Humushaufens / Komposthaufens einige Fichten und eine größere Thuje vorhanden. Im Abschnitt zur Erdbrustgasse befindet sich ein Einfamilienhaus mit anschließendem Obstgarten, das auch so verbleiben wird. Anschließend an diese Fläche befindet sich eine gepflegter Rasen sowie Reste von Pflanzbeeten mit Zirgehölzen und Rosen. Ein ehemaliger Schuppen bzw. Lagerfläche ist großteils mit Brombeeren zugewuchert.

Der naturschutzfachliche Wert dieser Fläche ist sehr gering. Besondere Biotope, geschützte Tier- oder Pflanzenarten konnten im Zuge dieser Begehung nicht festgestellt werden. Es fehlen entsprechende Habitate. Selbst am Komposthaufen war nicht mehr die heimische Weinbergschnecke *Helix pomatia*, sondern bereits ein Neozoon, nämlich die Gebänderte Weinbergschnecke (*Helix lucorum*) nachweisbar. Die im Gärtnereibetrieb gezogenen Pflanzen können gegebenenfalls Tagfalter oder diverse Hymenopteren als vorübergehende Nahrungsgäste anlocken.



Abbildung 6: Gehäuse der gebänderten Weinbergschnecke (*Helix lucorum*), ein Neozoon, das zunehmend die heimische Art *Helix pomatia* (Weinbergschnecke) verdrängt. Diese gebietsfremde Art ist nicht geschützt.

3.2 ÜBERSICHT ÜBER DIE LIEGENSCHAFT GALLITZINSTRASSE 12

- Ehemaliger Heurigenbetrieb (Gebäude, Gastgarten)
- Baumbestand, Folienteich (wird aufgelassen)
- Gepflegte Wiesenfläche



Abbildung 7: Lageplan und Luftbild der Liegenschaft Gallitzinstraße 12.

Im Eingangsbereich des ehemaligen Heurigenlokals sind einige Eschen und Ahorn situiert. Einige Bäume dieser Gruppe stocken bereits außerhalb der Liegenschaft auf öffentlichen Grund. Daneben finden sich noch einige Ligustersträucher. Im ehemaligen Gastgarten befindet sich noch ein Biotop sowie ein dominanter Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), weitere Eschen und Nadelgehölze (vorwiegend Fichten und Föhren). In der angrenzenden gepflegten Wiesenfläche dominieren 2 Trauerweiden. An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Reihe Föhren und Fichten, wenige Ziersträucher und Wurzelausschläge gefällter Eschen, die z.T. mit Efeu überwuchert sind.

Die Rasenfläche ist sehr gepflegt und wird regelmäßig gemäht.



Folgende Bilder zeigen einige Details des Grundstückes.



Sträucher im Eingangsbereich (unter Eschen bzw. Ahorn) sind vorwiegend Liguster



Ehemalige Heurigenbereich /Gastgarten



Großteils versiegelt bzw. mit Betonplatten ausgelegt



Kleiner Goldfischteich – Tiere und Seerosen werden entnommen – Teich wird aufgelassen



An der Grundstücksgrenze stehen neben Eschen, Ahorn auch wenige Fichten und Föhren



Rasenflächen im Bereich der Liegenschaften werden regelmäßig gemäht. Flächen zwischen Gebäuden sind oftmals versiegelt.



Blick von der Grundstücksgrenze Richtung Gallitzinstraße, im Hintergrund befinden sich die beiden dominante Trauerweiden, Eschen, Fichten und Föhren



Blick Richtung Erdbrustgasse, im Hintergrund die Reihe von Föhren und Fichten, davor die gepflegte Rasenfläche sowie die austreibenden Baumstümpfe (z.T. Eschen), die vielfach von Efeu überwuchert sind.



Nur an wenigen Stellen wurden unter Bäumen einige Brennnessel stehen gelassen



Die blühenden Sträucher stehen bereits am nördlichen Nachbargrundstück



Eschen mit Baumhöhle im Eingangsbereich der Liegenschaft.

Mit Ausnahme weniger Baumhöhlen, wie hier bei der Esche im Eingangsbereich, sind keine besonderen Tierhabitate vorhanden. Baumhöhlen können gegebenenfalls von Kleinsäugern (z.B. Eichhörnchen oder Fledermäusen sowie höhlenbrütenden Vögeln) genutzt werden.

Da im kleinen Folienteich Goldfische gehalten wurden, sind keine Amphibien zu beobachten. Der derzeitige Eigentümer plant aber die Fische sowie die Seerosen zu verbringen und den Folienteich trocken zu legen.

Zusammenfassende Bewertung:

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 12 stellt der vorhandene Bestand an Laubbäumen (hier vor allem Eschen, Ahorn, Trauerweide, Linde) einen gewissen naturschutzfachlichen Wert dar. Darüber hinaus sind noch diverse Nadelbäume, wie Fichten und Föhren, Silberfichte und Sträucher, wie Liguster, vorhanden. Bäume sind Habitate für Brutvögel und können von Fledermäusen als (Zwischen-) Quartier genutzt werden. Da die Wiesen- und andere Rasenflächen sehr gepflegt sind, sind bis auf die wenigen Brennnesseln, die als Futterpflanzen für Raupen von Tagfaltern, dienen keine besonderen Habitate vorhanden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des geplanten Wohnbauvorhabens nicht alle Bäume erhalten bleiben, so ist ihre Entfernung über ein Ansuchen gemäß Wr. Baumschutzgesetz durchzuführen. Die Bäume selbst sollten außerhalb der Vegetationsperiode gefällt werden, so dass weder Brutvögel noch Fledermäuse zu Schaden kommen können. Diese Zeitspanne gilt auch für den Abbruch von Gebäuden, die da sie außer Nutzung gestellt sind, auch Raum für Brutvögel in Dachrinnen, Mauervorsprüngen oder Mauerhöhlen brüten könnten.

3.3 GALLITZINSTRASSE 14-16 (EHMALIGER GÄRTNEREIBETRIEB)

Auf der Liegenschaft sind ein Wohngebäude, das mittels einer Fliederhecke zur Gallitzinstraße abgeschirmt ist, sowie Gebäude und Glashäuser der ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Im rückwertigen Teil der Liegenschaft zur Erdbrustgasse ist eine gepflegte Rasenfläche mit Fliederhecken und anderen Ziergehölzen vorhanden.

Im Eingangsbereich aber bereits außerhalb der Grundstücksgrenze stehen einige größere Eschen und Fichten. In einem Innenhof ist ein Kirschbaum vorhanden. Fallweise kommt Götterbaum auf und manche Mauerbereiche sind von Efeu überzogen.

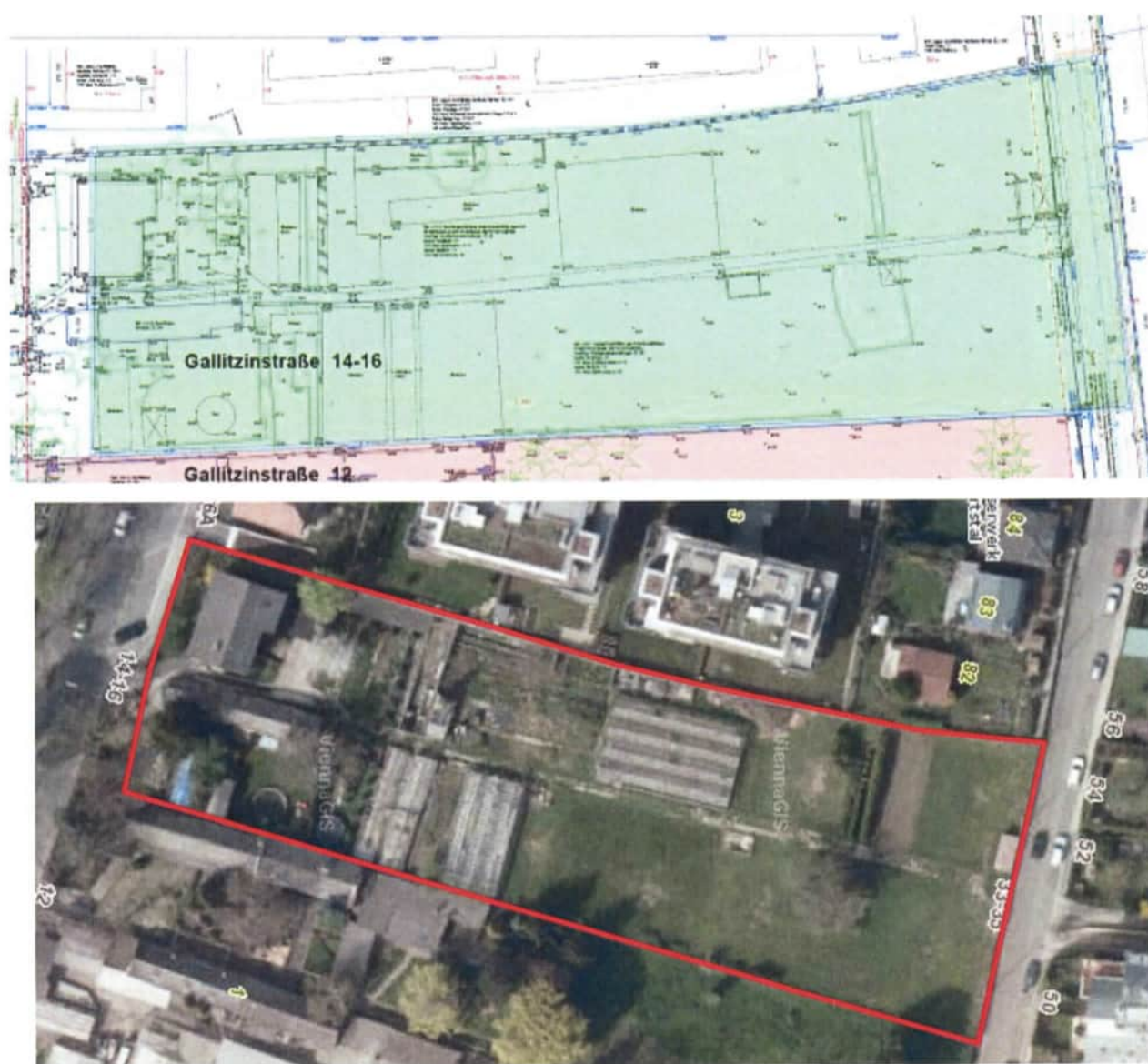


Abbildung 9: Lageplan und Luftbild der Liegenschaft Gallitzinstraße 14-16.



Abbildung 10: Vegetationselemente Gallitzinstraße 14-16.



Straßenansicht und Eingangsbereich der Liegenschaft. Gehwege sind versiegelt, Zur Straße schützen Thujen und Flieder das Wohnhaus.

Im Innenhof ist stehen Zierkirschen, Holunder, eine Birke sowie Götterbaum. Die Fichten, Eschen und vor allem die Trauerweiden stocken bereits am Nachbargrundstück. Fallweise rankt Efeu an Nebengebäuden oder Mauern hoch.



Neben Zierkirschen, Fliedersträucher und einer Fichte ist noch ein Gemüsegarten im ehemaligen Gärtnerengelände situiert.



Auf der Liegenschaft befinden sich noch alte Glashäuser, der überwiegende Teil der Restfläche ist eine kurzgehaltene Rasenfläche.



Randlich stehen noch Ziersträucher, vorwiegend Flieder und Zierkoniferen



Fallweise sind Fliedersträucher und Zierkoniferen als ehemalige Gestaltungselemente auf der Fläche zu finden. Bild unten zeigt, dass die dominanten Bäume bereits auf dem Nachbargrundstück stocken. Unten rechts ist die Thujenhecke zu sehen, die einen Teil der Liegenschaft (möglicherweise Gärtner von Privatbereich) abgrenzt.





Im hinteren Bereich der Liegenschaft (Richtung Erdbrustgasse) nimmt ein gepflegter Rasen den überwiegenden Teil der Freifläche ein.

Zusammenfassende Bewertung:

Ein Großteil der Liegenschaft ist durch ein Einfamilienhaus, Nebengebäude der ehemaligen Gärtnerei, sowie Glashäusern derzeit bebaut. Das Haus ist noch bewohnt. Wege und Flächen zwischen diesen Gebäuden sind vielfach versiegelt. Im Bereich der Gallitzinstraße wird das Wohngebäude von einer Flieder-Thujenhecke gegen die Straße abgeschildert (kleiner Vorgarten). Nahe des Wohnhauses wird eine Fläche als Gemüsegarten genutzt. Neben Zierkirschen, Götterbaum, Holunder sind noch eine Birke und Eschen an der Grundstücksgrenze bzw. bereits auf öffentlichen Grund vor der Liegenschaft zu nennen.

Der Teilbereich der Liegenschaft, der an die Erdbrustgasse grenzt, wird Großteils von einer sehr gepflegten Rasenfläche eingenommen. Nur wenige Gehölze wie eine Thujenhecke, Flieder- und anderen Ziersträucher sind noch auf der Fläche vorhanden.

Der naturschutzfachliche Wert dieser Fläche ist sehr gering. Besondere Biotope, geschützte Tier- oder Pflanzenarten konnten im Zuge der Begehung nicht festgestellt werden.

4 ZUM MÖGLICHEN VORKOMMEN GESCHÜTZTER PFLANZEN- BZW. TIERARTEN

Die in der Wiener Naturschutzverordnung aufgelisteten Tiere sind in insgesamt 4 Kategorien geteilt, die jeweils mit einem Großbuchstaben gekennzeichnet sind. Strengsten Schutzstatus haben streng geschützte Tiere der Kategorie A, „niedrigsten“ haben geschützte Tiere der Kategorie D, da es bei diesen Organismen vorwiegend um die Einschränkung wirtschaftlicher Nutzungen geht:

Übersichtstabelle		Lebensraumschutz (Schutz der Habitate)		
		Lebensraum- schutz im ge- samten Stadtge- biet	Lebensraumschutz in allen nach dem Wiener Naturschutzgesetz geschützten Objekten, Flächen und Gebieten sowie im National- park Donau-Auen	kein Lebensraum- schutz
Artenschutz	streng ge- schützte Ar- ten	A	B	
	geschützte Arten		C	D

Auf den Liegenschaften konnten keine geschützten Pflanzen festgestellt werden.

Da auf den Liegenschaften keine natürlichen Gewässer vorkommen (Goldfischteich wird aufgelassen), sind auch keine aquatischen Organismen zu beschreiben, die unter den oben genannten Schutzstatus fallen.

Säugetiere:

Folgende Säugetiere sind unter den streng geschützten Arten aufgelistet:

Tabelle 1: Liste der streng geschützten Säugetiere Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Säugetiere (Mammalia)		
Alpenspitzmaus (<i>Sorex alpinus</i>)	X	
* Biber (<i>Castor fiber</i>)	X	
Braunbär (<i>Ursus arctos</i>)		X
Elch (<i>Alces alces</i>)		X
Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)		X
Feldspitzmaus (<i>Crocidura leucodon</i>)	X	
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	X	
Fledermäuse (Chiroptera):		
* Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	X	
* Bartfledermaus, Kleine (<i>Myotis mystacinus</i>)	X	
* Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteini</i>)	X	

* Hufeisennase, Kleine (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	X	
* Langohr, Graues (<i>Plecotus austriacus</i>)	X	
* Mausohr, Großes (<i>Myotis myotis</i>)	X	
* Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>)	X	
* Wimperfledermaus (<i>Myotis emarginatus</i>)	X	
alle weiteren Arten	X	
Goldschakal (<i>Canis aureus</i>)	X	
Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>)		X
Luchs (<i>Lynx lynx</i>)		X
* Sumpfspitzmaus (<i>Neomys anomalus</i>)	X	
* Wasserspitzmaus (<i>Neomys fodiens</i>)	X	
Weißbrustigel (<i>Erinaceus concolor</i>)		X
Wildkatze (<i>Felis silvestris</i>)	X	
Wolf (<i>Canis lupus</i>)		X
* Ziesel (<i>Spermophilus citellus</i>)	X	
Zwergmaus (<i>Micromys minutus</i>)	X	
Zwergspitzmaus (<i>Sorex minutus</i>)	X	

Der Großteil der oben genannten geschützten Organismen findet auf den Liegenschaften im bebauten Stadtgebiet keine geeigneten Habitate mehr vor. Nur Fledermäuse könnten die Flächen als Jagdhabitat bzw., die größeren Bäume aber auch Gebäude als Zwischenquartier nutzen. (Hinzuweisen ist darauf, dass die Nebengebäude nicht frostsicher sind und daher als Winterquartiere für Fledermausarten nicht geeignet sind). Ausgeprägte Höhlenbäume, die den Tieren als Quartier dienen könnten, sind auf den Liegenschaften nicht vorhanden.

Kulturfolger wie Zwergspitzmaus, Weißbrustigel können im angrenzenden Friedhof vorkommen und das Gelände (wie alle anderen Liegenschaften und Gärtnereien an der Gallitzinstraße auch) als Durchzugskorridor nutzen.

Vögel:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Vogelarten auf.

Tabelle 2: Liste der streng geschützten Vögel Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Vögel (Aves)		
* Dohle (<i>Corvus monedula</i>)	X	
* Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)	X	
* Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	X	
* Haubenlerche (<i>Galerida cristata</i>)	X	
* Hohltaube (<i>Columba oenas</i>)	X	
* Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	X	
* Mittelspecht (<i>Picoides medius</i>)	X	
* Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	X	
* Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	X	

* Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>)	X	
* Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	X	
* Zwergrohrdommel (<i>Ixobrychus minutus</i>)	X	
* Zwergschnäpper (<i>Ficedula parva</i>)	X	
alle weiteren Arten, ausgenommen: a) die jagdbaren Arten, die nicht ganzjährig geschont sind, b) die Strasentaube (<i>Columbia livia</i> forma <i>domestica</i>), c) sowie die geschützten Arten (siehe 2. Abschnitt)	X	

Der Baumbestand auf Liegenschaft Gallitzinstraße 12 könnte diversen Vogelarten als Brutplatz dienen, allerdings konnten aktuell keine Nester festgestellt werden. Auch die Gebäude wären u.U. als Brutplätze geeignet. Daher sollten Gebäude und Bäume, die nicht in den Freiraum der künftigen Bebauung eingeplant werden können, in der Zeit zwischen Oktober und Februar gefällt und die Gebäude im Herbst (nach der Brutsaison der heimischen Vögel) abgetragen werden. Hinsichtlich der Fällung von Bäumen wird auf die Einhaltung des Wr. Baumschutzgesetzes verwiesen.

Herpetofauna:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Reptilien und Amphibienarten auf.

Tabelle 3: Liste der streng geschützten Reptilien und Amphibien Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Kriechtiere (Reptilia)		
* Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>)	X	
* Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)	X	
* Smaragdeidechse (<i>Lacerta viridis</i>)	X	
* Sumpfschildkröte, Europäische (<i>Emys orbicularis</i>)	X	
* Würfelnatter (<i>Natrix tessellata</i>)	X	
alle weiteren Arten [Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>), Eidechsen (Lacertidae) und Schlangen (Serpentes)]	X	
Lurche (Amphibia)		
* Kammolch, Donau- (<i>Triturus dobrogicus</i>)	X	
* Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	X	
* Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	X	
* Teichfrosch, Kleiner (<i>Rana lessonae</i>)	X	
* Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	X	
alle weiteren Arten [Frösche (Rana), Kröten (Bufo, Pelobates), Molche (Triturus), Salamander (<i>Salamandra</i>), Unken (<i>Bombina</i>)]	X	

Auf der Liegenschaft wäre das Vorkommen von Äskulapnatter, Ringelnatter sowie Erdkröte möglich, da diese angrenzende Habitate im Ottakringer Friedhof sowie Erd- und Komposthaufen nutzen. Tiere konnten allerdings nicht nachgewiesen werden. Laichgewässer für Amphibien sind jedenfalls nicht vorhanden.

Fische: Es sind keine entsprechenden Gewässer und somit keine geschützten Fischarten auf den Liegenschaften vorhanden.

Käfer:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Käferarten auf.

Tabelle 4: Liste der streng geschützten Käferarten Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Käfer (Coleoptera):		
Alpenbock (<i>Rosalia alpina</i>)	X	
* Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	X	
Hirschkäfer (<i>Lucanus cervus</i>)		X
* Juchtenkäfer, Eremitischer (<i>Osmoderma eremita</i>)		X
* Kolbenwasserkäfer (<i>Hydrophilus piceus</i>)		X
Körnerbock (<i>Megopis scabricornis</i>)	X	
Laufkäfer, Schluchtwald- (<i>Carabus irregularis</i>)	X	
Nashornkäfer (<i>Oryctes nasicornis</i>)	X	
Ölkäfer, Violettalsiger (<i>Meloe decorus</i>)	X	
Prachtkäfer, Kirschen- (<i>Anthaxia candens</i>)	X	
Puppenräuber, Goldgepunkteter (<i>Calosoma auropunctatum</i>)	X	
Puppenräuber, Großer (<i>Calosoma sycophanta</i>)	X	
Scharlachkäfer (<i>Cucujus cinnaberinus</i>)	X	
Schwarzkäfer, Bruch- (<i>Bolitophagus interruptus</i>)	X	
Schwarzkäfer, Genetzter (<i>Bolitophagus reticulatus</i>)	X	
Splintbock, Gepunkteter (<i>Leipus punctulatus</i>)	X	
Wespenbock, Großer (<i>Necydalis major</i>)	X	

Mangels geeigneter Habitate (hier vor allem Altholz, insbesondere Eichen bzw. deren Baumstümpfe sind keine geschützten Käferarten auf der Fläche zu beschreiben.

Schmetterlinge:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Schmetterlingsarten auf.

Tabelle 5: Liste der streng geschützten Schmetterlinge Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Schmetterlinge (Lepidoptera):		
Tagfalter (Diurna):		
* Fetthennenbläuling (<i>Scolitantides orion</i>)	X	
* Feuerfalter, Großer (<i>Lycaena dispar</i>)	X	
* Fuchs, Großer (<i>Nymphalis polychloros</i>)	X	
* Osterluzeifalter (<i>Zerynthia polyxena</i>)	X	
* Schillerfalter, Kleiner (<i>Apatura ilia</i>)	X	
* Segelfalter (<i>Iphiclides podalirius</i>)	X	

* Trauerfalter, Schwarzer (<i>Neptis rivularis</i>)	X	
* Waldportier, Blauäugiger (<i>Minois dryas</i>)	X	
* Waldportier, Weißer (<i>Brintesia circe</i>)	X	
Nachtfalter (Nocturna):		
Abendpfauenaugen (<i>Smerinthus ocellata</i>)	X	
Bär, Russischer (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>)	X	
Bär, Schwarzer (<i>Arctia villica</i>)	X	
* Nachtpfauenaugen, Wiener (<i>Saturnia pyri</i>)	X	
Skabiosenschwärmer (<i>Hemaris tityus</i>)	X	

Mangels geeigneter Habitate sind keine streng geschützten Falter auf den Flächen zu beschreiben.

Heu- und Fangschrecken:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Heu- und Fangschreckenarten auf.

Tabelle 6: Liste der streng geschützten Heu- und Fangschrecken Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Fangschrecken (Mantodea):		
Gottesanbeterin (<i>Mantis religiosa</i>)		X
Laubheuschrecken (Ensifera):		
Ameisengrille (<i>Myrmecophilus acervorum</i>)		X
Beißschrecke, Graue (<i>Platycleis grisea</i>)		X
* Beißschrecke, Kleine (<i>Platycleis vittata</i>)		X
Beißschrecke, Kurzflügelige (<i>Metrioptera brachyptera</i>)		X
Beißschrecke, Steppen- (<i>Platycleis montana</i>)		X
* Feldgrille (<i>Gryllus campestris</i>)		X
Grille, Östliche (<i>Modicogryllus frontalis</i>)		X
Heupferd, Östliches (<i>Tettigonia caudata</i>)		X
Maulwurfgrille (<i>Gryllotalpa gryllotalpa</i>)		X
Plumpschrecken (<i>Isophya</i> spp.)		X
Säbelschrecke, Laubholz- (<i>Barbitistes serricauda</i>)		X
Sägeschrecke, Große (<i>Saga pedo</i>)		X
Sattelschrecke (<i>Ephippiger ephippiger</i>)		X
Schiefkopfschrecke, Große (<i>Ruspolia nitidula</i>)		X
Schwertschrecke, Kurzflügelige (<i>Conocephalus dorsalis</i>)		X
Schwertschrecke, Langflügelige (<i>Conocephalus discolor</i>)		X
Strauchschrecke, Südliche (<i>Pholidoptera fallax</i>)		X
Sumpfgrippe (<i>Pteronemobius heydenii</i>)		X
* Wantschaftschrecke (<i>Polysarcus denticauda</i>)		X
* Warzenbeißer (<i>Decticus verrucivorus</i>)		X
Kurzfühlerschrecken (Caelifera):		
Dornschrecke, Türks (<i>Tetrix tuerki</i>)		X
Grashüpfer, Buntbäuchiger (<i>Omocestus rufipes</i>)		X

Grashüpfer, Rotleibiger (<i>Omocestus haemorrhoidalis</i>)		X
Grashüpfer, Schwarzfleckiger (<i>Stenobothrus nigromaculatus</i>)		X
Grashüpfer, Weißrandiger (<i>Chorthippus albomarginatus</i>)		X
Heidegrashüpfer, Kleiner (<i>Stenobothrus stigmaticus</i>)		X
* Höckerschrecke, Große (<i>Arcyptera fusca</i>)		X
Keulenschrecke, Gefleckte (<i>Myrmeleotettix maculatus</i>)		X
Ödlandschrecke, Blauflügelige (<i>Oedipoda caerulea</i>)		X
* Sandschrecke, Blauflügelige (<i>Sphingonotus caerulea</i>)		X
Schnarrschrecke, Rotflügelige (<i>Psophus stridulus</i>)		X
Schönschrecke, Italienische (<i>Calliptamus italicus</i>)		X
* Strandschrecke, Grüne (<i>Aiolopus thalassinus</i>)		X
Sumpfschrecke (<i>Stethophyma grossum</i>)		X
* Zwerggrashüpfer (<i>Stenobothrus crassipes</i>)		X

Mangels geeigneter Habitate (Wiesen, natürliche Gehölzstreifen, Magerrasen, Schotterflächen u.ä.) sind keine streng geschützten Fang-oder Heuschrecken auf den Liegenschaften nachzuweisen.

Libellen:

Es sind keine Libellenbrutgewässer auf den Flächen vorhanden, und daher auch keine streng geschützten Libellenarten

Zikaden:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Zikaden auf.

Tabelle 7: Liste der streng geschützten Zikaden Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Zikaden (Cicadina):		
Eschenzikade (<i>Cicada orni</i>)		X
Weinbergzikade (<i>Tibicina haematodes</i>)		X

Weder die Eschenzikade noch die Weinbergzikade hat Lebensräume auf den Liegenschaften. Es sind weder Weingartenlandschaften noch ausgeprägte Waldgebiete vorhanden.

Spinnen:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Spinnen auf.

Tabelle 8: Liste der streng geschützten Spinnen Wiens.

Lebensraumschutz	A	B
Spinnen (Arachnida)		
Röhrenspinne (<i>Eresus cinnaberinus</i>)		X
Zebraspinne (<i>Argiope bruennichi</i>)		X

Im Zuge der Begehungen konnte keine dieser Spinnenarten gefunden werden.

Flusskrebse: Es sind keine Gewässer auf den Liegenschaften vorhanden.

Weichtiere:

Unten stehende Tabelle listet alle in Wien streng geschützten Weichtiere auf.

Tabelle 9: Liste der streng geschützten Weichtiere Wiens.

Lebensraumschutz Weichtiere (Mollusca), Gewässerschnecken:	A	B
Posthornschncke (<i>Planorbis cornutus</i>)	X	
Quellschncke, Stumpfe (<i>Bythinella austriaca</i>)	X	
Sumpfschnecke, Spitze (<i>Viviparus contectus</i>)	X	
Sumpfschnecke, Gemeine (<i>Stagnicola palustris</i>)	X	
Tellerschnecke, Scharfe (<i>Anisus vortex</i>)	X	
Landschnecken:		
Glanzschncke, Große (<i>Aegopis verticillus</i>)	X	
Haarschncke, Donau- (<i>Trichia striolata danubialis</i>)	X	
Kartäuserschncke (<i>Monacha cartusiana</i>)		X
Landschnecken		
Laubschncke, Behaarte (<i>Pseudotrachia rubiginosa</i>)	X	
Roggenkornschncke (<i>Granaria frumentum</i>)		X
* Schnirkelschncke, Wiener (<i>Cepaea vindobonensis</i>)	X	
* Zebraschncke (<i>Zebrina detrita</i>)	X	
Muscheln (Bivalvia):		
* Große Flussmuschel (<i>Unio tumidus</i>)	X	
Malermuschel (<i>Unio pictorum</i>)		X
Häubchenmuschel (<i>Musculium lacustre</i>)		X
Kugelmuschel, Fluss- (<i>Sphaerium rivicola</i>)	X	
Teichmuschel, Große (<i>Anodonta cygnea</i>)		X

Aquatische Weichtiere können á priori ausgeschlossen werden, da keine Gewässer auf den Liegenschaften vorkommen. Allerdings konnten auch keine streng geschützten terrestrischen Weichtiere gefunden werden, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind (Felsen, Trockenrasen etc.) vorhanden sind.

Auch für die geschützten Arten der Wiener Naturschutzverordnung gilt, dass aquatische Organismen mangels vorhandener Gewässer ausgeschlossen werden können. Für Wildtiere gilt, dass Gärten ähnlich den umgebenden Liegenschaften genutzt werden. Fortpflanzungsstätten konnten keine gefunden werden. Unten stehende Tabelle listet die geschützten Arten auf.

Tabelle 10: Liste der geschützten Arten Wiens und Zeitangabe in der Arten- und Lebensraumschutz gilt:

Säugetiere (Mammalia)	C	Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Dachs (<i>Meles meles</i>)	X	1. Jänner bis 31. Mai
Feldhase (<i>Lepus europaeus</i>)	X	1. Februar bis 30. September
Gartenspitzmaus (<i>Crocidura suaveolens</i>)	X	1. März bis 31. Oktober
Steppeniltis (<i>Mustela eversmanni</i>)	X	1. April bis 31. August
Waldiltis (<i>Mustela putorius</i>)	X	1. April bis 31. August
Waldspitzmaus (<i>Sorex araneus</i>)	X	1. März bis 30. November
Vögel (Aves)		
Amsel (<i>Turdus merula</i>)		15. März bis 15. Juli
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)		15. März bis 15. Juli
Grünling (<i>Carduelis chloris</i>)		15. März bis 15. Juli
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochrurus</i>)		15. März bis 15. Juli
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)		15. März bis 15. Juli
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)		15. März bis 15. Juli
Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)	X	1. November bis 31. August
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)		16. April bis 31. Juli
Waldschnepfe (<i>Scolopax rusticola</i>)	X	16. April bis 15. Oktober
Fische (Pisces)		
Äsche (<i>Thymallus thymallus</i>)	X	1. März bis 30. April
Bachforelle (<i>Salmo trutta forma fario</i>)	X	1. September bis 15. März
Barbe (<i>Barbus barbus</i>)	X	1. Mai bis 15. Juni
Frauennerfling (<i>Rutilus pigus virgo</i>)	X	1. Mai bis 31. Mai
Schied (<i>Aspius aspius</i>)	X	16. April bis 31. Mai
Wels (<i>Silurus glanis</i>)	X	1. Juni bis 30. Juni

Von den unten stehenden Insekten könnten Schmetterlinge aufgrund der noch immer vorhandenen Ziersträucher auf den Liegenschaften die Flächen vorübergehend nutzen. Allerdings fehlen bis auf wenige Brennnessel Futterpflanzen für die Raupen der meisten der unten angeführten Falter. Da der Rasen auf den Liegenschaften immer kurz gehalten wird und sich somit keine blütenreiche Wiese entwickelt, warten zum Zeitpunkt der Begehung keine Falter auf den Liegenschaften zu sehen und auch das Vorkommen geschützter Heu- oder Fangschrecken kann somit mangels geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

Tabelle 11: Liste der geschützten Arten Wiens und Angabe des Entwicklungsstadiums für welches der Schutz gilt

Insekten (Insecta)	D	
Schmetterlinge (Lepidoptera):		
Tagfalter (Diurna):		Entwicklungsstadium, in dem der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Admiral (<i>Vanessa atalanta</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Aurorafalter (<i>Anthocharis cardamines</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
C-Falter (<i>Polygonia c-album</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Distelfalter (<i>Cynthia cardui</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Fuchs, Kleiner (<i>Aglais urticae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Hauhechelbläuling (<i>Polyommatus icarus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Kohlweißling, Großer (<i>Pieris brassicae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Kohlweißling, Kleiner (<i>Pieris rapae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Ochsenauge (<i>Maiola jurtina</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Rapsweißling (<i>Pieris napi</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Schachbrett (<i>Melanargia galathea</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Schornsteinfeger (<i>Aphantopus hyperanthus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Tagpfauenauge (<i>Inachis io</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Waldbrettspiel (<i>Pararge aegeria</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Wiesenvögelchen, Kleines (<i>Coenonympha pamphilus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Zitronenfalter (<i>Gonepteryx rhamni</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
alle weiteren Arten, sofern nicht im 1. Abschnitt der Anlage genannt		Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Widderchen (Zygaenidae):		
alle Arten, ausgenommen das Blutströpfchen (<i>Zygana filipendulae</i>)		Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Eulenfalter (Noctuidae):		
Ordensbänder (<i>Catocala</i> spp.), alle Arten		Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Ameisen (Formicidae):		
Hügelbauende Waldameisen (<i>Formica</i> spp.), alle Arten		Imago = voll entwickeltes Insekt (Ameise)
Libellen (Odonata):		
Azurjungfer, Becher (<i>Enallagma cyathigerum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Federlibelle, Gemeine (<i>Platycnemis pennipes</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Heidelibelle, Blutrote (<i>Sympetrum sanguineum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Heidelibelle, Gemeine (<i>Sympetrum vulgatum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Mosaikjungfer, Blaugrüne (<i>Aeshna cyanea</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Pechlibelle, Große (<i>Ischnura elegans</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Plattbauch (<i>Libellula depressa</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Alle weiteren Arten, sofern nicht im 1. Abschnitt der Anlage genannt		Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Schnecken (Gastropoda)		
		Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Weinbergschnecke (<i>Helix pomatia</i>)		1. Februar bis 31. August
Zehnfüßkrebse (Decapoda)		
		Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Sumpfkrebs (<i>Astacus leptodactylus</i>)		Männliche Tiere: 1. Oktober bis 31. Mai Weibliche Tiere: ganzjährig

Liste der im Untersuchungsraum vorgefundenen geschützten Arten im Untersuchungsraum:

Tabelle 12: Liste der geschützten Arten Wiens und Angabe des Entwicklungsstadiums für welches der Schutz gilt, die im Untersuchungsraum angetroffen werden.

Insekten (Insecta)	D	
Schmetterlinge (Lepidoptera):		
Tagfalter (Diurna):		Entwicklungsstadium, in dem der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Admiral (<i>Vanessa atalanta</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Aurorafalter (<i>Anthocharis cardamines</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
C-Falter (<i>Polygonia c-album</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Distelfalter (<i>Cynthia cardui</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Hauhechelbläuling (<i>Polyommatus icarus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Kohlweißling, Kleiner (<i>Pieris rapae</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Ochsenaugen (<i>Maiola jurtina</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Tagpfauenauge (<i>Inachis io</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Wiesenvögelchen, Kleines (<i>Coenonympha pamphilus</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
alle weiteren Arten, sofern nicht im 1. Abschnitt der Anlage genannt		Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Widderchen (Zygaenidae):		
alle Arten, ausgenommen das Blutströpfchen (<i>Zygana filipendulae</i>)		Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Eulenfalter (Noctuidae):		
Ordensbänder (<i>Catocala</i> spp.), alle Arten		Imago = voll entwickeltes Insekt (Falter)
Ameisen (Formicidae):		
Hügelbauende Waldameisen (<i>Formica</i> spp.), alle Arten		Imago = voll entwickeltes Insekt (Ameise)
Libellen (Odonata):		
Azurjungfer, Becher (<i>Enallagma cyathigerum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Federlibelle, Gemeine (<i>Platycnemis pennipes</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Heidelibelle, Blutrote (<i>Sympetrum sanguineum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Heidelibelle, Gemeine (<i>Sympetrum vulgatum</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Mosaikjungfer, Blaugrüne (<i>Aeshna cyanea</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Pechlibelle, Große (<i>Ischnura elegans</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Plattbauch (<i>Libellula depressa</i>)	X	Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Alle weiteren Arten, sofern nicht im 1. Abschnitt der Anlage genannt		Imago = voll entwickeltes Insekt (Libelle)
Schnecken (Gastropoda)		Zeit, in der der Arten- und Lebensraumschutz gilt:
Weinbergschnecke (<i>Helix pomatia</i>)		1. Februar bis 31. August

Zu den Schmetterlingen ist auszuführen, dass im Vienna-GIS folgende Arten für die ggst. Bestimmungsfläche, die weit über die ggst. Liegenschaften hinausgehen, beobachtet werden konnten:

Tabelle 13: Liste der geschützten Schmetterlinge, die gemäß Angaben der Stadt Wien in jenem Rasterfeld in dem auch die Liegenschaften zu finden sind, beobachtet wurden. (Quelle: <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/>, Raster N8)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Beobachtungen
Blauschwarzer Eisvogel	<i>Limenitis reducta</i>	10
Kleiner Fuchs	<i>Aglaia urticae</i>	384
Faulbaum-Bläuling	<i>Celastrina argiolus</i>	312
Zitronenfalter	<i>Gonepteryx rhamni</i>	347
Tagpfauenauge	<i>Inachis io</i>	897
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	1465
Schwalbenschwanz	<i>Papilio machaon</i>	257
Großer Kohl-Weißling	<i>Pieris brassicae</i>	373
Grünader-Weißling	<i>Pieris napi</i>	1407
Kleiner Kohl-Weißling	<i>Pieris rapae</i>	1744
C-Falter	<i>Polygonia c-album</i>	378
Hauhechel-Bläuling	<i>Polyommatus icarus</i>	1556
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	589
Kleiner Sonnenröschen-Bläuling	<i>Aricia agestis</i>	290
Segelfalter	<i>Iphiclidia podalirius</i>	561
Schwarzer Trauerfalter	<i>Neptis rivularis</i>	352
Distelfalter	<i>Vanessa cardui</i>	484

Es ist unbestritten, dass die genannten Tiere in der, im Vienna GIS markierten Fläche Raster N8, vorkommen und auch als Durchzügler die Liegenschaften überfliegen können. Die genannte Rasterfläche geht aber weit über die ggst. zu betrachtenden Liegenschaften hinaus. Für diese ist festzuhalten, dass die genannten Tiere mangels geeigneter Futterpflanzen und Habitate auf den Flächen keine Fortpflanzungsstätten haben.

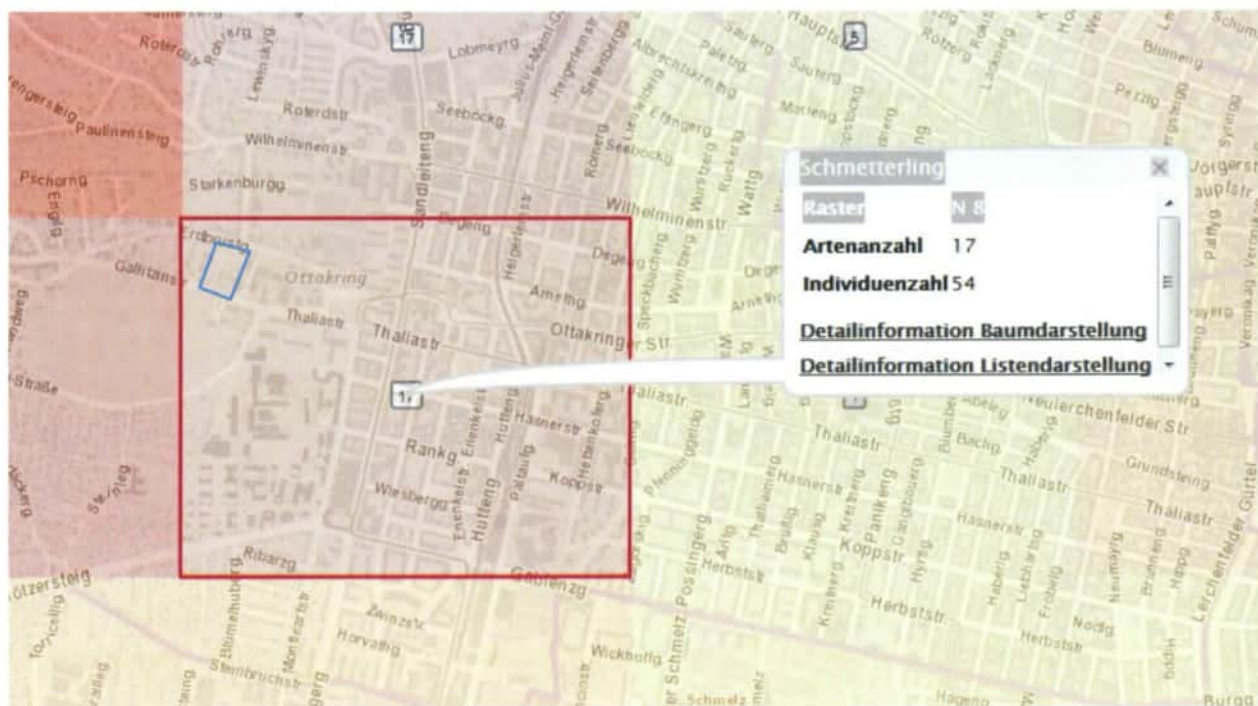


Abbildung 11: Ausmaß Raster N8 Wiener Umweltgut (rot umrandetes Feld). Die ggst. Liegenschaft (blau umrandet) nimmt nur einen kleinen Teil der Fläche ein. <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/>.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Abschließend ist festzuhalten, dass aufgrund mangelnder geeigneter Habitate keine geschützten Tier- und Pflanzenarten auf den Liegenschaften anzutreffen sind.

Wird die Pflege der Liegenschaften bis zum Beginn allfälliger Bebauung aufrechterhalten, so ist auszuschließen, dass sich geschützte Organismen ansiedeln werden und somit Tatbestände nach der Wr. Naturschutzverordnung erfüllt sind.

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht über die Liegenschaften (rot umrandetes Gebiet), Quelle: Google maps https://www.google.at/maps/place/Gallitzinstraße	4
Abbildung 2: Übersicht über die Liegenschaften (rot umrandetes Gebiet) im Detail Quelle: Google maps https://www.google.at/maps/place/Gallitzinstraße	5
Abbildung 3: Lageplan der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 (rot umrandetes Gebiet umfasst ein Einfamilienhaus umgeben von einem Obstgarten. Diese Strukturen werden erhalten bleiben.)	6
Abbildung 4: Lageplan oben sowie Luftbild der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 (rot umrandetes Gebiet, ausgenommen sind eine Obstbaumwiese sowie ein Einfamilienhaus direkt neben der Erdburstgasse.)	7
Abbildung 5: Vegetationsstrukturen im Bereich der Liegenschaft	8
Abbildung 6: Gehäuse der gebänderten Weinbergschnecke (<i>Helix lucorum</i>), ein Neozoon, das zunehmend die heimische Art <i>Helix pomatia</i> (Weinbergschnecke) verdrängt. Diese gebietsfremde Art ist nicht geschützt.	12
Abbildung 7: Lageplan und Luftbild der Liegenschaft Gallitzinstraße 12.	13
Abbildung 8: Naturschutzfachliche Beschreibung der Liegenschaft Gallitzinstraße 12.	14
Abbildung 9: Lageplan und Luftbild der Liegenschaft Gallitzinstraße 14-16.	18
Abbildung 10: Vegetationselemente Gallitzinstraße 14-16.	19
Abbildung 11: Ausmaß Raster N8 Wiener Umweltgut (rot umrandetes Feld). Die ggst. Liegenschaft (blau umrandet) nimmt nur einen kleinen Teil der Fläche ein. https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/	32

7 TABELLENVERZEICHNIS

<i>Tabelle 1: Liste der streng geschützten Säugetiere Wiens.</i>	22
<i>Tabelle 2: Liste der streng geschützten Vögel Wiens.</i>	23
<i>Tabelle 3: Liste der streng geschützten Reptilien und Amphibien Wiens.</i>	24
<i>Tabelle 4: Liste der streng geschützten Käferarten Wiens.</i>	25
<i>Tabelle 5: Liste der streng geschützten Schmetterlinge Wiens.</i>	25
<i>Tabelle 6: Liste der streng geschützten Heu- und Fangschrecken Wiens.</i>	26
<i>Tabelle 7: Liste der streng geschützten Zikaden Wiens.</i>	27
<i>Tabelle 8: Liste der streng geschützten Spinnen Wiens.</i>	27
<i>Tabelle 9: Liste der streng geschützten Weichtiere Wiens.</i>	28

<i>Tabelle 10: Liste der geschützten Arten Wiens und Zeitangabe in der Arten- und Lebensraumschutz gilt:</i>	29
<i>Tabelle 11: Liste der geschützten Arten Wiens und Angabe des Entwicklungsstadiums für welches der Schutz gilt</i>	30
<i>Tabelle 12: Liste der geschützten Arten Wiens und Angabe des Entwicklungsstadiums für welches der Schutz gilt, die im Untersuchungsraum angetroffen werden.....</i>	31
<i>Tabelle 13: Liste der geschützten Schmetterlinge, die gemäß Angaben der Stadt Wien in Rasterfeld in dem auch die Liegenschaften zu finden sind, beobachtet wurden. (Quelle: https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/, Raster M8).....</i>	32

Verkehrs- untersuchung

Wohnbebauung Gallitzinstraße 8-16
1160 Wien



Wien, am 06.12.2016
GZ 16646

**Verkehrsuntersuchung
Wohnbebauung Gallitzinstraße 8-16, 1160 Wien**

GZ 16646

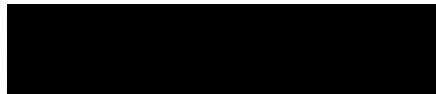
Auftraggeber:

SÜBA Bau und Baubetreuung AG
Paulanergasse 15/6
1040 Wien

Auftragnehmer:

Rosinak & Partner ZT GmbH
Schlossgasse 11
1050 Wien

Bearbeitung:
gegengelesen:



Wien, am 06.Dezember 2016

/ROSINAK & PARTNER/
Ziviltechniker GmbH
4-1050 Wien, Schlossgasse 11
Tel. (+431) 544 07 0 / Fax (+431) 544 07 27
office@rosinak.at, www.rosinak.at

DI Dr. Werner Rosinak
Geschäftsführer

Datei: 16646_vu_bericht_1611206.docx

INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

1 ZUSAMMENFASSUNG	4
1.1 Projektbeschreibung und Aufgabe	4
1.2 Verkehrsanalyse und Mobilität	4
1.3 Zusatzverkehr des Projektes	4
1.4 Beurteilung der Verkehrsverträglichkeit	5
2 AUFGABE	6
3 METHODE	7
4 PROJEKTbeschreibung	8
5 UNTERSUCHUNGSGEBIET UND PROGNOSEHORIZONT	9
6 VERKEHRSANALYSE UND MOBILITÄT	10
6.1 Verkehrsqualität im nichtmotorisierten Verkehr (NMV)	10
6.2 Verkehrsqualität im öffentlichen Verkehr (ÖV)	13
6.3 Verkehrsqualität im Kfz-Verkehr	15
6.4 Projektbezogener Handlungsrahmen und Massnahmen	16
7 ZUSATZVERKEHR DES PROJEKTES	18
7.1 Verkehrserzeugung der Bewohner	18
7.2 Gesamtverkehrserzeugung des Projektes	18
8 VERKEHRSTECHNISCHE BERECHNUNGEN	19
8.1 Entwicklung der Kfz-Verkehrsstärken 2016 → 2020	19
8.2 Kfz-Verkehrerschliessung	19
8.3 Kfz-Verkehrsverteilung	20
8.4 Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knoten	20
9 BEURTEILUNG DER VERKEHRSVERTRÄGLICHKEIT	22
10 GLOSSAR	23
11 VERWENDETE UNTERLAGEN	24
12 FOTODOKUMENTATION	25
13 ANHANG	31

1 ZUSAMMENFASSUNG

1.1 PROJEKTDESCHEIBUNG UND AUFGABE

Auf einem Areal (Liegenschaft Gallitzinstraße 8-16) zwischen der Gallitzinstraße und die Erdbrustgasse ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit insgesamt ca. 13.600 m² Wohnnutzfläche (WNF) und ca. 188 Wohneinheiten (WE) geplant. In einer Tiefgarage sollen ca. 157 Pkw-Stellplätze untergebracht werden. Die Erschließung soll über eine Ein- und Ausfahrt in der Gallitzinstraße im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Für den Verfahren zur Änderung der Flächenwidmungsänderung wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt.

1.2 VERKEHRSANALYSE UND MOBILITÄT

Das Bearbeitungsgebiet ist im öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossen. Eine Haltestelle der Buslinie 45A in Richtung des S-Bahn / U-Bahn-Knotens Ottakring liegt in der Gallitzinstraße direkt vorm Bearbeitungsgebiet. Der Umsteigepunkt Maroltingergasse – Thaliastraße liegt in etwa 500 m, der Bahnhof (S-Bahn + U-Bahn) Ottakring in ca. 900 m Entfernung. Auch der hochrangige ÖV ist fußläufig erreichbar, wenngleich die höhere Distanz besser für Bike & Ride geeignet ist. Dem soll durch ein großzügiges Angebot an Fahrradabstellplätzen auf dem Bearbeitungsgebiet Rechnung getragen werden. In der Gallitzinstraße und in der Erdbrustgasse muss auf Höhe des Projektareals im Zuge der Projektrealisierung ein Gehsteig hergestellt werden (derzeit nur ein schmaler Sicherheitsstreifen). Ein Durchgang des Bearbeitungsgebietes zwischen der Gallitzinstraße und der Erdbrustgasse ist vorgesehen.

Die Radroute Gallitzinstraße führt zum Bahnhof Ottakring und über die wichtige Radroute Hasnergasse in Richtung Zentrum.

Die Kfz-Verkehrsstärken im Umfeld betragen in der Gallitzinstraße ca. 300 – 330 Pkw-E/h, in der Thaliastraße ca. 550 Pkw-E/h und in der Maroltingergasse ca. 1.000 Pkw-E/h in der Spitzenstunde.

1.3 ZUSATZVERKEHR DES PROJEKTES

Das Projekt erzeugt an einem Werktag insgesamt ca. 260 Fahrten im motorisierten Individualverkehr, ca. 500 Wege im öffentlichen Verkehr und ca. 430 Wege im nicht-motorisierten Verkehr. Im motorisierten Individualverkehr entfallen 4 Zu- und 27

GZ 16646

Abfahrten/Stunde auf die Morgen- und 19 Zu- und 9 Abfahrten/Stunde auf die Nachmittagsspitze.

1.4 BEURTEILUNG DER VERKEHRSVERTRÄGLICHKEIT

Der Prognoseverkehr kann an der untersuchten Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße ohne zusätzliche Maßnahmen abgewickelt werden. Im Untersuchungsgebiet zwischen dem Bearbeitungsgebiet und der Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße wird ein gut funktionierender Verkehrsablauf beobachtet, der durch den relativ geringen Zusatzverkehr nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

2 AUFGABE

Auf einem Areal in der Gallitzinstraße 8-16 im 16. Wiener Gemeindebezirk ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit insgesamt ca. 13.600 m² Wohnnutzfläche und ca. 188 Wohneinheiten geplant. Im Zuge der Flächenwidmungsänderung wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt.

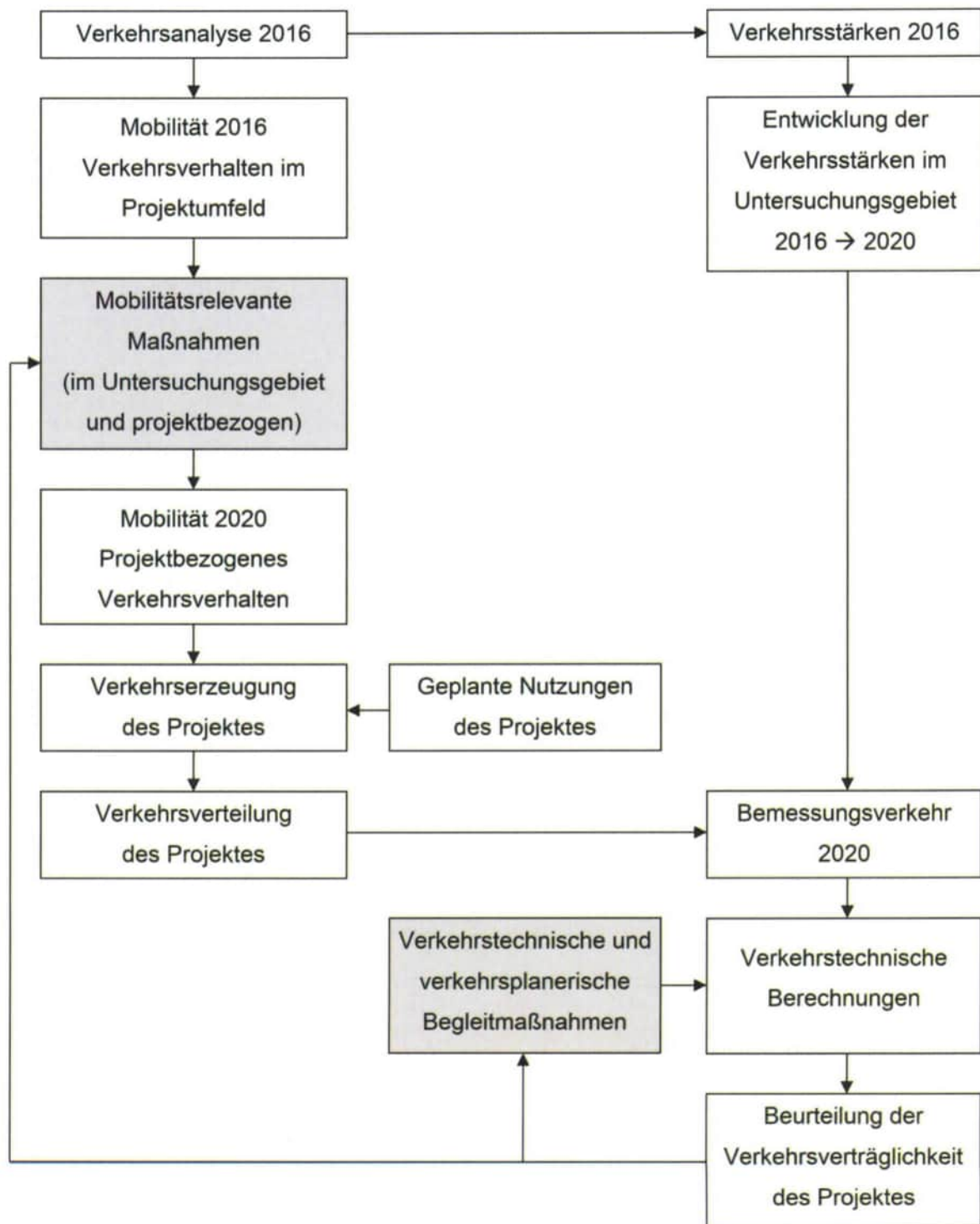
Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wird bzw. werden:

- die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert (Kfz-, Rad-, Fußgänger-Verkehrsfrequenz, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, örtliche Besonderheiten);
- die Verkehrserzeugung des Projektes abgeschätzt;
- die räumliche Verkehrsverteilung und die Gesamtverkehrsstärken ermittelt;
- die verkehrstechnischen Nachweise für die maßgebliche Kreuzung Maroltingergasse - Thaliastraße geführt (Leistungsfähigkeitsberechnungen, Staulängen) und die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr dargestellt und beurteilt;
- gegebenenfalls verkehrstechnische und verkehrsplanerische Maßnahmen vorgeschlagen.

GZ 16646

3 METHODE

Der Verkehrsuntersuchung liegt folgende Methode zugrunde:



4 PROJEKTbeschreibung

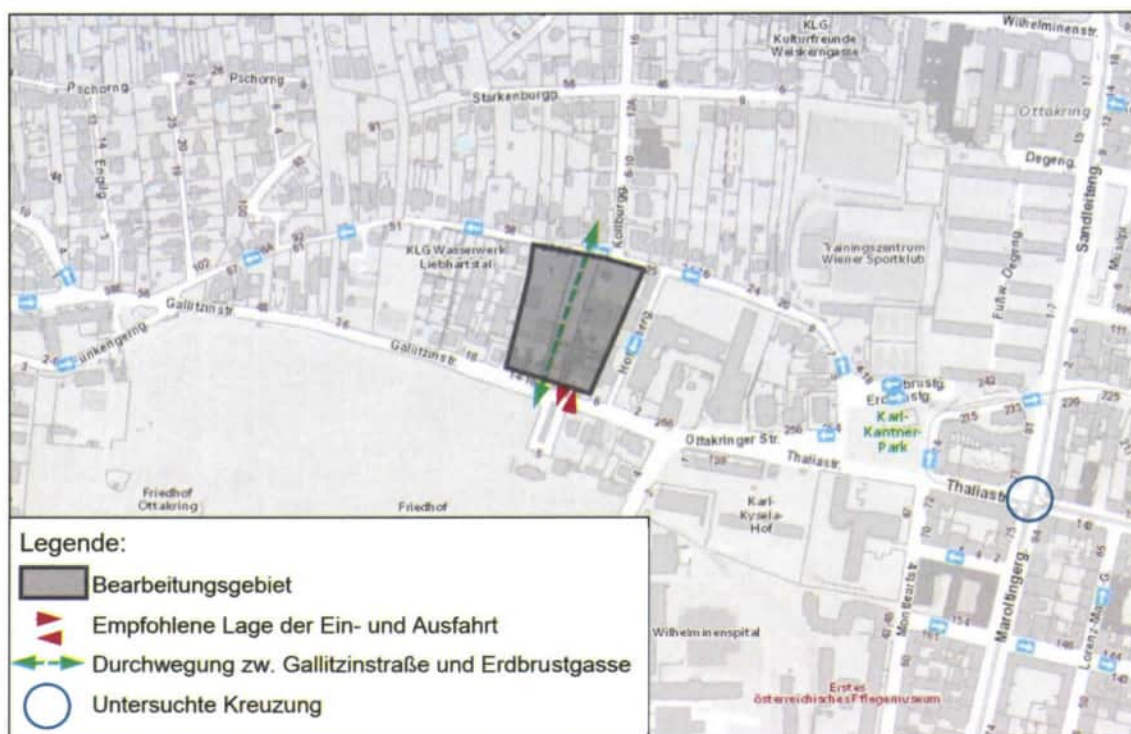
Auf dem Areal in der Gallitzinstraße 8-16 zwischen der Gallitzinstraße im Süden und der Erdbrustgasse im Norden ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit insgesamt ca. 13.600 m² Wohnnutzfläche (WNF) und ca. 188 Wohneinheiten (WE) geplant.

In einer Tiefgarage sollen nach derzeitigem Stand 157 Pkw-Stellplätze untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgarage soll über eine Ein- und Ausfahrt in der Gallitzinstraße im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Ein Zu- und Abfahren ist in alle Richtungen möglich.

Die Planungen sehen zwischen der Gallitzinstraße und der Erdbrustgasse eine Durchwegung sowie die Errichtung von ca. 450 Fahrradabstellplätzen vor.

Eine Lageskizze ist in Abb. 1, eine Nutzungsübersicht in Abb. 2 dargestellt. Eine Fotodokumentation ist im Kapitel 12 enthalten.

Abb. 1: Untersuchungsgebiet



Hintergrundquelle: Magistrat der Stadt Wien

GZ 16646

Abb. 2: Nutzungsübersicht nach derzeitigem Stand

Kenndaten	Nutzung Wohnen
m ² Bruttogeschoßfläche (BGF)	ca. 18.200 m ²
m ² Wohnnutzfläche (WNF)	ca. 13.600 m ²
Wohneinheiten (WE)	188 WE
Pkw-Pflichtstellplätze	137 SP
Geplante Pkw-Stellplätze	157 SP
Fahrradabstellplätze	ca. 450 SP

5 UNTERSUCHUNGSGEBIET UND PROGNOSEHORIZONT

Das Untersuchungsgebiet wurde mit der MA 46 abgestimmt. Es wird durch die Erdbrustgasse, die Gallitzinstraße, die Thaliastraße und die Maroltingergasse begrenzt. Die untersuchte Kreuzung ist in Abb. 1 dargestellt.

Als Prognosehorizont wird das Jahr 2020 gewählt.

6 VERKEHRSANALYSE UND MOBILITÄT

6.1 VERKEHRSQUALITÄT IM NICHTMOTORISIERTEN VERKEHR (NMV)

6.1.1 Bestand

Entlang der Gallitzinstraße verläuft eine Radroute, die das Bearbeitungsgebiet an die Station Ottakring der U-Bahnlinie U3 und der S-Bahnlinie S45 anbindet. Die Entfernung zwischen dem Bearbeitungsgebiet und der Station Ottakring beträgt ca. 900 m. Im unmittelbaren Umfeld der Station stehen ca. 80 Fahrradabstellplätze und eine City-Bike-Station mit 39 Fahrradboxen zur Verfügung. Weiters findet das Bearbeitungsgebiet Anschluss an den Radweg in der Maroltingergasse und der Paltaufgasse in Richtung Süden sowie an die Radroute in der Hasnerstraße in Richtung Osten (Zentrum).

Eine der wichtigsten Routen für die Fußgängererschließung ist die Gallitzinstraße und in weitere Folge die Thaliastraße als Anbindung des Bearbeitungsgebietes an den ÖV-Knoten Maroltingergasse – Thaliastraße. Sowie im Bereich Gallitzinstraße 8 bis 14-16 auf der Seite des Bearbeitungsgebietes als auch in der Erdbrustgasse ist im Bestand kein Gehsteig sondern lediglich ein Sicherheitsstreifen zum Ein- und Aussteigen bei Parkvorgängen mit einer Breite von ca. 1,0 m vorhanden (siehe Foto 1 bzw. Foto 2).

Foto 1: Gallitzinstraße 14-16, Blick in Richtung Osten (links im Bild das Bearbeitungsgebiet)



Quelle: Rosinak & Partner ZT GmbH

GZ 16646

Foto 2: Blick in die Erdbrustgasse in Richtung Osten (rechts im Bild das Bearbeitungsgebiet)



Quelle: Rosinak & Partner ZT GmbH

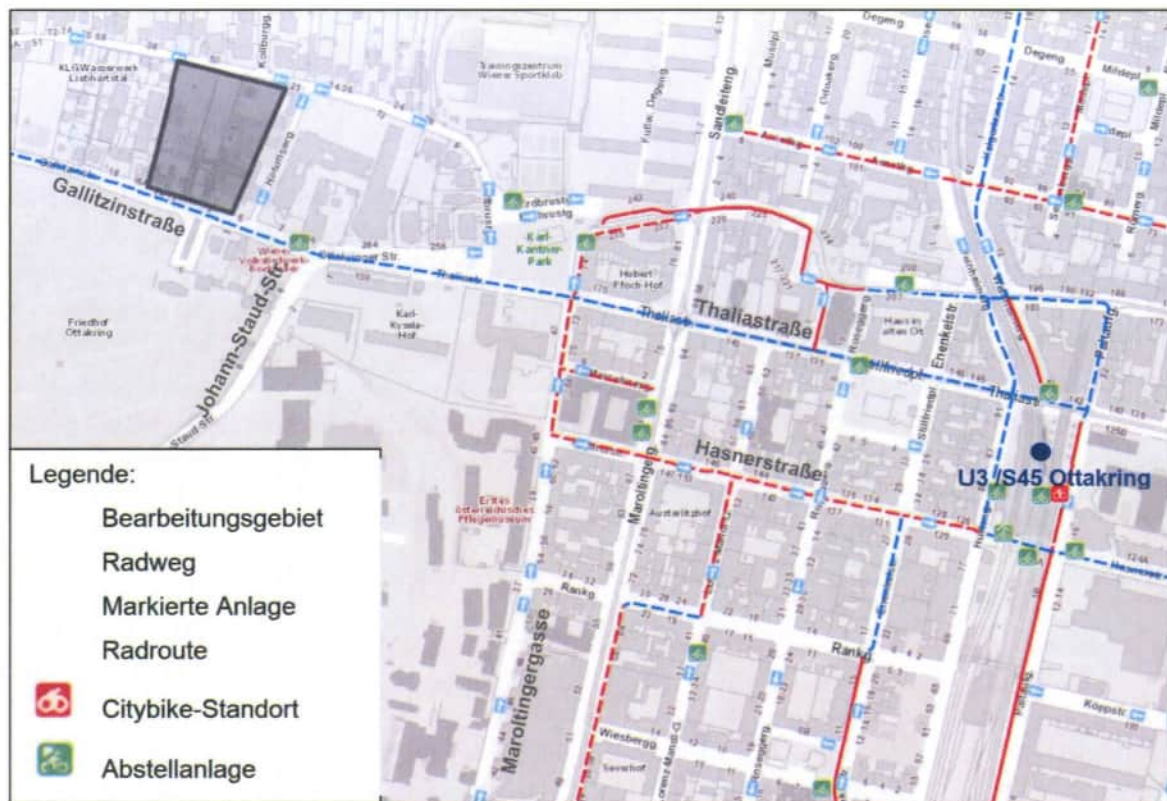
Im Zuge der Verkehrserhebungen wurde am Mittwoch, dem 14.09.2016 von 7:00 bis 9:00 Uhr am Vormittag und von 16:00 bis 18:00 Uhr am Nachmittag eine Fußgängerzählung in der Gallitzinstraße westlich der Kreuzung Gallitzinstraße – Thaliastraße – Johann-Staud-Straße durchgeführt. In der Gallitzinstraße verkehren in der Morgenspitze 85 Fußgänger/h und in der Nachmittagspitze ca. 180 Fußgänger/h. Die Aufteilung dieser Werte pro Richtung sowie die Spitzenviertelstundenwerte sind in der nachfolgenden Tabelle angeführt.

Abb. 3: Auswertung FG-Zählung [FG/Spitzenstunde] bzw. [FG/Spitzenviertelstunde]

	stadteinwärts		stadtauswärts		Summe	
	FG-Verkehrsstärke		FG-Verkehrsstärke		FG-Verkehrsstärke	
	Morgen	Nachmittag	Morgen	Nachmittag	Morgen	Nachmittag
Spitzenstunde	32	94	53	83	85	177
Spitzenviertelstunde	14	37	35	28	49	65

Die Radfahranlagen, Radrouten und City Bike-Standorte im Untersuchungsgebiet sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abb. 4: Radfahranlagen und Radrouten



Hintergrundquelle: Magistrat der Stadt Wien

6.1.2 Planungen im Untersuchungsgebiet

Die Planungen auf dem Bearbeitungsgebiet sehen eine öffentliche Durchwegung in Richtung Nord-Süd zwischen der Erdbrustgasse und der Gallitzinstraße (Friedhof Ottakring) vor.

Entlang des Bearbeitungsgebietes in der Gallitzinstraße und in der Erdbrustgasse ist im Zuge der Realisierung die Errichtung eines Gehsteiges mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen.

Das Hauptradverkehrsnetz Wien gliedert sich in Basisrouten, ein Grundnetz, ein erweitertes Grundnetz und ein Erschließungsnetz. Die Planungen der Stadt Wien sehen in der Maroltingergasse zwischen Hasnerstraße und Rankgasse Planungen im Grundnetz vor.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Hauptradverkehrsnetz der Stadt Wien



Kartengrundlage: www.wien.gv.at, Stand Juli 2015

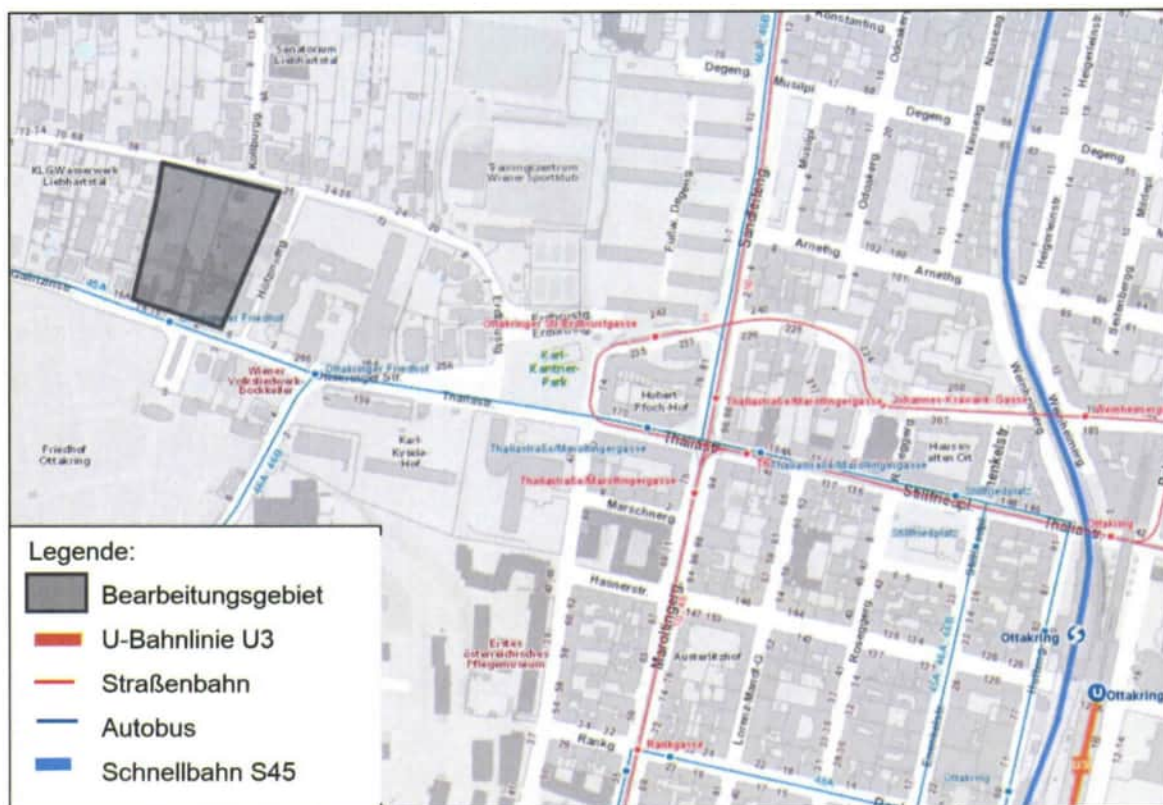
6.2 VERKEHRSQUALITÄT IM ÖFFENTLICHEN VERKEHR (ÖV)

6.2.1 Bestand

Das Bearbeitungsgebiet ist gut an das ÖV-Netz angebunden. Unmittelbar davor, in der Gallitzinstraße befindet sich die Haltestelle der Autobuslinie 45A Ottakringer Friedhof in Richtung Ottakring (U-Bahn, S-Bahn). Die Haltestelle in stadtauswärtiger Richtung befindet sich an der Kreuzung Gallitzinstraße – Thaliastraße – Johann-Staud-Straße in einer Entfernung zum Projektareal von ca. 130 m. Diese Linie verkehrt in 15-Minuten-Intervallen. Die Haltestelle Ottakringer Friedhof wird außerdem von den Autobuslinien 46A und 46B bedient, wobei die Linie 46A in Richtung Ottakring und die Linie 46B in Richtung Wilhelminenberg verkehrt. Die Intervalle der beiden Linien betragen jeweils 10 Minuten sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitze. An der Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße, ca. 500 m vom Bearbeitungsgebiet entfernt, verkehrt die Straßenbahnlinie 2 in Richtung Zentrum, die Straßenbahnlinie 10 zwischen Dornbach, Hütteldorfer Straße (U3) und Hietzing (U4) und die Linie 46 zwischen dem Joachimsthalerplatz und Dr.-Karl-Renner-Ring.

Die Station Ottakring der U-Bahn-Linie U3 und der S-Bahn-Linie S45 befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m zum Bearbeitungsgebiet. Dieser Umsteigeknoten liegt in einer guten Fahrraddistanz zum Projekt. Die Bike & Ride-Potentiale des künftigen Projekts sollen durch gut erreichbare und ausreichend viele Fahrrad-Stellplätze am Projektareal genutzt werden.

Abb. 6: Öffentlicher Verkehr im Untersuchungsgebiet



Quelle: Magistrat der Stadt Wien

6.3 VERKEHRSQUALITÄT IM KFZ-VERKEHR

6.3.1 Bestand

Die maßgebenden Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet wurden bei einer Verkehrszählung am Mittwoch, dem 14.09.2016 ermittelt. Die ermittelten Verkehrsstärken sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Auswertung der Verkehrszählung ist im Anhang 1 enthalten.

Abb. 7: Verkehrsstärken im Untersuchungsgebiet (Werte gerundet)

	Morgen [Pkw-E/h]	Nachmittag [Pkw-E/h]
Gallitzinstraße westlich der Johann-Staud-Straße	310	330
Johann-Staud-Straße südlich der Gallitzinstraße	410	360
Thaliastraße westlich der Maroltingergasse	560	540
Maroltingergasse südlich der Thaliastraße	900	930
Maroltingergasse nördlich der Thaliastraße	970	1.000

Am Mittwoch, dem 07.09.2016 fand von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr eine Ortsbegehung durch Rosinak & Partner statt. Dabei wurde ein gut funktionierender Verkehrsablauf zwischen der Kreuzung Gallitzinstraße – Johann-Staud-Straße – Thaliastraße und der Kreuzung Thaliastraße – Maroltingergasse beobachtet.

Während der Begehung wurde die Erdbrustgasse zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße aufgrund von Bauarbeiten als Einbahn in Richtung Norden geführt. Diese temporäre Änderung in der Verkehrsorganisation hat aufgrund der Einbahnführungen der umliegenden Straßen und der ortsüblichen Verkehrsstärken, die im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen liegen, keinen nennenswerten Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrszählung.

Im Untersuchungsgebiet gilt Montag bis Freitag zwischen 9:00 und 19:00 Uhr die Parkraumbewirtschaftung.

In Abstimmung mit der MA 46 soll ein Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Kreuzung Thaliastraße – Maroltingergasse durchgeführt werden.

6.4 PROJEKTBEZOGENER HANDLUNGSRAHMEN UND MASSNAHMEN

6.4.1 Fahrrad-Stellplätze

Laut BO Wien sind auf jedem Bauplatz Fahrradstellplätze entsprechend der Anzahl der Wohnungen zu errichten. Laut MA 37 ist von einem Richtmaß von einem Fahrradstellplatz je ca. 30 m² Wohnfläche auszugehen.

Abb. 8: Fahrrad-Stellplatzbedarf nach Richtmaß MA 37

Nutzung,	Richtwert	Wohnnutzfläche [m ²] (WNF)	notwendige Fahrradstellplätze
Wohnen	1 Stellplatz je ca. 30 m ² WNF	ca. 13.600 m ²	ca. 454

Für die Wohnungen sind ungefähr 450 Fahrradabstellplätze erforderlich. Dies entspricht ca. 2,4 Fahrradabstellplätzen pro Wohnung.

Hinweise für weitere Planungsschritte: Bei der Planung von Fahrradabstellplätzen ist auf den erforderlichen Platzbedarf für Abstell-, Manövrierrflächen und Fahrgassen zu achten (siehe RVS 03.07.32). Der Platzbedarf kann unter Umständen durch benutzerfreundliche Abstellsysteme reduziert werden. Die Abstellplätze sollten nach Möglichkeit ebenerdig, witterungs- und diebstahlgeschützt errichtet werden. Empfehlenswert sind Fahrradbügel, an denen ein Abschließen des Rahmens möglich ist. Ein Teil der Fahrradabstellplätze kann im Außenbereich der Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang, sowie dezentral bei Nebeneingängen angeordnet werden. Auf die Praktikabilität der Fahrradabstellanlagen sowie eine mögliche Überdachung ist zu achten.

Um die Zugänglichkeit der Fahrradstellplätze in einer Garage zu gewährleisten darf die Rampenneigung 15 % nicht übersteigen. Zudem empfiehlt die RVS 03.07.32 /7/, die Erschließung von Pkw- und Fahrradabstellplätzen über eine gemeinsame Rampe, unabhängig deren Neigung, generell zu vermeiden. Erfolgt der Fahrradtransport mit einem Lift, ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Liftkabinen zu achten.

6.4.2 Pkw-Stellplätze

Aus den bisher vorliegenden Nutzungskennzahlen wird die Anzahl der Pkw-Pflichtstellplätze abgeschätzt. Für die geförderten Wohnungen wird eine Errichtung der Pflichtstellplätze nach dem Wiener Garagengesetz (1 Pkw-Stellplatz pro 100 m² Wohnnutzfläche) und für die freifinanzierten Wohnungen 1 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit angestrebt.

Abb. 9: Pkw-Stellplatzbedarf

Nutzungen	Richtwert	Pflichtstellplätze	geplante Stellplätze
Wohnungen gefördert	ca. 8.200 m ² WNF (114 WE)	83	83
Wohnungen freifinanziert	ca. 5.400 m ² WNF (74 WE)	54	74
Summe		137	157

Für das Projekt sind etwa 137 Pkw-Pflichtstellplätze zu errichten. Angestrebt wird die Errichtung von 157 Pkw-Stellplätzen.

7 ZUSATZVERKEHR DES PROJEKTES

7.1 VERKEHRSERZEUGUNG DER BEWOHNER

Die Eckdaten für die Verkehrserzeugung der Bewohner gehen im Wesentlichen auf die *Garagenrichtlinie /1/* zurück. Es wird von 3,0 Wegen pro Tag, einem MIV-Anteil von 25 % und einem Besetzungsgrad von 1,2 ausgegangen. Für die Wohnungen wird eine Haushaltsgröße von 2,2 Personen/Wohneinheit zugrunde gelegt. Das ergibt im Tagesverkehr ca. 1,4 Pkw-Fahrten je Wohneinheit.

Abb. 10: Verkehrserzeugung Bewohner

Nutzung	Wege / Person	Personen / Wohnung	MIV-Anteil	Besetzungsgrad	Anteil Spitzenstunde*			
					Morgen		Nachmittag	
					Zufahrt	Abfahrt	Zufahrt	Abfahrt
Wohnen	3,0	2,2	25 %	1,2	3 %	21 %	15 %	7 %

* Prozentzahl bezieht sich jeweils auf die Zufahrten bzw. die Abfahrten am Tag

7.2 GESAMTVERKEHRSERZEUGUNG DES PROJEKTES

Aufgrund der verkehrlichen Eckdaten und unter Berücksichtigung der Tagesganglinien ergibt sich folgende Gesamtverkehrserzeugung des Projekts im Tagesverkehr und in den maßgebenden Spitzenstunden:

Abb. 11: Verkehrserzeugung im Tagesverkehr und in den Spitzenstunden

Nutzung	Wege / Tag	MIV	ÖV	NMV	Morgen		Nachmittag	
		Fahrten / Tag	Wege / Tag		Zufahrt	Abfahrt	Zufahrt	Abfahrt
		Pkw-E / Stunde						
Wohnen	1.189	259	496	434	4	27	19	9

Das Projekt erzeugt an einem Werktag insgesamt ca. 260 Fahrten im motorisierten Individualverkehr (MIV), ca. 500 Wege im öffentlichen Verkehr (ÖV) und ca. 430 Wege im nichtmotorisierten Verkehr (NMV). Im motorisierten Individualverkehr entfallen 4 Zu- und 27 Abfahrten/Stunde auf die Morgen- und 19 Zu- und 9 Abfahrten/Stunde auf die Nachmittagsspitze. Die detaillierte Berechnung der Verkehrserzeugung ist im Anhang 2 enthalten.

8 VERKEHRSTECHNISCHE BERECHNUNGEN

8.1 ENTWICKLUNG DER KFZ-VERKEHRSTÄRKEN 2016 → 2020

Für die Abschätzung der mittelfristigen Verkehrsentwicklung werden die periodischen Verkehrszählungen in Wien (*Händische Straßenverkehrszählungen 2000, 2005 /2/ und 2010 /3/*) herangezogen sowie ggf. geplante Bauvorhaben berücksichtigt. Bei den Zählstellen 127.W (Ottakringer Straße vor Brauerei) und 128.W (Wattgasse zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße) werden seit dem Jahr 2000 kontinuierliche Abnahmen im durchschnittlichen Werktagsverkehr (DTV_w) beobachtet. Die Zählstelle 126.W (Thaliastraße vor Panikengasse) weist zwischen dem Jahr 2000 und 2005 durchschnittliche eine deutliche Zunahme im durchschnittlichen Werktagsverkehr (DTV_w) auf. Seit dem Jahr 2005 bleiben die Verkehrsstärken allerdings weitgehend unverändert. Im Untersuchungsgebiet sind in den nächsten Jahren keine weiteren großen Bauvorhaben geplant. Auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten wird für den Prognosehorizont 2020 von einem Bemessungsverkehr ausgegangen, der dem Bestand 2016 entspricht.

Abb. 12: Verkehrsstärken an Zählstellen im Umfeld des Bearbeitungsgebietes

Zählstelle	DTV _w [Kfz/d]		
	2000	2005	2010
126.W Thaliastraße vor Panikengasse	9.024	11.581	11.559
127.W Ottakringer Straße vor Brauerei	15.450	12.747	12.134
128.W Wattgasse zw. Thaliastraße und Ottakringer Straße	24.090	24.005	21.929

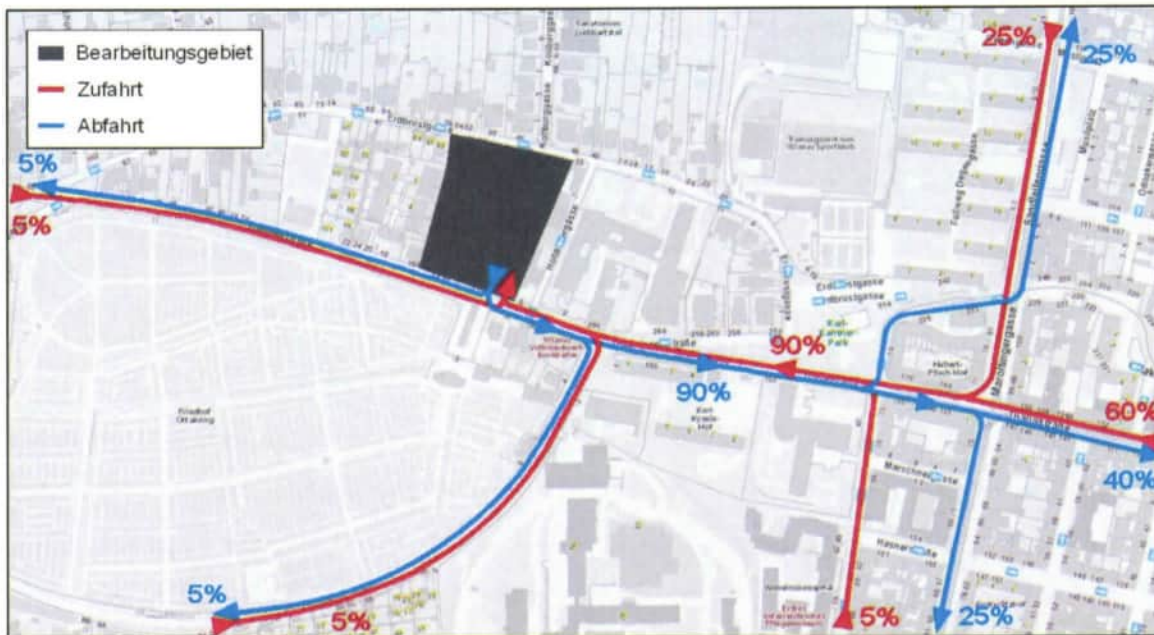
8.2 KFZ-VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Eine Erschließung des Bearbeitungsgebietes im Kfz-Verkehr ist über die künftige Garagenein- und -ausfahrt in der Gallitzinstraße vorgesehen.

8.3 KFZ-VERKEHRSVERTEILUNG

Den weiteren Berechnungen wird folgende Verteilung des erzeugten Kfz-Verkehrs im Untersuchungsgebiet zugrunde gelegt:

Abb. 13: Verkehrsverteilung



Hintergrundquelle: Magistrat der Stadt Wien

Die detaillierten Verkehrsstärken sind im Anhang 3 enthalten.

8.4 LEISTUNGSFÄHIGKEITSBERECHNUNGEN DER KNOTEN

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der maßgebenden Kreuzung werden für die Morgen- und für die Nachmittagsspitze durchgeführt. Die Berechnung der Verkehrslichtsignalanlagen (VLSA) erfolgt nach *RVS 05.04.32 /4/*, *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen /5/* sowie *Grundlagen der Straßenverkehrstechnik und der Verkehrsplanung /6/*. Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen sind im Anhang 4 enthalten. Eine Relationsskizze der Kreuzung sowie die wichtigsten Kennzahlen werden in der Folge angeführt.

8.4.1 Kreuzung Thaliastraße – Maroltingergasse (VLSA-geregelt)

Abb. 14: Relationsskizze

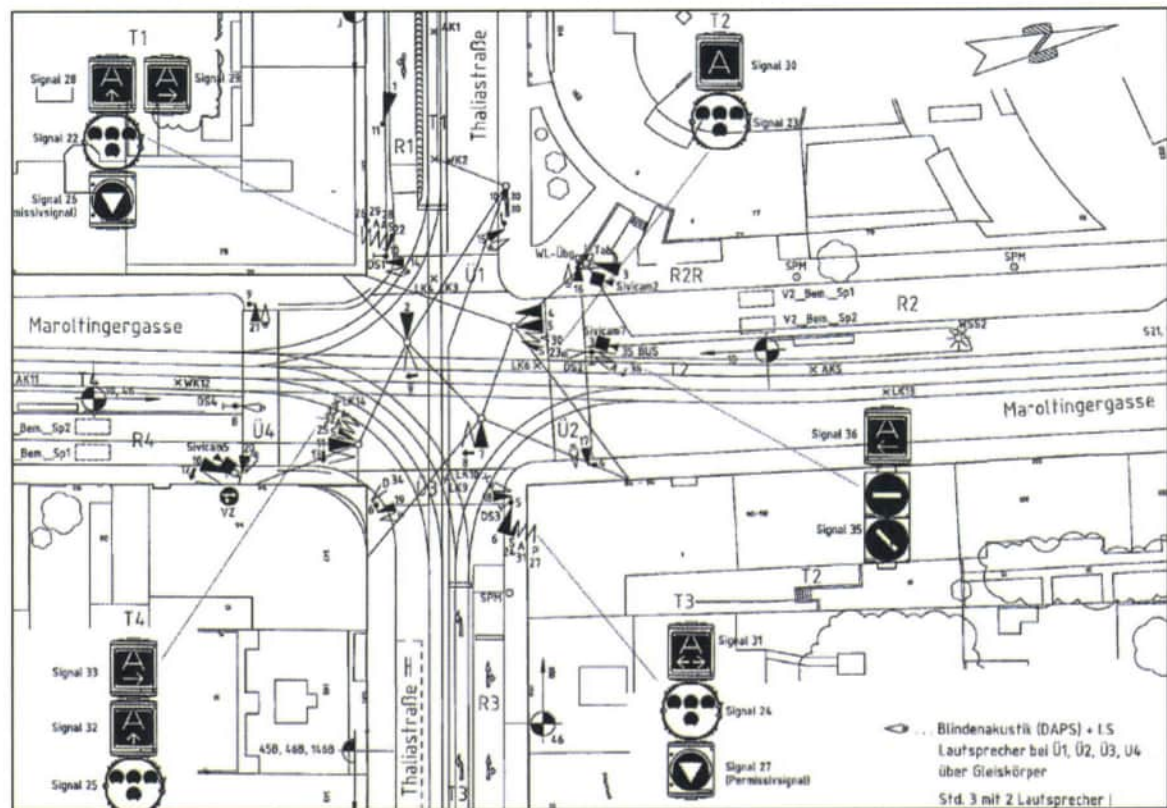


Abb. 15: Ergebnisse der Leistungfähigkeitsberechnung (Anhang 4, $t_0 = 113$ s)

Relation B / P	Verkehrsbelastungen		Grünzeit		Sättigungsgrad		Staulänge	
	B	P	B	P	B	P	B	P
	M / N	M / N	M / N	M / N	M / N	M / N	M / N	M / N
	Pkw -E/h		s				m	
R1GR	284 / 222	302 / 228	25,0 / 25,0	25,0 / 25,0	0,67 / 0,53	0,71 / 0,54	42 / 30	42 / 36
R2LG	67 / 94	67 / 94	43,0 / 43,0	43,0 / 43,0	0,23 / 0,35	0,23 / 0,35	6 / 12	6 / 12
R2G	463 / 413	463 / 413	43,0 / 43,0	43,0 / 43,0	0,61 / 0,54	0,61 / 0,54	54 / 48	54 / 48
R2R	87 / 59	88 / 64	43,0 / 43,0	43,0 / 43,0	0,15 / 0,10	0,15 / 0,11	12 / 6	12 / 6
R3L	58 / 86	58 / 86	42,0 / 42,0	42,0 / 42,0	0,19 / 0,24	0,19 / 0,24	6 / 12	6 / 12
R3GR	266 / 374	268 / 385	42,0 / 42,0	42,0 / 42,0	0,39 / 0,55	0,39 / 0,56	30 / 42	30 / 48
R4G	276 / 315	276 / 315	39,0 / 39,0	39,0 / 39,0	0,40 / 0,46	0,40 / 0,46	36 / 36	36 / 36
R4R	77 / 66	77 / 66	46,0 / 46,0	46,0 / 46,0	0,12 / 0,11	0,12 / 0,11	6 / 6	6 / 6

B - Bestand; P - Prognose; M / N - Morgen / Nachmittag

Verkehrszählung vom Mi, 14.9.2016, 6:30 – 9:30 und 15:30 – 18:30 Uhr

Die VLSA wird durch ÖV-Anmeldungen verkehrsabhängig gesteuert, was variable Umlaufzeiten und Grünzeiten zur Folge hat. Die Grünzeiten werden als Durchschnittswerte unter der Berücksichtigung aller Anmeldungen anhand des Rahmenprogramms P3 mit einer durchschnittlichen Umlaufzeit von 113 Sekunden derart modelliert, dass möglichst ausgeglichene Sättigungsgrade erreicht werden.

Der maximale Sättigungsgrad tritt in der Prognose mit 0,71 in der Relation R1GR (Thaliastraße in Richtung stadteinwärts) in der Morgenspitze auf. Im Bestand beträgt der Sättigungsgrad dieser Relation 0,67. Der projektinduzierte Zusatzverkehr beträgt 18 Pkw-E in der Morgenspitzenstunde bzw. ca. 0,6 Pkw-E pro Umlauf. Der maximale Sättigungsgrad in der Nachmittagsspitze tritt bei der Relation R3GR (Thaliastraße in Richtung stadtauswärts) in der Prognose mit 0,56 auf. Der projektinduzierte Zusatzverkehr an dieser Relation beträgt 11 Pkw-E in der Nachmittagsspitzenstunde bzw. ca. 0,4 Pkw-E pro Umlauf.

9 BEURTEILUNG DER VERKEHRSVERTRÄGLICHKEIT

An der Kreuzung Thaliastraße – Maroltingergasse treten sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitze rechnerisch keine Überlastungen auf. Auch die Beobachtungen vor Ort zeigen einen gut funktionierenden Verkehrsablauf der in der Prognose durch den relativ geringen Zusatzverkehr nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

10 GLOSSAR

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke bezeichnet die Summe aller Fahrzeuge, die einen bestimmten Querschnitt innerhalb eines Tages passiert. Es handelt sich hierbei um den Mittelwert mehrerer Tage, im Idealfall um den Mittelwert aller Tage eines Jahres (jDTV).

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (DTV_w)

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen bezeichnet die Summe aller Fahrzeuge, die einen bestimmten Querschnitt innerhalb eines Werktages (Montag bis Freitag) passiert. Es handelt sich hierbei um den Mittelwert mehrerer Werktage, im Idealfall um den Mittelwert aller Werktage eines Jahres (jDTV_w).

Modal Split

Der Modal Split beschreibt die Verkehrsmittelwahl der Verkehrsteilnehmer. Dabei wird in ÖV, MIV, Radverkehr und Fußverkehr unterschieden. Der MIV wird zudem meist in Pkw-Lenker, Pkw-Mitfahrer und motorisierte Zweiräder untergliedert.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der motorisierte Individualverkehr setzt sich im Wesentlichen aus den Verkehrsmitteln Pkw, Lkw und motorisierten Zweirädern (z.B. Mopeds, Motorräder) zusammen.

Nicht motorisierter Individualverkehr (NMV)

Zu den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern werden Fußgänger und Radfahrer gezählt. Auch Fahrräder mit elektrisch unterstütztem Antrieb (E-Bikes), Roller, Skater u.ä. sind inkludiert.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Unter dem Begriff Öffentlicher Verkehr werden im Wesentlichen die Verkehrsmittel Eisenbahn, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus zusammengefasst.

Verkehrslichtsignalanlage (VLSA)

Verkehrslichtsignalanlagen (ugs. als „Ampel“ bezeichnet) dienen der zeitlichen Trennung von Verkehrsströmen an Knotenpunkten.

11 VERWENDETE UNTERLAGEN

- /1/ Verkehrs- und umwelttechnische Richtlinien für Garagenprojekte
Verfasser: Rosinak & Partner ZT GmbH im Auftrag der Magistratsdirektion -
Stadtbaudirektion
Wien, November 2010

- /2/ Händische Straßenverkehrszählungen auf Gemeindestraßen A + B in Wien
Verfasser: G. Steierwald, LG Müllner – Fußeis, AG Fußeis – arealConsult
Wien, 1991, 1996, 2001, 2006

- /3/ Händische Straßenverkehrszählungen auf Gemeindestraßen A + B in Wien
Verfasser: Verkehrsplanung Käfer GmbH
Wien, 2011

- /4/ RVS 05.04.32
Verkehrslichtsignalanlagen
Planen von Verkehrslichtsignalanlagen
Österreichische Forschungsgesellschaft Straße-Schiene-Verkehr
Wien, i. d. g. F.

- /5/ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
Ausgabe 2009
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
Köln, 2001, 2009

- /6/ Grundlagen der Straßenverkehrstechnik und der Verkehrsplanung
Verfasser: W. Schnabel, D. Lohse
Band 1: Straßenverkehrstechnik
Berlin, 2011

- /7/ RVS 03.07.32
Entwurfsgrundlagen für Garagen
Österreichische Forschungsgesellschaft Straße-Schiene-Verkehr
Wien, i. d. g. F.

GZ 16646

12 FOTODOKUMENTATION

Foto 1: Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße, Blick in die Thaliastraße in Richtung Osten



Foto 2: Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße, Blick in die Maroltingergasse in Richtung Süden



Foto 3: Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße, Blick in die Maroltingergasse in Richtung Norden



Foto 4: Blick von der Thaliastraße zur Kreuzung mit der Maroltingergasse in Richtung Osten



GZ 16646

Foto 5: Kreuzung Thaliastraße – Montleartstraße, Blick in die Thaliastraße in Richtung Westen



Foto 6: Kreuzung Thaliastraße – Montleartstraße, Blick in die Montleartstraße in Richtung Norden



Foto 7: Kreuzung Thaliastraße – Montleartstraße, Blick in die Montleartstraße in Richtung Süden



Foto 8: Kreuzung Thaliastraße – Gallitzinstraße – Johann-Staud-Straße, Blick in die Thaliastraße in Richtung Osten



GZ 16646

Foto 9: Kreuzung Thaliastraße – Gallitzinstraße – Johann-Staud-Straße, Blick in die Johann-Staud-Straße in Richtung Süden



Foto 10: Blick von der Gallitzinstraße in die Hofzinsergasse in Richtung Norden



Foto 11: Blick in die Gallitzinstraße in Richtung Westen (rechts im Bild - Gallitzinstraße 8)



Foto 12: Blick in die Gallitzinstraße in Richtung Osten von der östlichen Grundstücksgrenze



GZ 16646

13 ANHANG

Anhang 1: Auswertung der Verkehrszählungen

Anhang 2: Verkehrserzeugung

Anhang 3: Verkehrsstärken

Anhang 4: Leistungsfähigkeitsberechnung Kreuzung Maroltingergasse – Thaliastraße

AUSWERTUNG - VERKEHRSZÄHLUNG
[Marollinggasse - Thaliastraße]

Anhang 1/1

8197 238

RVS 05.04.31

Auswertung nach:

Montag, 14. September 2015

Marollinggasse - Thaliastraße

1 Kreuzungsindex

sonnig

Relation	R10					R12					R20					R2R						
	PKW	LKW	Mot.	Bus	Fahrer	PKW	LKW	Mot.	Bus	Fahrer	PKW	LKW	Mot.	Bus	Fahrer	PKW	LKW	Mot.	Bus	Fahrer		
Morgen	11	11	1	4	3	1	11	1	1	1	1	15	3	4	1	1	43	7	2	1	6	
	33	1	1	1	1	1	33	1	1	1	1	34	1	1	1	1	34	1	1	1	21	
	44	1	1	1	1	1	44	1	1	1	1	44	1	1	1	1	44	1	1	1	21	
	57	1	1	1	1	1	57	1	1	1	1	57	1	1	1	1	57	1	1	1	21	
	64	2	3	2	1	1	64	1	1	1	1	64	1	1	1	1	64	1	1	1	21	
	37	1	1	1	1	1	37	1	1	1	1	37	1	1	1	1	37	1	1	1	21	
	48	1	1	1	1	1	48	1	1	1	1	48	1	1	1	1	48	1	1	1	21	
	53	2	1	1	1	1	53	2	1	1	1	53	2	1	1	1	53	2	1	1	21	
	47	1	1	1	1	1	47	1	1	1	1	47	1	1	1	1	47	1	1	1	21	
	38	1	1	1	1	1	38	1	1	1	1	38	1	1	1	1	38	1	1	1	21	
	32	1	1	1	1	1	32	1	1	1	1	32	1	1	1	1	32	1	1	1	21	
	48	2	2	2	2	2	48	2	2	2	2	48	2	2	2	2	48	2	2	2	21	
Nachmittag	15	3	1	1	1	1	15	3	1	1	1	15	3	1	1	1	15	3	1	1	2	
	24	4	2	1	1	1	24	4	2	1	1	24	4	2	1	1	24	4	2	1	2	
	29	1	1	1	1	1	29	1	1	1	1	29	1	1	1	1	29	1	1	1	2	
	35	1	2	3	2	1	35	1	2	3	2	1	35	1	2	3	2	1	35	1	2	3
	34	1	1	1	1	1	34	1	1	1	1	34	1	1	1	1	34	1	1	1	2	
	44	2	1	1	1	1	44	2	1	1	1	44	2	1	1	1	44	2	1	1	2	
	38	2	2	2	2	2	38	2	2	2	2	38	2	2	2	2	38	2	2	2	2	
	47	1	1	1	1	1	47	1	1	1	1	47	1	1	1	1	47	1	1	1	2	
	35	1	1	1	1	1	35	1	1	1	1	35	1	1	1	1	35	1	1	1	2	
	38	1	1	1	1	1	38	1	1	1	1	38	1	1	1	1	38	1	1	1	2	
	31	1	1	1	1	1	31	1	1	1	1	31	1	1	1	1	31	1	1	1	2	
	25	1	1	1	1	1	25	1	1	1	1	25	1	1	1	1	25	1	1	1	2	
Gleitende Bundeswerte - Morgen:																						
148	2	1	7	7	7	148	2	1	7	7	148	2	1	7	7	148	2	1	7	7		
198	4	1	10	9	3	197	4	1	10	9	3	198	4	1	10	9	3	198	4	1	10	
211	6	11	8	2	241	211	6	11	8	2	241	211	6	11	8	2	241	211	6	11	8	
270	8	11	7	3	292	270	8	11	7	3	292	270	8	11	7	3	292	270	8	11	7	
218	6	12	6	2	241	218	6	12	6	2	241	218	6	12	6	2	241	218	6	12	6	
184	5	12	5	1	210	184	5	12	5	1	210	184	5	12	5	1	210	184	5	12	5	
170	4	8	5	1	192	170	4	8	5	1	192	170	4	8	5	1	192	170	4	8	5	
163	2	9	8	2	188	163	2	9	8	2	188	163	2	9	8	2	188	163	2	9	8	
168	3	9	8	3	188	168	3	9	8	3	188	168	3	9	8	3	188	168	3	9	8	
211	4	10	8	2	240	211	4	10	8	2	240	211	4	10	8	2	240	211	4	10	8	
123	1	1	1	1	1	123	1	1	1	1	123	1	1	1	1	123	1	1	1	1		
Gleitende Bundeswerte - Nachmittag:																						
158	1	1	1	1	1	158	1	1	1	1	158	1	1	1	1	158	1	1	1	1		
122	1	1	1	1	1	122	1	1	1	1	122	1	1	1	1	122	1	1	1	1		
153	1	1	1	1	1	153	1	1	1	1	153	1	1	1	1	153	1	1	1	1		
158	1	1	1	1	1	158	1	1	1	1	158	1	1	1	1	158	1	1	1	1		
175	2	8	6	3	196	175	2	8	6	3	196	175	2	8	6	3	196	175	2	8	6	
168	1	6	6	1	179	168	1	6	6	1	179	168	1	6	6	1	179	168	1	6	6	
158	1	6	6	1	179	158	1	6	6	1	179	158	1	6	6	1	179	158	1	6	6	
138	1	3	3	2	158	138	1	3	3	2	158	138	1	3	3	2	158	138	1	3	3	
148	1	4	4	1	158	148	1	4	4	1	158	148	1	4	4	1	158	148	1	4	4	
175	2	8	6	3	196	175	2	8	6	3	196	175	2	8	6	3	196	175	2	8	6	
168	1	6	6	1	179	168	1	6	6	1	179	168	1	6	6	1	179	168	1	6	6	
158	1	6	6	1	179	158	1	6	6	1	179	158	1	6	6	1	179	158	1	6	6	
138	1	3	3	2	158	138	1	3	3	2	158	138	1	3	3	2	158	138	1	3	3	
148	1	4	4	1	158	148	1	4	4	1	158	148	1	4	4	1	158	148	1	4	4	

AUSWERTUNG - VERKEHRSZÄHLUNG

[Marollingergasse - Thaliastraße]

Anhang 1/1

8197 289

Relation	R3L 6						R3R 7						R3R 8						R4G 9						R4R 10					
	PKW	LKW	Motor	Bus	Fahrer	PKW-E	PKW	LKW	Motor	Bus	Fahrer	PKW-E	PKW	LKW	Motor	Bus	Fahrer	PKW-E	PKW	LKW	Motor	Bus	Fahrer	PKW-E	PKW	LKW	Motor	Bus	Fahrer	PKW-E
Morgen																														
06:30-06:45	16					16	30					30	11					15	15					16	7					16
06:45-07:00	23					24	19	3				22	11					13	13					16	7					16
07:00-07:15	7	2				9	35	1				18	11					18	18					15	1					17
07:15-07:30	8					8	35	4				47	12					18	39					15	1					17
07:30-07:45	19					19	38	3				49	19					19	19					19	1					20
07:45-08:00	15					15	40	3				48	17					18	79					21						23
08:00-08:15	14		1			17	37	1				39	17					18	79					22						22
08:15-08:30	24		1			26	48	4				61	23					28	53					19						19
08:30-08:45	13					13	30					37	10					13	43					45						12
08:45-09:00	18		1			20	37	2				40	18					21	25					19						8
09:00-09:15	16					16	27					34	11					13	15					13						17
09:15-09:30	13					14	24					30	21					13	40					14						14
Nachmittag																														
15:30-15:45	16		1			18	47					50	28					16	42					16						6
15:45-16:00	12		1			13	46					50	21					16	42					16						17
16:00-16:15	11					11	55					62	24					18	53					22						24
16:15-16:30	20					21	39					47	18					19	48					21						21
16:30-16:45	24					25	54					63	26					20	54					21						8
16:45-17:00	22					23	43					43	20					19	37					17						6
17:00-17:15	31					31	65					69	26					22	58					17						18
17:15-17:30	17					18	63					71	22					24	73					12						18
17:30-17:45	26					26	72					80	20					33	62					17						17
17:45-18:00	15					16	50					50	25					27	34					16						17
18:00-18:15	13					14	42					40	10					43	32					16						18
18:15-18:30	22					22	48					54	23					28	41					17						7
Gebende Stunden																														
06:30-07:30	54		1			55	129					134	59					59	133					52						58
07:30-08:00	56		1			57	129					129	59					59	133					52						58
08:00-08:30	80		2			82	150					150	81					81	150					79						77
08:30-09:00	87		1			88	150					150	81					81	150					79						77
09:00-09:30	82		1			83	151					151	82					82	151					84						84
09:30-10:00	76		1			77	153					153	73					73	153					74						76
10:00-10:30	79		3			82	155					157	76					76	155					76						80
10:30-11:00	81		2			83	145					145	76					76	145					76						80
11:00-11:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
11:30-12:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
12:00-12:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
12:30-13:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
13:00-13:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
13:30-14:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
14:00-14:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
14:30-15:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
15:00-15:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
15:30-16:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
16:00-16:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
16:30-17:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
17:00-17:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
17:30-18:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
18:00-18:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
Gebende Stunden																														
06:30-07:30	54		1			55	129					134	59					59	133					52						58
07:30-08:00	56		1			57	129					129	59					59	133					52						58
08:00-08:30	80		2			82	150					150	81					81	150					79						77
08:30-09:00	87		1			88	150					150	81					81	150					79						77
09:00-09:30	82		1			83	151					151	82					82	151					84						84
09:30-10:00	76		1			77	153					153	73					73	153					74						76
10:00-10:30	79		3			82	155					157	76					76	155					76						80
10:30-11:00	81		2			83	145					145	76					76	145					76						80
11:00-11:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
11:30-12:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
12:00-12:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
12:30-13:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
13:00-13:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
13:30-14:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
14:00-14:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
14:30-15:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
15:00-15:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
15:30-16:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
16:00-16:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
16:30-17:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
17:00-17:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
17:30-18:00	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
18:00-18:30	80		2			82	138					138	73					73	138					73						76
Gebende Stunden																														
06:30-07:30	54																													

AUSWERTUNG - VERKEHRSZÄHLUNG
[Gallitzinstraße - Thaliastraße - Johann-Staud-Straße]

Anhang 1/2

Auswertung nach:

Montag, 14. September 2015

Gallitzinstraße - Thaliastraße - Johann-Staud-Straße

2 Kreuzungsdindex

sonnig

RVS 03.05.11

8197 290

Relation	R1L					R1G					R2L					R2R					R3G					R3R						
	PKW	LCW	Motor	Bus	Fahrer	PKW	LCW	Motor	Bus	Fahrer	PKW	LCW	Motor	Bus	Fahrer	PKW	LCW	Motor	Bus	Fahrer	PKW	LCW	Motor	Bus	Fahrer	PKW	LCW	Motor	Bus	Fahrer		
Zeit																																
Morgen																																
06:30-06:45	17					6					3					14					15						2					
06:45-07:00	25	5		1		6					3					26	2	1	1		38						2					
07:00-07:15	20	3	1	1		15	1				36					36		1	2		38						2					
07:15-07:30	46	2				12					6					45	2	1	1	2	42						1					
07:30-07:45	31		3	2		20	2	1			61					72		1	3	6	78						1					
07:45-08:00	57	1	1	1		33	16				52					37	2	3	1	4	47						2					
08:00-08:15	24	2	1	2		13					36					50		1	1	1	48						2					
08:15-08:30	37	1	2	1		14					36					31		1	3	1	58						2					
08:30-08:45	21	2	2	2		14					36					30		1	1	1	48						2					
08:45-09:00	25	4	1	2		26					22					30		1	1	1	58						2					
09:00-09:15	29	1	2	1		26					36					27		1	1	1	58						2					
09:15-09:30	35	1	1	2		21					36					45					48						2					
Nachmittag																																
15:30-15:45	43		1	2		23					21					21					25											
15:45-16:00	54		1	2		26					22					26					28											
16:00-16:15	53		2	2		26					32					34		2	2		48											
16:15-16:30	47		1	1		47					17					27					19											
16:30-16:45	48		2	2		25					26					27		3	3	2	22											
16:45-17:00	41	1	2	1		22					17					21		2	1	2	33											
17:00-17:15	47		2	1		34					27					34		3	1	1	48											
17:15-17:30	36		5	1		24					37					44					48											
17:30-17:45	60		6	2		26					36					42		4														
17:45-18:00	42		3	1		47					22					36					44											
18:00-18:15	41		2	2		47					36					36		1	2	2	43											
18:15-18:30	32		2	1		18					23					26		2	1	1	29											
Gleichte Stundenwerte - Morgen:																																
06:30-07:30	118	10	1	3		28	3	2			3	0	0	0		107	6	4			120	0	0	0			7	0	0	0		
07:30-08:30	133	10	4	5		53	5	1	4		3	0	0	0		154	6	3	7		181	1	12	4			12	213				
08:30-09:30	105	6	5	5		63	6	1	4		3	0	0	0		102	6	8	7		114	3	12	4			12	227				
09:30-10:30	105	5	5	5		61	5	1	4		2	77				104	5	5	7		106	4	10	4			14	233				
10:30-11:30	144	4	7	8		83	2	1	4		1	78				166	3	9	7		209	6	12	4			11	221				
11:30-12:30	134	4	6	6		68	2	1	4		3	68				100	3	10	7		104	5	6	4			16	195				
12:30-13:30	102	7	6	7		66	2	1	4		2	76				120	2	7	7		104	4	7	4			16	164				
13:30-14:30	107	6	7	6		76	2	4	4		81					106	2	7	6		113	4	6	4			14	167				
14:30-15:30	118	6	7	6		83	2	4	4		6	101				106	6	5	6		119	3	3	4			14	172				
Gleichte Std.	106	3	5	5		87	3	1	4		2	107				106	3	5	6		120	2	10	4			14	180				
Anteil (%)	20%	2%	2%	2%		20%	2%	1%	1%		2%	20%				20%	2%	2%	2%		2%	2%	2%	2%		2%	20%					
Gleichte Stundenwerte - Nachmittag:																																
15:30-16:30	107	0	12	6		128	1	12	4		12	152				102	1	4			109	0	4	4			1	129				
16:30-17:30	122	0	19	6		128	1	17	4		9	157				154	0	3	7		161	1	12	4			3	126				
17:30-18:30	108	1	20	6		105	0	10	3		6	153				94	1	7	6		114	0	5	5			2	126				
18:30-19:30	103	1	20	5		111	2	16	3		2	152				83	0	5	5		97	1	5	5			4	129				
19:30-20:30	174	1	17	8		108	0	11	3		2	122				103	0	8			122	1	6	6			6	148				
20:30-21:30	106	1	15	5		104	0	7	3		4	122				101	0	9	2		5	3	5	5			3	158				
21:30-22:30	107	0	16	5		123	0	5	4		4	122				106	0	7	4		104	1	4	4			4	166				
22:30-23:30	141	0	21	6		125	0	8	4		5	125				125	0	8	5		125	0	5	4			5	164				
23:30-24:30	119	0	18	6		104	0	8	4		9	114				111	0	7	6		9	8	4	4			7	144				
Gleichte Std.	107	3	18	7		107	1	1	4		2	107				106	1	1	4		1	1	1	1			1	107				
Anteil (%)	20%	2%	2%	2%		20%	1%	1%	1%		2%	20%				20%	1%	2%	2%		2%	2%	2%	2%		2%	20%					

AUSWERTUNG - VERKEHRSZÄHLUNG
[Gallitzinstraße - Thaliastraße - Johann-Staud-StraÙe]

8197 291

Relation	R4G					R4G					R4G									
	F1 - Rl. Osten ggü. Projekt					F2 - Rl. Westen ggü. Projekt					F3 - Rl. Osten projektseitig					F4 - Rl. Westen projektseitig				
Zahl	PKW	LKW	Motort	Bus	Fußg.	PKW	LKW	Motort	Bus	Fußg.	PKW	LKW	Motort	Bus	Fußg.	PKW	LKW	Motort	Bus	Fußg.
Morgen																				
08.30-09.45					6					2	2					6				1
09.45-07.00					4					2	2					0				3
07.00-07.15					4					2	2					0				3
07.15-07.30					4					3	3					0				3
07.30-07.45					4					2	2					0				0
07.45-08.00					5					2	2					1				0
08.00-08.15					3					1	1					0				1
08.15-08.30					7					1	1					0				1
08.30-08.45					5					3	3					2				2
08.45-09.00					2					10						2				0
09.00-09.15					1					1	1					2				2
09.15-09.30					10					5	6					2				0
09.30-09.45					6					8	8					4				1
Nachmittag																				
13.30-14.45					2					2	2					0				3
14.45-16.00					12					4	4					3				6
16.00-16.15					13					10	10					0				0
16.15-16.30					6					3	3					0				0
16.30-16.45					7					2	2					0				0
16.45-17.00					13					6	6					0				10
17.00-17.15					11					0	0					11				12
17.15-17.30					4					9	9					0				0
17.30-17.45					4					0	0					12				12
17.45-18.00					10					5	6					12				10
18.00-18.15					10					1	1					0				0
18.15-18.30					2					1	1					0				0
Gleitende Blinder																				
08.30-07.30					0					0	0					0				7
08.45-07.45					0					0	0					0				0
07.00-06.00					0					0	0					0				0
07.15-06.15					0					0	0					0				0
07.30-05.30					0					0	0					0				1
07.45-04.45					0					0	0					0				0
07.00-03.00					0					0	0					0				2
07.15-02.15					0					0	0					0				4
07.30-01.30					0					0	0					0				0
07.45-00.45					0					0	0					0				3
08.00-00.00					0					0	0					0				0
08.15-00.15					0					0	0					0				0
08.30-00.30					0					0	0					0				0
08.45-00.45					0					0	0					0				0
09.00-00.00					0					0	0					0				0
09.15-00.15					0					0	0					0				0
09.30-00.30					0					0	0					0				0
09.45-00.45					0					0	0					0				0
10.00-00.00					0					0	0					0				0
10.15-00.15					0					0	0					0				0
10.30-00.30					0					0	0					0				0
10.45-00.45					0					0	0					0				0
11.00-00.00					0					0	0					0				0
11.15-00.15					0					0	0					0				0
11.30-00.30					0					0	0					0				0
11.45-00.45					0					0	0					0				0
12.00-00.00					0					0	0					0				0
12.15-00.15					0					0	0					0				0
12.30-00.30					0					0	0					0				0
12.45-00.45					0					0	0					0				0
13.00-00.00					0					0	0					0				0
13.15-00.15					0					0	0					0				0
13.30-00.30					0					0	0					0				0
13.45-00.45					0					0	0					0				0
14.00-00.00					0					0	0					0				0
14.15-00.15					0					0	0					0				0
14.30-00.30					0					0	0					0				0
14.45-00.45					0					0	0					0				0
15.00-00.00					0					0	0					0				0
15.15-00.15					0					0	0					0				0
15.30-00.30					0					0	0					0				0
15.45-00.45					0					0	0					0				0
16.00-00.00					0					0	0					0				0
16.15-00.15					0					0	0					0				0
16.30-00.30					0					0	0					0				0
16.45-00.45					0					0	0					0				0
17.00-00.00					0					0	0					0				0
17.15-00.15					0					0	0					0				0
17.30-00.30					0					0	0					0				0
17.45-00.45					0					0	0					0				0
18.00-00.00					0					0	0					0				0
18.15-00.15					0					0	0					0				0
18.30-00.30					0					0	0					0				0
18.45-00.45					0					0	0					0				0
19.00-00.00					0					0	0					0				0
19.15-00.15					0					0	0					0				0
19.30-00.30					0					0	0					0				0
19.45-00.45					0					0	0					0				0
20.00-00.00					0					0	0					0				0
20.15-00.15					0					0	0					0				0
20.30-00.30					0					0	0					0				0
20.45-00.45					0					0	0					0				0
21.00-00.00					0					0	0					0				0
21.15-00.15					0					0	0					0				0
21.30-00.30					0					0	0					0				0
21.45-00.45					0					0	0					0				0
22.00-00.00					0					0	0					0				0
22.15-00.15					0					0	0					0				0
22.30-00.30					0					0	0					0				0
22.45-00.45					0					0	0					0				0
23.00-00.00					0					0	0					0				0
23.15-00.15					0					0	0					0				0
23.30-00.30					0					0	0					0				0
23.45-00.45					0					0	0					0				0
24.00-00.00					0					0	0					0				0
24.15-00.15					0					0	0					0				0
24.30-00.30					0					0	0					0				0
24.45-00.45					0					0	0					0				0
25.00-00.00					0					0	0					0				0
25.15-00.15					0															

292

Verkehrserzeugung - Personal/Bewohner

Nutzung	Bemessungslagerhaltung	[Bk] pro Personal bzw. Baueinheit	Personal bzw. Baueinheit	Anzahl an Wege [Bk]	Wege / Tag	MW Arbeits [h]	Bemess. Grad [MW]	Ov	MW	DITV-Ov [Faktor/Tag]	DITV-MW [Wagen/Tag]	Nachmittag		Morgen/Nachmittag	
												Zukunft	Altstand	Zukunft	Altstand
Wohnraum	100	2,20	614	3,00	1,241	20%	1,20	60%	30%	298	406	3,00%	7,00%	4,19	2,19
Wohnraum	100	2,20	434		1,241	20%	1,20	60%	30%	298	406	3,00%	7,00%	4,19	2,19

Gesamtverkehrserzeugung des Vorhabens

[illegible]

8197 293

Kreuzungsindex	Nutzungsindex:		1		Belastungen [Pkw-E/h]						DTV-MIV [Ktz/24h] Nutzungen 1+2 / alle Nutzungen	
	Kreuzung		Anteil - Summe		Bestand	Umlegung 2020	Korrektur 2020	Grundbelastung 2020	Verkehrserzeugung	Prognose 2020		
	Name	Relation	Zufahrt	Abfahrt								
DTV-MIV (Ktz/24h)			129	129	Morgen/Nachmittag						1+2	
Berechnung												
Verkehrserzeugung (Ktz/h)			4/19	27/9	LKW-Anteil	Bestand	Umlegung	Korrektur	Grundbelastung 2020	-	Prognose 2020	DTV-MIV Ktz
Thallstraße / Marlingergasse	R1L				0/0	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
	R1G			40%	1.700,0	241/179	0/0	0/0	241/179	11/4	252/183	52/52
	R1R			25%	4.800,0	43/43	0/0	0/0	43/43	7/2	50/45	32/32
	R2L				1.822,2	67/94	0/0	0/0	67/94	0/0	67/94	0/0
	R2G				1.500,0	463/413	0/0	0/0	463/413	0/0	463/413	0/0
	R2R		25%		8.3/1,7	87/59	0/0	0/0	87/59	1/5	88/64	32/32
	R3L				3.700,0	58/86	0/0	0/0	58/86	0/0	58/86	0/0
	R3G		60%		6.500,0	189/258	0/0	0/0	189/258	2/11	191/269	77/77
	R3R				4.200,0	77/116	0/0	0/0	77/116	0/0	77/116	0/0
	R4L				0/0	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
R4G				2.9/1,3	276/315	0/0	0/0	276/315	0/0	276/315	0/0	
R4R				2.6/1,5	77/66	0/0	0/0	77/66	0/0	77/66	0/0	

Abschätzung der Leistungsfähigkeit für die Kreuzung: Thaliastraße / Maroltingergasse, Tu [Morgen/Nachmittag] = 113/113 [s] - BESTAND								
Spitzenstundenfaktor =	1,00							
Strom Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Relation	R1GR	R2LG	R2G	R2R	R3L	R3GR	R4G	R4R
Anzahl der Fahrstreifen	1	1	1	1	1	1	1	1
Höchste Verkehrsmenge pro Fahrstreifen [Pkw-E/h]	2.000	1.800	2.000	2.000	1.800	2.000	2.000	2.000
Maximale Verkehrsmenge [Pkw-E/h]	2.000	1.800	2.000	2.000	1.800	2.000	2.000	2.000
Bedingt verträgliche Linksabbieger berechnen nach:	RVS 05.04.32				RVS 05.04.32			
Korrekturfaktor für Fahrbahnlängsneigung	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Fahrstreifenbreite	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktoren - Morgen								
Korrekturfaktor für Lkw - Anteil	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Mehrstreifigkeit	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Abbiegeradius	0,97	0,90	1,00	0,85	0,90	0,95	1,00	0,85
Korrekturfaktor für Mischfahrstreifen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Fußgänger	0,98	0,90	1,00	0,90	1,00	0,97	1,00	0,90
Korrekturfaktor für Straßenbahn	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktoren - Nachmittag								
Korrekturfaktor für Lkw - Anteil	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Mehrstreifigkeit	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Abbiegeradius	0,97	0,90	1,00	0,85	0,90	0,95	1,00	0,85
Korrekturfaktor für Mischfahrstreifen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Fußgänger	0,98	0,90	1,00	0,90	1,00	0,97	1,00	0,90
Korrekturfaktor für Straßenbahn	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	1,00
Abminderungsfaktor Morgen	0,96	0,81	1,00	0,77	0,73	0,92	1,00	0,77
Abminderungsfaktor Nachmittag	0,95	0,81	1,00	0,77	0,73	0,92	1,00	0,77
Sättigungsbelastung Morgen [Pkw-E/h]	1.916	1.458	2.000	1.530	1.306	1.844	2.000	1.530
Sättigungsbelastung Nachmittag [Pkw-E/h]	1.893	1.458	2.000	1.530	1.306	1.833	2.000	1.530
Vorgesehene Umlaufzeit - Morgen [s]	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0
Vorgesehene Umlaufzeit - Nachmittag [s]	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0
Anzahl der Perioden pro Stunde [Morgen]	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9
Anzahl der Perioden pro Stunde [Nachmittag]	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9
Grünzeit - Morgen [s]	Gz=25,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=42,0	Gz=42,0	Gz=39,0	Gz=46,0
Grünzeit - Nachmittag [s]	Gz=25,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=42,0	Gz=42,0	Gz=39,0	Gz=46,0
Leistungsfähigkeit - Morgen [Pkw-E/h]	424	287	762	583	313	686	691	624
Leistungsfähigkeit - Nachmittag [Pkw-E/h]	419	268	762	583	357	682	691	624
Verkehrsbelastung - Morgen [Pkw-E/h]	284	67	463	87	58	266	276	77
Verkehrsbelastung - Nachmittag [Pkw-E/h]	222	94	413	59	86	374	315	66
Sättigungsgrad - Morgen	0,67	0,23	0,61	0,15	0,19	0,39	0,40	0,12
Sättigungsgrad - Nachmittag	0,53	0,35	0,54	0,10	0,24	0,55	0,46	0,11
Rückstauberechnung nach RVS 05.04.32 & HBS 2001 - Morgen								
Mittlere Wartezeit [s] - Morgen	36,3	21,7	21,7	21,7	22,3	22,3	24,2	19,9
Zahl der Halte n1 [Pkw]	6	1	7	1	1	4	5	1
Zahl der Halte n2 [Pkw]	7	1	9	2	1	5	6	1
mittlere Staulänge [m]	42	6	54	12	6	30	36	6
Dimensionierungsstaulänge [m]	48	12	66	12	6	36	42	12
vorhandene Aufstelllänge [m]	72	78	78	30	60	138	114	78
Wahrscheinlichkeit der Überstauung bei Rot [%]	5,7%	0,1%	12,3%	7,7%	0,1%	0,9%	0,7%	0,1%
Rückstauberechnung nach RVS 05.04.32 & HBS 2001 - Nachmittag								
Mittlere Wartezeit [s] - Nachmittag	34,3	21,7	21,7	21,7	22,3	22,3	24,2	19,9
Zahl der Halte n1 [Pkw]	5	1	7	1	1	6	5	1
Zahl der Halte n2 [Pkw]	5	2	8	1	2	7	6	1
mittlere Staulänge [m]	30	12	48	6	12	42	36	6
Dimensionierungsstaulänge [m]	42	12	60	6	12	54	48	6
vorhandene Aufstelllänge [m]	72	78	78	30	60	138	114	78
Wahrscheinlichkeit der Überstauung bei Rot [%]	2,1%	0,1%	7,1%	8,1%	2,9%	0,3%	0,5%	0,1%

Abschätzung der Leistungsfähigkeit für die Kreuzung: Thallastraße / Maroltlingergasse, Tu [Morgen/Nachmittag] = 113/113 [s] - PROGNOSE 2020								
Spitzenstundenfaktor =	1,00							
Strom Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Relation	R1GR	R2LG	R2G	R2R	R3L	R3GR	R4G	R4R
Anzahl der Fahrstreifen	1	1	1	1	1	1	1	1
Höchste Verkehrsmenge pro Fahrstreifen [Pkw-E/h]	2.000	1.800	2.000	2.000	1.800	2.000	2.000	2.000
Maximale Verkehrsmenge [Pkw-E/h]	2.000	1.800	2.000	2.000	1.800	2.000	2.000	2.000
Bedingt verträgliche Linksabbieger berechnen nach:	RVS 05.04.32				RVS 05.04.32			
Korrekturfaktor für Fahrbahnlängsneigung	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Fahrstreifenbreite	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktoren - Morgen								
Korrekturfaktor für Lkw - Anteil	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Mehrstreifigkeit	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Abbiegeradius	0,97	0,90	1,00	0,85	0,90	0,95	1,00	0,85
Korrekturfaktor für Mischfahrstreifen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Fußgänger	0,98	0,90	1,00	0,90	1,00	0,97	1,00	0,90
Korrekturfaktor für Straßenbahn	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktoren - Nachmittag								
Korrekturfaktor für Lkw - Anteil	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Mehrstreifigkeit	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Abbiegeradius	0,97	0,90	1,00	0,85	0,90	0,95	1,00	0,85
Korrekturfaktor für Mischfahrstreifen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekturfaktor für Fußgänger	0,98	0,90	1,00	0,90	1,00	0,97	1,00	0,90
Korrekturfaktor für Straßenbahn	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	1,00
Abminderungsfaktor Morgen	0,95	0,81	1,00	0,77	0,73	0,92	1,00	0,77
Abminderungsfaktor Nachmittag	0,95	0,81	1,00	0,77	0,73	0,92	1,00	0,77
Sättigungsbelastung Morgen [Pkw-E/h]	1.908	1.458	2.000	1.530	1.306	1.845	2.000	1.530
Sättigungsbelastung Nachmittag [Pkw-E/h]	1.891	1.458	2.000	1.530	1.306	1.838	2.000	1.530
Vorgesehene Umlaufzeit - Morgen [s]	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0
Vorgesehene Umlaufzeit - Nachmittag [s]	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0	Tu=113,0
Anzahl der Perioden pro Stunde [Morgen]	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9
Anzahl der Perioden pro Stunde [Nachmittag]	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9	31,9
Grünzeit - Morgen [s]	Gz=25,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=42,0	Gz=42,0	Gz=39,0	Gz=46,0
Grünzeit - Nachmittag [s]	Gz=25,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=43,0	Gz=42,0	Gz=42,0	Gz=39,0	Gz=46,0
Leistungsfähigkeit - Morgen [Pkw-E/h]	423	287	762	583	305	686	691	624
Leistungsfähigkeit - Nachmittag [Pkw-E/h]	419	268	762	583	354	684	691	624
Verkehrsbelastung - Morgen [Pkw-E/h]	302	67	463	88	58	268	276	77
Verkehrsbelastung - Nachmittag [Pkw-E/h]	228	94	413	64	86	385	315	66
Sättigungsgrad - Morgen	0,71	0,23	0,61	0,15	0,19	0,39	0,40	0,12
Sättigungsgrad - Nachmittag	0,54	0,35	0,54	0,11	0,24	0,56	0,46	0,11
Rückstauberechnung nach RVS 05.04.32 & HBS 2001 - Morgen								
Mittlere Wartezeit [s] - Morgen	41,1	21,7	21,7	21,7	22,3	22,3	24,2	19,9
Zahl der Halte n1 [Pkw]	7	1	7	1	1	4	5	1
Zahl der Halte n2 [Pkw]	7	1	9	2	1	5	6	1
mittlere Staulänge [m]	42	6	54	12	6	30	36	6
Dimensionierungsstaulänge [m]	54	12	66	12	6	36	42	12
vorhandene Aufstelllänge [m]	72	78	78	30	60	138	114	78
Wahrscheinlichkeit der Überstauung bei Rot [%]	7,6%	0,1%	12,3%	7,7%	0,1%	0,9%	0,7%	0,1%
Rückstauberechnung nach RVS 05.04.32 & HBS 2001 - Nachmittag								
Mittlere Wartezeit [s] - Nachmittag	34,3	21,7	21,7	21,7	22,3	22,3	24,2	19,9
Zahl der Halte n1 [Pkw]	5	1	7	1	1	6	5	1
Zahl der Halte n2 [Pkw]	6	2	8	1	2	8	6	1
mittlere Staulänge [m]	36	12	48	6	12	48	36	6
Dimensionierungsstaulänge [m]	42	12	60	6	12	54	48	6
vorhandene Aufstelllänge [m]	72	78	78	30	60	138	114	78
Wahrscheinlichkeit der Überstauung bei Rot [%]	2,3%	0,1%	7,1%	7,9%	2,9%	0,3%	0,5%	0,1%

Aktennotiz

Projekt: Gallitzinstraße 8-16

GZ: 16 646

Gegenstand: Besprechung Abstimmung der Verkehrsunersuchung

Datum: 12.12.2016

Telefonische Besprechung mit [REDACTED] (MA 46) am 06.12.2016

Verfasser: [REDACTED]

Ergebnisse:

Nach einer Einsicht der von der Rosinak & Partner ZT GmbH verfassten Verkehrsuntersuchung zum Projekt Gallitzinstraße 8-16 vom 12.10.2016 wird die Verkehrsuntersuchung mit der zuständigen Behörde (MA 46) abgestimmt. Die verkehrlichen Eckdaten für die Berechnung der Verkehrserzeugung werden erläutert. Grundsätzlich werden von der MA 46 die in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Eckdaten und getroffenen Annahmen zur Kenntnis genommen. Bei einer weiteren Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung im Zuge der baurechtlichen Einreichung sollen laut MA 46 folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. An der Kreuzung Thaliastraße – Maroltingergasse ist aus Richtung Süden das Linksabbiegen von der Maroltingergasse in die Thaliastraße nicht möglich. In der Verkehrsverteilung wird im Sinne einer ungünstigen Berechnung für die Kreuzung Thaliastraße – Maroltingergasse eine Zufahrt aus Richtung Süden von 25 % über die Thaliastraße (Relation R3G) und eine Zufahrt von 5 % über die Montleartstraße angenommen. Bei einer Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung soll die Zufahrt aus Richtung Süden mit 25 % zur Gänze über die Montleartstraße angenommen werden.
2. Da die Kreuzung Thaliastraße – Montleartstraße mit der im Punkt 1 angeführten Annahme von einem höheren Anteil des projektinduzierten Zusatzverkehrs belastet wird, soll die Leistungsfähigkeit dieses Kreuzungsbereiches im nächsten Bearbeitungsschritt nachgewiesen werden.

Verteiler: [REDACTED] (MA 46), [REDACTED] (ARWAG), [REDACTED]
[REDACTED] (BIP), [REDACTED] (SÜBA)

16., Gallitzinstraße 8-16

Städtebauliche Entwicklung

8197

297

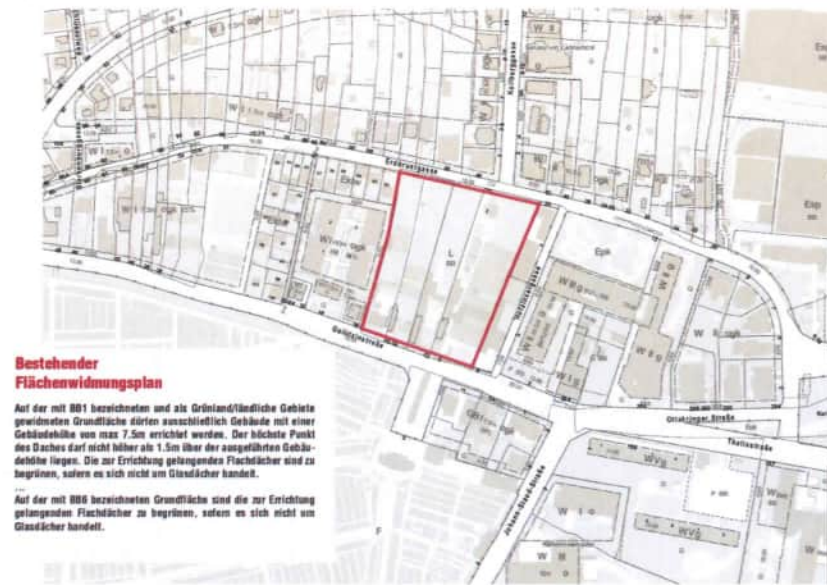




16., Gallitzinstraße 8-16

Städtebauliche Entwicklung

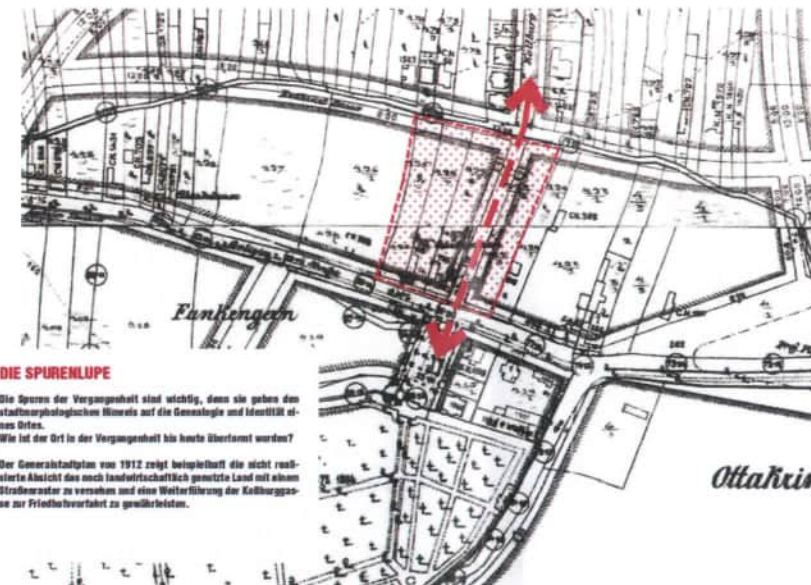
8197 299



Bestehender Flächenwidmungsplan

Auf der mit B01 bezeichneten und als Grünland/landliche Gebiete gewidmeten Grundstücke dürfen ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max 7,5m errichtet werden. Der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5m über der ausgefüllten Gebäudedehne liegen. Die zur Errichtung gelangenden Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.

Auf der mit B06 bezeichneten Grundstücke sind die zur Errichtung gelangenden Flachdächer zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt.



DIE SPURENLUPE

Die Spuren der Vergangenheit sind wichtig, denn sie geben den stadtmorphologischen Hinweis auf die Genese und Identität eines Ortes.

Wie ist der Ort in der Vergangenheit bis heute überformt worden?

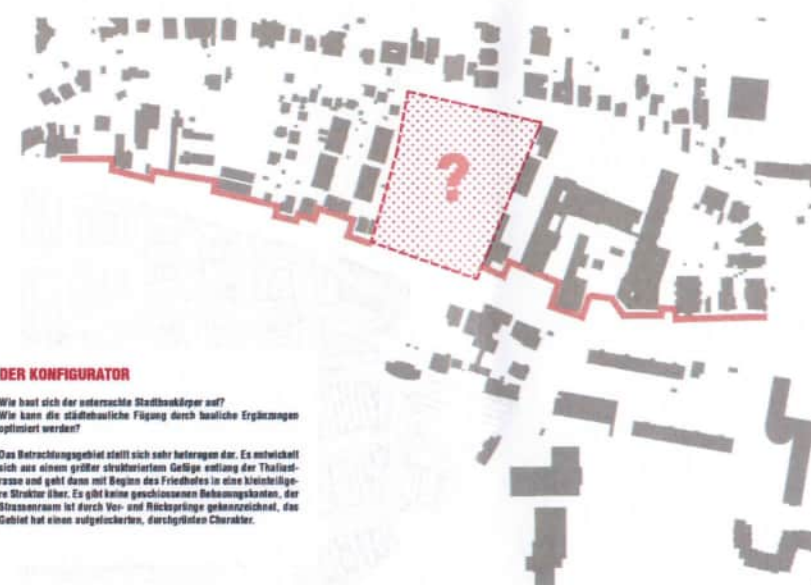
Der Generalstadtplan von 1912 zeigt beispielhaft die nicht realisierte Absicht das noch landwirtschaftlich genutzte Land mit einem Stadtkern zu versehen und eine Weiterführung der Kolonnen zur Friedhofsvorstadt zu gewährleisten.



DER DICHTEPFEL

Welche Dichte ist in der Umgebung vorhanden?
Welche Bebauungsdichte erscheint dem Ort angemessen?

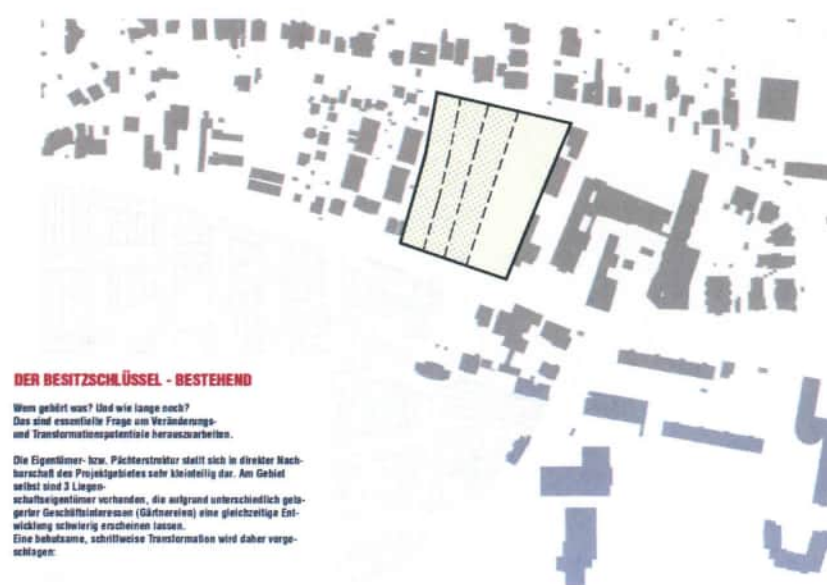
Die direkte Nachbarschaft des Projektgebietes wird mit dem großformatigen Plattenbau im Osten, der westlich gelegenen, größer strukturierten Wohnbebauung und der im Norden bestehenden Mehrfamilienwohnbauweise eine Dichte zwischen 1,2 und 2,1 auf. Durch die Topografie (fallendes Gelände von West nach Ost) variiert eine GFZ bei aufgelockelter Bebauung von 1,3 bis 1,5 verträglich.



DER KONFIGURATOR

Wie hat sich der untersuchte Stadtkörper auf?
Wie kann die städtebauliche Fügung durch bauliche Ergänzungen optimiert werden?

Das Betrachtungsgebiet stellt sich sehr heterogen dar. Es entwickelt sich aus einem großer strukturierten Gefüge entlang der Thallstraße und geht dann mit Beginn des Friedhofes in eine kleinteilige Struktur über. Es gibt keine geschlossenen Bebauungskanten, der Stadtkern ist durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnet, das Gebiet hat einen aufgelockerten, durchgrüneten Charakter.



DER BESITZSCHLÜSSEL - BESTEHEND

Wem gehört was? Und wie lange noch?
Das sind essenzielle Fragen um Veränderungs- und Transformationspotenziale herauszuarbeiten.

Die Eigentümer- bzw. Pächterstruktur stellt sich in direkter Nachbarschaft des Projektgebietes sehr kleinteilig dar. Am Gebiet selbst sind 3 Liegenschaftseigentümer vorhanden, die aufgrund unterschiedlich gelagerter Geschäftsinteressen (Gärtnereien) eine gleichzeitige Entwicklung schwierig erscheinen lassen. Eine behutsame, schrittweise Transformation wird daher vorgeschlagen.

BEBAUUNGSZENARIO



MÖGLICHE ERSCHLIESSUNGSFORMEN

Leistbares Wohnen, variable Größen & Typologien

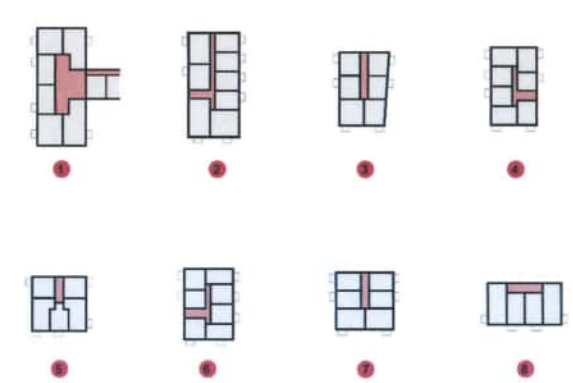
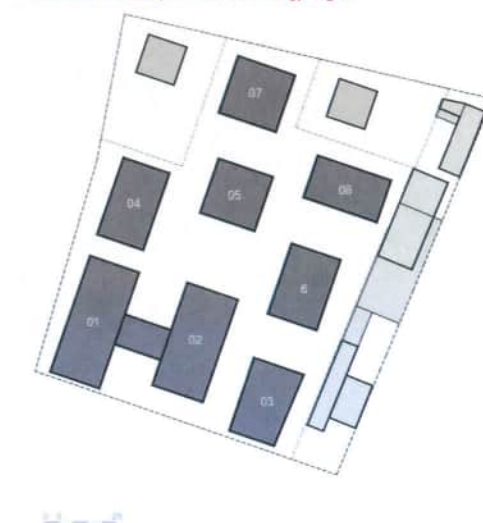


Foto: SUPERBLOCK



Foto: SUPERBLOCK



Foto: SUPERBLOCK



Foto: SUPERBLOCK



Foto: SUPERBLOCK



Foto: SUPERBLOCK



Foto: SUPERBLOCK

16., Gallitzinstraße 8-16

Städtebauliche Entwicklung

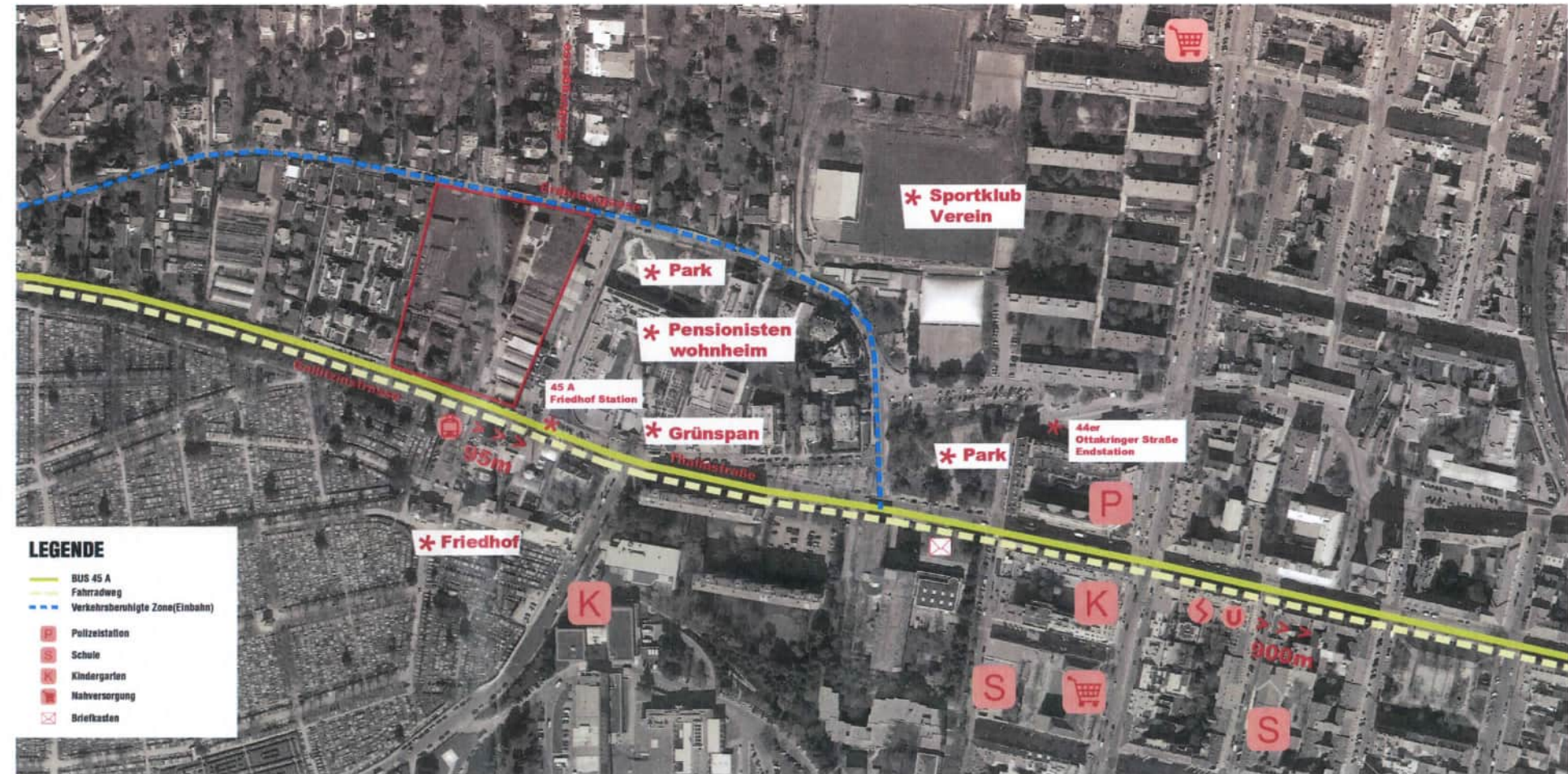
8197 300

ENTWURFSKONZEPT

Um eine räumlich differenzierte und lebendige Bebauungsstruktur zu erreichen, werden einzelne Körper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vorgeschlagen. Zur stärker befahrenen Gallitzinstraße hin verdichten sich die Baukörper, die zur verkehrsberuhigten Erdbrustgasse abfallen.

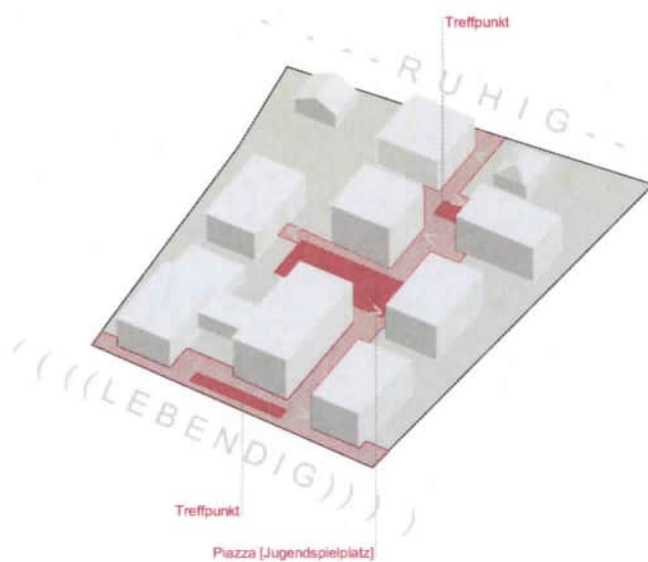
Das Band, ein öffentlicher Durchgang, nimmt die Spuren der Vergangenheit auf, verlängert die Kollburggasse bis zum Friedhof und bildet so ein zentrales Thema für das Quartier. Entlang dieses Bandes werden einzelne Treffpunkte und Spielpätze situiert und die Baukörper angebunden. Es entsteht ein zentraler Bewegungsraum mit unterschiedlichen Raumsequenzen. Die Außenbereiche mit den Mietergärten bleiben hingegen ruhig.

Durch Durchmischung der Bewohnerschaft, einer verträglichen Nutzungsdichte und Schaffung von klar kodifizierten und lesbaren Siedlungsräumen wird ein vitales Quartier mit eigener Identität geschaffen. Die Struktur passt sich in den bestehenden Stadtraum ein und der vorgeschlagene Weg knüpft an die Umgebung an.

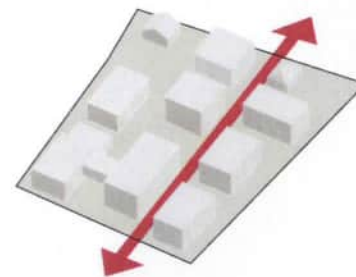


LEGENDE

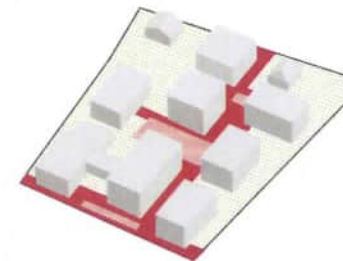
- BUS 45 A
- Fahrradweg
- Verkehrsberuhigte Zone (Einbahn)
- Parkplatz
- Schule
- Kindergarten
- Nahversorgung
- Briefkasten



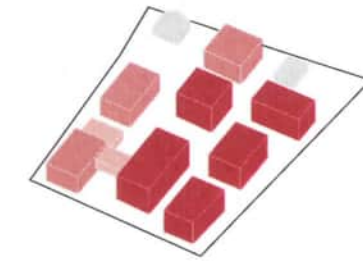
Die Struktur passt sich durch einzelne Körper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen in den bestehenden Stadtraum ein.



... ein öffentlicher Durchgang bindet die Kollburgstraße an den Friedhof an.



Die Erschließung erfolgt über ein Band in der Mitte. Die Gärten befinden sich in der Randzone.



BKII Legende
BKII (10m)
BKII (12m)
BKII (10.5m)
BKII (16m)



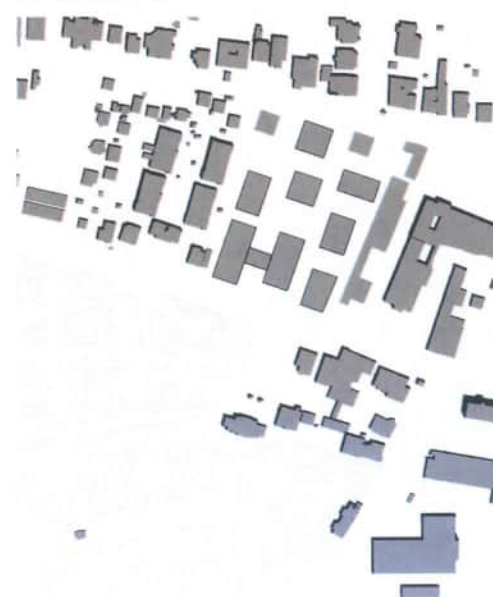
16., Gallitzinstraße 8-16 Städtebauliche Entwicklung

8197 301



LAGEPLAN

KENNDATEN



SCHWARZPLAN UMGEBUNG

Gallitzinstraße 8-16, 1160 Wien

Bauträger
ARWAG Wohnen im
schönsten Wien GmbH
Gallitzinstraße 8
Projektentwicklungs
GmbH
BIP Immobilien
Development GmbH



Projektstudie
SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH

Verkehrsuntersuchung
Resinak Ziviltechniker GmbH

Naturschutzfachliches Screening
BÜRO LAND IN SICHT

Daten
ca. 200 Wohnungen (abhängig von der Wohnungsgröße)
ca. 130 Tiefgaragenstellplätze
Fah
1 Kindergarten mit 3 Gruppen
1 öffentliche Durchgang zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse
ca. 50% der Nutzfläche freifinanzierte Eigentumswohnungen
ca. 50% der Nutzfläche wohnbaufördernde Mietwohnungen,
davon 1/3 nach dem SMART Wohnbauprogramm,
600m² Kindergarten
Geschossflächenzahl ca. 1,5
Bebaute Fläche < 40% der Grundstücksfläche
Grundstücksfläche des Planungsgebietes 13.930m².



Schnitt 1:250



Schnitt 1:250



Schnitt 1:250



Schnitt 1:250

Freiraumplanerische Prämissen



- Das lockere Bebauungsmuster erlaubt die Ausbildung eines fließenden Freiraumgerüsts, das die einzelnen Gebäude in eine zusammenhängende Gartenlandschaft einbindet.
- Eine öffentliche Wegsachse erschließt das Areal in Nord-Süd-Richtung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse.
- Im Zentrum des neuen Siedlungsgebietes werden im Bereich einer Piazza Aufenthalts- wie auch Spielmöglichkeiten geboten (Siedlungstreff, Generationenspiel u.a.).
- An die siedlungszentrale Wegachse wird ein Kleinkinderspielplatz räumlich angelagert.
- An den im Südwesten des Projektgebietes situierten Kindergarten werden die zugehörigen Freiflächen unmittelbar räumlich angelagert und durch naturhafte Hecken von den übrigen siedlungsöffentlichen und privaten Freiflächen räumlich abgesetzt.
- An der Gallitzinstraße formuliert ein linearer Vorplatzbereich mit geeigneten Aufenthaltsbereichen ein attraktives Siedlungsentree.
- Durch geeignete vegetabile Maßnahmen (Hecken, Strauchpflanzungen, Hochgrasssäume) erfolgt die innere Gliederung des Freiraumsystems und die Abgrenzung privater von siedlungsöffentlichen Freiflächen.
- Ein raumüberspannender Gehölzhain wertet das Siedlungsgebiet nicht nur optisch auf, sondern trägt auch zur Kleinklimaverbesserung bei und bedingt positive ökologische und lufthygienische Effekte.
- Begrünte Flachdachflächen und optionale Vertikalbegrünungsmaßnahmen in den Fassadenbereichen ergänzen das Grünraumsystem und gewährleisten den „Gartenstadtcharakter“ des neuen Siedlungsgebietes.
- Durch die ausschließliche Verwendung standortgerechter Gehölze und der Anlage von Wiesen- anstelle üblicher Rasenflächen wie auch die Ausbildung der Gründachflächen als „Naturdächer“ können wesentliche Beiträge zur tendenziellen Aufwertung der Situation aus stadtoökologischer Sicht geleistet werden.

Erschließungssystem



Grünflächen



Gehölzmuster



Naturliche Baumplatzungen akzentuieren das Grünflächensystem



Wiesen statt Rasen als Imagegeber mit ökologischem Mehrwert



Möglichkeit des Gartens im Außenraum



Aufrechterhalten der gärtnerischen Tradition am Standort



Attraktive Aufenthaltsbereiche im Siedlungszentrum und Vorplatzbereich



Generationenspiel im Bereich der zentralen Piazza



Siedlungsboulevard als verkehrsfreier Spielraum

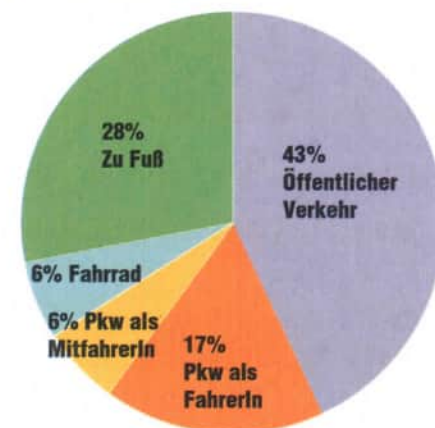


Wegangslagerter Kleinkinderspielbereich

VERKEHRSMITTELWAHL („MODAL SPLIT“)

Quelle: Omnitrend 2014

OTTAKRING GESAMT



PROJEKTKENNDATEN

NUTZUNGEN

Wohnen

rd. 200 Wohneinheiten abhängig von der Wohnungsgröße

Kindergarten

3 Gruppen (ca. 600 m² Nutzfläche)

STELLPLÄTZE

rd. 130 PKW-Stellplätze

Fahrrad-Stellplätze in ausreichender Zahl

ZU ERWARTENDES VERKEHRS-AUFKOMMEN

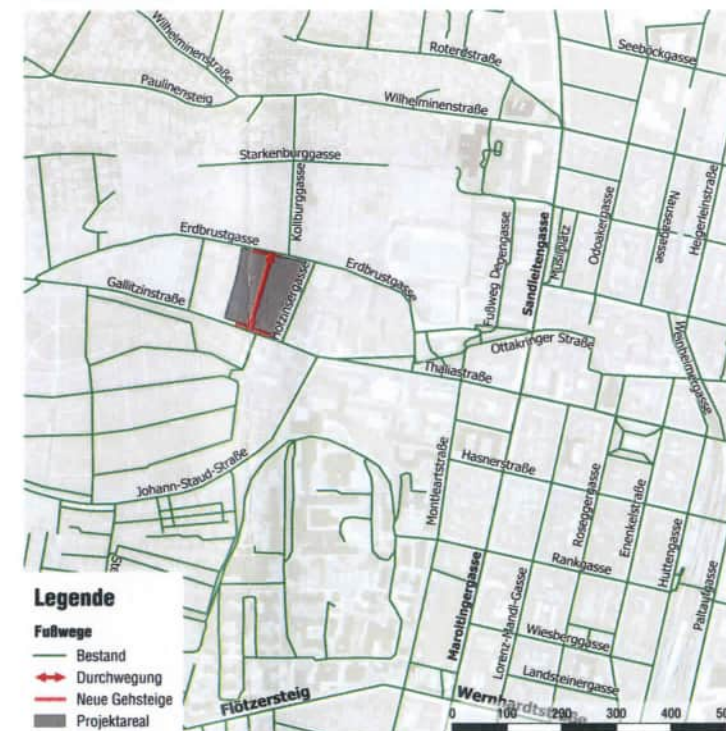
280 - 300 Fahrten pro Tag

rd. 30 Abfahrten in der Spitzenstunde morgens

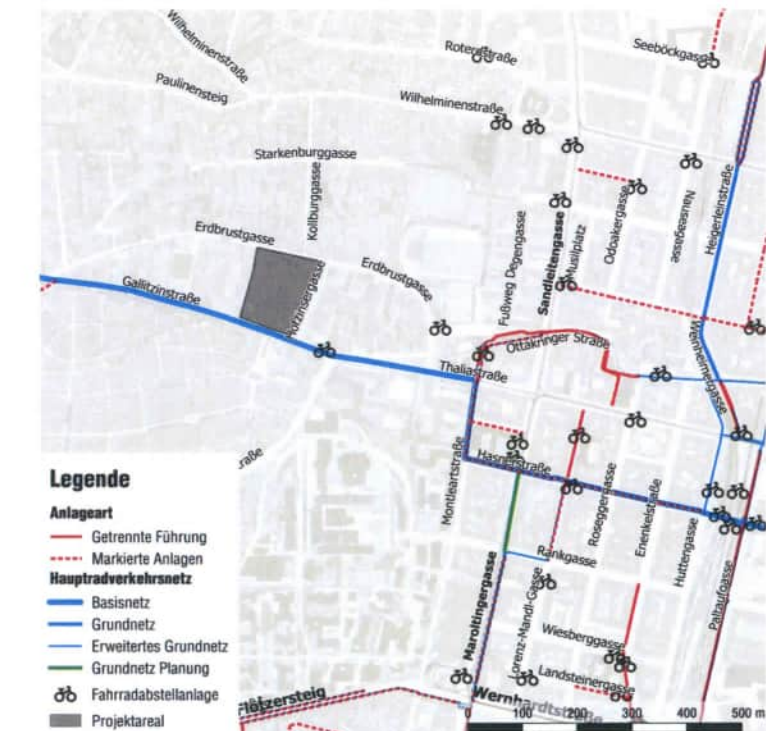
rd. 25 Zufahrten in der Spitzenstunde nachmittags

VERKEHRERSCHLIESSUNG

FUSSVERKEHR



RADVERKEHR



KONZEPT IM HANDLUNGSRAHMEN DES PROJEKTAREALS

- direkte Anbindung an das umliegende Wegenetz – Durchwegung des Projektareals für den Fußverkehr
- keine Durchfahrt für Kfz
- ausreichende Gehsteigbreiten im Bereich des Projektareals in der Gallitzinstraße und in der Erdbrustgasse
- sehr gutes Angebot an Fahrradabstellplätzen für die neuen BewohnerInnen und für BesucherInnen
- ausreichendes PKW-Stellplatzangebot in einer Gemeinschaftsgarage für die neuen BewohnerInnen
- Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftsgarage in der Gallitzinstraße mit kurzen Fahrwegen zu höherrangigen Straßen (Thaliastraße, Maroltingergasse), Vermeidung von Verkehr in der Erdbrustgasse

ÖFFENTLICHER VERKEHR



KFZ-VERKEHR



Naturschutzfachliche Stellungnahme



- Im Zusammenhang mit dem geplanten Siedlungsbauvorhaben wurde die Bestandssituation auch aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und beurteilt. Es galt dabei zu bewerten, ob sich auf den räumlich tangierten Liegenschaften an der Gallitzinstraße naturschutzfachlich relevante Biotopstrukturen bzw. naturschutzfachlich bedeutende Tier- oder Pflanzenvorkommen finden.
- Die Lebensraumstrukturen auf den Liegenschaften am Fuße des Gallitzinbergs zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse spiegeln maßgeblich die einstige und aktuelle Nutzung der Flächen sowie insbesondere auch deren Pflege wider.
- Gallitzinstraße 8:
Der Großteil dieser Liegenschaft wird derzeit noch als Gärtnereifläche genutzt. An der Erdbrustgasse befindet sich zudem ein neu errichtetes Einfamilienhaus mit räumlich anliegender Obstbaumwiese.
- Gallitzinstraße 12:
Auf dieser Liegenschaft bestand ein Heurigenlokal mit Gastgartenbereich. Nach Betriebseinstellung wird die Fläche aktuell schrittweise geräumt, wobei die Gartenflächen aktuell weiter gepflegt werden.
- Gallitzinstraße 14-16:
Auf dieser Liegenschaft sind ein Wohnhaus sowie ein Gärtnereibetrieb situiert. Der Gärtnereibetrieb wurde bereits eingestellt. Glashäuser und alle anderen ehemaligen Nebeneinrichtungen des Gärtnereibetriebes sind weitgehend geräumt und stehen leer, wobei die Freiflächen auch hier aktuell noch gepflegt werden.
- Da es sich bei den Liegenschaften um ehemals intensiv genutzte und dadurch hochgradig anthropogen überformte Flächen handelt, waren trotz örtlich kleinbereichsweise vorhandener naturhafte Lebensraumstrukturen und einzelnen wertbildenden Gehölzstrukturen keine geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten nachzuweisen.
- Aus stadtklimatischer Sicht fördern aktuell insbesondere ein vergleichsweise hoher Versiegelungsgrad wie insbesondere auch die örtlichen Glashaasflächen (Wärmestrahlung, Treibhauseffekt) temporäre sommerliche Überhitzungseffekte.
- Hinzuweisen ist auf die Lage des Areals im östlichen Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald, in der - ohne diesbezügliche gesetzliche Auflagen - nachhaltige Aktivitäten und Wirtschaftsformen zu fördern sind.

Gallitzinstraße 8



Gallitzinstraße 12



Gallitzinstraße 14-16



■ Gallitzinstraße 8 (Gärtnereibetrieb)

Gärtnereibetrieb mit zahlreichen Glashäusern und Nebengebäuden, einer Wiesenfläche im Nordosten der Liegenschaft sowie einem bestehenden Einfamilienhaus mit umgebender Garten- bzw. Obstbaumwiesenfläche. Der größte Teil der Fläche wird vom Gärtnereibetrieb mit seinen Gebäude- und Glashaasstrukturen eingenommen, wobei die Erschließungs- und Manipulationsflächen größtenteils versiegelt sind.

■ Zusammenfassende Bewertung:

Nur in wenigen Bereichen konnte sich zwischen und hinter den Glashäusern eine naturhafte Flur aus Brombeergebüsch, durchsetzt mit jungen Eschen, Götterbaum und oftmals überzogen von Efeu etablieren. Zur Gallitzinstraße hin besteht eine Thujenhecke. Am Gelände sind in Zierbeeten und im Bereich eines ehemaligen Komposthaufens einige Fichten und eine größere Thuje vorhanden.
Im Abschnitt zur Erdbrustgasse besteht außerhalb ein Einfamilienhaus mit anschließendem Obstgarten. Anschließend an diese Fläche befindet sich eine gepflegte Rasenfläche sowie relativ hohe Pflanzendeckungen mit Ziergehölzen und Rosen. Ein ehemaliger Schuppen bzw. eine Lagerfläche sind größtenteils mit Brombeeren zugewuchert.
Der naturschutzfachliche Wert der Liegenschaft ist sehr gering. Besondere Biotop- und Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten sind hier nicht nachzuweisen.
Selbst am bestehenden Komposthaufen war nicht mehr die heimische Weinbergschnecke (*Helix pomatia*), sondern bereits eine eingeschleppte Art, nämlich die Gebänderte Weinbergschnecke (*Helix lucorum*) nachweisbar.
Die im Gärtnereibetrieb gezogenen Pflanzen können gegebenenfalls einzelne Tagfalter und diverse Hautflügler als vorübergehende Nahrungsgäste anlocken.

■ Gallitzinstraße 12 (Heurigenbetrieb)

Im Eingangsbereich des ehemaligen Heurigenlokals, teils bereits auf öffentlichem Grund, stocken einige Exemplare von Esche und Ahorn. Daneben finden sich noch einige Ligustersträucher.
Im ehemaligen Gastgarten befindet sich noch ein Biotop sowie ein dominanter Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), daneben Eschen und Nadelgehölze (vorwiegend Fichten und Föhren).
In der angrenzenden gepflegten Wiesenfläche dominieren zwei Trauerweiden. An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Reihe Föhren und Fichten, wenige Ziersträucher und Wurzelaustritte getrüffelter Eschen, die z.T. mit Efeu überwuchert sind.
Die Rasenfläche ist sehr gepflegt und wird regelmäßig gemäht. Mit Ausnahme einiger weniger Baumböhlen, wie etwa bei der Esche im Eingangsbereich, sind keine nennenswerten potentiellen Tierhabitate vorhanden.
Da im kleinen Folienbeet Goldfische gehalten wurden, sind keine Amphibien zu beobachten. Der derzeitige Eigentümer plant aber die Fische sowie die Seerassen zu verhängen und den Folienbeet demnächst trocken zu legen.

■ Zusammenfassende Bewertung:

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 12 waren - trotz eines erwähnenswerten Bestands teils älterer Laubbäume (hier vor allem Esche, Ahorn, Trauerweiden, Linde) und deren potentieller Bedeutung als Habitat für Brutvögel und Fledermäuse - keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tierarten festzustellen.
Da die Wiesen- und Rasenflächen intensiv gepflegt werden, sind bis auf die wenigen Brennnesseln, die als Futterpflanzen für Raupen von Tagfaltern dienen können, auch hier keine besonderen Habitate vorhanden.

■ Gallitzinstraße 14-16 (Gärtnereibetrieb)

Auf der Liegenschaft besteht ein Wohngebäude, das durch eine Flieder-Thujenhecke zur Gallitzinstraße hin abgeschirmt wird sowie Gebäude und Glashäuser der ehemaligen Gärtnerei. Im Nahbereich des Wohnhauses wird eine Fläche als Gemüsegarten genutzt. Neben Zierkirschen, Götterbaum, Holunder sind noch eine Birke und Eschen an der Grundstücksgrenze bzw. bereits auf öffentlichem Grund vor der Liegenschaft zu erwähnen. In einem Innenhof ist ein Kirschbaum vorhanden. Teilweise sind Götterbäume aufgetrieben und manche Mauerecken sind von Efeu überwachsen.
Im rückwertigen Teil der Liegenschaft zur Erdbrustgasse ist eine gepflegte Rasenfläche mit Fliederhecken und anderen Ziergehölzen vorhanden. Der Teilbereich der Liegenschaft, der an die Erdbrustgasse grenzt, wird größtenteils von einer intensiv gepflegten Rasenfläche eingenommen. Die Wege und Flächen zwischen den Gebäuden sind zumist hart befestigt und versiegelt.

■ Zusammenfassende Bewertung:

Biotopstrukturen, denen aus naturschutzfachlicher Sicht ein erhöhter Stellenwert zukommt, fehlen auf der Liegenschaft. Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind hier nicht zu erwarten und können im Zuge der vorgenommenen Begehungen auch nicht festgestellt werden.

8197

305

**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung**StoDt+Wien**

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16
1082 Wien
Tel.: +43 1 4000 88116
Fax: +43 1 4000 99 88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

Magistrat Wien - MA 21 (1082 Wien, Rathausstraße 14-16)

SÜBA
Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH
Paulanergasse 15/6
1040 Wien

MA 21 - W 16-485039-2016-2

Wien, 12. Oktober 2016

16., Gallitzinstraße 8, Gst. 424/2, 424/3,
EZ 303, KG Ottakring
Ansuchen um Widmungsänderung

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Stellungnahme zu Ihrem Ansuchen um Widmungsänderung wird seitens der Magistratsabteilung 21 mitgeteilt, dass eine Neuerstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgen soll, auf ein Konzept basierend, welches den gesamten derzeit als Grünland/Ländliches Gebiet ausgewiesen Bereich umfasst.

Im Zuge einer Gebietsbearbeitung sollen auch die Voraussetzungen und Möglichkeiten zur Entwicklung der umliegenden Grundstücke geschaffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mitteilung kein Bescheid im Sinne der §§ 56 ff des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG 1991) ist.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Abteilungsleiter:

13. OKT. 2016

8197

306



SÜBA

DER BAUTRÄGER FÜR
EXKLUSIVE IMMOBILIEN

WIDMUNGSANSUCHEN

Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH
Paulanergasse 15/6 • 1040 Wien

MA 21 - W 16-485039-2016-1

An den
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Rathausstraße 14 - 16
1010 Wien

Eingelangt 15. Juni 2016

Termin:		Blg. 2
E	GW	M
		SR

Gallitzinstraße 8
Projektentwicklungs GmbH
Paulanergasse 15/6
1040 Wien
T +43-1-58 010
F +43-1-58 010 60
E office@sueba.at
www.sueba.at

Firmenbuch Wien
FN 441920 h
UID: ATU69980023

Magistratsabteilung 21

Vergebührt laut Gebührengesetz 1957

mit € 18,20 am 23. Juli 2016

Wien, 2016-06-01

HN/HF/EB

T: +43 (01) 580 10 DW48

1160 Wien, Gallitzinstraße 8, EZ 303, Gst. Nr. 424/2, KG 01405 Ottakring
Antrag um Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Senatsrat [REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren!

[REDACTED] sind Eigentümer der Liegenschaft KG 01405 Ottakring, EZ 303, Gst. Nr. 424/2 und 424/3 und verfügen über einen abgeschlossenen Kaufvertrag mit der Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH für die o.a. Liegenschaft.

Antrag:

Wir beantragen für die gegenständliche Liegenschaft die Abänderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans aufgrund der beiliegenden, städtebaulichen Bebauungsstudie für den gesamten als „Ländliches Gebiet (L)“ ausgewiesenen Bereich zwischen Gallitzinstraße, Hofzinsergasse und Erdbrustgasse vom Architekturbüro SUPERBLOCK.

Motiv:

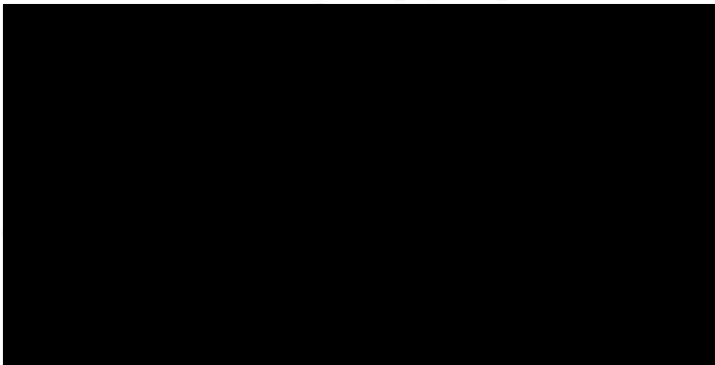
Die lt. GB insgesamt rund 4.400 m² große Liegenschaft wurde von den EigentümerInnen veräußert. Die Liegenschaft ist als „Ländliches Gebiet (L)“ gewidmet. Da die Gärtnereiflächen nicht mehr als solche genutzt werden, soll hier Wohnbau entstehen, eine erneute landwirtschaftlich-gärtnerische Nutzung ist nicht vorgesehen.

Von der Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH ist geplant, je zur Hälfte freifinanzierte und zu Wohnbauförderungskonditionen kalkulierte Wohnungen, an diesem gesuchten und gut angebundenen Wohnstandort, zu errichten.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung sowie Aufnahme des Verfahrens und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH



Anlage: Grundbuchsatzzug: EZ 303 vom 01.06.2015
Teilungsentwurf des Vermessungsbüros ECKHARTER ZT GMBH GZ: 7890 vom 5.11.2015
Bebauungsstudie SUPERBLOCK Stand 02/2016

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 303

Letzte TZ 7183/2015

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
424/2		Bauf.(10)	97	
424/3		GST-Fläche	5816	
		Bauf.(10)	569	
		Landw(20)	5247	Gallitzinstraße 8
				Erdbrustgasse 27
GESAMTFLÄCHE			5913	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

***** B *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Von: [REDACTED] im Auftrag von MA 21 Post
Gesendet: Donnerstag, 13. Oktober 2016 11:26
An: MD-BD Gruppe Planung
Betreff: 2016_0485039_02_16., Gallitzinstraße 8
Anlagen: Ansuchen.pdf; 2016_0485039_02_16.,_Gallitzinstraße_8.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage übermittelt die Magistratsabteilung 21 ein Schreiben zur Information.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
1., Rathausstraße 14-16, 1082 Wien

[REDACTED]
www.stadtentwicklung.wien.at

8/5-6/16	MA 21 – W 16-485039-2016-1 16., Gallitzinstraße 8, Gst. Nr. 424/2, EZ 303 KG Ottakring SÜBA – Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH PD 7705
.	Umwidmung von L auf Bauland
.	Eine Überprüfung wird im Zusammenhang mit einem Konzept für den gesamten L-Bereich im Zuge einer Gebietsüberarbeitung erfolgen, wobei auf die Sicherung einer Grünverbindung Bedacht genommen werden muss. <i>Stellungnahme der MA 19:</i> <i>Umwidmung nur Aufgrund eines Gesamtkonzeptes welches auch die umliegenden Liegenschaften und deren Entwicklung berücksichtigt, qualitätssicherndes Verfahren</i>

8197

312

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Stellungnahmen

14 - 199

8197

313

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Stellungnahmen

100-199

8197

314

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Stellungnahmen

200-299

8197

315

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Stellungnahmen

300 - 399

8197

316

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

8197

Plan Nr.

Stellungnahmen

600-699

8197

317

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Stellungnahmen

500-799

8197

318

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Stellungnahmen

Antwort schreiben zu
Stn. 566 - 1175

8197

319

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr. **8197**

Stellungnahmen

800-1.175

8197

320

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Beilage 8

Änderungen

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, ~~24. Juli~~ April 2018

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme
der zusammenfassenden Erklärung über die
Berücksichtigung von Umwelterwägungen
für das Gebiet
zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2,
Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße,
Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und
Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Beilagen:
Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 24 – ÖA-BVFB

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

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende Gärtnereibetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiler um die ehemalige Pfarrkirche Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen berufsgärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude, Objekte und freiflächen eines ehemaligen Heurigenlokals sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals berufsgärtnerisch genutzten Flächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzeltem

Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

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

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. 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 STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrüntten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Im Bereich der südlichen Gallitzinstraße (ONr. 1-3) bzw. Johann-Staud-Straße 4 sollen die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich des Erfordernisses der Beschränkung der Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise überprüft 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.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden

- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

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:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen Planungsworkshops soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

Über die bisher dem ländlichen Gebiet zugeordnete Fläche verteilt sollen neun in Flächenausdehnung und Höhenentwicklung differenzierte Baufelder definiert werden, Diese sollen durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen voneinander getrennt werden und damit dem städtebaulichen Konzept einer durchgrünt, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden..

Das flächenmäßig größte Baufeld im äußeren Teil der Gallitzinstraße soll in mehrere Bereiche unterteilt werden, deren Höhenausweisung zwischen auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I, Bauklasse I, Bauklasse II und Bauklasse III variiert. Die weiteren Baufelder sollen im zentralen und südöstlichen Bereich in Bauklasse III, im westlichen und nördlichen Teil in Bauklasse I und II vorgeschlagen werden.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer

ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (**BB1**). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrüntem Dachern verbessert werden.

Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sollen die Baufelder mit unterschiedlichen Abständen – 3 m bis 18 m – zur Baulinie an der Gallitzinstraße verortet werden. Auch an den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie zur Erdbrustgasse sollen variierende gärtnerisch auszugestaltende Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Baulinie gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baukörper in Summe rund ein Drittel der Entwicklungsfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse umfassen und somit dem Gebietscharakter der im Umfeld vorherrschenden offen oder gekuppelt bebauten Bereiche sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.
- Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.
- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse auf der mit „öDg“ bezeichneten Fläche der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der geringen Straßenbreite sowie des Umstandes, dass die verkehrliche Erschließung für das Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse über die Gallitzinstraße erfolgen soll, sollen an der Baulinie Erdbrustgasse keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

Umwelterwägungen

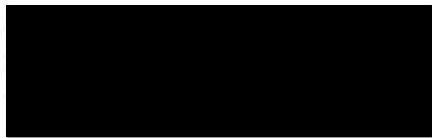
Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu

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.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, wird der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen.

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



Der Abteilungsleiter:
(interim.)

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger~~Gregor Puscher~~

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung

MA 21 - Plan Nr. 8197

Beilage 1

Wien, ~~126. Juli~~ April 2018**Antragsentwurf 21 – ÖA-BVFB**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Innerhalb der mit öDg bezeichneten Grundfläche ist der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchganges von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

3.8. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Der Abteilungsleiter:
(interim.)

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger~~Gregor Puscher~~

FLÄCHENWIDMUNGS - UND BEBAUUNGSPLAN

8197 333

ENTWURF 1

PLAN NR.8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21

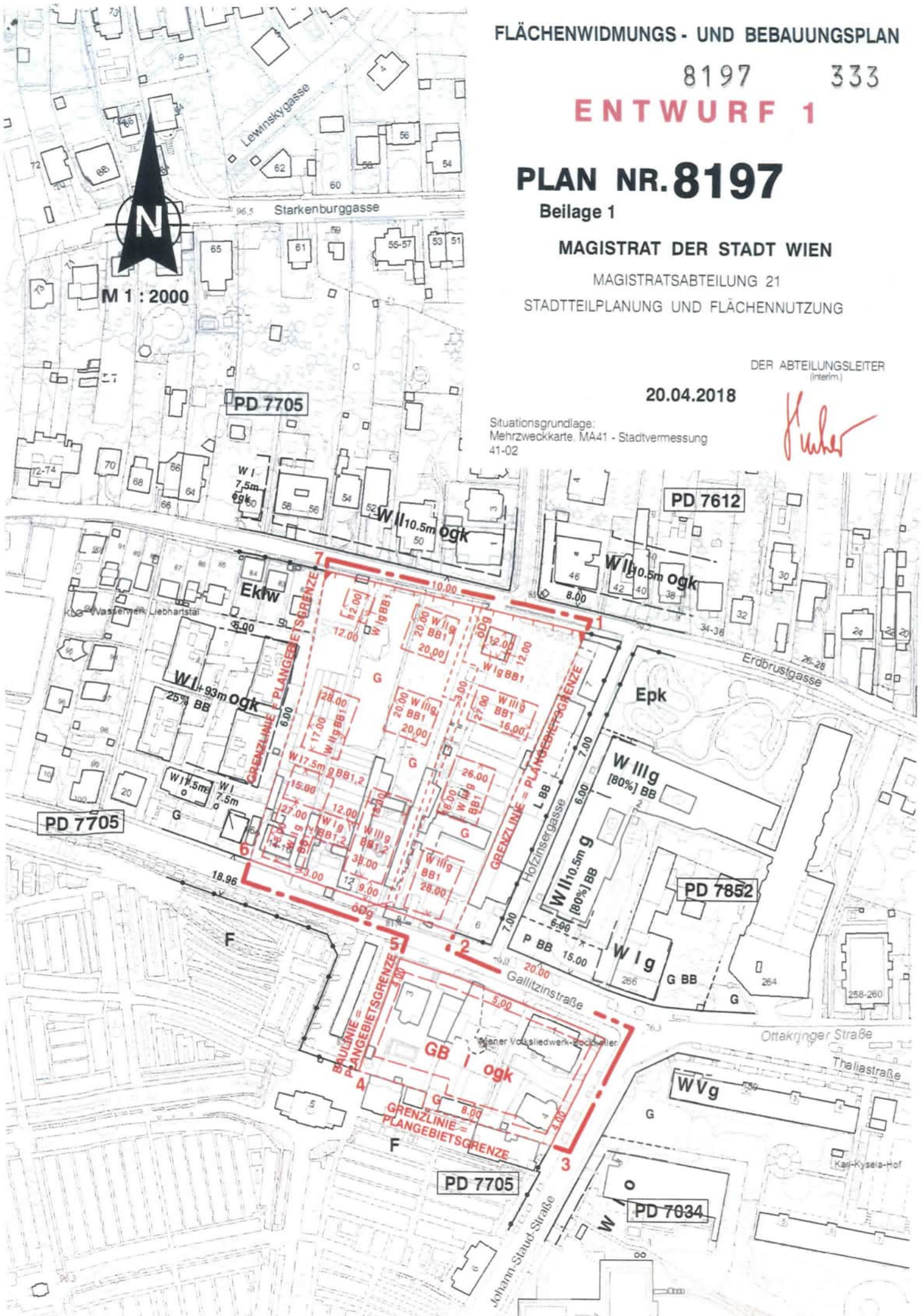
STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

DER ABTEILUNGSLEITER
(interim)

20.04.2018

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

Kuhner



MAGISTRAT DER STADT WIENMagistratsabteilung 21 A**MA 21 - Plan Nr. 8197**
2019Wien, ~~2. Juli 2018~~ 23. Jänner

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme
der zusammenfassenden Erklärung über die
Berücksichtigung von Umwelterwägungen
für das Gebiet zwischen Erdburstgasse,
Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-
Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und
Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Vorher zur Einsicht:1. MD - Geschäftsbereich Recht

2. Frau amtsführende Stadträtin
für Stadtentwicklung, Verkehr,
Klimaschutz, Energieplanung
und BürgerInnenbeteiligung
Vizebürgermeisterin
Mag.^a Vassilakou

Beilagemappen:

1. Antrag, Plan 1:2000 und Umweltbericht
2. Verfahrenslauf gemäß § 2 BO f. Wien
(Plan- und Antragsentwürfe, Erläuterungsberichte)
3. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan
(Bausperren)
4. Plandarstellung der Grundeigentumsverhältnisse
5. Bestandspläne
6. Bezugsakten
7. Gutachten, Stellungnahmen
8. Darstellung der Änderungen
9. Kundmachungsnachweise

Beilagen:Antrag, Plan 1:2000 und Umweltbericht

Erläuterungsbericht 2 – ÖA-BV Vorlagebericht

für einnach Abschluss des Verfahrens einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

An den

Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr,
Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung,
Stadtssenat und Gemeinderat

Formatiert: Schriftart: Fett

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende Gärtnerbetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiler um die ehemalige Pfarrkirche Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen berufsgärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude, Objekte und freiflächen eines ehemaligen Heurigenlokals sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals berufsgärtnerisch genutzten Flächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

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

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen

zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. 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 STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung

erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Im Bereich der südlichen Gallitzinstraße (ONr. 1-3) bzw. Johann-Staud-Straße 4 sollen die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich des Erfordernisses der Beschränkung der Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise überprüft 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.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

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:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In

Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen Planungsworkshops soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

Über die bisher dem ländlichen Gebiet zugeordnete Fläche verteilt sollen neun in Flächenausdehnung und Höhenentwicklung differenzierte Baufelder definiert werden, Diese sollen durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen voneinander getrennt werden und damit dem städtebaulichen Konzept einer durchgrünter, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden..

Das flächenmäßig größte Baufeld im äußeren Teil der Gallitzinstraße soll in mehrere Bereiche unterteilt werden, deren Höhenausweisung zwischen auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I, Bauklasse I, Bauklasse II und Bauklasse III variiert. Die weiteren Baufelder sollen im zentralen und südöstlichen Bereich in Bauklasse III, im westlichen und nördlichen Teil in Bauklasse I und II vorgeschlagen werden.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (**BB1**). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrünter Dächern verbessert werden.

Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sollen die Baufelder mit unterschiedlichen Abständen – 3 m bis 18 m – zur Baulinie an der Gallitzinsraße verortet werden. Auch an den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie zur Erdbrustgasse sollen variierende gärtnerisch auszugestaltende Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Baulinie gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baukörper in Summe rund ein Drittel der Entwicklungsfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse umfassen und somit dem Gebietscharakter der im Umfeld vorherrschenden offen oder

gekuppelt bebauten Bereiche sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- ~~Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.~~

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.
- Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.

- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse auf der mit „öDg“ bezeichneten Fläche der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der geringen Straßenbreite sowie des Umstandes, dass die verkehrliche Erschließung für das Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse über die Gallitzinstraße erfolgen soll, sollen an der Baulinie Erdbrustgasse keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

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. 44/2005111/2017, 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.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, wird der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen.

Die Magistratsabteilung 21 A legt diesen Bericht mit dem Ersuchen vor, der Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und

Plan Nr. 8197 Erläuterungsbericht 2 – ÖA-BV Vorlagebericht - 10 von 10

BürgerInnenbeteiligung, der Stadtsenat und der Gemeinderat mögen den in Beilage 1 enthaltenen Antrag und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen beschließen.

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

Der Abteilungsleiter:
(interim-)

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Nachrichtlich:

Frau Stadtbaudirektorin

MD BD - Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie,
Partizipation, Gender Planning

MAGISTRAT DER STADT WIENMA 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-SüdwestMA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung**MA 21 - Plan Nr. 8197**

Beilage 1

Wien, 2. Juli 2018 23. Jänner2019**Antragsentwurf 2 – ÖA-BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktiierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und auf Grund der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte zusammenfassende Erklärung bekannt gegeben:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Innerhalb der mit öDg bezeichneten Grundfläche ist der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchganges von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

~~3.8. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.~~

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes für diesen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes und der Abwicklung des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien von den Fachdienststellen des Magistrats, von der Wiener Umweltschutzkommission, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, von der Bezirksvertretung sowie von der Bevölkerung abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Erwägungen einbezogen. Als Ergebnis dieser Erwägungen wurden keine grundsätzlichen Veränderungen des Planungsvorhabens vorgenommen.

Zusammenfassend wird erklärt, dass die mit dem gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung im Plangebiet unter Abwägung der gesetzlichen und der in Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates dargelegten Ziele sowie unter Bedachtnahme auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen die im Vergleich zu den geprüften Alternativen beste Lösung darstellt.

Der Abteilungsleiter:
(interim.)

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

8197

347

M a g i s t r a t s a b t e i l u n g 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Beilage ⁹
Kundmachungs-
nachweis

Wien!
vorausStadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 – Plan Nr. 8197

Wien, 29.06.2018

An die
Bezirksvertretung
für den 16. Bezirk
z.Hd. Herrn Bezirksvorsteher
Franz Prokop

Vorher:

Frau amtsführende Stadträtin für
Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz,
Energieplanung und
BürgerInnenbeteiligung

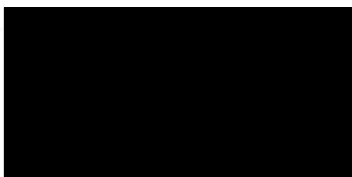
Zur Vidende geschickt am:

29.6.2018 - 3.7.2018 Su.

Sehr geehrter Herr Bezirksvorsteher!

Von der Magistratsabteilung 21 wurde der beiliegende Entwurf für Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring ausgearbeitet.

Der Entwurf wird unter Hinweis auf § 2 (5) der Bauordnung für Wien, in der derzeit geltenden Fassung, mit dem Ersuchen übermittelt, diesen bis zum 23.11.2018 mit dem entsprechenden Beschluss der Magistratsabteilung 21 rückzumitteln (Vordruck liegt bei).



Die Abteilungsleiter-Stellvertreterin:
Dipl.-Ing. Ingrid Nausch
Senatsrätin

29. AUG. 2018

fr

**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, 29.06.2018

An die
Bezirksvertretung
für den 16. Bezirk
z.Hd. Herrn Bezirksvorsteher
Franz Prokop

Vorher:

Frau amtsführende Stadträtin für
Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz,
Energieplanung und
BürgerInnenbeteiligung:

02. JULI 2018
32507-2018

03. JULI 2018

Zurück an MA 21

Sehr geehrter Herr Bezirksvorsteher!

Von der Magistratsabteilung 21 wurde der beiliegende Entwurf für Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring ausgearbeitet.

Der Entwurf wird unter Hinweis auf § 2 (5) der Bauordnung für Wien, in der derzeit geltenden Fassung, mit dem Ersuchen übermittelt, diesen bis zum 23.11.2018 mit dem entsprechenden Beschluss der Magistratsabteilung 21 rückzumitteln (Vordruck liegt bei).

Die Abteilungsleiter-Stellvertreterin:
Dipl.-Ing. Ingrid Nausch
Senatsrätin

MA 21 – Plan Nr. 8197

**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

An die
Magistratsabteilung 53

Wien, 12.07.2018

Die Magistratsabteilung 21 ersucht um Veranlassung der nachstehenden Kundmachung gemäß § 2 (6) der Bauordnung für Wien

- ✓ in der nächsten Nummer des Amtsblattes der Stadt Wien

und zwar derart, dass Fristengleichheit der angehakten Einschaltungen gewährleistet ist. Um Bestätigung über die veranlasste Bestellung der Einrückung im Amtsblatt für den ha. zu erstellenden Kundmachungsnachweis wird gebeten.

Gleichzeitig wird ersucht, eine Zusatzinformation

- ✓ in der Rathauskorrespondenz
- ✓ Ausstellung im Bezirk

entsprechend der Vereinbarung des Gemeinderates durchzuführen, wobei auf die Termine der öffentlichen Auflage Bedacht zu nehmen wäre.

Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

Kundmachung der Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, 12.07.2018

AUFLEGUNG

eines Entwurfes für die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring

Der vorumschriebene Entwurf des Magistrats wird aufgrund des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien vom 06.09.2018 bis 18.10.2018 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Einsicht kann während der Dienststunden in der Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien 1., Rathausstraße 14-16 und in der Servicestelle Stadtentwicklung (1., Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zimmer 116), Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr sowie zusätzlich Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 17.30 Uhr vorgenommen werden.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen eingebracht werden.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21

24. AUG. 2018

Von: [REDACTED] im Auftrag von MA 53 Amtsblatt
Gesendet: Montag, 27. August 2018 09:24
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Einschaltung im Amtsblatt Plan Nr. 8197 (ÖA von 6.9.18 - 18.10.18)

Die Magistratsabteilung 53 bestätigt den Erhalt der von Ihnen übermittelten Nachricht!

Die Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Wien Nummer: 36/2018 vom 06.09.2018.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Referat Managementsysteme
Magistratsabteilung 53
Presse- und Informationsdienst
Rathaus, Stiege 3
1082 Wien

[REDACTED]
www.wien.at

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 24. August 2018 08:36
An: MA 53 Amtsblatt
Betreff: Einschaltung im Amtsblatt Plan Nr. 8197 (ÖA von 6.9.18 - 18.10.18)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die MA 21 ersucht um Einschaltung im Amtsblatt der Stadt Wien in der Ausgabe vom 6. September 2018
Mit der Bitte um Bestätigung der zeitgemäßen Übermittlung der Einschaltung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Kanzlei

[REDACTED]
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 – Plan Nr. 8197

Dieses Exemplar verbleibt in der MA 21

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

An das
Magistratische Bezirksamt für den 16. Bezirk

Wien, 12.07.2018

An die
Zentrale Poststelle des Magistrats der Stadt Wien

Es wird ersucht, umgehend an der Amtstafel den Anschlag der untenstehenden Kundmachung zu veranlassen, diese mit dem Anschlagvermerk zu versehen und nach Ablauf der Auflagefrist an die Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung zurückzusenden.

Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

Kundmachung der Magistratsabteilung 21

MA 21 – Plan Nr. 8197

Wien, 12.07.2018

AUFLEGUNG

eines Entwurfes für die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring

Der vorumschriebene Entwurf des Magistrats wird aufgrund des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien vom **06.09.2018 bis 18.10.2018** zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Einsicht kann während der Dienststunden in der Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien 1., Rathausstraße 14-16 und in der Servicestelle Stadtentwicklung (1., Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zimmer 116), Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr sowie zusätzlich Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 17.30 Uhr vorgenommen werden.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen eingebracht werden.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21

28. AUG. 2018 

8197

353

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21

Stadtteilplanung und Flächennutzung

1010 Wien, Rathausstraße 14-16/Stock 5/Zi. 517

DVR:0000191

Fax: +43 1 4000 9988116

Tel.: +43 1 4000 88116

E-Mail: post@ma21.wien.gv.at

Zustellschein

Zustelltag

Identifikationsmerkmal	Empfänger/in	Empfangsbestätigung
MA 21 - Plan Nr. 8197	MBA für den 16 . Bezirk	Magistratisches Bezirksamt für den 16. Bezirk - 7. Sep. 2018 

**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung

Stadt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 21
 Stadtteilplanung und Flächennutzung
 Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
 Tel.: (+43 1) 40 00-88116
 Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
 E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 – Plan Nr. 8197
 Flächenwidmungsplan
 und Bebauungsplan

Wien, 12.07.2018

Dieses Exemplar verbleibt in der MA 21

Wirtschaftskammer Wien
 Stubenring 8-10
 1010 Wien

Kammer der Architekten und Ingenieur-
 konsulenten f. Wien, NÖ und Bgld.
 Karlsgasse 9
 1040 Wien

Wiener Landwirtschaftskammer
 Gumpendorfer Straße 15
 1060 Wien

versendet am:

Kammer für Arbeiter und Angestellte f. Wien
 Prinz-Eugen-Straße 20-22
 1040 Wien

Wiener Umwelthanwaltschaft
 Muthgasse 62
 1190 Wien

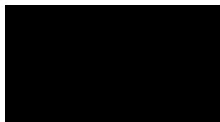
Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Magistratsabteilung 21 hat unter der Plan Nr. 8197 den Antragsentwurf über die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring ausgearbeitet.

Dieser Entwurf wird gemäß § 2 (6) der Bauordnung für Wien zur Kenntnis gebracht.

Die öffentliche Auflage findet vom 06.09.2018 bis 18.10.2018 in der Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien 1., Rathausstraße 14-16 und in der Servicestelle Stadtentwicklung, Wien 1., Rathausstraße 14-16, 1. Stock, statt.

Innerhalb dieser Auflagefrist steht es der Kammer frei, hiezu schriftlich Stellung zu nehmen.



Der Abteilungsleiter:
 (interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Antragsentwurf mit Plan

28. AUG. 2018

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 28. August 2018 09:54
An: 'stadtplanung@wkw.at'
Betreff: Öffentliche Auflage Plan Nr. 8197
Anlagen: 8197EBA1-FB.docx; 8197EB1-FB.docx; pe8197_r1_254.pdf; 8197
OEA_Rsb_Kammern.pdf

In der Beilage übermittelt die Magistratsabteilung 21 die Unterlagen zu o.a. öffentlichen Auflage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Kanzlei

[REDACTED]
www.stadtentwicklung.wien.at

Plan Nr. 8197

Übernahmebestätigung

stellversuch am

ständig über die Hinterlegung

in Abgabeneinrichtung eingelegt ☐ an Eingangstür angebracht

an Abgabestelle zurückgelassen

inahmeverweigerung

ch ☐ Empfänger

Dokument an Abgabestelle zurückgelassen

nterlegung

Beginn der Abholfrist

Keine elektronische Übermittlung

ste/ler

x: Adaptiertes Formular 412 zu § 22 des Zustellgesetzes

Übernahmebestätigung

☐ Empfänger

☐ Bevollmächtigter für RSO-Briefe

☐ Mitbewerber

☒ Arbeitgeber/Arbeitgeberin

Übernommen

POSTSTELLE

Unterschrift: 10. Sep 2018 *

Wirtschaftskammer Wien

1010 Wien, Stubenring 8-10

1010 Wien, Stubenring 8-10

Rückgabungsanweisung

MA 21

Rathausstraße 14-16/Stock 5/Zi. 517

1010 Wien

1010

1010

SZ Eingelangt: 5_20180911_0052_006 11:38:08

8197 356

GZ

Plan Nr. 8197

Zustellversuch am

Verständigung über die Hinterlegung

☐ in Abgabeeinrichtung eingelegt ☐ an Eingangstür angebracht
☐ an Abgabestelle zurückgelassen

Annahmeverweigerung

durch ☐ Empfänger ☐

☐ Dokument an Abgabestelle zurückgelassen

Hinterlegung

bei

☐ Keine elektronische Übermittlung

Zusteller

RSB: Adaptiertes Formular 4/2 zu § 22 des Zustellgesetzes

Übernahmebestätigung 10 09 2018

☐ Empfänger ☐ Bevollmächtigter für RSB-Briefe
☐ Mitbewohner ☐ Arbeitgeber/Arbeitnehmer

[Redacted Signature]

Unterschrift

Kammer f. Architekten und Ingenieur-~~Konstrukteure~~
f. Wien, NO und Bgld.

Rücksendungsschicht
Magistrat der Stadt Wien
MA 21

Rathausstraße 14-16/Stock 5/Zi. 517
1010 Wien

8197

357

SZ Eingelangt: 3_20180912_0155_016 14:17:40

Plan Nr. 8197

Zustellversuch am

Verständigung über die Hinterlegung

☐ in Abgabeberechtigung eingelegt

☐ an Eingangstür angebracht

☐ an Abgabestelle zurückgelassen

Annahmeverweigerung

durch ☐ Empfänger

☐ Dokument an Abgabestelle zurückgelassen

Hinterlegung

bei

☒ Keine elektronische Übermittlung

Zusteller

RSB: Adaptiertes Form/ zu § 417 zu § 22 des Zustellgesetzes

Übernahmebestätigung

☐ Empfänger

☐ Bevollmächtigter für RSB-Briefe

☐ Mitbewohner

☒ Arbeitgeber/Arbeitnehmer

Unterschrift

Wiener Landwirtschaftsuniversität

1060 Wien, Gumpendorfer Straße 15

Rücksendungsanschrift

Magistrat der Stadt Wien

MA 21

Rathausstraße 14-16/Stock 5/Zi. 517

1010 Wien

Beginn der Frist

Stempel: 18-10-2018, 10:10, 1010, WIRTSCHAFTS UNIVERSITÄT WIEN

SZ Eingelangt: 5_20180911_0052_005 11:38:08

8197 358

GZ

Plan Nr. 8197

Zustellversuch am

Verständigung über die Hinterlegung

☐ in Abgabeeinrichtung eingeleigt ☐ an Eingangstür angebracht
☐ an Abgabesteile zurückgelassen

Annahmeverweigerung

durch ☐ Empfänger ☐

☐ Dokument an Abgabestelle zurückge'assen

Hinterlegung

bei

X

☐ Keine elektronische Übermittlung;

Handwritten: ...-system

Zusatz:

RSB: Adaptiertes Formular 4/2 zu § 22 des Zustellgesetzes

Übernahmebestätigung

Emfänger

☐ Mithbewohnen[illegible]

~~Eingelant am~~

Unterschrift

8102/1-6/5 11/

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Bayern

1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22

Rücksendungsanschrift

Magistrat der Stadt Wien
MA 34

Bathani

Kallausstraße 14-16/Stock 5/Li. 517
1010 Wien

1010 AVIATION

8197

359

SZ Eingelangt: 3_20180912_0155 017 14:17:40

GZ

Plan Nr. 8107

Zustellversuch am

Verständigung über die Hinterlegung

☐ In Abgabeneinrichtung eingelegt ☐ an Eingangstür angebracht
☐ an Abgabestelle zurückgelassen

Annahmeverweigerung

durch ☐ Empfänger ☐
☐ Dokument an Abgabestelle zurückgelassen

Hinterlegung

bei

☐ ☐ ☐ ☐ ☒ ☐

☐ Keine elektronische Übermittlung

Zusteller

RSB: Adaptiertes Formular Nr. 22 des ZustG-Gesetzes

Übernahmebestätigung 10022018

☐ Empfänger ☐ Bevollmächtigter für RSB-Briefe

☐ Mitbewohner ☒ Arbeitgeber/Arbeitnehmer

Unt

Wiener Umweltämter

1190 Wien, Muthgasse 62

Rücksendungsanschrift
Magistrat der Stadt Wien

MA 21

Rathausstraße 14-16/Stock 5/Zi. 517

1010 Wien

8197

360

SZ Eingelangt: 3_20180912_0155_020 14:17:42

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 04. September 2018 14:03
An: 'service@bmnt.gv.at'; 'post@sozialministerium.at';
'ministerium@bmbwf.gv.at'; 'post@bmeia.gv.at'; 'sektion.frauen@bka.gv.at';
'sektion.familienjugend@bka.gv.at'; 'buergerservice@bmoeds.gv.at';
'post@bmf.gv.at'; 'post@bmi.gv.at'; 'post@bmvrj.gv.at';
'posteingang@bmlv.gv.at'; 'servicebuero@bmvit.gv.at';
'service@bmdw.gv.at'
Betreff: KORREKTUR !!!! - Öffentliche Auflage - Plan Nr. 8197
Anlagen: 8197 Ministerien.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Bedachtnahme auf § 2 (2) der Bauordnung für Wien, übermittelt die Magistratsabteilung 21 die beiliegende Information zu oben angeführten Betreff.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Kanzlei
[REDACTED]

www.stadtentwicklung.wien.at

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StadT+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 – Plan Nr. 8197
Flächenwidmungsplan
und Bebauungsplan

Wien, 12.07.2018

Per E-Mail an:

Bundesministerium für Kunst und Kultur,
Verfassung und Medien
service@bka.gv.at

Bundesministerium für Gesundheit und Frauen
post@bmgf.gv.at

Bundesministerium für Arbeit,
Soziales und Konsumentenschutz
post@sozialministerium.at

Bundesministerium für Inneres
post@bmi.gv.at

Bundesministerium für Bildung
ministerium@bmb.gv.at

Bundesministerium für Justiz
post@bmj.gv.at

Bundesministerium für Europa,
Integration und Äußeres
post@bmeia.gv.at

Bundesministerium für Land- und
Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
service@bmlfuw.gv.at

Bundesministerium für Familien und Jugend
office@bmfi.gv.at

Bundesministerium für Verkehr, Innovation
und Technologie
servicebuero@bmvit.gv.at

Bundesministerium für Finanzen
post@bmf.gv.at

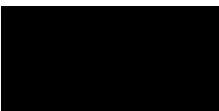
Bundesministerium für Wissenschaft,
Forschung und Wirtschaft
service@bmwfw.gv.at

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Magistratsabteilung 21 hat unter der Plan Nr. 8197 den Antragsentwurf über die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring ausgearbeitet.

Hievon ergeht unter Bedachtnahme auf § 2 (2) der Bauordnung für Wien die Verständigung mit der Möglichkeit, bis zum 18.10.2018 Stellung zu nehmen.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte von 06.09.2018 bis 18.10.2018 unserer Homepage:
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell>



Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

28. AUG. 2018

**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+ Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 – Plan Nr. 8197
Flächenwidmungsplan
und Bebauungsplan

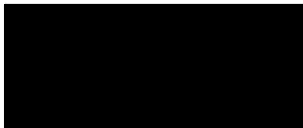
Wien, 12.07.2018

Die Magistratsabteilung 21 hat unter der Plan Nr. 8197 den Antragsentwurf über die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring ausgearbeitet.

Dieser liegt in der Zeit vom **06.09.2018** bis **18.10.2018** in der Magistratsabteilung 21 zur öffentlichen Einsicht auf.

Gleichzeitig tritt mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 6 der BO für Wien in Kraft. Um Kenntnisnahme darf gebeten werden.

Kundmachung vorrausichtlich am **06.09.2018**.



Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Beilage: Plan

Ergeht an:

Bezirksvorstellung für den 16. Bezirk
Magistratsabteilungen 19, 36, 37, 37/16, 41, 64, 69, 69/Klg.

28. AUG. 2018

Sie wollen uns auch Ihre Meinung sagen?

8197

364

Dann haben Sie die Möglichkeit uns eine Stellungnahme zu schicken. Stellungnahmen können während der öffentlichen Auflage von 6. September 2018 bis 18. Oktober 2018 schriftlich an uns geschickt werden – per Brief oder über das Online-Formular unter www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/. Damit wir Ihre Stellungnahme richtig zuordnen können, geben Sie bitte die Nummer dieses Flächenwidmungs- und Bebauungsplans an: 8197.

Sobald die öffentliche Auflage zu Ende ist, werden alle eingelangten Stellungnahmen geprüft. Dann wird dem Gemeinderat darüber berichtet – dieser entscheidet über den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Anschließend wird der neue Plan als Verordnung kundgemacht und ist damit rechtswirksam.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüße,
Ihre Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächennutzung

Magistrat der Stadt Wien
Servicestelle Stadtentwicklung
1010 Wien, Rathausstraße 14 – 16, 1. Stock, Zimmer 116, Tel.: +43 1 4000 8840
Magistratsabteilung 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung.

Amtliche Mitteilung

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurf 8197

Erdbrustgasse, Linienzug 1–2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3–5, Gallitzinstraße und Linienzug 6–7 im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung arbeitet in Ihrer Umgebung derzeit an einem neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Das Gebiet liegt zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1–2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3–5, Gallitzinstraße und Linienzug 6–7 im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring.

Uns ist eine transparente Vorgangsweise ein wichtiges Anliegen. Sie haben deshalb die Möglichkeit, sich ausführlich über die geplanten Änderungen zu informieren. Das ist sowohl im Internet, als auch telefonisch oder direkt bei uns in der MA 21 möglich. Alle Kontaktinformationen finden Sie weiter unten.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurf 8197



Öffentliche Auflage:

**6.
September**
2018

bis

**18.
Oktober**
2018

weitere Information erhalten Sie hier:



Internet

[www.wien.gv.at/
stadtentwicklung/
flaechenwidmung/](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/)



Telefon

(01) 4000 8840

Mo, Mi & Fr: 8.00–12.30
Di & Do: 8.00–17.30



Planeinsicht in der

**MA 21
Servicestelle
Stadtentwicklung**

1., Rathausstraße 14–16
(1. Stock, Zi. 116,
Tel. 4000/8840)
Mo, Mi & Fr: 8.00–12.30
Di & Do: 8.00–17.30

**Bezirksvorstehung
für den 16. Bezirk**

16., Richard-Wagner-Pl. 19
während der Amtsstunden,
am 13. September 2018
und 27. September 2018
von 15.00–17.30
Betreuung durch die MA21

Kundmachungen

Kundmachung der Magistratsabteilung 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Auflegung

(MA 21 – Plan Nr. 8197)

Auflegung eines Entwurfes für die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1–2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3–5, Gallitzinstraße und Linienzug 6–7 im 16. Bezirk, KatG Ottakring.

Der vorumschriebene Entwurf des Magistrats wird aufgrund des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien vom 6. September 2018 bis 18. Oktober 2018 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Einsicht kann in der Servicestelle Stadtentwicklung (1010 Wien, Rathausstraße 14–16, 1. Stock, Zimmer 116) Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr sowie zusätzlich Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 17.30 Uhr vorgenommen werden.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen eingebracht werden.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21

*

Gewerbeberechtigungen

Neue Gewerbeberechtigungen

eingelangt in der Zeit vom 20. bis 24. August 2018 in der Magistratsabteilung 63, GISA Servicestelle.

Gewerbeneuanmeldungen

Maximilian Payer, Berufsfotograf
1160 Wien, Koppstraße 23/12

*

Verlautbarungen

Wichtigste Fälligkeitstermine zur fristgerechten Entrichtung der Abgaben an die Stadt Wien im Oktober 2018

15. Oktober 2018:

- Dienstgeberabgabe für September 2018
- Gebrauchsabgabe gemäß § 10 Abs. 1 lit. b Gebrauchsabgabengesetz für September 2018
- Kommunalsteuer für September 2018
- Ortstaxe für September 2018
- Sportförderungsbeitrag für September 2018

31. Oktober 2018:

- Wettterminalabgabe für November 2018

*

Ungültigerklärung von Dienstaussweisen

Folgender Dienstaussweis ist in Verlust geraten und wird hiermit für ungültig erklärt:

Elisabeth Mössmer-Cattalini, Bezirksrätin, Dienstaussweis Nr. 0 608 611-1

Vergabe von Leistungen

(WKN-1656569/14)

Auftragsbekanntmachung

Auftraggeber: Stadt Wien – Wien Kanal, A-1030 Wien, Modecenterstraße 14, Block C, Telefon (++43-1) 40 00-80 30, Fax (++43-1) 40 00-99-300 30, E-Mail: vergaben@wkn.wien.gv.at

Bekanntmachung/Unterlagen:

<https://www.wien.gv.at/Vergabeportal/Detail/58783>

Die Unterlagen sind kostenpflichtig: Nein.

Auftragsbezeichnung: Baumeisterarbeiten, E-Technik und Maschinenbau für den Kanalbau (Schmutzwasser) in 1200 Wien, Am Brigittenauer Sporn.

Art des Auftrags: Bauauftrag.

Kurze Beschreibung: Baumeisterarbeiten, E-Technik und Maschinenbau für den Kanalbau (Schmutzwasser) in 1200 Wien, Am Brigittenauer Sporn.

Verfahrensart: Offenes Verfahren.

Schlussfrist für den Eingang der Angebote oder Teilnahmeanträge: 18. September 2018, 9.00 Uhr.

Dokument-ID: 58783-00. *)

(MA 34 – 5532-2018)

Bekanntmachung vergebener Aufträge

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Wien, MA 34, Telefon (++43-1) 40 00-346 71, Fax (++43-1) 40 00-99-346 70, E-Mail: vergabe@ma34.wien.gv.at

Bekanntmachung/Unterlagen: www.wien.gv.at

Auftragsbezeichnung: Turnsaaltischlerarbeiten, Schule in 1160 Wien, Herbststraße 86.

Art des Auftrags: Bauauftrag.

Kurze Beschreibung: Siehe Ausschreibungsunterlagen.

Hauptort der Ausführung: Schule in 1160 Wien, Herbststraße 86.

Ein Auftrag/Los wurde vergeben: Ja.

Tag der Absendung dieser Bekanntmachung: 29. August 2018.
Dokument-ID: 58829-00. *)

Bekanntmachung vergebener Aufträge

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Wien, MA 42, A-1030 Wien, Johannesgasse 35, Telefon (++43-1) 40 00-424 61, Fax (++43-1) 40 00-426 24 10, E-Mail: vergabe@ma42.wien.gv.at

Bekanntmachung/Unterlagen: www.park.wien.at

Auftragsbezeichnung: 1220 Wien, gärtnerische Herstellungs- und Instandsetzungsarbeiten westlich Ostbahn.

Art des Auftrags: Bauauftrag.

Kurze Beschreibung: 1220 Wien, diverse Anlagen und Objekte, gärtnerische Herstellungs- und Instandsetzungsarbeiten westlich Ostbahn.

Ein Auftrag/Los wurde vergeben: Nein.

Information über die Nichtvergabe. Der Auftrag/Das Los wird nicht vergeben: Es sind keine Angebote oder Teilnahmeanträge eingegangen oder es wurden alle abgelehnt.

Tag der Absendung dieser Bekanntmachung: 29. August 2018.
Dokument-ID: 51108-02. *)

(WKN – 1050430/17)

Bekanntmachung vergebener Aufträge

Auftraggeber: Stadt Wien – Wien Kanal, A-1030 Wien, Modecenterstraße 14, Block C, Telefon (++43-1) 40 00-80 30, Fax (++43-1) 40 00-99-300 30, E-Mail: vergaben@wkn.wien.gv.at

Bekanntmachung/Unterlagen: www.kanal.wien.at

Auftragsbezeichnung: Überprüfung der elektrischen Anlagen gemäß E8001, EN60079 und VEXAT.

Art des Auftrags: Dienstleistungen.

Kurze Beschreibung: Überprüfung der elektrischen Anlagen gemäß E8001, EN60079 und VEXAT.

Hauptort der Ausführung: Wien.

Ein Auftrag/Los wurde vergeben: Ja.

Tag der Absendung dieser Bekanntmachung: 29. August 2018.
Dokument-ID: 58834-00. *)

*) Der vollständige Text der Bekanntmachung ist unter Angabe der jeweiligen ID-Nummer auf <http://www.gemeinderecht.wien.at> abrufbar.

7-9(1)

19.10.

MA 21 – Plan Nr. 8197

Wien!
vorausStadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.atAn das
Magistratische Bezirksamt für den 16. Bezirk

Wien, 12.07.2018

An die
Zentrale Poststelle des Magistrats der Stadt Wien

Es wird ersucht, umgehend an der Amtstafel den Anschlag der untenstehenden Kundmachung zu veranlassen, diese mit dem Anschlagvermerk zu versehen und nach Ablauf der Auflagefrist an die Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung zurückzusenden.

Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger**Wien!**
vorausStadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

Kundmachung der Magistratsabteilung 21

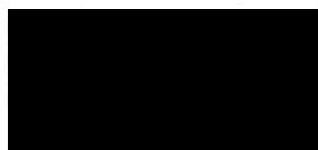
MA 21 – Plan Nr. 8197

Wien, 12.07.2018

AUFLEGUNG

eines Entwurfes für die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring.

Der vorumschriebene Entwurf des Magistrats wird aufgrund des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien vom 06.09.2018 bis 18.10.2018 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Einsicht kann während der Dienststunden in der Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien 1., Rathausstraße 14-16 und in der Servicestelle Stadtentwicklung (1., Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zimmer 116), Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr sowie zusätzlich Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 17.30 Uhr vorgenommen werden. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen eingebracht werden.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21

8197

368

T 19.10.18

MA 21 – Plan Nr. 8197

Wien!
vorausStadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at**An das**
Magistratische Bezirksamt für den 16. Bezirk

Wien, 12.07.2018

An die
Zentrale Poststelle des Magistrats der Stadt Wien

Es wird ersucht, umgehend an der Amtstafel den Anschlag der untenstehenden Kundmachung zu veranlassen, diese mit dem Anschlagvermerk zu versehen und nach Ablauf der Auflagefrist an die Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung zurückzusenden.

Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Wien!
vorausStadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

Kundmachung der Magistratsabteilung 21

MA 21 – Plan Nr. 8197

Wien, 12.07.2018

AUFLEGUNG

eines Entwurfes für die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring

Der vorumschriebene Entwurf des Magistrats wird aufgrund des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien vom 06.09.2018 bis 18.10.2018 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Einsicht kann während der Dienststunden in der Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, Wien 1., Rathausstraße 14-16 und in der Servicestelle Stadtentwicklung (1., Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zimmer 116), Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr sowie zusätzlich Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 17.30 Uhr vorgenommen werden.

Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen eingebracht werden.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21784297-2018
7. P. 18
22. Okt. 2018

- 1) **G.I.** Gesetzliche Information (Amtsblatt)
2) **Z.I.** Zusätzliche Information (Postwurfsendungen, Bezirkszeitung, Medien)

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197

Wien, 2. Juli 2018

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme
der zusammenfassenden Erklärung über die
Berücksichtigung von Umwelterwägungen
für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse,
Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-
Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und
Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

Beilagen:

Antrag, Plan 1:2000 und Umweltbericht

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 Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Bezirks Ottakring am Fuß des Gallitzinbergs im
Nahbereich des Haupteingangs des Ottakringer Friedhofs. Es umfasst brachliegende
Gärtnereibetriebe und kleinteilig aufgelockerte Bausubstanz im Übergangsbereich von
Kleinhäusern zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen.

Historische Entwicklung

Die älteste Ansiedlung von Ottakring bestand vermutlich im 9. oder 10. Jahrhundert im Bereich des heutigen Ottakringer Friedhofes als Kirchenweiler um die ehemalige Pfarrkirche Hl. Lambert (abgetragen 1790), an der Gabelung von Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße. Die Entwicklung der Siedlung verlief entlang des Ottakringer Baches. Heute sind keinerlei Spuren dieser ursprünglichen Ansiedlung auffindbar. Der Ottakringer Friedhof wurde bereits im 13. Jahrhundert urkundlich erwähnt und gilt als einer der ältesten ständig genutzten Friedhöfe Wiens, dessen Areal vielfach – das letzte Mal nach dem Zweiten Weltkrieg – vergrößert wurde. Das aktuell älteste Gebäude im Plangebiet ist das ehemalige Gasthaus Bockkeller Gallitzinstraße 1, das 1906 errichtet wurde.

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes wurden überwiegend im Verlauf des 20. Jahrhunderts errichtet.

Westlich des Plangebietes befand sich in der Gallitzinstraße 18-20 ein Wasserbehälter der zweiten Hochquellenwasserleitung, auf dessen Gelände 2011 vier Wohngebäude errichtet wurden.

2014 wurde das PensionistInnenenwohnhaus „Liebhartstal 2“ östlich des Plangebietes in seiner jetzigen Form fertiggestellt.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der nördlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes weist der bisherigen berufsgärtnerischen Nutzung entsprechende Betriebsgebäude, Objekte und freiflächen eines ehemaligen Heurigenlokals sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Die südlich der Gallitzinstraße gelegenen Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 sowie Johann-Staud-Straße 4 weisen ebenfalls teils betrieblichen Nutzungen zuzuordnenden Gebäudebestand auf, zudem befinden sich hier zwei Wohngebäude und das vom Wiener Volksliedwerk genutzte ehemalige Gasthaus Bockkeller, dessen vormaliger Speisesaal als Veranstaltungsraum dient.

Freiflächen und Grünräume:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Freiflächen. Die vormals berufsgärtnerisch genutzten Flächen auf den Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 sind mit Ausnahme des Gebäudebestandes überwiegend durch Wiesenflächen mit vereinzeltem

Strauch- und Baumbestand gekennzeichnet. Baumbestand findet sich weiters beidseits der Gallitzinstraße sowie an der Johann-Staud-Straße.

Öffentliche Grünflächen im Nahbereich befinden sich zwischen Thaliastraße und Erdbrustgasse im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie eine kleinere Grünfläche zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse. Als große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof anzusehen. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage Ecke Hofzinsergasse und Erdbrustgasse.

Der Naherholungsraum des Gallitzinberges ist vom Plangebiet nur 1,5 km entfernt.

Eigentumsverhältnisse:

Mit Ausnahme der im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Liegenschaft Gallitzinstraße 1 („Bockkeller“) und den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

Infrastruktur:

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist unter anderem durch Geschäfte in der Thaliastraße und Maroltingergasse gewährleistet. Im Nahbereich befinden sich mehrere Kindergärten, die Schulversorgung ist durch die Volksschulen Lorenz-Mandl-Gasse 56-58, Hauptschule Roterdstraße 1 und die allgemeinbildende höhere Schule in der Maroltingergasse 69-71 abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Kanal, Wasser, Gas) ist über die Gallitzinstraße und Erdbrustgasse abgedeckt.

Verkehrssituation:

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Stationen der Autobuslinien 45A, 46A und 46B. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiters die Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, sowie rund einen Kilometer entfernt die U-Bahn und Schnellbahnstation Ottakring. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, der Anschluss an das Radwegenetz ist über die Radroute in der Gallitzinstraße und Thaliastraße gegeben.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im locker bebauten Stadtgebiet, und liegt in einem Übergangsbereich von Stadtklima, Siedlungsklima und Parkklima. Es liegt im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald. Im Gebiet bestehen keine Waldflächen im Sinne des § 1a des Forstgesetzes, keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesenen Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7705 (Gemeinderatsbeschluss vom 1. Dezember 2005) gültig.

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

Für den nördlich der Gallitzinstraße liegenden Teil des Plangebietes ist die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Mit einer besonderen Bestimmung ist für diese Grundflächen festgesetzt, dass ausschließlich Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 m errichtet werden dürfen und der höchste Punkt des Daches nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf. Zur Errichtung gelangende Flachdächer sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Für die Flächen zwischen Gallitzinstraße und dem Friedhof Ottakring ist Gemischtes Baugebiet in offener oder gekuppelter Bauweise in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m Gebäudehöhe und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% der Bauplatzfläche ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt folgende Ziele für eine „städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ bzw. die „Vorsorge für die Stadterweiterung“ vor:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen
- Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. 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 STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die derzeit für friedhofsgärtnerische Nutzung widmungsmäßig dem ländlichen Gebiet zugeordneten, jedoch nicht mehr betrieblich genutzten Liegenschaften 16., Gallitzinstraße 8-16 stellen eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung dar.

Im Rahmen eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und der im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine differenzierte Bebauung mit einzelnen, unterschiedlich dimensionierten Punkthäusern erarbeitet.

Das Ergebnis dieses kooperativen Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden.

Im Bereich der südlichen Gallitzinstraße (ONr. 1-3) bzw. Johann-Staud-Straße 4 sollen die Bebauungsbestimmungen hinsichtlich des Erfordernisses der Beschränkung der Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m und der Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 % innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise überprüft 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.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden

- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen

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:

Der südlich der Gallitzinstraße liegende Teil des Plangebietes soll wieder als Bauland, Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise, ausgewiesen werden. In Abstimmung mit der aktuell gültigen Rechtslage sollen zudem die ausgewiesenen Vorgärten und gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche wieder festgesetzt werden. In Abstimmung mit den oben angeführten generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung wird ein Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche vorgeschlagen.

Für die bisher als Grünland - Ländliche Gebiete ausgewiesenen Teile des Plangebietes zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird aufgrund ihrer Eignung als Entwicklungsfläche für Wohnnutzung die Ausweisung als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

In Abstimmung mit den Ergebnissen des durchgeführten kooperativen Planungsworkshops soll eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte durch folgende Festsetzungen ermöglicht und gewährleistet werden:

Über die bisher dem ländlichen Gebiet zugeordnete Fläche verteilt sollen neun in Flächenausdehnung und Höhenentwicklung differenzierte Baufelder definiert werden, Diese sollen durch gärtnerisch auszugestaltende Flächen voneinander getrennt werden und damit dem städtebaulichen Konzept einer durchgrünten, aufgelockerten Bebauung entsprochen werden..

Das flächenmäßig größte Baufeld im äußeren Teil der Gallitzinstraße soll in mehrere Bereiche unterteilt werden, deren Höhenausweisung zwischen auf 7,5 m beschränkte Bauklasse I, Bauklasse I, Bauklasse II und Bauklasse III variiert. Die weiteren Baufelder sollen im zentralen und südöstlichen Bereich in Bauklasse III, im westlichen und nördlichen Teil in Bauklasse I und II vorgeschlagen werden.

Im gesamten Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse sollen die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer

ausgeführt werden und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sein (**BB1**). Damit sollen dem Gebietscharakter entsprechende Gesamtgebäudehöhen gewährleistet werden und zudem die kleinklimatische Situation gegenüber unbegrüntem Dachern verbessert werden.

Da entlang der Gallitzinstraße keine geschlossene Bebauungskante angestrebt wird, sollen die Baufelder mit unterschiedlichen Abständen – 3 m bis 18 m – zur Baulinie an der Gallitzinstraße verortet werden. Auch an den seitlichen Plangebietsgrenzen sowie zur Erdbrustgasse sollen variierende gärtnerisch auszugestaltende Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung bzw. zur Baulinie gewährleistet werden.

Zudem wird mit diesen Festsetzungen gewährleistet, dass die ausgewiesenen Baukörper in Summe rund ein Drittel der Entwicklungsfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse umfassen und somit dem Gebietscharakter der im Umfeld vorherrschenden offen oder gekuppelt bebauten Bereiche sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit entsprochen wird.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs an Kinderbildungs- und Betreuungsflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorzubehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen sollen zudem im Plangebiet folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- Wo nichts anderes bestimmt ist, soll der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
- Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schaffung weiterer Grünflächen sollen folgende widmungstechnische Maßnahmen getroffen werden:

- Für alle nicht bebauten, jedoch bebaubaren Baulandflächen soll die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden.
- Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.
- Weiters soll zur Sicherung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in der Gallitzinstraße Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße für eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes getroffen werden.
- Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

Verkehr:

Um im Sinne des Fachkonzepts Mobilität zum STEP 2025 die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern zu können, soll bei Straßenbreiten ab 11 m für Gehsteige eine Mindestbreite von 2 m festgesetzt werden.

Durch den vorgeschlagenen Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden bzw. im Bereich der Gallitzinstraße den eingeleiteten Entwicklungen entsprochen werden.

Aus stadtstrukturellen Erwägungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sowie um die fußläufigen Erreichbarkeiten zu verbessern, soll zwischen der Gallitzinstraße und Erdbrustgasse auf der mit „öDg“ bezeichneten Fläche der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von Bebauung freizuhalten sein.

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der geringen Straßenbreite sowie des Umstandes, dass die verkehrliche Erschließung für das Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse über die Gallitzinstraße erfolgen soll, sollen an der Baulinie Erdbrustgasse keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

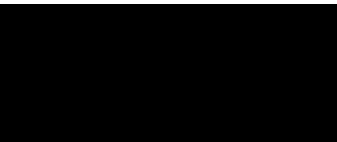
Umwelterwägungen

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. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

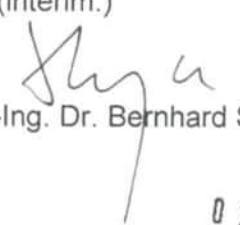
Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Mit der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen rund 1,4 ha Fläche, die als Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt sind, als Bauland festgesetzt werden. Es handelt sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und könnte in einem Konflikt mit Umweltaspekten stehen. Um die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Anhang I lit.f der SUP-Richtlinie konkreter betrachten zu können, wird der vorliegende Plan daher einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien unterzogen.

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



Der Abteilungsleiter:
(interim.)


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

02. JULI 2018

MAGISTRAT DER STADT WIENMA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung

MA 21 - Plan Nr. 8197

Beilage 1
Wien, 2. Juli 2018**Antragsentwurf 2 – ÖA-BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8197 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße,
Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5,
Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite ab 11,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In der Gallitzinstraße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen, in der Johann-Staud-Straße ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen innerhalb von Baulandflächen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.

3.4. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden.

3.6. Innerhalb der mit öDg bezeichneten Grundfläche ist der Raum für die Errichtung und Duldung eines 3,0 m breiten öffentlichen Durchganges von Bebauung freizuhalten.

3.7. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden.

3.8. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,008 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes nicht überschreiten.

4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen sind die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind mindestens 450 m² der Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBl. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorbehalten. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

Der Abteilungsleiter:
(interim.)


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

02 JULI 2018

Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

Plan Nr. 8197 - FB 8260

Wien, 30. Mai 2018

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2,
Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linien-
zug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

An die
Magistratsabteilung 21

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hat den oben angeführten Magistratsantrag in seiner Sitzung am **30. Mai 2018** behandelt.

Die Mitglieder des Fachbeirates nehmen diesen Antragsentwurf zur Kenntnis.

Es wird jedoch empfohlen, eine weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen.

Für die Geschäftsstelle des Fachbeirates:

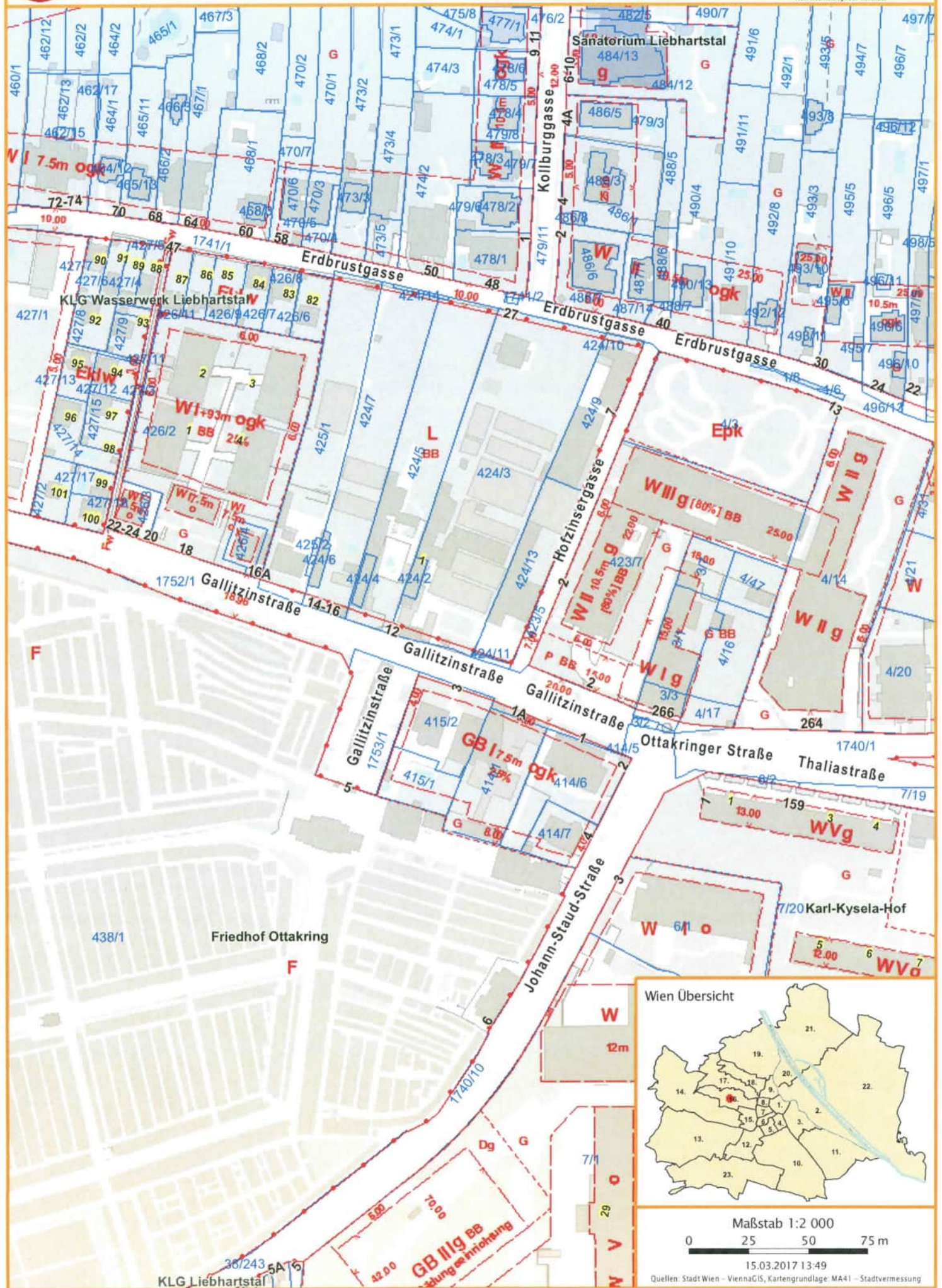


Dipl.-Ing. Ingrid Nausch, SRⁱⁿ

Die Vorsitzende:



Arch. Dipl.-Ing. Elke Delugan-Meissl



**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und deren Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

16. Juli 2014

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**GRÜNLAND**

Ländliche Gebiete

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z. B.

Schutzgebiete

Wald und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

VERKEHRSBÄNDER**BAULAND**

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Wohngebiet-förderbarer Wohnbau

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

SONDERGEBIETE

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

Lagerplätze und Ländeflächen,

mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

Sonstige Grundflächen für die Errichtung

bestimmter, nicht unter eine andere Widmung

fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE
BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

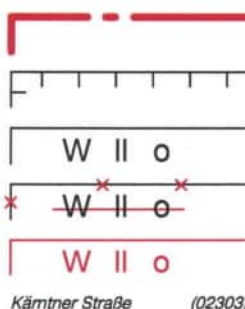
Aufzulassende, bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Straßencode, z. B.:

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)****FLUCHTLINIEN**

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufluchtlinien

Grenzlinien

Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene

in einer anderen Ebene

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit

Schnittbezeichnungen

Fußweg

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden

Zeichen besonders gekennzeichnet sind

Schutzzonen

Wohnzonen

Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz

Einkaufszentren

Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z. B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)

Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

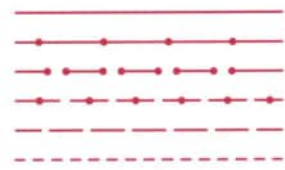
67,5m über Wiener Null

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

28.4
31.4

S1 S2

Fw

I bis VI

32 - 38 m

o

gk

ogk

gr

g

StrG

StrE

BB

EKZ (... m²)100m²

20%

[20%]

Ebt | 8.00

14m

+67.5m

ÖZ

G

P

§ 53

ENTWURF 1

PLAN NR.8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21

STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

gem. § 2 (5) DO. I. Wien

Vom 6.9.18 bis 18.10.18

DER ABTEILUNGSLEITER
(interim.)

zur öffentlichen Einsicht
aufgelegen. 20.04.2018

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

Kuhner



M 1 : 2000

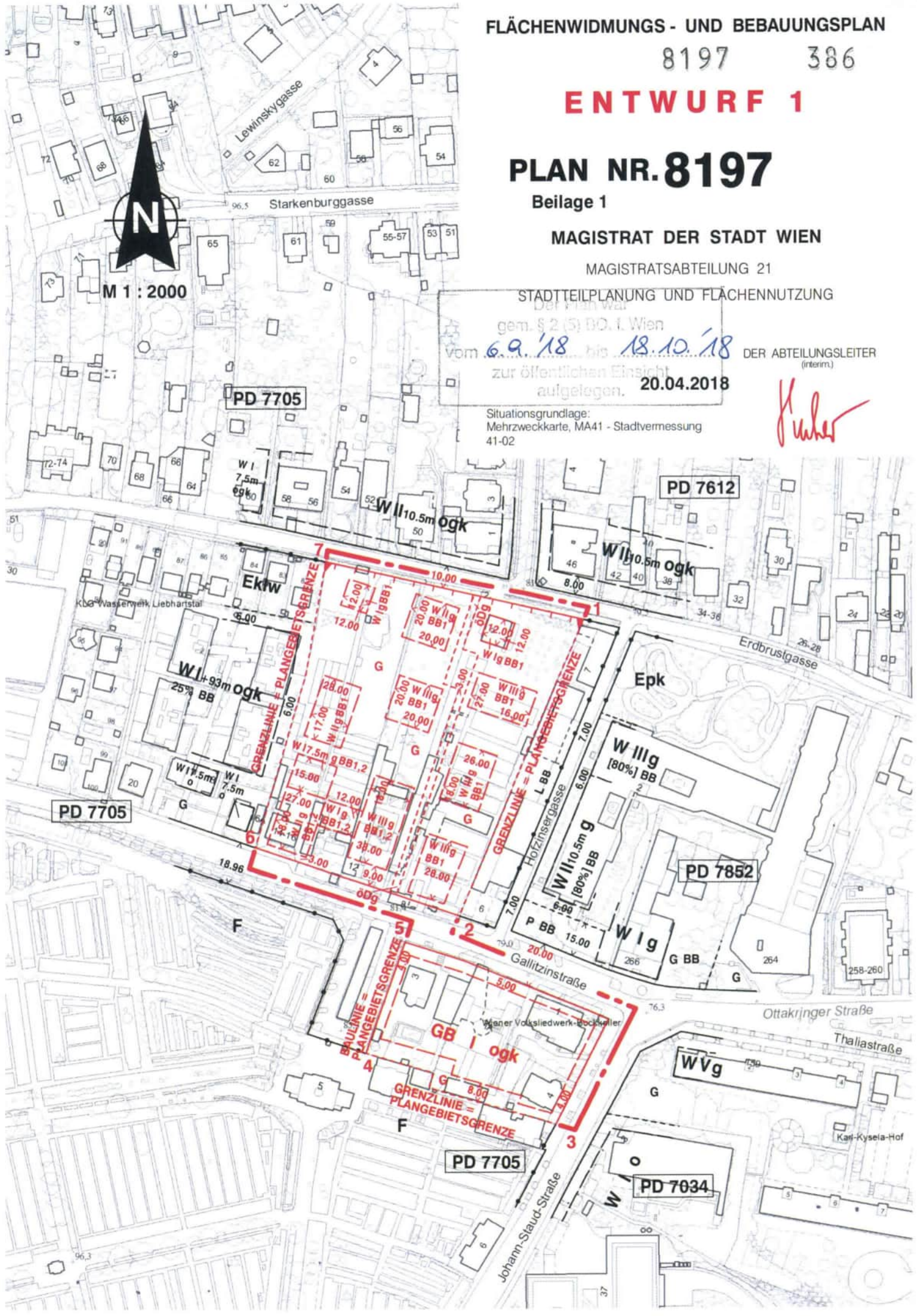
PD 7705

PD 7612

PD 7852

PD 7705

PD 7034



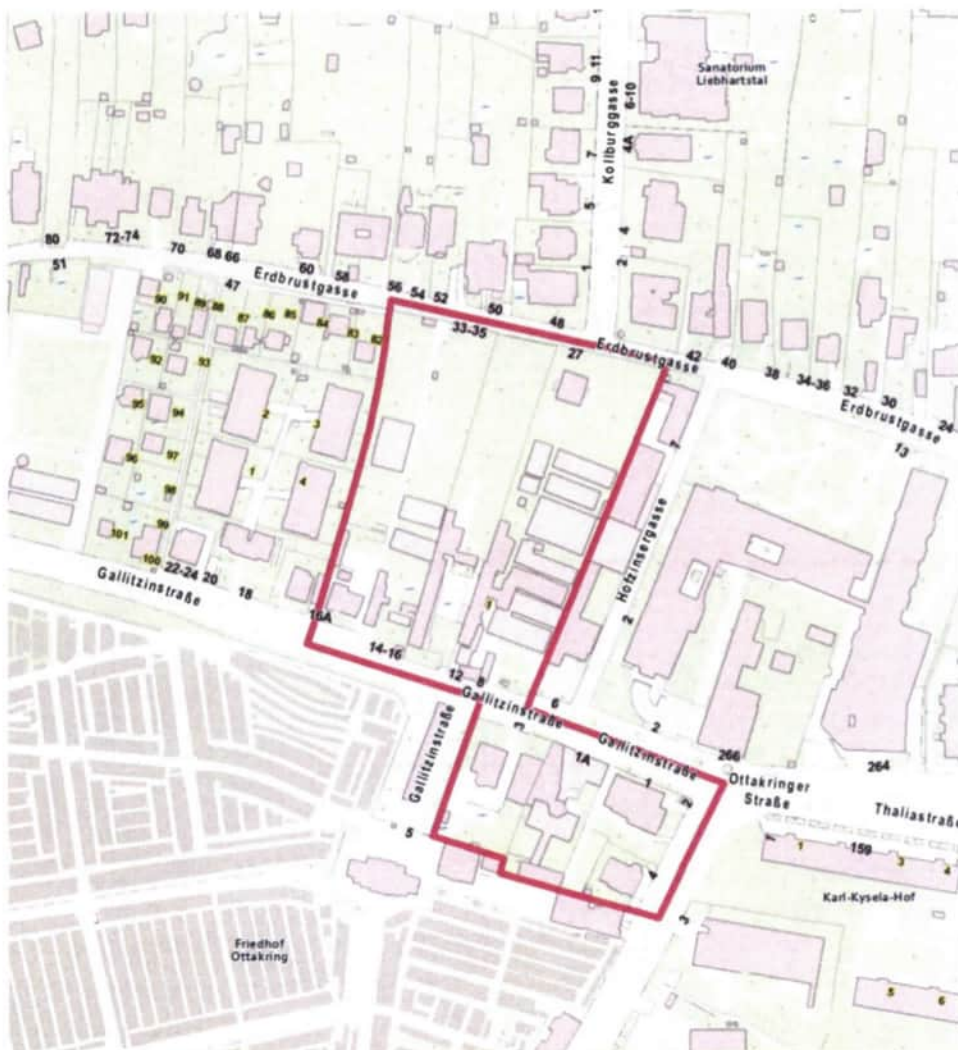
BEILAGE I

Planentwurf 8197 – 16., Gallitzinstraße

Umweltbericht

zur Darstellung der mit der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen für das ca. 2,2 ha große Gebiet

zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring



Übersichtsplan

1	Inhalt	
2	Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens	3
3	Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung	4
3.1	Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben	4
3.2	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	4
	Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden von den vorliegenden Plänen nicht beeinträchtigt	4
3.3	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	4
4	Für den Plan relevante Ziele	5
4.1	Generelle Ziele für den Planungsraum	5
4.2	Generelle Umweltziele	6
4.3	Konkrete Umweltziele im Plangebiet	10
5	Inhalt des Plans	10
6	Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung	13
6.1	Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet	13
6.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)	19
6.3	Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)	21
7	Umweltauswirkungen des Plans	21
7.1	Untersuchungsmethode	21
7.2	Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter	22
7.3	Daten, Grundlagen, Quellen	25
8	Alternativen	25
9	Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen	27
10	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	30
11	Nichttechnische Zusammenfassung	30

2 Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk an der Gallitzinstraße nördlich des Ottakringer Friedhofs.

Es liegt am Fuß des Gallitzinbergs in einem Bereich Ottakrings mit heterogener Bebauungsstruktur. Westlich und nördlich des Plangebiets schließen Gebiete mit aufgelockertem Baubestand – teils Kleingartenanlagen und Kleinhäuser, teils kleinere Wohnhausanlagen und gründerzeitlich geprägte Wohngebäude – an, östlich und südlich finden sich neben Sozialeinrichtungen bis zu neugeschossige Großwohnbauten. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Haupteingang des Ottakringer Friedhofs.



Luftbild (Stadt Wien; rot umrandet: Bearbeitungsgebiet PE 8197)

Das Plangebiet selbst weist nördlich der Gallitzinstraße entsprechend der vormaligen berufsgärtnerischen Nutzung Betriebsgebäude sowie zwei den betrieblichen Nutzungen zuzuordnende Wohngebäude auf. Südlich der Gallitzinstraße befinden sich vier zum Teil betrieblich genutzte Liegenschaften.

Im Zuge eines kooperativen Workshopverfahrens wurde aufbauend auf einer Bebauungsstudie, den für das Planungsgebiet erhobenen Grundlagen, generellen städtebaulichen Zielsetzungen und den im Rahmen einer Informationsveranstaltung erhobenen Anregungen seitens der umliegenden Bevölkerung eine Bebauung mit unterschiedlich dimensionierten Wohngebäuden erarbeitet. Das Ergebnis dieses Workshopverfahrens soll eine Grundlage für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich bilden, wobei die Errichtung von Wohngebäuden, die die Maßstäblichkeit zu den umliegenden, teils locker bebauten Siedlungsgebieten wahren, ermöglicht werden soll.

Das Bearbeitungsgebiet für den Planentwurf 8197 wurde auf einen Bereich südlich der Gallitzinstraße ausgeweitet, da die Bebauungsbestimmungen des als Gemischtes Baugebiet ausgewiesenen Bereiches überprüft und teilweise geändert werden sollen.

3 Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung

3.1 Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungs-gesetz 2000, BGBl.Nr.697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

3.2 Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden von den vorliegenden Plänen nicht beeinträchtigt.

3.3 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

Bei dem Vorhaben wird eine rund 1,4 ha große, zuvor als Grünland/Ländliches Gebiet gewidmete und als solche vorwiegend durch Gärtereibetriebe genutzte Fläche in Bauland umgewidmet. Obgleich der Standort stadtstrukturell aufgrund der bestehenden Aufschließung und der umgebenden Nutzungen für die geplante Entwicklung geeignet erscheint, handelt es sich um eine wesentliche Nutzungsänderung und steht somit in einem potenziellen Konflikt mit Umweltaspekten.

Die bei Umsetzung des Plans zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der Nutzungsänderungen, insbesondere hinsichtlich Verkehrsaufkommen und der Versiegelung von Freiflächen, sind zu untersuchen.

Der gegenständliche Umweltbericht soll auch darstellen, ob bzw. welche Maßnahmen geplant sind, um allfällige erhebliche negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen.

4 Für den Plan relevante Ziele

4.1 Generelle Ziele für den Planungsraum

In der planlichen Darstellung des Stadtentwicklungsplanes STEP 2025 - Leitbild Siedlungsentwicklung sind für den Planungsraum keine spezifischen räumlichen Entwicklungsziele verortet.

Der Stadtentwicklungsplan 2025 gibt jedoch unter anderem folgende generellen Ziele für die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets und die Vorsorge für die Stadterweiterung vor:

Innenwachstum vor Außenwachstum

Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen

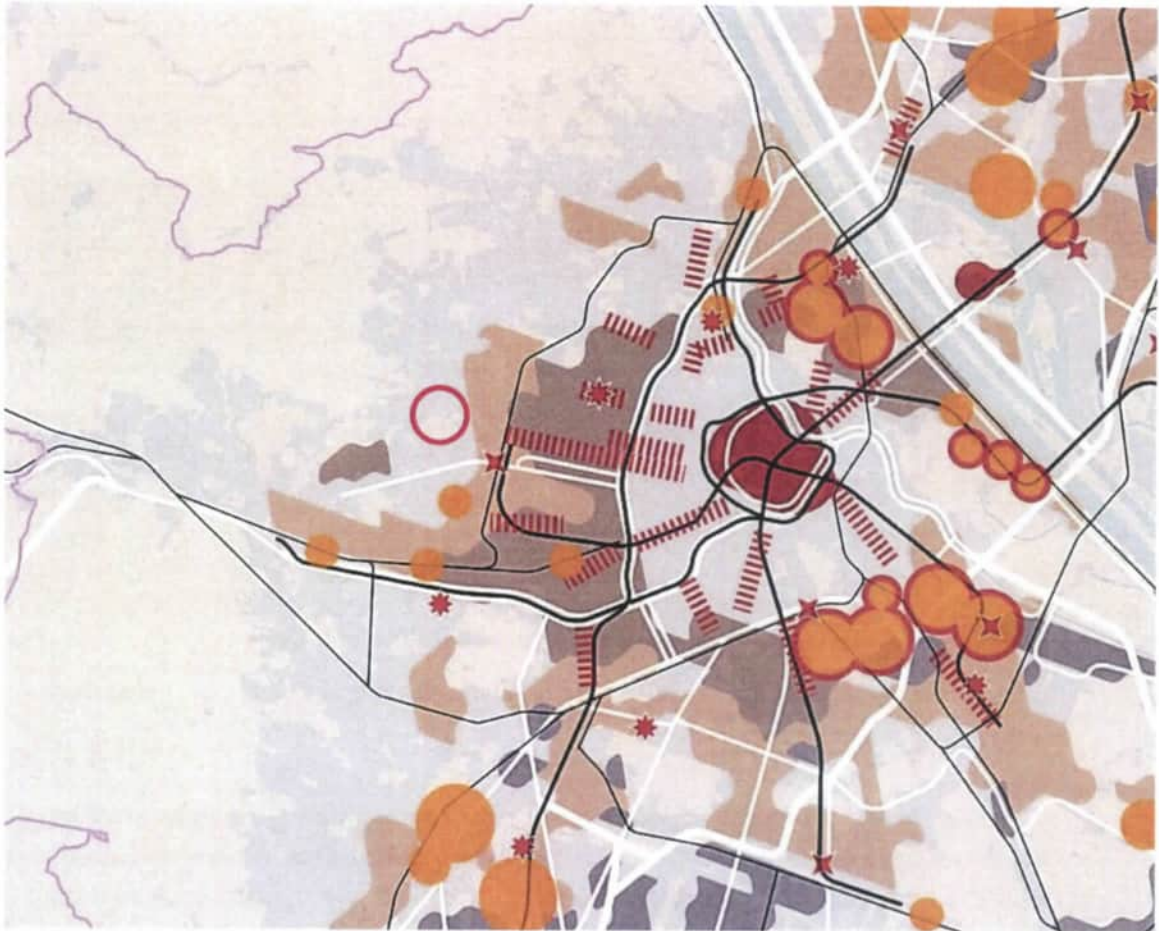
Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen

Kompakte Bauformen halten Siedlungswachstum in Grenzen

Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

„Auf den Punkt gebracht ist das Bild für Wien: Lebendige Urbanität. In vielen Teilen der Stadt ist das bereits Realität. In den nächsten Jahren werden viele, oft kleine Verbesserungen und Ergänzungen Platz für eine höhere Dichte an Funktionen schaffen. Das bedeutet nicht nur einen geringeren Verbrauch von neuem Bauland, sondern auch kurze Wege, viele Gelegenheiten im Umfeld, was so die Mobilität im Umweltverbund begünstigt.

Dabei ist das Ziel im Auge zu behalten, bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können, um einerseits den laufenden Wohnungsabgang – etwa durch Zusammenlegung oder Auflassung mangelhaft ausgestatteter Wohneinheiten – zu kompensieren, und andererseits Wohnraum für zusätzliche Haushalte in der wachsenden Stadt zu schaffen: Dieser Bedarf entsteht sowohl durch Veränderungen der Lebenssituationen der ansässigen Bevölkerung als auch durch die zusätzlich nach Wien ziehenden Menschen. Wie bisher wird ein Teil dieses Bedarfs in bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus werden aber, der Wiener Tradition folgend, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bleiben. Einen wesentlichen Anteil wird weiterhin der soziale Wohnbau ausmachen, der in Wien vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird. Aber auch andere Formen des leistbaren Wohnraums sind von Bedeutung.“ (STEP 2025)



Leitbild Siedlungsentwicklung STEP 2025 (Planungsraum innerhalb des roten Kreises)

Das STEP 2025 Fachkonzept Mobilität definiert Maßnahmen in neun Handlungsfeldern. Ziele sind unter anderem mehr Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum, die Umnutzung von Straßenflächen, mehr Komfort für FußgängerInnen durch das „Wiener Stadtwegenetz“, kurze Wege für Radfahrende und eine Verbesserung von Angebot und Qualität der Radfahrinfrastruktur.

Im STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum ist die Gallitzinstraße dem Freiraumnetztyp „Begrünte Straßenräume“, der Bereich nördlich der Gallitzinstraße den „Durchgrünten Siedlungsräumen“ zugeordnet, das sind Stadtteile mit vergleichsweise geringer Bebauungsdichte und hohem Durchgrünungsgrad.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Agrarstrukturellen Entwicklungsplan außerhalb landwirtschaftlicher Vorrangzonen.

4.2 Generelle Umweltziele

Aus internationalen Richtlinien und gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene sowie aus speziellen Plänen und Programmen der Stadt Wien wie dem Klimaschutzprogramm (KliP II Wien), dem Netzwerk Natur, dem STEP 2025 und den darauf aufbauenden Fachkonzepten ergeben sich wichtige Ziele des Umweltschutzes.

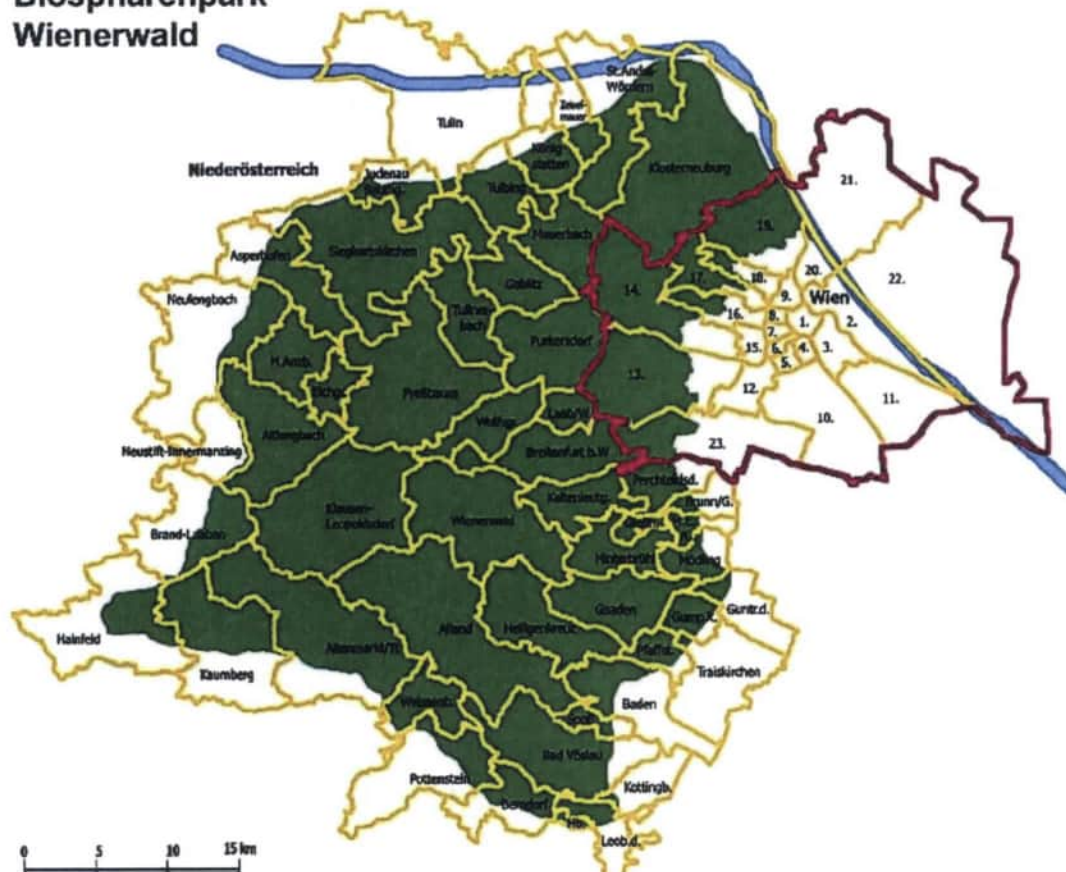
Dazu gehören:

- Schonender Umgang mit der Ressource Boden.
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit privat nutzbaren und öffentlichen Freiflächen.
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses und optimaler Beziehungen von bebauten Flächen und Grünräumen;
- Hoher Anteil des öffentlichen Verkehrs und des nichtmotorisierten Individualverkehrs bei der Verkehrsmittelwahl (Modal-Split).
- Entwicklung von Bau- und Nutzungsstrukturen, die zur gesamtstädtischen Minimierung von Umweltbelastungen beitragen.
- Grünraum- und Biotopvernetzung.
- Erhaltung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Diverse Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung (urban heat islands).

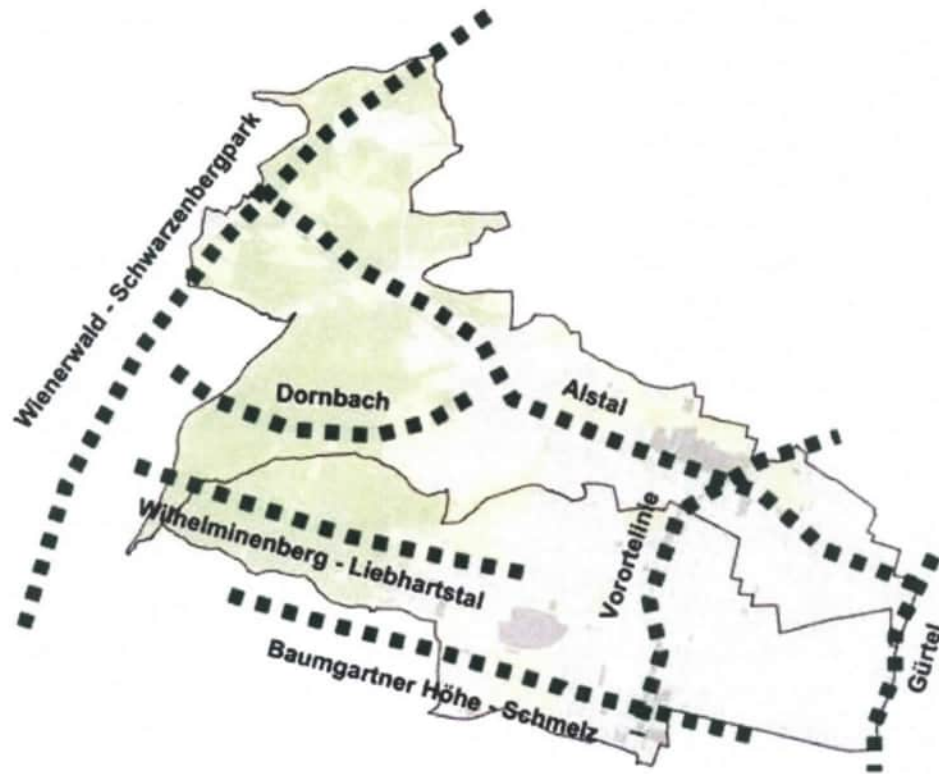
Das Planungsgebiet befindet sich wie alle höher gelegenen Siedlungsräume im Westen Wiens in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald, der in seiner Gesamtheit Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen aufweist.

Ziel in der Entwicklungszone ist es, modellhafte Nutzungsweisen zu entwickeln, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleicher Maßen gerecht werden und Maßnahmen zur ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltigen Entwicklung und schonenden Nutzung natürlicher Ressourcen auf regionaler Ebene zu entwickeln und zu fördern.

Biosphärenpark Wienerwald



Gesamtfläche des Biosphärenparks Wienerwald



„Übergeordnete Grünverbindungen“, Abb. aus Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, Ottakring/Hernals Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Rund einen Kilometer westlich des Plangebietes beginnen die nach dem Wiener Naturschutzgesetz unter Schutz stehenden Landschaftsschutzgebiete Ottakring Wienerwald Randzone und Wienerwald, sowie das Landschaftsschutzgebiet Penzing Wienerwald Randzone. Diese beinhalten unter anderem das Schloss Wilhelminenberg und das Erholungsgebiet Steinhof.

4.3 Konkrete Umweltziele im Plangebiet

- Nutzung von geeigneten Baulandpotenzialen aufgrund zu erwartender Bevölkerungszunahme;
- Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit gebietstypischer Höhenentwicklung und begrünten Flachdächern im Entwicklungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse;
- Sicherstellung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse;
- Errichtung einer Sammelgarage, um motorisierten Verkehr im Entwicklungsgebiet zu minimieren;
- Sicherstellung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Ausmaß von rund zwei Dritteln der Baulandflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen;
- Sicherung nicht unterbaubarer, für das Pflanzen von Bäumen geeigneter Flächen innerhalb des Baulands;
- Geringer Anteil an versiegelten Flächen und in Kombination mit einem Regenwassermanagement soll durch Verdunstung und Versickerung eine positive Wirkung auf Kleinklima, Ökologie sowie auf das Grundwasser bewirkt werden;
- Attraktivierung des Verkehrssystems für sanfte Mobilität (u.a. großzügige Gehsteigbreiten, qualitätsvolle Ausgestaltung des öffentlichen Raums, engmaschiges Wegenetz
- Urbaner Wohnbau mit einem breiten Angebot an zeitgemäßen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und moderner infrastruktureller Ausstattung.

5 Inhalt des Plans

Auf Grundlage der Ergebnisse eines kooperativen Workshopverfahrens sollen die bisher überwiegend betriebsgärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Gallitzinstraße in Bauland umgewidmet werden. Durch Ausweisung von Bauland – Wohngebiet soll die Grundlage für die Errichtung von mehreren Baukörpern mit unterschiedlicher Flächenausdehnung und Höhenentwicklung ermöglicht werden, die insgesamt rund ein Drittel der Grundfläche einnehmen können. Die höchsten Baukörper sollen fünf Geschosse erreichen, statt Dachgeschossen sollen begrünte Flachdächer errichtet werden. Nach Norden und Westen des Planungsbereichs sollen die Gebäudehöhen reduziert werden. Durch die kleinteiligen Baukörper und variierenden Gebäudehöhen soll eine hohe Durchlässigkeit und Vielfalt erreicht werden und auf die Charakteristik des Umfeldes des Planungsgebietes eingegangen werden. Eine öffentlich nutzbare Wegverbindung zwischen Erdbrustgasse und Gallitzinstraße soll auch für das Umfeld positive Wirkung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Erlebbarkeit der Freiräume zwischen den geplanten Baukörpern entfalten. Insgesamt soll zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse die Errichtung von in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen rund 200 Wohnungen ermöglicht werden, knapp die Hälfte davon soll als leistbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Im Sinne der Vorsorge für soziale Infrastruktur soll ein Kindergarten errichtet werden.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Gallitzinstraße im Wege einer Sammelgarage erfolgen, wobei das Quartier selbst autofrei gehalten wird.

Im Bereich südlich der Gallitzinstraße soll die Ausweisung als Bauland Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I beibehalten werden. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe innerhalb der Bauklasse I auf 7,5 m soll zugunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung auf 9 m und die Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25% innerhalb der offenen oder gekuppelten Bauweise zugunsten der gesetzlichen Beschränkung auf ein Drittel der jeweiligen Bauplatzfläche entfallen.





Schematische Grundrissdarstellung und Schnitte Gallitzinstraße 8-16, Büro SUPERBLOCK

6 Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung

(Umweltmerkmale in Bezug zu den einzelnen Schutzgütern gemäß Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG)

6.1 Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet

Bevölkerung (Lebensqualität):

Im Plangebiet befinden sich derzeit nur fünf kleinere für Wohnnutzung geeignete Gebäude, die insbesondere den bisherigen oder aktuellen betriebsgärtnerischen bzw. betrieblichen Nutzungen im Plangebiet zuzuordnen sind. Es leben daher derzeit nur wenige Personen innerhalb des Plangebietes.

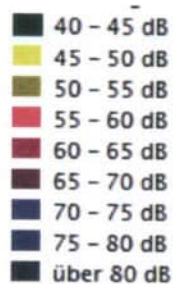
Aufgrund der Nähe zum Wald- und Wiesengürtel mit dem Naherholungsraum des Gallitzinberges und des generell hohen Durchgrünungscharakters der lockeren Siedlungsstrukturen westlich und nördlich des Plangebietes ist eine gute Versorgung an Grün-, Frei- und Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung vorhanden. Eine große allgemein zugängliche Freifläche ist zudem der Ottakringer Friedhof. Nicht öffentlich zugänglich ist die dem Pensionisten-Wohnhaus Haus Liebhartstal zugeordnete Parkanlage. Kleinere öffentliche Grünflächen im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich im kürzlich neugestalteten und erweiterten Karl-Kantner-Park, sowie zwischen Gallitzinstraße und Funkengergasse.

Die Projektfläche Gallitzinstraße 8-16 ist nicht frei zugänglich. Die überwiegend aufgelassenen Gärtnereiflächen bzw. das aufgelassene Heurigenlokal mit ehemaligem Gastgartenbereich sind durch Einfriedungen vom Umfeld abgegrenzt und daher nur eingeschränkt visuell erlebbar.

Die Lebensqualität im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld ist als sehr hoch einzuschätzen. Dabei ist neben der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit den Autobuslinien 45A, 46A und 46B, sowie den in fußläufiger Entfernung liegenden Straßenbahnstationen der Linien 10, 44 und 46 sowie der rund einen Kilometer entfernten U-Bahn- und Schnellbahnstation Ottakring die gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen, Sportanlagen und der durchgrünte Charakter des Siedlungsgebietes sowie und die Nähe zum übergeordneten Erholungsraum des Wald und Wiesengürtels maßgebend. Die Versorgung mit schulischer Infrastruktur ist in ausreichendem Ausmaß gegeben, sodass auch die durch die geplanten Wohnbauvorhaben zu erwartende zusätzliche Nachfrage abgedeckt werden kann.

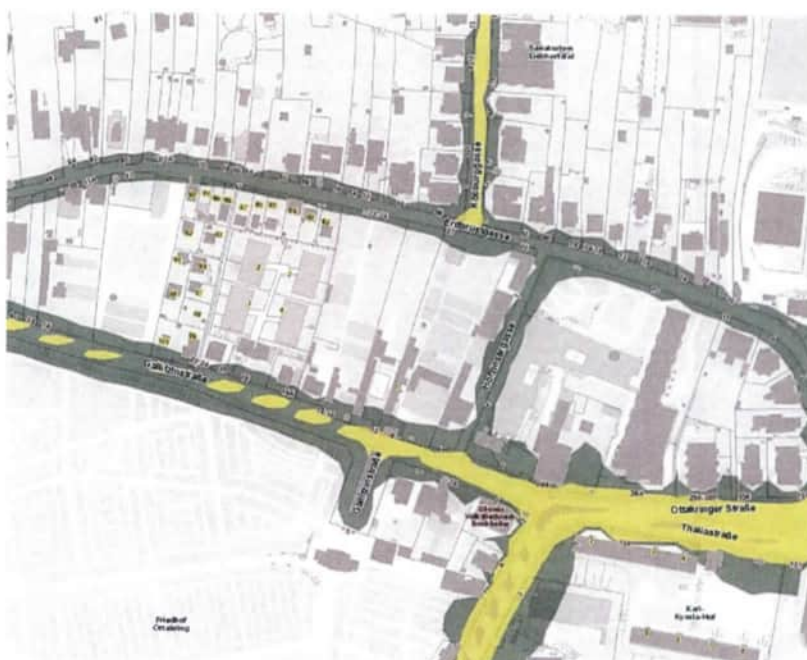
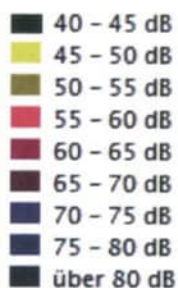
Bevölkerung (Gesundheit):

Im Plangebiet liegt die durchschnittliche Lärmbelastung gemäß des Tag-Abend-Nacht-Indexes L_{den} der strategischen Lärmkarte im Informationssystem Umweltgut der Magistratsabteilung 22 für den überwiegenden Teil des Plangebietes zwischen 45 und 55 dB.



Tag-Abend-Nacht-Index – L_{den}

Der Nachtlärmindex L_{night} liegt in einigen Randzonen der Siedlungsgebiete zwischen 40 und 45 dB, meist jedoch darunter.



Nachtlärmindex – L_{night}

Das Wiener Umgebungslärmschutzgesetz definiert in Anhang 1 einen L_{den} von 60 dB und einen L_{night} von 50 dB als Schwellenwerte, bei deren Überschreitung Aktionspläne zur Lärminderung zu erstellen sind. Diese Werte werden im gegenständlichen Planungsgebiet nicht überschritten.

Die Kfz-Verkehrsstärken im Umfeld betragen in der Gallitzinstraße ca. 300 bis 330 Pkw-Einheiten, in der Thaliastraße ca. 550 Pkw-Einheiten und in der Maroltingergasse ca. 1.000 Pkw-Einheiten jeweils in der Spitzenstunde.

Für die Beurteilung der Belastung durch Luftschadstoffe wird die nächstgelegene und „verkehrsnahe“ Messstation Kendlerstraße 40 des Luftgütemessnetzes herangezogen. Die Grenzwerte für die gemessenen Schadstoffe Feinstaub PM10 und PM2,5 sowie Stickstoffoxide gemäß IG-L wurden im Jahr 2016 gemäß IG-L Jahresbericht 2016 eingehalten.

Gemäß der im Informationssystem Umweltgut enthaltenen Immissionen- und Emissionen-Karten durch Feinstaub und Stickstoffdioxid sind keine nennenswerten Belastungen im Gebiet vorhanden.

Der hohe Durchgrünungsgrad und die Nähe des Wald- und Wiesengürtels regt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien an und ist daher auch aus gesundheitlicher Sicht positiv zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Der Großteil der Liegenschaft Gallitzinstraße 8 ist noch als Gärtnereifläche mit hohem flächenmäßigen Anteil an Gewächshäusern genutzt. Die Wege zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt. Nur in wenigen Bereichen konnte sich um die Glashäuser eine Flur aus Brombeergebüschen, jungen Eschen, Götterbaum und Efeu etablieren. Zur Gallitzinstraße hin existiert eine Thujenhecke. Am Gelände sind einige Fichten und eine größere Thuje vorhanden. Im Abschnitt zur Erdbrustgasse befindet sich ein Wohnhaus mit anschließendem Obstgarten. Daran anschließend befindet sich ein gepflegter Rasen sowie Reste von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen und Rosen. Eine ehemalige Lagerfläche ist großteils mit Brombeeren zugewuchert. Der naturschutzfachliche Wert dieser Fläche ist als sehr gering einzuschätzen.

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 12 bestand ein Heurigenlokal mit Gartenflächen, dessen Betrieb eingestellt wurde. Im Eingangsbereich sind einige Eschen und Ahorn situiert, einige Bäume dieser Gruppe stocken außerhalb der Liegenschaft auf öffentlichem Grund. Im ehemaligen Gastgarten befindet sich ein kleiner Folienteich sowie ein dominanter Trompetenbaum, weitere Eschen und Nadelgehölze, vorwiegend Fichten und Föhren. In der angrenzenden gepflegten Wiesenfläche dominieren zwei Trauerweiden. An der Grundgrenze befindet sich eine Reihe Föhren und Fichten, wenige Ziersträucher und Wurzelausschläge gefällter Eschen, die zum Teil mit Efeu überwuchert sind. Die Rasenfläche ist gepflegt und wird regelmäßig gemäht. Mit Ausnahme weniger Baumhöhlen, die gegebenenfalls von Kleinsäufern (Eichhörnchen, Fledermäuse, höhlenbrütenden Vögeln genutzt werden können, sind keine besonderen Tierhabitate vorhanden. Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße stellt insbesondere der vorhandene Bestand an Laubbäumen einen gewissen naturschutzfachlichen Wert dar.

Auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 14-16 befindet sich ein mittels einer Fliederhecke zur Gallitzinstraße abgeschirmtes Wohngebäude. Im Eingangsbereich, aber bereits außer der Grundstücksfläche stehen einige größere Eschen und Fichten. Im Innenhof ist ein Kirschbaum vorhanden. Im hinteren Teil der Liegenschaft befindet sich ein bereits eingestellter Gärtnereibetrieb, aktuell eine gepflegte Rasenfläche mit einigen Ziergehölzen. Da es sich bei den Liegenschaften um ehemals intensiv genutzte und hochgradig anthropogen überformte Flächen handelt, sind im Zuge entsprechender Untersuchungen trotz örtlich kleinbereichsweiser vorhandener naturhafter Lebensraumstrukturen und einzelner wertbildender Gehölzstrukturen keine geschützten und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen worden.

Die Liegenschaften südlich der Gallitzinstraße, die teils dem angrenzenden Friedhof zuzuordnende betriebliche Nutzungen bzw. leerstehende Verkaufsräumlichkeiten aufweisen oder kulturellen Zwecken dienen (Volksliedwerk), sind durch Freiflächen mit im untergeordneten Ausmaß gärtnerisch ausgestalteten Flächen und teilweisem Baumbestand geprägt. Von größerer stadtoökologischer Bedeutung ist jedoch der Baumbestand (insbesondere der Arten Rosskastanie und Gemeine Esche) im Straßenraum vor den betreffenden Liegenschaften.

Boden, Grundwasser:

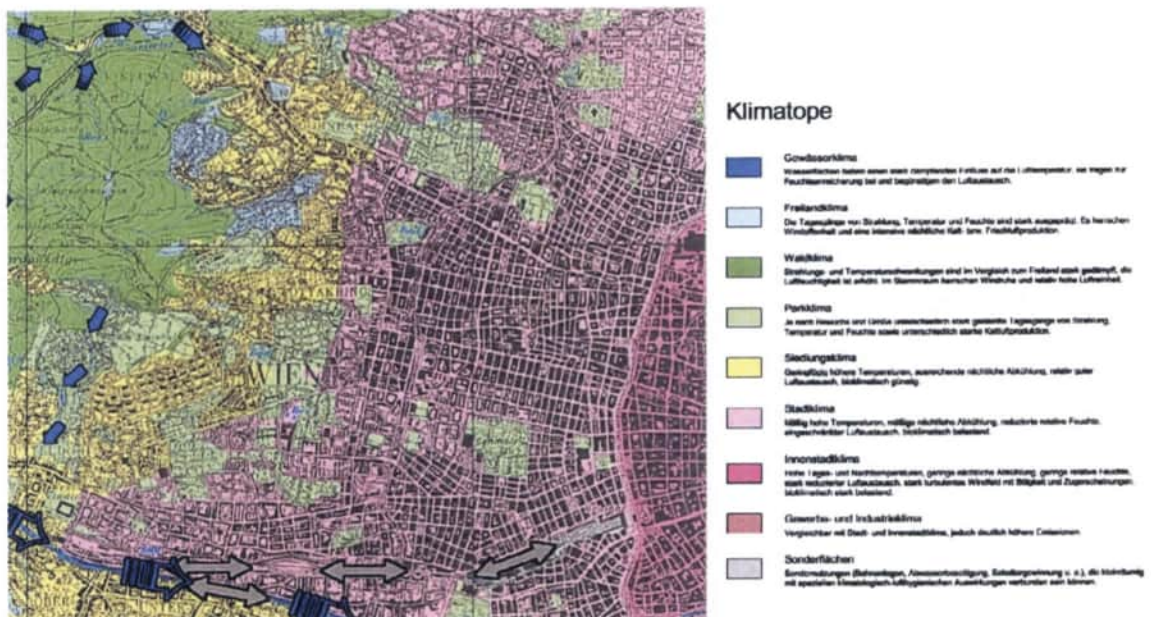
Geologisch ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend den Lockersedimenten des Wiener Beckens aus dem Miozän (Schuffe, Tone, Sande) zuzuordnen. Aufgrund des ursprünglich im Bereich der Erdbrustgasse verlaufenden Ottakringerbaches – der nunmehr unter der Gallitzinstraße kanalisiert verläuft – ist das unmittelbare Plangebiet insbesondere durch jüngste quartäre Lockersedimente geprägt.

Der Boden ist dem Boden-Subtyp Carbonatfreie Braunerde und Relikt-Braunerde zuzuordnen (Wien Umweltgut, Bodenschutz-Bodenkarte).

(Klein-) Klima:

Grundsätzlich liegt das Planungsgebiet klimatisch in der pannonischen Klimaregion, die westlich angrenzenden Wienerwaldbereiche sind bereits dem alpinen Klimaraum zuzuordnen.

In der nach Einheiten mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägung differenzierenden Klima-Funktionskarte der Stadtklimauntersuchung 2003 wird das Planungsgebiet dem Parkklima zugeordnet, liegt jedoch unmittelbar angrenzend an dem Siedlungsklima und Innenstadtklima zugeordnete Bereiche.



Ausschnitt für den Westen Wiens der Klimafunktionskarte Wien (Schwab&Steinicke 2003)

Freiflächen erfüllen eine wichtige klimatisch-lufthygienische Austauschfunktion und sollen deshalb weitgehend erhalten werden. Außerdem gilt es den Luftaustausch mit dem Umland Wiens zu erhalten. Dazu tragen Luftleitbahnen, der nächtliche Bergwind aus dem Wienerwald und Kaltluftabflüsse bei.

Der vergleichsweise geringe Versiegelungsgrad im Bereich um das Plangebiet sowie der hohe Vegetationsanteil wirken einer stärkeren Erwärmung entgegen und unterstützen die Durchlüftung. Das Siedlungsklima besitzt für den Menschen günstige Eigenschaften.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Es befindet sich kein denkmalgeschütztes Objekt innerhalb des Plangebietes.

Das älteste Gebäude im Plangebiet ist das 1906 als Zubau zum damaligen Gasthaus Bockkeller errichtete, heute als Bockkeller bezeichnete Gebäude Gallitzinstraße 1. Das im Eigentum der Stadt Wien befindliche, bis 1971 als Gasthaus genutzte Gebäude dient heute dem Wiener Volksliedwerk für Büro- und Archivzwecke, der vormalige Speisesaal im ersten Stock wird als Veranstaltungsraum genutzt.

Im nahen Umfeld befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Aufbahrungshalle des Ottakringer Friedhofs, die 1885 im Neorenaissance-Stil errichtet wurde. Weiters die Schieberkammer und Flankenbauten (ehemaliges Bedienstetenhaus und Turbinenhaus) des 1911/12 errichteten ehemaligen Wasserbehälters der 2. Hochquellleitung Gallitzinstraße 20.

Landschaft:

Landschaftsräumlich befindet sich das Plangebiet im Talboden des ehemaligen Ottakringerbaches, dessen Verlauf von den Hängen des Gallitzinbergs im Westen stadteinwärts im Bereich der Thaliastraße, der Lerchenfelder Straße und der Neustiftgasse in Richtung Innenstadt bis heute anhand der Topographie ablesbar ist.

Ein weiteres landschaftsprägendes Element ist der südwestlich angrenzende Ottakringer Friedhof, der sich in Hanglage über rund 17 ha erstreckt. In nordwestlicher Richtung nimmt die Steigung sukzessive zu, bis im Bereich Predigtstuhl und Schloß Wilhelminenberg erste Hochpunkte des Gallitzinbergs erreicht werden. Zu letzterem ergeben sich unter anderem von der unteren Gallitzinstraße aus Blickbeziehungen.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen dichter Innenstadtbauung zu den lockerer bebauten Siedlungen an den Wienerwaldhängen. Die Heterogenität des Umfeldes sowohl in der Nutzung als auch in der Höhenentwicklung ist auch auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ablesbar: Unmittelbar östlich angrenzend ist das Stadtbild durch neugeschossige Großwohnbauten geprägt, südöstlich befindet sich die städtebauliche Großform des Wilhelminenspitals, westlich schließen am Gelände des ehemaligen Wasserbehälters neben der denkmalgeschützten Schieberkammer Neubauten mit drei Geschossen und Dachgeschoss an, nordwestlich die Kleingartenanlage Wasserwerk Liebhartstal, nördlich der Erdbrustgasse teils gründerzeitlich geprägte mehrgeschossige Wohnbauten und östlich ein dicht bebauter Streifen mit berufsgärtnerischer Nutzung, sowie östlich der Hofzinsergasse ein neu errichtetes Pensionistenwohnheim mit zugehörigen Grünflächen. Trotz dieses heterogenen Erscheinungsbildes kommt einer sorgfältigen, auf den lokalen Charakter Bezug nehmenden Gestaltung insbesondere der Projektfläche zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse große Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Dies einerseits aufgrund ihrer räumlichen Dimension, aber auch aufgrund der Lage im Eingangsbereich des Liebhartstals.

6.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)

Bevölkerung (Lebensqualität):

Derzeit ist für den zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse liegenden Teil des Plangebietes die Widmung Grünland – Ländliche Gebiete festgesetzt. Es dürfen Gebäude mit einer Höhe von maximal 7,5 m errichtet werden, der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 1,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Bei Beibehaltung dieser Ausweisung ist wahrscheinlich, dass auf den derzeit brach liegenden Flächen mit der Widmung vereinbare betriebliche Nutzungen erfolgen. Da keine Begrenzung der bebaubaren Fläche festgesetzt ist, könnten entsprechend dem Baubestand der in gleicher Form gewidmeten angrenzenden Liegenschaft Gallitzinstraße 6 auch erheblich höhere Bebauungsdichten entstehen als dies dem Charakter im Umfeld des Plangebietes entspricht. Seriöse Aussagen über die Form möglicher künftiger Nutzungen innerhalb des zulässigen Nutzungsspektrums können nicht getroffen werden, von einer Intensivierung der Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Verkehrserzeugung ist jedoch auszugehen.

Eine Potentialfläche mit guter Auf- und Erschließungsqualität (ausgebaute Straßen, vorhandene technische und soziale Infrastruktur, gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz) würde nicht für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden und den bestehenden Siedlungsdruck auf andere, weniger gut erschlossene Bereiche im bzw. außerhalb des Stadtgebiets verlagern.

Die Erlebbarkeit und die Vernetzung der Grünräume würden sich weiterhin auf den eingeschränkt erlebbaren visuellen Zusammenhang und den gebotenen Ausblick auf die betriebsgärtnerischen Flächen beschränken.

Die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Durchganges durch das Planungsgebiet zwischen Erdbrustgasse und Gallitzinstraße und die Errichtung eines Kindergartens würde nicht erfolgen.

Bevölkerung (Gesundheit):

Im Plangebiet würde die betriebsgärtnerische Nutzung erhalten bleiben bzw. mittelfristig intensiviert werden. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung hängen von der jeweiligen Bewirtschaftungsform ab. Der derzeitige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan untersagt die Errichtung von Gebäuden und Anlagen nicht, sodass ein Übergang zu intensiverer Bewirtschaftung mit Einsatz von Glashäusern oder Betriebshallen mittelfristig möglich ist.

Die durch Kfz-Verkehr induzierte Lärm- und Luftschadstoffsituation würde sich lokal entsprechend der Nutzungsintensivierung erhöhen. Durch die Verlagerung des Bevölkerungszuwachses in peripherere Gebiete ist wahrscheinlich, dass das Verkehrsaufkommen und die verbundenen Belastungen wienweit betrachtet ansteigen würden, sich daraus im Projektgebiet jedoch keine Änderungen ergeben.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Die intensiv betriebsgärtnerisch genutzten Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur bedingt geeignet. Durch die betriebsgärtnerische Nutzung bleibt der Spielraum für eine hohe Artenvielfalt weiterhin beschränkt. Durch eine Intensivierung der Produktionsweise und einen Ausbau von Glashauskulturen und Produktionshallen könnten sich diese Bedingungen weiter verschlechtern.

Boden, Grundwasser:

Der Umweltzustand in Bezug auf Boden und Grundwasser würde sich mittelfristig nicht verändern. Über den möglichen Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln in den Boden bzw. ins Grundwasser im Rahmen der betriebsgärtnerischen Nutzung liegen keine näheren Informationen vor. Durch eine Intensivierung der Produktionsweise und einen weiteren Umstieg auf Glashauskulturen und Produktionshallen könnten Bodenfunktionen wie Kühlungseffekt oder großflächige Regenwasserversickerung verloren gehen.

(Klein-) Klima:

Bei Aufnahme von betrieblicher Tätigkeit innerhalb des von der Widmung vorgegebenen Nutzungsspektrums sind bauliche Entwicklungen (u.a. Errichtung von Glashäusern, Produktionshallen) wahrscheinlich, die neben möglicher Belastungen durch Luftschadstoffe ungünstige Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation erwarten lassen.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Im Planungsgebiet zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse befindet sich kein kulturelles Erbe und es bestehen weder architektonisch wertvolle Bauten noch bekannte archäologische Fundstellen. Die im Plangebiet bestehenden Sachwerte blieben bei Unterlassung der gegenständlichen Planung grundsätzlich unverändert.

Landschaft:

Die Landschaft im Plangebiet würde sich kurzfristig nicht verändern.

Mittelfristig wäre jedoch eine Intensivierung der Produktionsweise und die Errichtung von Glashäusern und Produktionsgebäuden mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild wahrscheinlich.

6.3 Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)

Im Allgemeinen gilt für die wachsende Stadt Wien, dass sie auf die Schaffung neuer Flächen für leistbaren Wohnraum nicht verzichten kann. Sollte die Errichtung von Wohngebäuden nicht hier gebaut werden, müssten daher alternative Standorte gefunden werden. Der Standort des vorliegenden Projekts ist durch die bestehende technische und soziale Infrastruktur, die vorhandenen Erholungsräume und das bestehende ÖV-Angebot insgesamt als sehr gut geeignet für Wohnbauentwicklung einzustufen. Im Fall der Nichtdurchführung des gegenständlichen Planes müssten Alternativstandorte mit niedrigerer Lagegunst für die notwendige Wohnbauentwicklung herangezogen werden. Eine Verschlechterung des Modal Split (für den Fall einer schlechteren ÖV-Anbindung), eine Zersiedelung in Bereichen ohne Anschluss an ein funktionierendes Subzentrum sowie hohe Kosten für die Schaffung neuer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wären voraussichtliche negative Begleiterscheinungen.

7 Umweltauswirkungen des Plans

7.1 Untersuchungsmethode

Die Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Wohnbauentwicklung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf die relevanten Schutzgüter wird verbal beschrieben und nach folgender Skala bewertet:

	(eher) positive Auswirkung
	keine bzw. neutrale Auswirkungen
	eher negative Auswirkungen
	deutlich negative Auswirkungen

7.2 Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter

Bevölkerung (Lebensqualität):

In Folge der steigenden Bevölkerungszahlen und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum besteht das Ziel, bereits erschlossene Siedlungsgebiete entsprechend optimal zu nutzen. Damit kann einer Abwanderung ins Wiener Umland und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten aus stadtperipheren Bereichen, aber auch dem Druck auf die Nutzung weniger geeigneter Entwicklungsflächen entgegengewirkt werden. Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung, die auch Wohnraum im leistbaren Segment bereitstellen soll, wird den künftigen BewohnerInnen zweifellos eine Wohnform und ein Wohnumfeld geboten, das hohe Wohnzufriedenheit und Lebensqualität erwarten lässt.

Die geplante Bebauung ist innerhalb eines heterogenen Siedlungsgebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleingartenwohnhäusern im Westen und Norden, sowie großvolumiger Wohnbauten und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden im Osten und Süden des Plangebietes situiert. Die vorgeschlagene aufgelockerte Bebauungsform mit Baukörpern unterschiedlicher Höhe und Ausdehnung, die jedoch nicht mehr als ein Drittel der Grundfläche in Anspruch nehmen soll, entspricht in ihrer Maßstäblichkeit dem durchgrünten stadträumlichen Umfeld. Zwei Drittel der Grundfläche der Bebauung im Planungsgebiet werden somit als Grün- und Freiflächen gesichert. Die vorgesehene Bebauung zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird nicht als abgeschlossenes Wohnquartier in Erscheinung treten, sondern durch eine öffentlich nutzbare attraktive Wegverbindung der Allgemeinheit geöffnet, somit die entstehenden Räume zwischen den geplanten Baukörpern über den Personenkreis der künftigen BewohnerInnen hinaus gehend erlebbar gemacht.

Durch die Errichtung eines Kindergartens wird die Versorgung des Gebietes mit elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sichergestellt und verbessert.

Für mehrere AnrainerInnen, deren Wohnungen unmittelbar zum Planungsgebiet orientiert sind, sind Verschlechterungen der Lebensqualität gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten, da gewohnte Blick- und Sichtbeziehungen zu den teils brachliegenden Freiflächen oder darüber hinweg durch Baukörper der künftigen Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Diesem Umstand wurde durch Abrücken der geplanten Bebauung von den Grundstücksgrenzen und Verzicht auf Errichtung von Dachgeschossen zugunsten begrünter Flachdächer weitgehend Rechnung getragen. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die derzeitigen Bestimmungen die Errichtung von bis an die Grundgrenzen reichenden Gebäuden ohne Flächenbeschränkung mit Gebäudehöhen von 7,5 m und zusätzlichen Dächern von 1,5 m Höhe ermöglichen.

Für die Lebensqualität der Bevölkerung sind insgesamt gesehen eher positive Auswirkungen zu erwarten.

Bevölkerung (Gesundheit):

Die Konzeption des Projekts als Wohngebiet mit einem guten Anschluss an das öffentliche Verkehrssystem bietet gute Bedingungen für die Vermeidung von KFZ-Fahrten und stellt aus gesamtstädtischer Sicht im Hinblick der Notwendigkeit der Errichtung von Wohnraum einen Beitrag zur Verringerung der dadurch anfallenden Luftschadstoffe und des Energieverbrauchs dar.

Die Schadstoffentwicklung wird sich durch die dennoch erwartete Erhöhung der Fahrten im motorisierten Individualverkehr kurzfristig erhöhen, jedoch mittel- bis langfristig durch verbesserte Technologien in Grenzen halten.

Es wird erwartet, dass das Wohnbauvorhaben Gallitzinstraße 8-16 an einem Werktag insgesamt ca. 260 Fahrten im motorisierten Individualverkehr generiert, ca. 500 Wege im öffentlichen Verkehr und ca. 430 Wege im nichtmotorisierten Verkehr. Im motorisierten Individualverkehr entfallen 4 Zu- und 27 Abfahrten pro Stunde auf die Morgen- und 19 Zu- und 9 Abfahrten auf die Nachmittagsspitze (Verkehrsuntersuchung Gallitzinstraße 8-16, Rosinak&Partner ZT GmbH). Die Erschließung ist über eine Garagenein- und -ausfahrt in der Gallitzinstraße vorgesehen.

Studien an verkehrsreichen Einfallstraßen haben ergeben, dass trotz Anstieg des Verkehrsaufkommens sich die Stickoxydbelastung (NOx), die Feinstaubbelastung (PM10) und die CO-Emission reduzierten (Quelle: Rosinak 2008, Schönbrunner Schlossstraße). Die Entwicklung von Hybrid- und Elektrofahrzeugen wird diese Emissionsbelastung weiter senken. In diesem Zusammenhang müssen auch die immer stärker werdende, verkehrspolitische Bedeutung des Fahrrades und des E-Bikes und die immer populärer werdenden alternativen Verkehrskonzepte von Car-Sharing in Betracht gezogen werden. Es ist zu bemerken, dass die derzeitige Verkehrsbelastung in Wien zu einem guten Teil durch einpendelnde Fahrzeuge erzeugt wird. Durch die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadtgrenzen werden die Zersiedelung und somit auch das Einpendelvolumen verringert.

Der Mehrbelastung steht ferner die Entlastung von Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch die wegfallende betriebsgärtnerische Nutzung gegenüber.

In der Phase der Errichtung der neuen Siedlung ist mit den üblichen, jedoch gesetzlich geregelten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind insgesamt als neutral zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Aufgrund der bisherigen überwiegend berufsgärtnerischen Nutzung der Freiflächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse bestehen im Plangebiet keine sensiblen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.

Bei Umsetzung des gegenständlichen Plans, der für rund zwei Drittel der Flächen gärtnerische Ausgestaltung vorschreibt, kann durch die neu geschaffenen Erholungs- und Freiflächen im Plangebiet neuer Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Zudem wird durch das Verbot der Errichtung unterirdischer Objekte für maßgebliche Teile der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen Vorsorge getroffen, dass tiefwurzelnende Bäume gepflanzt werden können.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, Flora und Fauna sind insgesamt

als neutral bis eher positiv zu bewerten.

Boden, Grundwasser:

Mit der Umsetzung des Plans ist mit einer Bodenversiegelung von rund einem Drittel der Baulandflächen durch Hochbauten zu rechnen. Zusätzlich werden bei Errichtung einer Sammelgarage auch Teile von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unterbaut werden. Aufgrund des vorgesehenen weitgehenden Verbots der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal kann, durch die Versickerung des Regenwassers, die Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasserhaushalts dennoch gering gehalten werden.

Auf den den Wohnnutzungen zugeordneten Freiflächen sind im Vergleich zu intensiv betriebsgärtnerisch genutzten Flächen keinesfalls negative Auswirkungen für Boden und Grundwasser zu erwarten.

Durch die vorgesehene verpflichtende Errichtung begrünter Flachdächer auf den Flächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse wird ein zusätzlicher Ausgleich für den Verlust vegetativer Flächen geschaffen, einer Aufheizung der Dachflächen entgegengewirkt und eine Verzögerung des Regenwasserabflusses von Dachflächen ermöglicht werden.

(Klein-) Klima:

Im Hinblick auf das Mikroklima im Plangebiet wird angestrebt die mit der geplanten Bebauung verbundenen Erwärmungseffekte durch die konkrete Bebauungsform mit gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und zu begrünenden Dächern gering zu halten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausgestaltung der künftigen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen ein Verdunstungs- und Kühleffekt entstehen wird, der Erwärmungseffekte reduziert. Zusätzlich soll durch die Vorschreibung von Flachdachbegrünungen einer Erwärmung der Dächer durch Sonneneinstrahlung entgegengewirkt werden.

Die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist mit einer entsprechenden Erhöhung der CO₂-Belastung verbunden. Die Gesamtemission an CO₂ wäre allerdings bei Verdrängung der Wohnbevölkerung ins Umland von Wien bedeutend höher.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Vorhandenes kulturelles Erbe und Sachwerte werden durch die Umsetzung des Plans nicht beeinträchtigt. Die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude und eines Kindergartens ist vielmehr als Verbesserung und Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand anzusehen.

Landschaft:

Aufgrund der bestehenden Einfriedungen der Liegenschaften zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse, die nicht nur die Zugänglichkeit sondern auch den Durchblick hindern, ist dieser Bereich nicht oder nur eingeschränkt erlebbar. Zudem sind die bei einer der aktuellen Widmung entsprechenden Nutzung üblichen Gebäude (Glashäuser, Produktionsgebäude) dem Landschaftsbild nicht zuträglich. Es ist eine höhere Gestaltungsqualität der künftigen Wohngebäude gegenüber betrieblichen Nutzbauten auf betriebsgärtnerischen Flächen zu erwarten. Die betreffenden Flächen sind in mehr oder weniger locker bebautes Gebiet, dessen bauliche Dimensionen von Kleingartenwohnhäusern bis zu

neungeschossigen Großwohnbauten reicht, eingebettet. Die nunmehr vorgesehene bauliche Entwicklung nimmt auf das stadträumliche Umfeld und somit auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Differenzierung der Gebäudehöhen, die bei einzelnen Baukörpern bis maximal 16 m reichen, Rücksicht. Dabei ist insbesondere der Verzicht auf die Errichtung von Dachgeschossen zugunsten begrünter Flachdächer zu betonen. Durch die Errichtung eben dieser begrünter Flachdächer wird die landschaftsräumliche Einbettung der Gebäude auf der Entwicklungsfläche auch bei Betrachtung aus topographisch höher gelegenen Bereichen etwa des Gallitzinberges unterstützt. Die Erlebbarkeit der Projektfläche bzw. des künftigen Quartiers wird aufgrund vorgesehener Beschränkungen für die Errichtung von Einfriedungen und insbesondere durch die Vorschreibung eines öffentlichen Durchgangs maßgeblich verbessert bzw. erstmalig ermöglicht.

Die Auswirkungen auf die Landschaft sind daher als tendenziell positiv zu bewerten.

7.3 Daten, Grundlagen, Quellen

- Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05)
- Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 25)
- Wien Umweltgut, digitaler Themenstadtplan der MA 22 zu umweltrelevanten Informationen in Wien (strategische Lärmkarte, Klimafunktionskarte, Biotoptypenkartierung, Karte Lebensraum Tiere und Pflanzen)
- Netzwerk Natur (MA 22)
- Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm Netzwerk Natur, Ottakring/Hernals Naturschutz_Ziele Leitlinien 10_2007
- Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes
- Bebauungsstudie Gallitzinstraße 8-16, SUPERBLOCK, 2017
- Naturschutzfachliches Screening Gallitzinstraße 8-16, LAND IN SICHT, Juli 2017
- Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Gallitzinstraße 8-16, Rosinak & Partner Dezember 2016.
- STEP 2025 – Fachgutachten Mobilität
- STEP 2025 – Fachgutachten Grün- und Freiraum
- Klimaschutzprogramm (KliP)
- Wiener Umgebungslärmschutzgesetz
- Wien Kulturgut, digitaler Themenstadtplan der Wiener Stadtverwaltung

8 Alternativen

Das Bevölkerungswachstum im Ballungsraum Wien ist nicht nur ein aus den jüngsten Entwicklungen und Trends belegbares Faktum, sondern vor allem Ausweis und letztlich auch Bedingung für die ökonomische Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität dieser Region. Es ist daher auch erforderlich und insofern alternativlos, der wachsenden Bevölkerung auch durch Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung ausreichenden und leistbaren Wohnraumes zur Verfügung zu stellen. Die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen stellt unter anderem einen gesetzlichen Auftrag an die Stadtplanung dar (Bauordnung für Wien).

Da sich Wien positiv zu diesem Wachstum stellt und daran interessiert ist, die Wohnbevölkerung im Stadtgebiet zu halten (nicht zuletzt auch wegen der durch eine Verdrängung ins Umland entstehenden Verkehrsproblematik), müssen geeignete Standorte für Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden.

Alternative Standorte

Die Standortgunst für Wohnbauentwicklung im betreffenden Gebiet, das bereits 1893 erstmals im Generalregulierungsplan für Wien den bebaubaren Flächen zugeordnet wurde, ist aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes und der bereits vorhandenen Infrastruktur als sehr hoch einzuschätzen. Bei Verzicht auf die gegenständliche Entwicklung müssten Alternativstandorte gefunden werden. Da es kaum Angebot an verfügbaren Flächen mit vergleichbarer Standortgunst gibt, ist davon auszugehen, dass auch Flächen mit geringerer Eignung und schlechterer Anbindung bzw. Versorgung in Betracht gezogen werden müssten. Es ist mit einer Besiedelung dispers gelegener und schlechter erschlossener Gebiete zu rechnen.

Trotz der guten Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass ein Teil der künftigen neuen BewohnerInnen auch private Kraftfahrzeuge für die Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse in Anspruch nimmt und der Individualverkehr im Umfeld des Planungsgebietes geringfügig zunimmt. Bei einer Abwanderung in weniger geeignete Standorte Wiens oder das Wiener Umland wäre jedoch mit weitaus negativeren Auswirkungen auf den Modal Split, somit einem hohen Kfz-Anteil bei der Verkehrsmittelwahl, zu rechnen.

Alternative ruhende Verkehrsorganisation

Für räumlich begrenzte Teile des Stadtgebietes kann der Umfang der Stellplatzverpflichtung verringert sowie die Art, in der die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen ist festgelegt werden (Stellplatzregulativ). Dabei ist auf die verkehrlichen Gegebenheiten zu achten.

Das für das Quartier vorgesehene Sammelgaragenkonzept sowie der im Umfeld vorhandene geringe Stellplatzversorgungsgrad sprechen jedoch für eine Beibehaltung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung. Die Erreichbarkeit des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln entspricht einem durchschnittlichen Versorgungsgrad in den westlichen Bezirken. Der bestehende sowie der durch den Planentwurf geplante öffentliche Raum sind nicht geeignet, ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge für die neue Bebauung zu bieten. Aus diesen Gründen wurde im Planentwurf kein Stellplatzregulativ vorgeschlagen.

Alternative Bebauungsform

Auf dem Standort selbst könnten als Alternativen zur vorgeschlagenen Bebauung sowohl Siedlungsformen mit höherer als auch geringerer Dichte in Betracht gezogen werden.

Eine Bebauungsform mit höherer Dichte würde dem Standort im Übergangsbereich vom dicht bebauten innerstädtischen Bereich zu den locker bebauten Wienerwaldrandlagen nicht gerecht werden und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten lassen.

Eine Siedlungsform mit niedrigerer Dichte widerspricht dem aktuell besonders dringlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Rahmen der aus der Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden und im STEP 2025 dargelegten Entwicklungsziele bestehen daher keine Alternativen, die dem gegenständlichen Entwicklungsvorhaben vorzuziehen wären.

9 Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen

Nachstehend wird in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt, durch welche Planinhalte des gegenständlichen Planentwurfs auf Umweltauswirkungen besonders Bedacht genommen wurde und durch welche zusätzliche, durch den Bebauungsplan nicht abgesicherte, Maßnahmen weitere Optimierungen geplant oder möglich sind.

Bevölkerung (Lebensqualität)

Festlegungen im Plan:

- Kompakte, mehrgeschossige und daher flächensparende Baukörperstruktur.
- Ausreichende Abstände zu den Nachbarflächen, gute Einbettung in die Umgebung in Bezug auf Proportion und Funktionalität.
- Schaffung eines neuen Durchgangs zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse, der das Plangungsgebiet auch der Öffentlichkeit erschließt.
- Vorsorge für die Errichtung eines Kindergartens, der als elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung auch der bestehenden Bevölkerung zur Verfügung steht.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Verdichtung der Intervalle des bestehenden Angebots im öffentlichen Verkehr (Busse, Straßenbahn).
- Attraktivere Gestaltung der Gallitzinstraße, Schaffung von Mikrofreiräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Bevölkerung (Gesundheit):

Festlegungen im Plan:

- Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten an der Erdbrustgasse und Vorsorge für die Errichtung einer über die Gallitzinstraße erschlossenen Sammelgarage.
- Vorsorge für eine attraktive fußläufige Erschließung durch Vorsorge für ausreichend breite Gehsteige, Vorsorge für Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße, Schaffung eines öffentlich nutzbaren Durchganges im Sinne der Stadt der kurzen Wege.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Schonungsvolle Baustellenabwicklung, damit die Belastungen der Bevölkerung gering gehalten werden.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Festlegungen im Plan:

- Vorsorge für die gärtnerische Ausgestaltung von rund zwei Dritteln der Baulandflächen.
- Festlegung der gärtnerischen Ausgestaltung für nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen.
- Beschränkung, wonach innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v.H. des Bauplatzes errichtet werden dürfen.
- Vorsorge für die Errichtung begrünter Flachdächer.
- Vorsorge für Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Möglichst naturnahe Ausgestaltung der (halb-)öffentlichen Grünflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden, Grundwasser:

Festlegungen im Plan:

- Durch die Beschränkung der Bebaubarkeit und Vorsorge für gärtnerisch auszugestaltender sowie nicht unterbaubarer Flächen wird die Versiegelung von Flächen gering gehalten.
- Begrenzung der Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal.
- Vorschreibung der Errichtung begrünter Flachdächer im Entwicklungsgebiet nördlich der Gallitzinstraße.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung zum Beispiel durch Errichtung von Wegen mit versickerungsfähiger Oberfläche.

(Klein-) Klima:

Festlegungen im Plan:

- Dachbegrünung zur Minimierung von Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung.
- Attraktive Fußwege sowie gute Erreichbarkeit des ÖV und begünstigen eine Erhöhung des Anteils dieser sanften Mobilitätsformen am Modal Split.
- Gute Durchlüftung des Gebiets durch die vorgegebene kleinteilige Bebauungsstruktur.
- Vorschreibung der Herstellung bzw. Erhaltung von Baumreihen in der Gallitzinstraße und Johann-Staud-Straße.
- Durch das weitgehende Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal kann das Kleinklima durch Schaffung von Verdunstungsbereichen positiv beeinflusst werden

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Hoher Anteil an Baum- und Strauchbewuchs auf den auszugestaltenden Grün- und Freiflächen und sonstigen öffentlichen Räumen zur Vermeidung von Hitzeinseln.
- Maßnahmen wie Fassadenbegrünung sollen bei der Umsetzung der Gebäude angestrebt werden.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualität der künftigen Bebauung durch den bisherigen Planungsprozess.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Bedachtnahme auf die architektonische und funktionelle Qualität in den anschließenden Umsetzungsschritten.

Landschaft:

Festlegungen im Plan:

- Gestalterisch gut proportionierte und funktionelle Einbettung des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bebauungsstruktur (z.B. Sicherstellung der maximalen Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem baulichen Umfeld, Schaffung eines attraktiven Straßenraums an der Gallitzinstraße mit Vorgärten und Rücksprüngen der Bebauung, differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen, Vorschreibung begrünter Flachdächer).
- Gewährleistung der Erlebbarkeit des Bereiches nördlich der Gallitzinstraße durch einen öffentlich nutzbaren Durchgang.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere in der Gallitzinstraße.

10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es sind keine speziellen, über die grundsätzliche und ständige Beobachtung der räumlichen Entwicklungen in all ihren Aspekten durch die verschiedenen Dienststellen des Magistrats in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich hinausgehenden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

11 Nichttechnische Zusammenfassung

Aufgrund der gewählten, allgemein verständlichen Darstellungsweise wird von einer nichttechnischen Zusammenfassung abgesehen.

Magistratsabteilung 21
Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan

Plan Nr.

8197

Beilage ⁷
Stellungnahmen
Gutachten

Wiener UmweltschlichtungWUA - 1008494/2017Wien, 8.5.2018

Zur GZ: MA 21 – Plan Nr. 8197

An die
Magistratsabteilung 21MA 21 – Plan Nr. 8197/1Eingel. 08. Mai 2018Blg. 1. Plan

Von der Wiener Umweltschlichtung wird mitgeteilt, dass der Umweltbericht und der Umfang und Detaillierungsgrad der in ihm enthaltenen Informationen von der Umweltschlichtung zu Kenntnis genommen wird.

Die Umweltschlichterin:

in A. Dr. Susanne Zimmermann

ENTWURF 1

PLAN NR.8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21

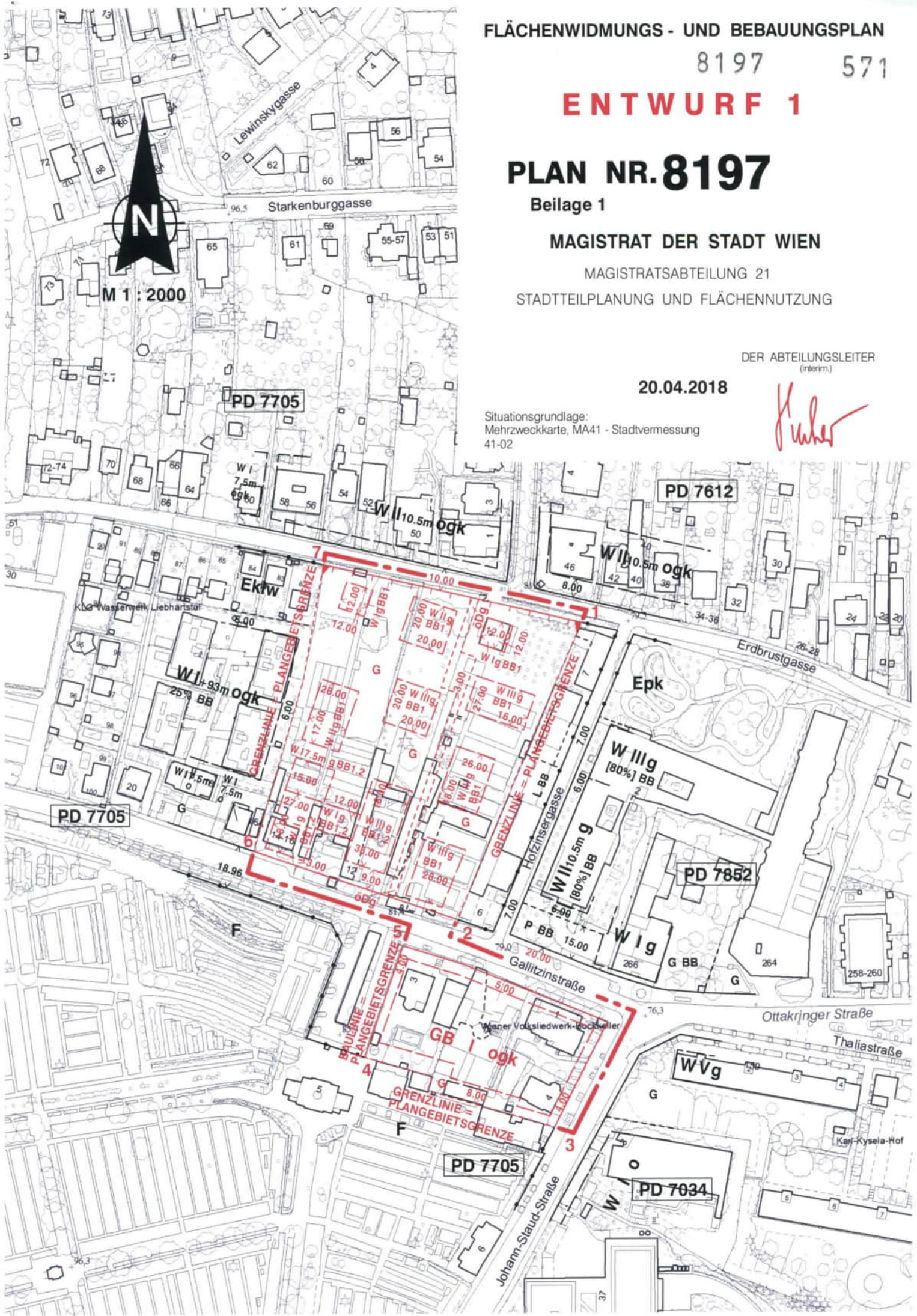
STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

DER ABTEILUNGSLEITER
(interim.)

20.04.2018

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

Kuhner



**Wien!
voraus**Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16, A-1082 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-88116
Fax: (+43 1) 40 00-99-88116
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

MA 21 – Plan Nr. 8197
Flächenwidmungsplan
und Bebauungsplan

Wien, 8. Mai 2018

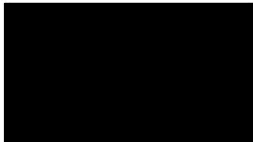
Wiener Umweltschutz
Muthgasse 62
1190 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Magistratsabteilung 21 hat einen Antragsentwurf des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes mit der Plannummer 8197 über die Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2, Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linienzug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im 16. Bezirk, KG Ottakring ausgearbeitet.

Von der Magistratsabteilung 21 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a bzw. Abs. 1b der BO für Wien durchgeführt und gemäß § 2 Abs. 1c der BO für Wien ein dem Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme entsprechender Umweltbericht erstellt.

Unter Bezugnahme auf die in der magistratsinternen Abstimmung bereits erfolgten Abklärungen werden gemäß § 2 Abs. 1c der BO für Wien der Plan und der Umweltbericht mit dem Ersuchen übermittelt bis zum 16.5.2018 mitzuteilen, ob der Umweltbericht sowie der Umfang und Detaillierungsgrad der in ihm enthaltenen Informationen von der Wiener Umweltschutz zu Kenntnis genommen wird.



08. MAI 2018

Der Abteilungsleiter:
(interim.) Dipl.- Ing. Gregor Puscher

Antragsentwurf mit Plan und Umweltbericht

Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

Plan Nr. 8197 - FB 8260

Wien, 30. Mai 2018

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Erdbrustgasse, Linienzug 1-2,
Gallitzinstraße, Johann-Staud-Straße, Linien-
zug 3-5, Gallitzinstraße und Linienzug 6-7 im
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

MA 21 - Plan Nr. *8197/2*

Eingel. *06.* Juni 2018

Blg. *1 Plan*

An die
Magistratsabteilung 21

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hat den oben angeführten Magistratsantrag in seiner Sitzung am **30. Mai 2018** behandelt.

Die Mitglieder des Fachbeirates nehmen diesen Antragsentwurf zur Kenntnis.

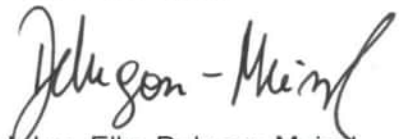
Es wird jedoch empfohlen, eine weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen.

Für die Geschäftsstelle des Fachbeirates:



Dipl.-Ing. Ingrid Nausch, SRⁱⁿ

Die Vorsitzende:



Arch. Dipl.-Ing. Elke Delugan-Meissl

ENTWURF 1

PLAN NR.8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

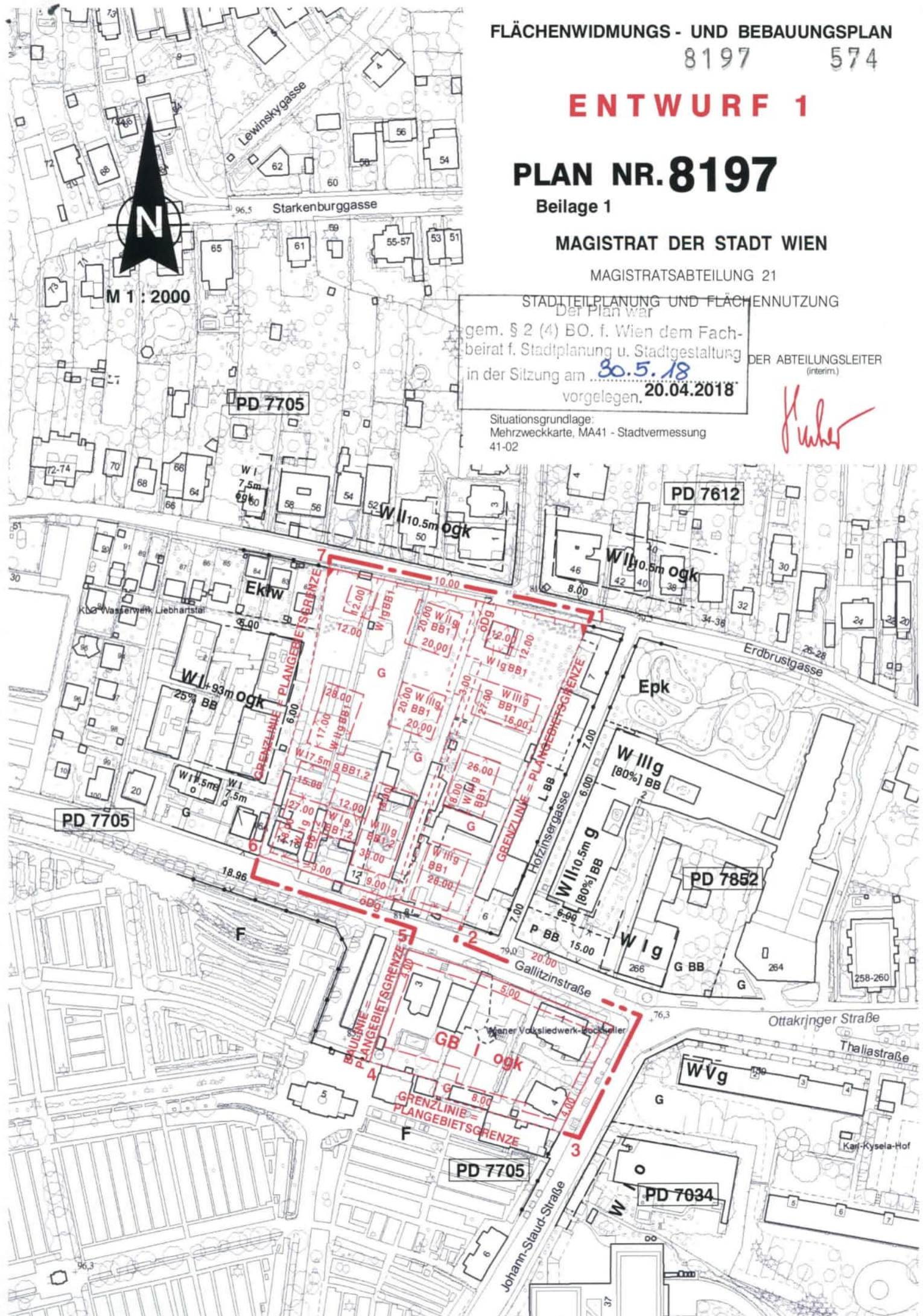
MAGISTRATSABTEILUNG 21

STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

Der Plan war
gem. § 2 (4) BO. f. Wien dem Fach-
beirat f. Stadtplanung u. Stadtgestaltung
in der Sitzung am 30.5.18
vorgelegen, 20.04.2018

DER ABTEILUNGSLEITER
(interim.)

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21

MA 21 - Plan Nr. 8197/2

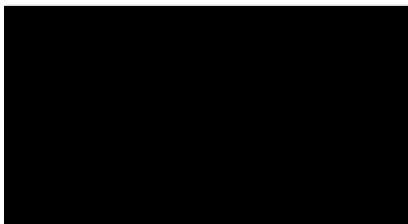
Wien, 6. August 2018

Gutachten des Fachbeirates für
Stadtplanung und Stadtgestaltung
vom 30. Mai 2018
Zl. FB 8260
(Bericht gemäß § 2 (7) BO für Wien)

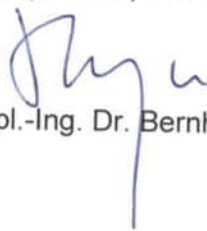
Zum o. a. Gutachten des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung, worin empfohlen wird, eine weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen, wird berichtet:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des dem vorliegenden Planentwurf zugrunde liegenden umfassenden partizipativen Planungsprozesses, der auch die mehrfache Einbindung der Öffentlichkeit beinhaltete, wird keine Erhöhung der Bebauungsdichte gegenüber dem vorliegenden Entwurf vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, Plan, Bericht und Antrag ohne Änderungen dem weiteren Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung für Wien zuzuführen.



Der (interim.) Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

ENTWURF 1

PLAN NR.8197

Beilage 1

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21

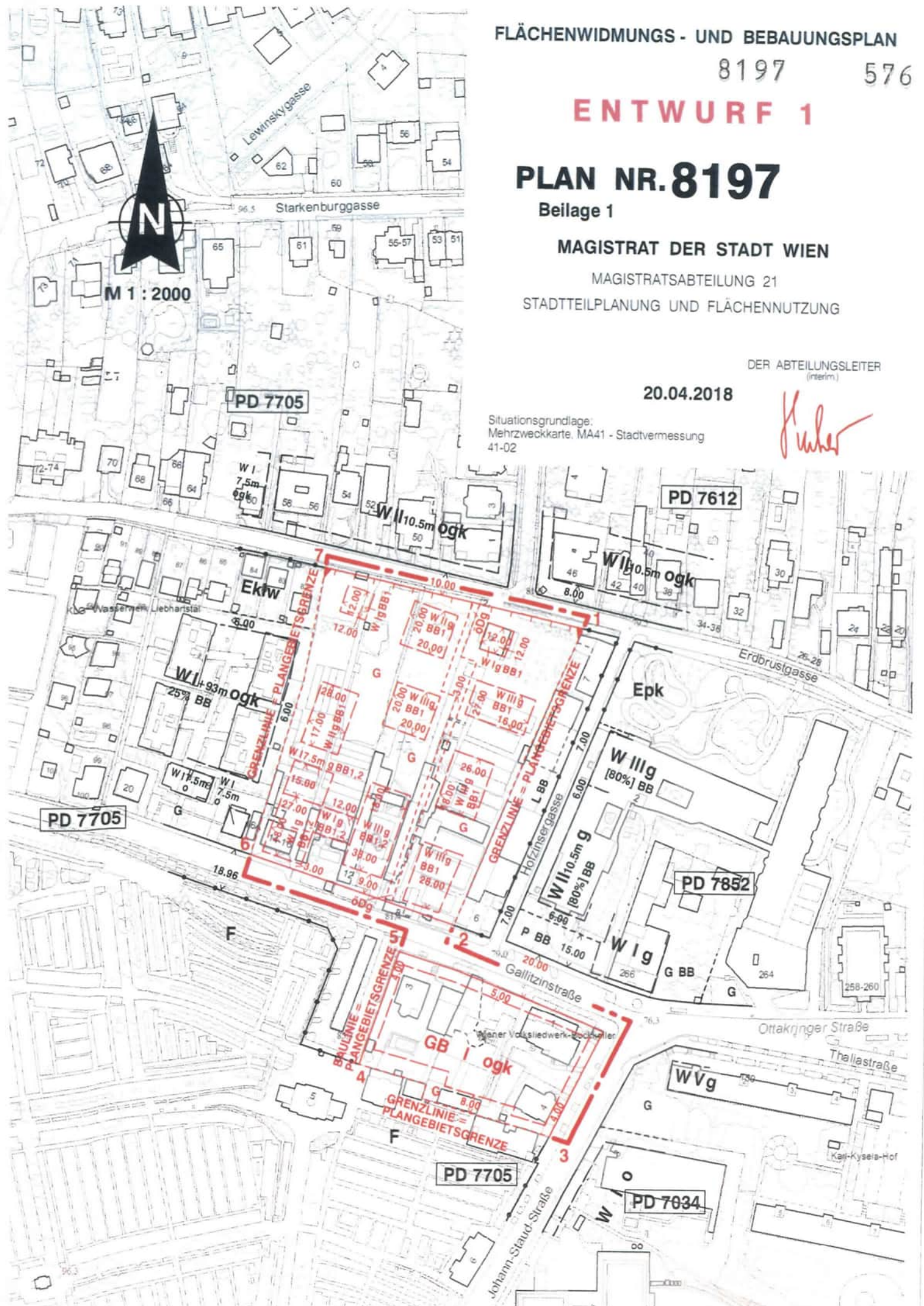
STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

DER ABTEILUNGSLEITER
(interim)

20.04.2018

Situationsgrundlage:
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung
41-02

Kuhner



DER BEZIRKSVORSTEHER DES 16. BEZIRKES

Richard-Wagner-Platz 19

1160 Wien

Tel. 4000 - 16111 (DW)

Fax 4000 - 99 - 16120

E-Mail: post@bv16.wien.gv.at

BV 16 – A742745/2017

Wien, am 22.11.2018

F:\Allgemein\Magistrat usw\MA
21\Flächenwidmungspläne\181122 A742745 Antrag
Rotdruck 8197.doc**Bezug: MA 21 - Plan Nr.8197**

MA 21 - Plan Nr. 8197/3

Eingel. 28. Nov. 2018

Blg. 1 Plan

An die
Magistratsabteilung 21

Dem oben angeführten Antrag der Magistratsabteilung 21 wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung des 16. Bezirkes am 22.11.2018

- ☐ stimmeneinhellig zugestimmt.
- ☒ mehrheitlich zugestimmt ☒ weniger als 2/3 ☐ 2/3 und mehr

☒ mit folgender Stellungnahme

Wenn für das Stadtentwicklungsgebiet Gallitzinstraße 8-16 aus naturschutzfachlicher und stadtökologischer Sicht zu einem beispielhaften Vorzeigeprojekt gemacht wird.

Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Prüfung der Möglichkeit der Erhaltung bestehender Strukturen v.a. Altbäume, gegebenenfalls durch zeitgerechte vorbereitende Maßnahmen (Wurzelvorhänge, Kronenrückschnitt u.a.).
- Erforderliche Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeiten.
- Überprüfung der Erhaltung/Ausbildung möglichst großer, zusammenhängender ökologisch wertvoller Grünbereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität in einem Ausmaß von mind. 1000 m².
- Erhaltung und Zwischenlagerung von autochthonem Bodenmaterial bzw. von Material für die Außenraumgestaltung.
- Einbeziehung von Elementen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung.
- Minimierung der Lichtverschmutzung im Außenraum (Cut Off-Leuchten u.a.) / Einsatz insektenschonender Beleuchtungstechnologien (LED).
- Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos im Falle der Ausbildung größerer Glasflächen im Fassadenbereich bzw. Vorsehen geeigneter gegensteuernder Maßnahmen (Vogelschutzglas u.a.).
- Einbeziehung von Artenschutzmaßnahmen in die Gebäudeplanung (Nisthilfen, Nutzungsmöglichkeiten).
- Minimierung der Bodenversiegelung bei der Erschließung durch Verwendung sickerfähiger Oberflächenbeläge, zumindest bei gering beanspruchten Wegen.
- Planungs- und Baubegleitung durch ökologische Bauleitung.

- Begleitendes naturschutzfachliches Monitoring der Projektgebietsflächen bis Baubeginn.
- Flachdächer mit Dachbegrünungen.
- Geförderter Wohnbau im Ausmaß von rund 50 Prozent.
- Öffentlicher Durchgang.
- max. 40 Prozent Verbauung.
- Errichtung eines Kindergartens.

Entsprechend sind diese Maßnahmen im Zuge der Bauplanung und -führung zu setzen. Um dies sicherzustellen muss die Berücksichtigung und Umsetzung dieser Schritte durch zivilrechtliche Vereinbarungen der Bauträger möglichst gemäß §1 (Wiener Bauordnung) sichergestellt werden.

Weiter soll sichergestellt werden, dass der Bezirk ausreichend und regelmäßig über die Planung unter besondere Berücksichtigung oben angeführter Punkte informiert wird.

Die Fachdienststelle die Stellungnahmen der Bevölkerung einer vertieften Prüfung unterzieht.

- ☐ nicht zugestimmt
- ☐ stimmeneinhellig
- ☐ mehrheitlich abgelehnt ☐ weniger als 2/3 ☐ 2/3 und mehr



Der Bezirksvorsteher:

Franz Prokop

Zutreffendes ankreuzen

PD 7034

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8197/3

Wien, 23. Jänner 2019

Stellungnahme der Bezirks-
vertretung vom 22. November 2018
Zl. BV 16-A742745/2017
(Bericht gemäß § 2 (7)
BO für Wien)

Zur o. a. Stellungnahme der Bezirksvertretung für den 16. Bezirk, wonach dem Antragsentwurf unter Anführung mehrerer zu berücksichtigender Punkte zugestimmt wird, wenn das Stadtentwicklungsgebiet Gallitzinstraße 8-16 aus naturschutzfachlicher und stadtökologischer Sicht zu einem beispielhaften Vorzeigeprojekt gemacht wird, wird berichtet:

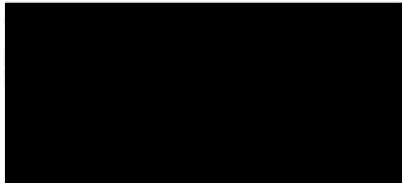
Die folgenden in der Stellungnahme angeführten Punkte werden im Planentwurf bereits berücksichtigt:

- Flachdächer mit Dachbegrünungen: siehe Antrag Pkt. 4.1.
- Öffentlicher Durchgang: siehe Planentwurf und Antrag Pkt. 3.6.
- Maximal 40% Verbauung: die laut Planentwurf bebaubaren Flächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse betragen rund 33% der Bauplatzflächen.
- Errichtung eines Kindergartens: siehe Antrag Punkt 4.2.

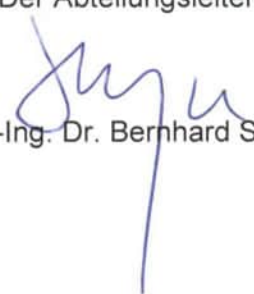
Die weiteren angeführten Punkte werden durch den vorliegenden Planentwurf ermöglicht. So sind gemäß Planentwurf auf den geplanten Bauplatzflächen zwischen Gallitzinstraße und Erdbrustgasse rund 5.500 m² westlich des öffentlichen Durchgangs und rund 3.300 m² jeweils zusammenhängende Flächen östlich des öffentlichen Durchgangs gärtnerisch auszugestalten, auf welchen die geforderten ökologisch wertvollen Grünbereiche in einem Ausmaß von mindestens 1.000 m² realisieren lassen. Die diesbezügliche Sicherstellung ist jedoch – wie auch die Umsetzung der übrigen angesprochenen Punkte nicht Gegenstand des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Diesbezüglich muss auf eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung gem. § 1a der Bauordnung für Wien verwiesen werden.

Es wird vorgeschlagen, Plan, Bericht und Antrag unverändert dem weiteren Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung für Wien zuzuführen.

Eine neuerliche Vorlage gemäß § 2 (9) der BO für Wien ist nicht erforderlich.



Der Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - zu Plan Nr. 8197/3

Wien, 23. Jänner 2019

An die
Bezirksvorstellung für den 16. Bezirk
z. H. Herrn Bezirksvorsteher
Franz Prokop

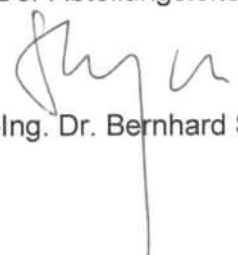
Stellungnahme der Bezirksvertretung für
den 16. Bezirk vom 22. November 2018

Sehr geehrter Herr Bezirksvorsteher!

Über die von der Bezirksvertretung am 22. November 2018 abgegebene Stellungnahme wurde ein Bericht gemäß § 2 (7) der Bauordnung für Wien ausgearbeitet, über den der Gemeinderat nach Abschluss des Verfahrens entscheiden wird.

Die Magistratsabteilung 21 A darf Ihnen diesen Bericht zur Kenntnis bringen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Abteilungsleiter:


Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

23. JAN. 2019



MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8197/4 - .I/1175

Wien, 23. Jänner 2019

Stellungnahmen
(Bericht gemäß § 2 (7) BO für Wien)

Zu den während der öffentlichen Auflage (von 6. September 2018 bis 18. Oktober 2018) eingelangten Stellungnahmen wird wie folgt berichtet:

Vorbemerkung:

Zum gegenständlichen Planentwurf sind 1.172 Stellungnahmen (siehe beiliegende Liste), teils unter Beilage weiterer Stellungnahmen, fristgerecht während der öffentlichen Auflage eingegangen. Der weitaus überwiegende Teil davon drückt eine ablehnende Haltung gegenüber der im Entwurf vorgeschlagenen Ausweisung des Bereichs zwischen Gallitzinstraße 8-16 und Erdbrustgasse aus.

Die Kritikpunkte der ablehnenden Stellungnahmen lassen sich hauptsächlich folgenden Themenblöcken, zu denen im Weiteren berichtet wird, zuordnen:

- Mangelnde Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung.
- Fehlende Einarbeitung umweltrelevanter Gutachten.
- Die Ausweisung entspreche nicht der Ortsüblichkeit. Es wird „weniger, niedriger, lockerer“ gefordert und auf ein „Alternativprojekt“ verwiesen.
- Verkehrsproblematik, Fehlen eines Verkehrsgutachtens bzw. –konzepts.
- Die geplante Widmung schließt eine breite öffentliche Nutzung aus.
- Es fehle ein Perspektivenkonzept.
- Die Ausweisungen widersprüchen dem Stadtentwicklungsplan STEP 2025.
- Die geplante Umwidmung sei unter Berücksichtigung der Kanalisation und des Hitzeinseleffekts abzulehnen.
- Es werde dem Koppelungsverbot widersprochen.

Im folgenden Abschnitt werden zuerst jene Stellungnahmen, die auf diesem Argumentarium aufbauen gesammelt behandelt, da sich die in den einzelnen Stellungnahmen vorgebrachten Punkte vielfach wiederholen.

Ablehnung des Planentwurfs aufgrund eines oder mehrerer der in der Vorbemerkung angeführten Themenbereiche:

Plan Nr. 8197/4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204 (18 Stellungnahmen beiliegend), 205 (2 Stellungnahmen beiliegend), 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 350, 352, 353, 354, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 385, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416 (8 Stellungnahmen beiliegend), 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428 (4 Stellungnahmen beiliegend), 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443 445, 446, 447, 448 (3 Stellungnahmen beiliegend), 449, 450 (3 Stellungnahmen beiliegend), 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476 (3 Stellungnahmen beiliegend), 477, 478, 479, 480, 481, 482 (6 Stellungnahmen beiliegend), 483, 484, 485, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628,

629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646,
647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664,
665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682,
683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700,
701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718,
719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736,
737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754,
755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772,
773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790,
791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808,
809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826,
827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844,
845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862,
863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880,
881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898,
899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916,
917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934,
935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952,
953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970,
971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988,
989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005,
1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019,
1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033,
1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047,
1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061,
1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075,
1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089,
1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103,
1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117,
1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131,
1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145,
1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159,
1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173,
1174, 1175

- **Mangelnde Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung:**

Es handle sich um eine „Wunsch-Flächenwidmung“ zu Gunsten von Investoren ohne ausreichende Mitbestimmung der AnrainerInnen. Unter anderem wird angeführt, dass kein „kooperatives Workshopverfahren“ stattgefunden habe.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Im Vorfeld des Verfahrens zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurde ein kooperatives Verfahren durchgeführt. Unter kooperativen Verfahren werden generell Planungsverfahren verstanden, an denen – im Unterschied zur Planung durch z.B. ein einzelnes Architekturbüro – mehrere Planerinnen und Planer teilnehmen, die allerdings – im Unterschied zu einem Wettbewerb – beim Planen miteinander kooperieren.

Es handelt sich dabei um ein Verfahren der informellen Planung im Unterschied zum formellen Planungsverfahren der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und kann diesem als eine Grundlage dienen.

Im vorliegenden Fall der stadträumlichen Entwicklung für die Gallitzinstraße 8-16 wurde ein Workshopverfahren gewählt, bei dem die Teilnehmerinnen und Teilnehmer gemeinsam an der Findung einer städtebaulichen Lösung für diesen Bereich arbeiteten.

Als Grundlage dienten magistratsintern erarbeitete Positionen zu Fragen der technischen und sozialen Infrastruktur, zu städtebaulichen und stadtgestalterischen Rahmenbedingungen, zu Frei- und Grünräumen, Verkehr und Durchwegung sowie BürgerInnenbeteiligung.

Diese stadtplanerischen Rahmenbedingungen wurden zuvor in einer Informationsausstellung am 10. Oktober 2016 im „Bockkeller“ (Gallitzinstraße 1) den ca. 100 anwesenden ProjektanrainerInnen präsentiert und mit diesen darüber diskutiert. Damit wurden noch vor Beginn des konkreten Planungsprozesses Anregungen und Ideen eingeholt, die in die weiteren Planungen – insbesondere in das oben angeführte kooperative Planungsverfahren – eingeflossen sind.

Diese Planungen dienten wiederum als Grundlage für die Erstellung eines Vorentwurfs zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan („Gründruck“) für den gegenständlichen Bereich, der der magistratsinternen Abstimmung diene.

Angemerkt wird, dass das kooperative Planungsverfahren nicht Teil des rechtlichen Verfahrens zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist, sondern eine Grundlage für die Entwurfsausarbeitung darstellt.

Im gegenständlichen Planungsprozess wurden im Sinne der BürgerInneninformation und -beteiligung die wesentlichen Inhalte des der magistratsinternen Abstimmung dienenden „Gründrucks“ bereits vor der magistratsinternen Versendung in einer Dialogausstellung am 16. November 2017 (Veranstaltungsort „Wispino“ im Areal des Wilhelminenspitals) kommuniziert.

Zudem wurden am 11. Dezember 2017 und am 5. April 2018 auf Initiative des Bezirksvorstehers für den 16. Bezirk „runde Tische“ mit VertreterInnen der Bürgerinitiative, der Bezirksvertretung Ottakring, mit Planern, Bauträgern und Vertretern der Magistratsabteilung 21 abgehalten.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der oben angeführten Dialogausstellung sowie der folgenden magistratsinternen Begutachtung wurden erhebliche Planänderungen vorgenommen. Insbesondere wurden statt flächiger Ausweisungen mit prozentueller Beschränkung der Bebaubarkeit konkrete bebaubare Flächen definiert, höhen- und flächenmäßige Reduktionen der Bebaubarkeit insbesondere im Bereich an der Erdbrustgasse vorgenommen, nicht unterbaubare gärtnerisch auszugestaltende Flächen vorgeschrieben und eine Ein- und Ausfahrtensperre in der Erdbrustgasse aufgenommen.

Durch die durchgeführte öffentliche Auflage des Planentwurfs wurde den diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bauordnung für Wien entsprochen.

Angemerkt wird, dass für den Inhalt des vorgelegten Planentwurfs weder „Investorenwünsche“ noch Partikularinteressen einzelner BürgerInnen, sondern die Verfolgung der in § 1 der Bauordnung angeführten Ziele sowie von in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegten Planungsvorstellungen ausschlaggebend sind. Eine Planänderung wird daher nicht vorgeschlagen.

- **Fehlende Einarbeitung umweltrelevanter Gutachten:**

Es werde Aspekten des Artenschutzes, Baumschutzes etc. widersprochen, gegen das Wiener Biosphärenparkgesetz verstoßen und es werde öffentlichen Interessen widersprochen. Die geplante Bebauung sei unter Bezugnahme auf die Lage im Biosphärenpark Wienerwald nicht standortadäquat.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, dessen Ergebnis im Umweltbericht dargelegt ist.

Keine der Magistratsabteilung 21 A vorliegenden Untersuchungen bzw. Gutachten zum Bereich Naturschutz/Artenschutz stehen im Widerspruch zu den Inhalten des Planentwurfs.

Zudem wird angemerkt, dass naturschutzrechtliche Festlegungen ebenso wie das Baumschutzgesetz durch die vorgesehene Ausweisung nicht außer Kraft gesetzt werden.

Das Gebiet befindet sich einerseits in einem Übergangsbereich von locker bebauten Siedlungen zu Großwohnbauten und Sozialeinrichtungen, andererseits ebenso wie weite Teile des bebauten Stadtgebietes in der Entwicklungszone des Biosphärenparks. Der Zielsetzung, sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren, wird jedenfalls entsprochen.

Angemerkt wird zudem, dass sich die ins Auge gefasste Bebauungsdichte im unteren Bereich der im Stadtentwicklungsplan STEP 2025 angestrebten Bandbreite für

Wohnbauentwicklungen in vergleichbaren Lagen bewegt. Im Gegensatz zur derzeit vollflächigen Bebaubarkeit für unter anderem gärtneriebetriebliche Nutzungen soll künftig nur rund ein Drittel der Grundflächen bebaut werden können. Zudem darf auf die beabsichtigte Vorschreibung der Errichtung begrünter Flachdächer – im Unterschied zu den umgebenden Bereichen – hingewiesen werden. Dadurch wird sowohl die Höhenentwicklung der Gebäude klar limitiert, als auch stadtökologischen Zielsetzungen entsprochen.

Die Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet, sowie generell eine sparsame Flächen- und Ressourcennutzung im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung, zählen zu wesentlichen Eckpunkten für die qualitätsvolle und vorausschauende Weiterentwicklung der Stadt. Die Schaffung eines durchgrünt und öffentlich zugänglichen Wohnquartiers ist zudem im Sinne der in der Entwicklungszone des Biosphärenparks angestrebten nachhaltigen Entwicklung.

Darüber hinaus wurden Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und stadtökologischer Sicht ausgearbeitet, die über die Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hinaus in ergänzender Form Maßnahmenvorschläge beinhalten, die den hohen Ansprüchen an eine Projektumsetzung am gegenständlichen Standort gerecht werden und im Wege einer privatrechtlichen Vereinbarung gemäß § 1a der Bauordnung für Wien Verbindlichkeit erlangen sollen. Eine Änderung wird nicht vorgeschlagen.

- **Ortsüblichkeit, geringere bauliche Ausnützbarkeit:**

Die Ausweisung entspreche nicht der Ortsüblichkeit und dem Ortsbild, es wird „weniger, niedriger, lockerer“ gefordert, auf ein „Alternativprojekt“ wird verwiesen. Vielfach wird angeführt, dass es sich um eine „Massivverbauung mit 70% Flächenverdichtung“ handle, die drei Mal intensiver als die übliche Verbauung sei. Mehrfach wird ein größerer Abstand der bebaubaren Flächen zum Nachbargrundstück Gallitzinstraße 18 gefordert.

Weiters wird auch der Entfall der Beschränkungen innerhalb der Bauklasse I für die südlich der Gallitzinstraße liegenden Bauplätze und ein möglicher Abbruch des „Bockkellers“ Gallitzinstraße 1 kritisiert.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Wie bereits oben dargelegt entspricht die vorgeschlagene Ausweisung sehr wohl der Lage im Übergangsbereich von lockerer zu dichter Bebauung, wenngleich „Ortsüblichkeit“ kein in § 1 der Bauordnung für Wien angeführtes Ziel bei Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist. Die für Fragen der Stadtgestaltung und Ortsbilderhaltung zuständige Magistratsabteilung 19 wurde in den Planungsprozess eingebunden.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend die Bauklassen II, III und V ausgewiesen sind.

Da die bebaubaren Bereiche zwischen der Gallitzinstraße 8-16 und der Erdbrustgasse nur rund ein Drittel der Liegenschaftsflächen einnehmen, ist die Angabe von „70 % Flächenverdichtung“ nicht nachvollziehbar. Ebenso kann die Angabe, wonach die Bebaubarkeit drei Mal intensiver sei, als die übliche Verbauung nicht nachvollzogen werden, insbesondere da an Stelle von im Umfeld zulässigen Dachgeschossen begrünte Flachdächer zu errichten sind. Im Gegensatz zur aktuell bis an die Grundgrenzen der Liegenschaften 8-16 möglichen Bebaubarkeit werden insbesondere in den Randbereichen der Liegenschaften innerhalb der geschlossenen Bauweise angemessene Abstandsflächen zu den Nachbarliegenschaften vorgesehen.

Südlich der Gallitzinstraße wird der Entfall der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und ein Entfall der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche in Abstimmung mit dem Baubestand und den generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung vorgeschlagen. Der Magistratsabteilung 21 A ist keine Absicht bekannt, den das Wiener Volksliedwerk beherbergende im städtischen Eigentum befindlichen Gebäudebestand auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 1 abzuberechnen. Die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Schutzzone in diesem Bereich liegen nicht vor.

Hinsichtlich der Forderung nach weniger, niedrigerer und lockererer Bebauung, die beispielhaft in einem seitens einer Bürgerinitiative kommunizierten „Alternativprojekt Garten Liebhartstal - die Quelle Ottakrings“ dargestellt wurde, darf auf die Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung vom 30. Mai 2018 zum Antragsentwurf verwiesen werden, worin vielmehr die Überprüfung einer weiteren Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich der Stadt empfohlen wird.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und des dem vorliegenden Planentwurf zugrunde liegenden umfassenden Planungsprozesses wird seitens der Magistratsabteilung 21 A weder eine Reduktion noch Erhöhung der Bebauungsdichte bzw. der zulässigen Gebäudehöhen vorgeschlagen.

- **Verkehrsproblematik:**

Fehlen eines Verkehrsgutachtens bzw. -konzepts; befürchtete Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Wohnbebauung und Kindergarten, wobei auf zeitweise Überlastung des Verkehrssystems im Bestand verwiesen wird. Mehrfach wird die vorgesehene nach dem Wiener Garagengesetz zu errichtende Stellplatzzahl als zu gering angesehen.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben im Bereich Gallitzinstraße 8-16 vor. Durch das Bauvorhaben wird keine maßgebliche Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes erwartet.

Generell geht vom Geschosswohnbau im Nahbereich hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel eine geringere Verkehrserzeugung pro Wohneinheit aus, als von periphereren lockerer bebauten Siedlungsbereichen. Dass das bestehende Verkehrssystem in der Morgenspitze kurzzeitig an seine Kapazitätsgrenzen stößt, ist – wie in vielen Bereichen Wiens – aufgrund des derzeitigen Mobilitätsverhaltens nicht gänzlich auszuschließen. Es werden daher wienweit vielfältige verkehrspolitische Maßnahmen gesetzt, um nachhaltige Mobilität zu fördern und die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf klimafreundliche Verkehrsarten zu erreichen. Dadurch kann eine Entlastung des bestehenden Verkehrssystems erreicht werden, ohne auf die Errichtung von Wohnraum an dafür geeigneten Standorten verzichten zu müssen. Da eine ausreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist, liegt keine Voraussetzung für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vor. Eine Änderung wird nicht vorgeschlagen.

- **Öffentliche Nutzung:**

Die geplante Widmung schließt eine breite öffentliche Nutzung aus, Naherholungsflächen sollen erhalten bleiben, die Flächen öffentlich nutzbar gemacht werden, Gemeinschaftsgärten errichtet werden, der öffentliche Durchgang verbreitert werden.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Bei der Projektfläche Gallitzinstraße 8-16 handelt es sich im Bestand um keinen öffentlich nutzbare Fläche oder gar Naherholungsfläche. Die Flächen sind abgezaunt, nicht öffentlich zugänglich und überwiegend nicht einsehbar. Mit dem vorliegenden Planentwurf soll erstmals mittels eines öffentlichen Durchganges mit üblich dimensionierter Mindestbreite von 3 m eine zumindest teilweise Öffnung dieses Bereiches gewährleistet werden. Zudem wird durch die Vorschreibung der Errichtung von elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen auf einem Teilbereich der Flächen Vorsorge für eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzung getroffen. Mit diesen Maßnahmen wird einer „breiten öffentlichen Nutzung“ erheblich besser Rechnung getragen als auf vergleichbaren privaten Grundflächen im Umfeld des Plangebietes. Eine Änderung wird daher nicht vorgeschlagen.

- **Perspektivenkonzept:**

Es fehle ein Perspektivenkonzept, das die langfristige Perspektive der Stadtentwicklung für Teile der Bezirke Ottakring, Penzing und Hernals erkennen lässt.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Auf die vorliegenden übergeordneten Konzepte wird im Erläuterungsbericht hingewiesen. Die genannten Bereiche sind zudem von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen erfasst. Anlass zu einer Planänderung ist daher nicht gegeben.

- **Stadtentwicklungsplan STEP 2025:**

Die Änderung widerspreche dem STEP 2025 in mehreren Punkten, unter anderem der Erhaltung von Grünraum, dem Erhalt von Schutzgebieten, der Sicherstellung grüner Infrastruktur.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Die Projektfläche beinhaltet im Bestand keinen öffentlichen Grünraum und keine im Sinne ökologischer oder sozialhygienischer Funktionalität ausgestaltete Grünflächen. Wie oben angeführt soll eine bessere öffentliche Nutzbarkeit der Projektfläche mit der vorgesehenen Planänderung erreicht werden. Das Plangebiet beinhaltet kein Schutzgebiet, öffentliche Freirauminfrastruktur wird durch die öffentliche Durchgängigkeit bereichert. Eine Planänderung wird daher nicht vorgeschlagen.

- **Hitzeinseleffekt, Kanalisation:**

Die geplante Umwidmung sei unter Berücksichtigung der Urban Heat Strategy und der Kanalisation bzw. des kanalisierten Ottakringerbaches abzulehnen.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswässern in das Kanalsystem ist auf das behördliche Bewilligungsverfahren, in dem entsprechende Beschränkungen festgelegt werden können, zu verweisen.

Hinsichtlich der „Urban Heat Strategy“ ist durch den vorliegenden Planentwurf in mehreren Aspekten eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Rechtslage zu erwarten: Angeführt sei die Beschränkung der Bebaubarkeit, die Vorschreibung gärtnerisch auszugestaltender Flächen auf rund zwei Dritteln der Baulandflächen, die Vorschreibung begrünter Flachdächer, die Beschränkung der Unterbaubarkeit gärtnerisch auszugestaltender Flächen sowie die nicht hangparallele Anordnung der Baukörper.

Eine diesbezügliche Änderung wird daher nicht vorgeschlagen.

- **Koppelungsverbot:**

Es sei laut Verfassung verboten, die hoheitliche Flächenwidmung durch den Gemeinderat mit privatrechtlichen Verträgen zu koppeln oder unter Bedingungen zu stellen.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1a der Bauordnung für Wien die Gemeindeunter anderem zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien genannten Planungsziele zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen berechtigt ist.

Eine Planänderung wird nicht vorgeschlagen.

Ablehnung des Planentwurfs ohne nachvollziehbare Begründung:

Plan Nr. 8197/49, 166, 384, 507, 544

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Da keine nachvollziehbaren Gründe für die Ablehnung des Planentwurfs vorgebracht werden, wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen und keine Planänderung vorgeschlagen.

Zustimmung zum Planentwurf, insbesondere hinsichtlich der Wohnraumschaffung:

Plan Nr. 8197/26, 349, 351, 355, 356, 519, 520

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Kein Einwand, daher kein Bericht erforderlich.

Plan Nr. 8197/6

Das Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten an der Baulinie Erdbrustgasse wird hinterfragt, da hier die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant sei, die im Wege der Erdbrustgasse erschlossen werden sollten.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Rahmenbedingungen, insbesondere des geringen Straßenquerschnitts der Erdbrustgasse, soll für die Bebauung zwischen Gallitzinstraße 8-16 und Erdbrustgasse keine Garagenzu- oder -abfahrt über die Erdbrustgasse erfolgen. Eine Beschränkung auf untergeordnete Ein- oder Ausfahrten ist nicht möglich. Eine Planänderung wird daher nicht vorgeschlagen.

Plan Nr. 8197/15

Die vorgesehene Bebauung an dieser verkehrsgünstigen Stelle wird begrüßt, es wird jedoch ein höherer Anteil an gefördertem Wohnbau angeregt.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Das Ausmaß der Errichtung geförderten Wohnraumes soll nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt werden. Der Inhalt einer diesbezüglichen privatrechtlichen Vereinbarung gemäß § 1a der Bauordnung für Wien ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planungsverfahrens. Eine Änderung wird nicht vorgeschlagen.

Plan Nr. 8197/367

Es wird bemängelt, dass die Eigentümer der Liegenschaft Gallitzinstraße 3 nicht vom geplanten Projekt sowie der geplanten Umwidmung persönlich verständigt bzw. behördlich informiert wurden.

Im Hinblick auf den bestehenden Steinmetzbetrieb auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 3 wird in der geplanten Umwidmung von Gallitzinstraße 1, 1A und 3 Konfliktpotential hinsichtlich künftiger Wohnbebauung auf der Liegenschaft Gallitzinstraße 1A gesehen und diese daher abgelehnt.

Ebenso wird die Lage und Dimension der Baukörper im Bereich Gallitzinstraße 8-16 abgelehnt und die Bebauung hinsichtlich der erwarteten Verkehrsauswirkung abgelehnt.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Die Einladungen über die im Vorfeld des Widmungsverfahrens stattgefundenen Informations- und Beteiligungsveranstaltungen wurden ebenso wie ein Informationsblatt über die öffentliche Auflage des Planentwurfs 8197 durch seitens des Magistrats beauftragte Firmen im gegenständlichen Bereich verteilt. Die gemäß § 2 Abs. 6 der Bauordnung für Wien festgelegten Bestimmungen für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurden eingehalten.

Im gültigen Plandokument 7705 sind wie auch im Planentwurf 8197 die Liegenschaften Gallitzinstraße 1, 1A und 3 als Bauland - Gemischtes Baugebiet ausgewiesen. Im Gemischten Baugebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden grundsätzlich zulässig. Unterschiede zwischen der derzeit gültigen Rechtslage zum Planentwurf betreffen ausschließlich die Bebauungsbestimmungen, die im Planentwurf eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 9 m statt auf 7,5 m und eine bauliche Ausnutzbarkeit von einem Drittel der Bauplatzfläche statt bisher 25 % vorsehen. Das Entfallen der Gebäudehöhenbeschränkung innerhalb der Bauklasse I und der Beschränkung der bebaubaren Fläche in der offenen oder gekuppelten Bauweise auf 25 % zu Gunsten der gesetzlich bestimmten Beschränkung von nicht mehr als einem Drittel der Bauplatzfläche wird in Abstimmung mit dem Baubestand in diesem Bereich des Plangebietes und den generellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung vorgeschlagen. Eine Änderung wird nicht vorgeschlagen. Betreffend die Bebauung Gallitzinstraße 8-16 siehe Vorbemerkung.

Plan Nr. 8197/386, 444, 486

Das Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten an der Baulinie Erdbrustgasse wird hinterfragt, da hier die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant sei, die im Wege der Erdbrustgasse erschlossen werden sollten.

In Pkt. 3.7 des Antragsentwurfs sollte eine Anpassung auf „40 v.H. des Bauplatzes“ erfolgen, um Stellplätze in einem Tiefgaragengeschoss zur ermöglichen.

Im Sinne der Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung wird um Prüfung ersucht, ob eine weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich möglich ist.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Hinsichtlich Ein- und Ausfahrtenverbot an der Erdbrustgasse siehe Bericht zu Stellungnahme 8197/6.

Eine Erhöhung der unterirdischen Bebaubarkeit im Bereich der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen wird unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte nicht vorgeschlagen.

Betreffend weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven siehe Vorbemerkung (Punkt „Ortsüblichkeit“). Eine Änderung wird nicht vorgeschlagen.

Plan Nr. 8197/529, 551

Die Erdbrustgasse muss als verkehrsberuhigte Gasse vorhanden bleiben. Die Erschließung soll rein über die Gallitzinstraße erfolgen.

Neubauten sollen dem Gebietscharakter entsprechen und keine dichtere Bebauung erfolgen. Die Umwidmung wird daher abgelehnt und eine Redimensionierung auf Bauklasse I 25% erfolgen.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Die zusätzliche Erschließung des Bereichs zwischen Gallitzinstraße 8-16 und Erdbrustgasse über die Erdbrustgasse wird durch das Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Erdbrustgasse unterbunden.

Hinsichtlich der weiteren Punkte (Gebietscharakter, Redimensionierung) wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

Plan Nr. 8197/565

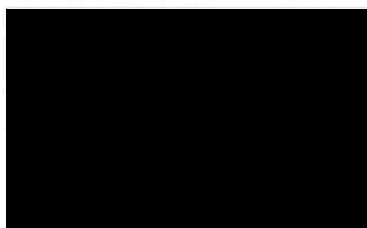
Stellungnahme wurde ohne inhaltlichen Gehalt bzw. Anhang übermittelt.

Dazu die Magistratsabteilung 21 A:

Kein Einwand, daher kein Bericht erforderlich.

Bislang war es gemäß § 5 Abs. 4 lit. m der BO für Wien zulässig, im Bebauungsplan die Einleitung von Niederschlagswässern in den Straßenkanal zu beschränken oder zu verbieten. Durch die am 22. November 2018 beschlossene Bauordnungsnovelle entfällt diese Möglichkeit. Die im vorliegenden Entwurf enthaltenen Festlegungen zu Niederschlagswässern wurden daher entfernt.

Es wird vorgeschlagen, Bericht und Antrag geändert der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zuzuführen.



Der Abteilungsleiter:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steger'.

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Plan Nr. 8197 - ÖA-Stellungnahmenkartei

Titel	Adressat	Eingangsdatum
8197/1	Wiener Umweltschutz	08.05.2018
8197/2	Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung	06.06.2018
8197/3	BV 16	28.11.2018
8197/4		10.09.2018
8197/5		10.09.2018
8197/6		13.09.2018
8197/7		13.09.2018
8197/8		13.09.2018
8197/9		13.09.2018
8197/10		14.09.2018
8197/11		14.09.2018
8197/12		14.09.2018
8197/13		14.09.2018
8197/14		14.09.2018
8197/15		14.09.2018
8197/16		17.09.2018
8197/17		17.09.2018
8197/18		17.09.2018
8197/19		17.09.2018
8197/20		17.09.2018
8197/21		14.09.2018
8197/22		17.09.2018
8197/23		17.09.2018
8197/24		17.09.2018
8197/25		17.09.2018
8197/26		17.09.2018
8197/27		17.09.2018
8197/28		17.09.2018
8197/29		17.09.2018
8197/30		17.09.2018
8197/31		17.09.2018
8197/32		17.09.2018
8197/33		18.09.2018
8197/34		17.09.2018
8197/35		18.09.2018
8197/36		17.09.2018
8197/37		18.09.2018
8197/38		18.09.2018
8197/39		18.09.2018
8197/40		18.09.2018
8197/41		18.09.2018
8197/42		18.09.2018
8197/43		18.09.2018
8197/44		18.09.2018
8197/45		18.09.2018
8197/46		18.09.2018

8197/47		18.09.2018
8197/48		19.09.2018
8197/49		19.09.2018
8197/50		19.09.2018
8197/51		19.09.2018
8197/52		19.09.2018
8197/53		19.09.2018
8197/54		19.09.2018
8197/55		20.09.2018
8197/56		20.09.2018
8197/57		20.09.2018
8197/58		20.09.2018
8197/59		20.09.2018
8197/60		20.09.2018
8197/61		20.09.2018
8197/62		20.09.2018
8197/63		20.09.2018
8197/64		20.09.2018
8197/65		20.09.2018
8197/66		21.09.2018
8197/67		21.09.2018
8197/68		21.09.2018
8197/69		21.09.2018
8197/70		24.09.2018
8197/71		24.09.2018
8197/72		24.09.2018
8197/73		24.09.2018
8197/74		24.09.2018
8197/75		24.09.2018
8197/76		24.09.2018
8197/77		24.09.2018
8197/78		24.09.2018
8197/79		25.09.2018
8197/80		25.09.2018
8197/81		25.09.2018
8197/82		25.09.2018
8197/83		25.09.2018
8197/84		25.09.2018
8197/85		25.09.2018
8197/86		25.09.2018
8197/87		26.09.2018
8197/88		26.09.2018
8197/89		26.09.2018
8197/90		26.09.2018
8197/91		26.09.2018
8197/92		26.09.2018
8197/93		26.09.2018
8197/94		26.09.2018
8197/95		28.09.2018
8197/96		28.09.2018
8197/97		28.09.2018

8197/98		28.09.2018
8197/99		01.10.2018
8197/100		01.10.2018
8197/101		01.10.2018
8197/102		01.10.2018
8197/103		01.10.2018
8197/104		01.10.2018
8197/105		01.10.2018
8197/106		01.10.2018
8197/107		01.10.2018
8197/108		01.10.2018
8197/109		01.10.2018
8197/110		01.10.2018
8197/111		01.10.2018
8197/112		01.10.2018
8197/113		01.10.2018
8197/114		01.10.2018
8197/115		01.10.2018
8197/116		01.10.2018
8197/117		01.10.2018
8197/118		01.10.2018
8197/119		02.10.2018
8197/120		02.10.2018
8197/121		02.10.2018
8197/122		02.10.2018
8197/123		02.10.2018
8197/124		02.10.2018
8197/125		02.10.2018
8197/126		02.10.2018
8197/127		02.10.2018
8197/128		02.10.2018
8197/129		02.10.2018
8197/130		03.10.2018
8197/131		03.10.2018
8197/132		03.10.2018
8197/133		03.10.2018
8197/134		03.10.2018
8197/135		03.10.2018
8197/136		03.10.2018
8197/137		03.10.2018
8197/138		03.10.2018
8197/139		03.10.2018
8197/140		03.10.2018
8197/141		03.10.2018
8197/142		03.10.2018
8197/143		03.10.2018
8197/144		03.10.2018
8197/145		03.10.2018
8197/146		03.10.2018
8197/147		03.10.2018
8197/148		04.10.2018

8197/150		04.10.2018
8197/151		04.10.2018
8197/152		04.10.2018
8197/153		04.10.2018
8197/154		04.10.2018
8197/155		04.10.2018
8197/156		04.10.2018
8197/157		04.10.2018
8197/158		04.10.2018
8197/159		05.10.2018
8197/159		05.10.2018
8197/160		05.10.2018
8197/160		05.10.2018
8197/161		05.10.2018
8197/162		05.10.2018
8197/163		05.10.2018
8197/164		05.10.2018
8197/165		05.10.2018
8197/166		05.10.2018
8197/167		05.10.2018
8197/168		05.10.2018
8197/169		05.10.2018
8197/170		05.10.2018
8197/171		05.10.2018
8197/172		05.10.2018
8197/173		05.10.2018
8197/173		05.10.2018
8197/174		05.10.2018
8197/175		05.10.2018
8197/176		05.10.2018
8197/177		05.10.2018
8197/178		05.10.2018
8197/179		05.10.2018
8197/180		08.10.2018
8197/181		08.10.2018
8197/182		08.10.2018
8197/183		08.10.2018
8197/184		08.10.2018
8197/185		08.10.2018
8197/186		08.10.2018
8197/187		08.10.2018
8197/188		08.10.2018
8197/189		08.10.2018
8197/190		08.10.2018
8197/191		08.10.2018
8197/192		08.10.2018
8197/193		08.10.2018
8197/194		08.10.2018
8197/195		08.10.2018
8197/196		08.10.2018

8197/197		08.10.2018
8197/198		08.10.2018
8197/199		08.10.2018
8197/200		08.10.2018
8197/201		08.10.2018
8197/202		08.10.2018
8197/203		08.10.2018
8197/204		08.10.2018
8197/205		08.10.2018
8197/206		08.10.2018
8197/207		08.10.2018
8197/208		08.10.2018
8197/209		08.10.2018
8197/210		08.10.2018
8197/211		08.10.2018
8197/212		08.10.2018
8197/213		08.10.2018
8197/214		08.10.2018
8197/215		09.10.2018
8197/216		09.10.2018
8197/217		09.10.2018
8197/218		09.10.2018
8197/219		09.10.2018
8197/220		09.10.2018
8197/221		09.10.2018
8197/222		09.10.2018
8197/223		09.10.2018
8197/224		09.10.2018
8197/225		09.10.2018
8197/225		09.10.2018
8197/226		09.10.2018
8197/227		09.10.2018
8197/228		09.10.2018
8197/229		09.10.2018
8197/230		09.10.2018
8197/231		09.10.2018
8197/232		09.10.2018
8197/233		09.10.2018
8197/234		09.10.2018
8197/235		09.10.2018
8197/236		09.10.2018
8197/237		09.10.2018
8197/238		09.10.2018
8197/239		09.10.2018
8197/240		09.10.2018
8197/241		09.10.2018
8197/242		09.10.2018
8197/243	Dr. Peter Wolf Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgese	10.10.2018
8197/244		10.10.2018

8197/245		10.10.2018
8197/246		10.10.2018
8197/247		10.10.2018
8197/248		10.10.2018
8197/249		10.10.2018
8197/250		10.10.2018
8197/251		10.10.2018
8197/251		11.10.2018
8197/252		10.10.2018
8197/253		10.10.2018
8197/254		10.10.2018
8197/255		10.10.2018
8197/256		10.10.2018
8197/256		11.10.2018
8197/257		10.10.2018
8197/258		10.10.2018
8197/259		10.10.2018
8197/260		10.10.2018
8197/260		11.10.2018
8197/261		10.10.2018
8197/262		10.10.2018
8197/263		10.10.2018
8197/264		10.10.2018
8197/265		10.10.2018
8197/265		11.10.2018
8197/266		10.10.2018
8197/267		10.10.2018
8197/268		10.10.2018
8197/269		11.10.2018
8197/270		11.10.2018
8197/271		11.10.2018
8197/272		11.10.2018
8197/273		11.10.2018
8197/274	Agentur für Stadtentwicklung & Kommunikation	11.10.2018
8197/275		11.10.2018
8197/276		11.10.2018
8197/277		11.10.2018
8197/278		11.10.2018
8197/279		11.10.2018
8197/280		11.10.2018
8197/281		11.10.2018
8197/282		11.10.2018
8197/283		11.10.2018
8197/284		11.10.2018
8197/285		11.10.2018
8197/286		11.10.2018
8197/287		11.10.2018
8197/288		11.10.2018
8197/289		11.10.2018

8197/290		11.10.2018
8197/291		11.10.2018
8197/292		11.10.2018
8197/293		11.10.2018
8197/294		11.10.2018
8197/295		11.10.2018
8197/296		11.10.2018
8197/297		11.10.2018
8197/298		11.10.2018
8197/299		12.10.2018
8197/300		12.10.2018
8197/301		12.10.2018
8197/302		12.10.2018
8197/303		12.10.2018
8197/304		12.10.2018
8197/305		12.10.2018
8197/306		12.10.2018
8197/307		12.10.2018
8197/308		12.10.2018
8197/309		12.10.2018
8197/310		12.10.2018
8197/311		12.10.2018
8197/312		12.10.2018
8197/313		12.10.2018
8197/314		12.10.2018
8197/315		12.10.2018
8197/316		12.10.2018
8197/317		12.10.2018
8197/318		12.10.2018
8197/319		12.10.2018
8197/320		12.10.2018
8197/320		15.10.2018
8197/321		12.10.2018
8197/321		12.10.2018
8197/322		12.10.2018
8197/322		15.10.2018
8197/323		12.10.2018
8197/323		15.10.2018
8197/324		12.10.2018
8197/325		12.10.2018
8197/326		12.10.2018
8197/327		12.10.2018
8197/328		12.10.2018
8197/329		12.10.2018
8197/330		12.10.2018
8197/331		12.10.2018
8197/332		12.10.2018
8197/333		12.10.2018
8197/334		12.10.2018
8197/335		12.10.2018

8197/336		12.10.2018
8197/337		15.10.2018
8197/338		12.10.2018
8197/339		12.10.2018
8197/340		15.10.2018
8197/341		15.10.2018
8197/342		15.10.2018
8197/343		15.10.2018
8197/344		15.10.2018
8197/345		15.10.2018
8197/346		15.10.2018
8197/347		15.10.2018
8197/348		15.10.2018
8197/349		15.10.2018
8197/350		15.10.2018
8197/351		15.10.2018
8197/352		15.10.2018
8197/353		15.10.2018
8197/354		15.10.2018
8197/355		15.10.2018
8197/356		15.10.2018
8197/357		15.10.2018
8197/358		15.10.2018
8197/359		15.10.2018
8197/360		15.10.2018
8197/361		15.10.2018
8197/362		15.10.2018
8197/363		15.10.2018
8197/364		15.10.2018
8197/365		15.10.2018
8197/366		15.10.2018
8197/367		15.10.2018
8197/368		15.10.2018
8197/369		15.10.2018
8197/370		15.10.2018
8197/371		15.10.2018
8197/372		15.10.2018
8197/373		15.10.2018
8197/374		15.10.2018
8197/375		15.10.2018
8197/376		15.10.2018
8197/377		15.10.2018
8197/378		15.10.2018
8197/379		15.10.2018
8197/380		15.10.2018
8197/381		15.10.2018
8197/382		15.10.2018
8197/383		15.10.2018
8197/384		15.10.2018
8197/385		15.10.2018

8197/386	ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH	15.10.2018
8197/387		15.10.2018
8197/388		15.10.2018
8197/389		15.10.2018
8197/390		15.10.2018
8197/391	Agentur für Stadtentwicklung & Kommunikation	15.10.2018
8197/392		15.10.2018
8197/393		15.10.2018
8197/394		15.10.2018
8197/395		15.10.2018
8197/396		15.10.2018
8197/397		15.10.2018
8197/398		15.10.2018
8197/399		15.10.2018
8197/400		15.10.2018
8197/401		15.10.2018
8197/402		15.10.2018
8197/403		15.10.2018
8197/404		15.10.2018
8197/405		15.10.2018
8197/406		15.10.2018
8197/407		15.10.2018
8197/408		15.10.2018
8197/409		15.10.2018
8197/410		15.10.2018
8197/411		15.10.2018
8197/412		15.10.2018
8197/412		17.10.2018
8197/413		15.10.2018
8197/414		15.10.2018
8197/415		15.10.2018
8197/416		15.10.2018
8197/417		15.10.2018
8197/418		15.10.2018
8197/419		15.10.2018
8197/420		15.10.2018
8197/421		15.10.2018
8197/422		15.10.2018
8197/423		15.10.2018
8197/424		15.10.2018
8197/425		15.10.2018
8197/426		15.10.2018
8197/427		15.10.2018
8197/428		15.10.2018
8197/429		15.10.2018
8197/430		15.10.2018
8197/431		16.10.2018
8197/432		16.10.2018
8197/433		16.10.2018
8197/434		16.10.2018

8197/435		18.10.2018
8197/436		16.10.2018
8197/437		16.10.2018
8197/438		16.10.2018
8197/439		16.10.2018
8197/440		16.10.2018
8197/441		16.10.2018
8197/442		16.10.2018
8197/443		18.10.2018
8197/444	Gallitzinstraße 8 Projektentwicklungs GmbH	16.10.2018
8197/445		16.10.2018
8197/446		16.10.2018
8197/447		16.10.2018
8197/448		16.10.2018
8197/449		16.10.2018
8197/450		16.10.2018
8197/451		16.10.2018
8197/452		16.10.2018
8197/453		16.10.2018
8197/454		16.10.2018
8197/456		16.10.2018
8197/457		16.10.2018
8197/459	Initiative Pro Wilhelminenberg 2030	11.10.2018
8197/458		16.10.2018
8197/460		16.10.2018
8197/461		16.10.2018
8197/462		17.10.2018
8197/463		17.10.2018
8197/464		17.10.2018
8197/465		17.10.2018
8197/466		17.10.2018
8197/467		17.10.2018
8197/468		17.10.2018
8197/469		17.10.2018
8197/470		17.10.2018
8197/471		17.10.2018
8197/472		17.10.2018
8197/473		17.10.2018
8197/474		17.10.2018
8197/475		17.10.2018
8197/476	Anker- Immobilien GmbH	17.10.2018
8197/477		17.10.2018
8197/478		17.10.2018
8197/479		17.10.2018
8197/480		17.10.2018
8197/481		17.10.2018
8197/482	Steinwerkstätte Kiermayr GmbH	17.10.2018
8197/483		17.10.2018
8197/484		17.10.2018
8197/485		17.10.2018

8197/486	BIP Immobilien Development GmbH	17.10.2018
8197/487		17.10.2018
8197/488		17.10.2018
8197/489		17.10.2018
8197/490		17.10.2018
8197/491		17.10.2018
8197/492		17.10.2018
8197/493		17.10.2018
8197/494		17.10.2018
8197/495		17.10.2018
8197/496		17.10.2018
8197/497		17.10.2018
8197/498		17.10.2018
8197/499		17.10.2018
8197/500		17.10.2018
8197/501		17.10.2018
8197/502		17.10.2018
8197/503		17.10.2018
8197/504		17.10.2018
8197/505		17.10.2018
8197/506		17.10.2018
8197/507		17.10.2018
8197/508		17.10.2018
8197/509		17.10.2018
8197/510		17.10.2018
8197/511		17.10.2018
8197/512		17.10.2018
8197/513		17.10.2018
8197/514		17.10.2018
8197/515		17.10.2018
8197/516		17.10.2018
8197/517		17.10.2018
8197/518		18.10.2018
8197/519		18.10.2018
8197/520		18.10.2018
8197/521		18.10.2018
8197/522		18.10.2018
8197/523		18.10.2018
8197/524		18.10.2018
8197/525		18.10.2018
8197/526		18.10.2018
8197/527		18.10.2018
8197/528		18.10.2018
8197/529		18.10.2018
8197/530		18.10.2018
8197/531		18.10.2018
8197/532		18.10.2018
8197/533		18.10.2018
8197/534		18.10.2018
8197/535		18.10.2018

8197/536		18.10.2018
8197/537		18.10.2018
8197/538		18.10.2018
8197/539		18.10.2018
8197/540		18.10.2018
8197/541		18.10.2018
8197/542		18.10.2018
8197/543		18.10.2018
8197/544		18.10.2018
8197/545		18.10.2018
8197/546		18.10.2018
8197/547		18.10.2018
8197/548		18.10.2018
8197/549		18.10.2018
8197/550		18.10.2018
8197/551		18.10.2018
8197/552		18.10.2018
8197/533		18.10.2018
8197/554		18.10.2018
8197/555		18.10.2018
8197/556		18.10.2018
8197/557		18.10.2018
8197/558		18.10.2018
8197/559		18.10.2018
8197/560		18.10.2018
8197/561		18.10.2018
8197/562		25.10.2018
8197/563		18.10.2018
8197/564		18.10.2018
8197/565		17.10.2018

8197/566		11.10.2018
8197/567		11.10.2018
8197/568		11.10.2018
8197/569		11.10.2018
8197/570		11.10.2018
8197/571		11.10.2018
8197/572		11.10.2018
8197/573		11.10.2018
8197/574		11.10.2018
8197/575		11.10.2018
8197/576		11.10.2018
8197/577		11.10.2018
8197/578		11.10.2018
8197/579		11.10.2018
8197/580		11.10.2018
8197/581		11.10.2018
8197/582		11.10.2018
8197/583		11.10.2018
8197/584		11.10.2018
8197/585		11.10.2018
8197/586		11.10.2018
8197/587		11.10.2018
8197/588		11.10.2018
8197/589		11.10.2018
8197/590		11.10.2018
8197/591		11.10.2018
8197/592		11.10.2018
8197/593		11.10.2018
8197/594		11.10.2018
8197/595		11.10.2018
8197/596		11.10.2018
8197/597		11.10.2018
8197/598		11.10.2018
8197/599		11.10.2018
8197/600		11.10.2018
8197/601		11.10.2018
8197/602		11.10.2018
8197/603		11.10.2018
8197/604		11.10.2018
8197/605		11.10.2018
8197/606		11.10.2018
8197/607		11.10.2018
8197/608		11.10.2018
8197/609		11.10.2018
8197/610		11.10.2018
8197/611		11.10.2018
8197/612		11.10.2018
8197/613		11.10.2018
8197/614		11.10.2018

8197/615		11.10.2018
8197/616		11.10.2018
8197/617		11.10.2018
8197/618		11.10.2018
8197/619		11.10.2018
8197/620		11.10.2018
8197/621		11.10.2018
8197/622		11.10.2018
8197/623		11.10.2018
8197/624		11.10.2018
8197/625		11.10.2018
8197/626		11.10.2018
8197/627		11.10.2018
8197/628		11.10.2018
8197/629		11.10.2018
8197/630		11.10.2018
8197/631		11.10.2018
8197/632		11.10.2018
8197/633		11.10.2018
8197/634		11.10.2018
8197/635		11.10.2018
8197/636		11.10.2018
8197/637		11.10.2018
8197/638		11.10.2018
8197/639		11.10.2018
8197/640		11.10.2018
8197/641		11.10.2018
8197/642		11.10.2018
8197/643		11.10.2018
8197/644		11.10.2018
8197/645		11.10.2018
8197/646		11.10.2018
8197/647		11.10.2018
8197/648		11.10.2018
8197/649		11.10.2018
8197/650		11.10.2018
8197/651		11.10.2018
8197/652		11.10.2018
8197/653		11.10.2018
8197/654		11.10.2018
8197/655		11.10.2018
8197/656		11.10.2018
8197/657		11.10.2018
8197/658		11.10.2018
8197/659		11.10.2018
8197/660		11.10.2018
8197/661		11.10.2018
8197/662		11.10.2018
8197/663		11.10.2018
8197/664		11.10.2018

8197/665		11.10.2018
8197/666		11.10.2018
8197/667		11.10.2018
8197/668		11.10.2018
8197/669		11.10.2018
8197/670		11.10.2018
8197/671		11.10.2018
8197/672		11.10.2018
8197/673		11.10.2018
8197/674		11.10.2018
8197/675		11.10.2018
8197/676		11.10.2018
8197/677		11.10.2018
8197/678		11.10.2018
8197/679		11.10.2018
8197/680		11.10.2018
8197/681		11.10.2018
8197/682		11.10.2018
8197/683		11.10.2018
8197/684		11.10.2018
8197/685		11.10.2018
8197/686		11.10.2018
8197/687		11.10.2018
8197/688		11.10.2018
8197/689		11.10.2018
8197/690		11.10.2018
8197/691		11.10.2018
8197/692		11.10.2018
8197/693		11.10.2018
8197/694		11.10.2018
8197/695		11.10.2018
8197/696		11.10.2018
8197/697		11.10.2018
8197/698		11.10.2018
8197/699		11.10.2018
8197/700		11.10.2018
8197/701		11.10.2018
8197/702		11.10.2018
8197/703		11.10.2018
8197/704		11.10.2018
8197/705		11.10.2018
8197/706		11.10.2018
8197/707		11.10.2018
8197/708		11.10.2018
8197/709		11.10.2018
8197/710		11.10.2018
8197/711		11.10.2018
8197/712		11.10.2018
8197/713		11.10.2018
8197/714		11.10.2018

8197/715		11.10.2018
8197/716		11.10.2018
8197/717		11.10.2018
8197/718		11.10.2018
8197/719		11.10.2018
8197/720		11.10.2018
8197/721		11.10.2018
8197/722		11.10.2018
8197/723		11.10.2018
8197/724		11.10.2018
8197/725		11.10.2018
8197/726		11.10.2018
8197/727		11.10.2018
8197/728		11.10.2018
8197/729		11.10.2018
8197/730		11.10.2018
8197/731		11.10.2018
8197/732		11.10.2018
8197/733		11.10.2018
8197/734		11.10.2018
8197/735		11.10.2018
8197/736		11.10.2018
8197/737		11.10.2018
8197/738		11.10.2018
8197/739		11.10.2018
8197/740		11.10.2018
8197/741		11.10.2018
8197/742		11.10.2018
8197/743		11.10.2018
8197/744		11.10.2018
8197/745		11.10.2018
8197/746		11.10.2018
8197/747		11.10.2018
8197/748		11.10.2018
8197/749		11.10.2018
8197/750		11.10.2018
8197/751		11.10.2018
8197/752		11.10.2018
8197/753		11.10.2018
8197/754		11.10.2018
8197/755		11.10.2018
8197/756		11.10.2018
8197/757		11.10.2018
8197/758		11.10.2018
8197/759		11.10.2018
8197/760		11.10.2018
8197/761		11.10.2018
8197/762		11.10.2018
8197/763		11.10.2018
8197/764		11.10.2018

8197/765		11.10.2018
8197/766		11.10.2018
8197/767		11.10.2018
8197/768		11.10.2018
8197/769		11.10.2018
8197/770		11.10.2018
8197/771		11.10.2018
8197/772		11.10.2018
8197/773		11.10.2018
8197/774		11.10.2018
8197/775		11.10.2018
8197/776		11.10.2018
8197/777		11.10.2018
8197/778		11.10.2018
8197/779		11.10.2018
8197/780		11.10.2018
8197/781		11.10.2018
8197/782		11.10.2018
8197/783		11.10.2018
8197/784		11.10.2018
8197/785		11.10.2018
8197/786		11.10.2018
8197/787		11.10.2018
8197/788		11.10.2018
8197/789		11.10.2018
8197/790		11.10.2018
8197/791		11.10.2018
8197/792		11.10.2018
8197/793		11.10.2018
8197/794		11.10.2018
8197/795		11.10.2018
8197/796		11.10.2018
8197/797		11.10.2018
8197/798		11.10.2018
8197/799		11.10.2018
8197/800		11.10.2018
8197/801		11.10.2018
8197/802		11.10.2018
8197/803		11.10.2018
8197/804		11.10.2018
8197/805		11.10.2018
8197/806		11.10.2018
8197/807		11.10.2018
8197/808		11.10.2018
8197/809		11.10.2018
8197/810		11.10.2018
8197/811		11.10.2018
8197/812		11.10.2018
8197/813		11.10.2018
8197/814		11.10.2018

8197/815		11.10.2018
8197/816		11.10.2018
8197/817		11.10.2018
8197/818		11.10.2018
8197/819		11.10.2018
8197/820		11.10.2018
8197/821		11.10.2018
8197/822		11.10.2018
8197/823		11.10.2018
8197/824		11.10.2018
8197/825		11.10.2018
8197/826		11.10.2018
8197/827		11.10.2018
8197/828		11.10.2018
8197/829		11.10.2018
8197/830		11.10.2018
8197/831		11.10.2018
8197/832		11.10.2018
8197/833		11.10.2018
8197/834		11.10.2018
8197/835		11.10.2018
8197/836		11.10.2018
8197/837		11.10.2018
8197/838		11.10.2018
8197/839		11.10.2018
8197/840		11.10.2018
8197/841		11.10.2018
8197/842		11.10.2018
8197/843		11.10.2018
8197/844		11.10.2018
8197/845		11.10.2018
8197/846		11.10.2018
8197/847		11.10.2018
8197/848		11.10.2018
8197/849		11.10.2018
8197/850		11.10.2018
8197/851		11.10.2018
8197/852		11.10.2018
8197/853		11.10.2018
8197/854		11.10.2018
8197/855		11.10.2018
8197/856		11.10.2018
8197/857		11.10.2018
8197/858		11.10.2018
8197/859		11.10.2018
8197/860		11.10.2018
8197/861		11.10.2018
8197/862		11.10.2018
8197/863		11.10.2018
8197/864		11.10.2018

8197/865		11.10.2018
8197/866		11.10.2018
8197/867		11.10.2018
8197/868		11.10.2018
8197/869		11.10.2018
8197/870		11.10.2018
8197/871		11.10.2018
8197/872		11.10.2018
8197/873		11.10.2018
8197/874		11.10.2018
8197/875		11.10.2018
8197/876		11.10.2018
8197/877		11.10.2018
8197/878		11.10.2018
8197/879		11.10.2018
8197/880		11.10.2018
8197/881		15.10.2018
8197/882		15.10.2018
8197/883		15.10.2018
8197/884		15.10.2018
8197/885		15.10.2018
8197/886		15.10.2018
8197/887		12.10.2018
8197/888		12.10.2018
8197/889		12.10.2018
8197/890		12.10.2018
8197/891		12.10.2018
8197/892		12.10.2018
8197/893		12.10.2018
8197/894		12.10.2018
8197/895		12.10.2018
8197/896		12.10.2018
8197/897		12.10.2018
8197/898		12.10.2018
8197/899		12.10.2018
8197/900		12.10.2018
8197/901		12.10.2018
8197/902		12.10.2018
8197/903		12.10.2018
8197/904		12.10.2018
8197/905		12.10.2018
8197/906		12.10.2018
8197/907		12.10.2018
8197/908		12.10.2018
8197/909		12.10.2018
8197/910		12.10.2018
8197/911		12.10.2018
8197/912		12.10.2018
8197/913		12.10.2018

8197/914	12.10.2018
8197/915	12.10.2018
8197/916	17.10.2018
8197/917	17.10.2018
8197/918	17.10.2018
8197/919	17.10.2018
8197/920	17.10.2018
8197/921	17.10.2018
8197/922	17.10.2018
8197/923	17.10.2018
8197/924	17.10.2018
8197/925	17.10.2018
8197/926	17.10.2018
8197/927	17.10.2018
8197/928	17.10.2018
8197/929	17.10.2018
8197/930	17.10.2018
8197/931	17.10.2018
8197/932	17.10.2018
8197/933	17.10.2018
8197/934	17.10.2018
8197/935	17.10.2018
8197/936	17.10.2018
8197/937	17.10.2018
8197/938	17.10.2018
8197/939	17.10.2018
8197/940	17.10.2018
8197/941	17.10.2018
8197/942	17.10.2018
8197/943	17.10.2018
8197/944	17.10.2018
8197/945	17.10.2018
8197/946	17.10.2018
8197/947	17.10.2018
8197/948	17.10.2018
8197/949	17.10.2018
8197/950	17.10.2018
8197/951	17.10.2018
8197/952	17.10.2018
8197/953	17.10.2018
8197/954	17.10.2018
8197/955	17.10.2018
8197/956	17.10.2018
8197/957	17.10.2018
8197/958	17.10.2018
8197/959	17.10.2018
8197/960	17.10.2018
8197/961	16.10.2018
8197/962	18.10.2018
8197/963	18.10.2018

8197/964		18.10.2018
8197/965		18.10.2018
8197/966		18.10.2018
8197/967		18.10.2018
8197/968		18.10.2018
8197/969		18.10.2018
8197/970		18.10.2018
8197/971		18.10.2018
8197/972		18.10.2018
8197/973		18.10.2018
8197/974		18.10.2018
8197/975		18.10.2018
8197/976		18.10.2018
8197/977		18.10.2018
8197/978		18.10.2018
8197/979		18.10.2018
8197/980		18.10.2018
8197/981		18.10.2018
8197/982		18.10.2018
8197/983		18.10.2018
8197/984		18.10.2018
8197/985		18.10.2018
8197/986		18.10.2018
8197/987		18.10.2018
8197/988		18.10.2018
8197/989		22.10.2018
8197/990		22.20.2018
8197/991		22.10.2018
8197/992		18.10.2018
8197/993		18.10.2018
8197/994		18.10.2018
8197/995		18.10.2018
8197/996		18.10.2018
8197/997		18.10.2018
8197/998		18.10.2018
8197/999		18.10.2018
8197/1000		18.10.2018
8197/1001		18.10.2018
8197/1002		18.10.2018
8197/1003		18.10.2018
8197/1004		18.10.2018
8197/1005		18.10.2018
8197/1006		18.10.2018
8197/1007		18.10.2018
8197/1008		18.10.2018
8197/1009		18.10.2018
8197/1010		18.10.2018
8197/1011		18.10.2018
8197/1012		18.10.2018
8197/1013		18.10.2018

8197/1014		18.10.2018
8197/1015		18.10.2018
8197/1016		18.10.2018
8197/1017		18.10.2018
8197/1018		18.10.2018
8197/1019		18.10.2018
8197/1020		18.10.2018
8197/1021		18.10.2018
8197/1022		18.10.2018
8197/1023		18.10.2018
8197/1024		18.10.2018
8197/1025		18.10.2018
8197/1026		18.10.2018
8197/1027		18.10.2018
8197/1028		18.10.2018
8197/1029		18.10.2018
8197/1030		18.10.2018
8197/1031		18.10.2018
8197/1032		18.10.2018
8197/1033		18.10.2018
8197/1034		18.10.2018
8197/1035		18.10.2018
8197/1036		18.10.2018
8197/1037		18.10.2018
8197/1038		18.10.2018
8197/1039		18.10.2018
8197/1040		18.10.2018
8197/1041		18.10.2018
8197/1042		18.10.2018
8197/1043		18.10.2018
8197/1044		18.10.2018
8197/1045		18.10.2018
8197/1046		18.10.2018
8197/1047		18.10.2018
8197/1048		18.10.2018
8197/1049		18.10.2018
8197/1050		18.10.2018
8197/1051		18.10.2018
8197/1052		18.10.2018
8197/1053		18.10.2018
8197/1054		18.10.2018
8197/1055		18.10.2018
8197/1056		18.10.2018
8197/1057		18.10.2018
8197/1058		18.10.2018
8197/1059		18.10.2018
8197/1060		18.10.2018
8197/1061		18.10.2018
8197/1062		18.10.2018
8197/1063		18.10.2018

8197/1064		18.10.2018
8197/1065		18.10.2018
8197/1066		18.10.2018
8197/1067		18.10.2018
8197/1068		18.10.2018
8197/1069		18.10.2018
8197/1070		18.10.2018
8197/1071		18.10.2018
8197/1072		18.10.2018
8197/1073		18.10.2018
8197/1074		18.10.2018
8197/1075		18.10.2018
8197/1076		18.10.2018
8197/1077		18.10.2018
8197/1078		18.10.2018
8197/1079		18.10.2018
8197/1080		18.10.2018
8197/1081		18.10.2018
8197/1082		18.10.2018
8197/1083		18.10.2018
8197/1084		18.10.2018
8197/1085		18.10.2018
8197/1086		18.10.2018
8197/1087		18.10.2018
8197/1088		18.10.2018
8197/1089		18.10.2018
8197/1090		18.10.2018
8197/1091		18.10.2018
8197/1092		18.10.2018
8197/1093		18.10.2018
8197/1094		18.10.2018
8197/1095		18.10.2018
8197/1096		18.10.2018
8197/1097		18.10.2018
8197/1098		18.10.2018
8197/1099		18.10.2018
8197/1100		18.10.2018
8197/1101		18.10.2018
8197/1102		18.10.2018
8197/1103		18.10.2018
8197/1104		18.10.2018
8197/1105		18.10.2018
8197/1106		18.10.2018
8197/1107		18.10.2018
8197/1108		18.10.2018
8197/1109		18.10.2018
8197/1110		18.10.2018
8197/1111		18.10.2018
8197/1112		18.10.2018
8197/1113		18.10.2018

8197/1114	18.10.2018
8197/1115	18.10.2018
8197/1116	18.10.2018
8197/1117	18.10.2018
8197/1118	18.10.2018
8197/1119	18.10.2018
8197/1120	18.10.2018
8197/1121	18.10.2018
8197/1122	18.10.2018
8197/1123	18.10.2018
8197/1124	18.10.2018
8197/1125	18.10.2018
8197/1126	18.10.2018
8197/1127	18.10.2018
8197/1128	18.10.2018
8197/1129	18.10.2018
8197/1130	18.10.2018
8197/1131	18.10.2018
8197/1132	18.10.2018
8197/1133	18.10.2018
8197/1134	18.10.2018
8197/1135	18.10.2018
8197/1136	18.10.2018
8197/1137	18.10.2018
8197/1138	18.10.2018
8197/1139	18.10.2018
8197/1140	18.10.2018
8197/1141	18.10.2018
8197/1142	18.10.2018
8197/1143	18.10.2018
8197/1144	18.10.2018
8197/1145	18.10.2018
8197/1146	18.10.2018
8197/1147	18.10.2018
8197/1148	18.10.2018
8197/1149	18.10.2018
8197/1150	18.10.2018
8197/1151	18.10.2018
8197/1152	18.10.2018
8197/1153	18.10.2018
8197/1154	18.10.2018
8197/1155	18.10.2018
8197/1156	18.10.2018
8197/1157	18.10.2018
8197/1158	18.10.2018
8197/1159	18.10.2018
8197/1160	18.10.2018
8197/1161	18.10.2018
8197/1162	18.10.2018
8197/1163	18.10.2018

8197/1164		18.10.2018
8197/1165		18.10.2018
8197/1166		18.10.2018
8197/1167		18.10.2018
8197/1168		18.10.2018
8197/1169		18.10.2018
8197/1170		18.10.2018
8197/1171		18.10.2018
8197/1172		18.10.2018
8197/1173		18.10.2018
8197/1174		18.10.2018
8197/1175		18.10.2018

Keine Änderungen nach OA/BV.
Eine Information an den Besitzverwalter
ist daher nicht erforderlich.



28.1.2019