

## BEILAGE I

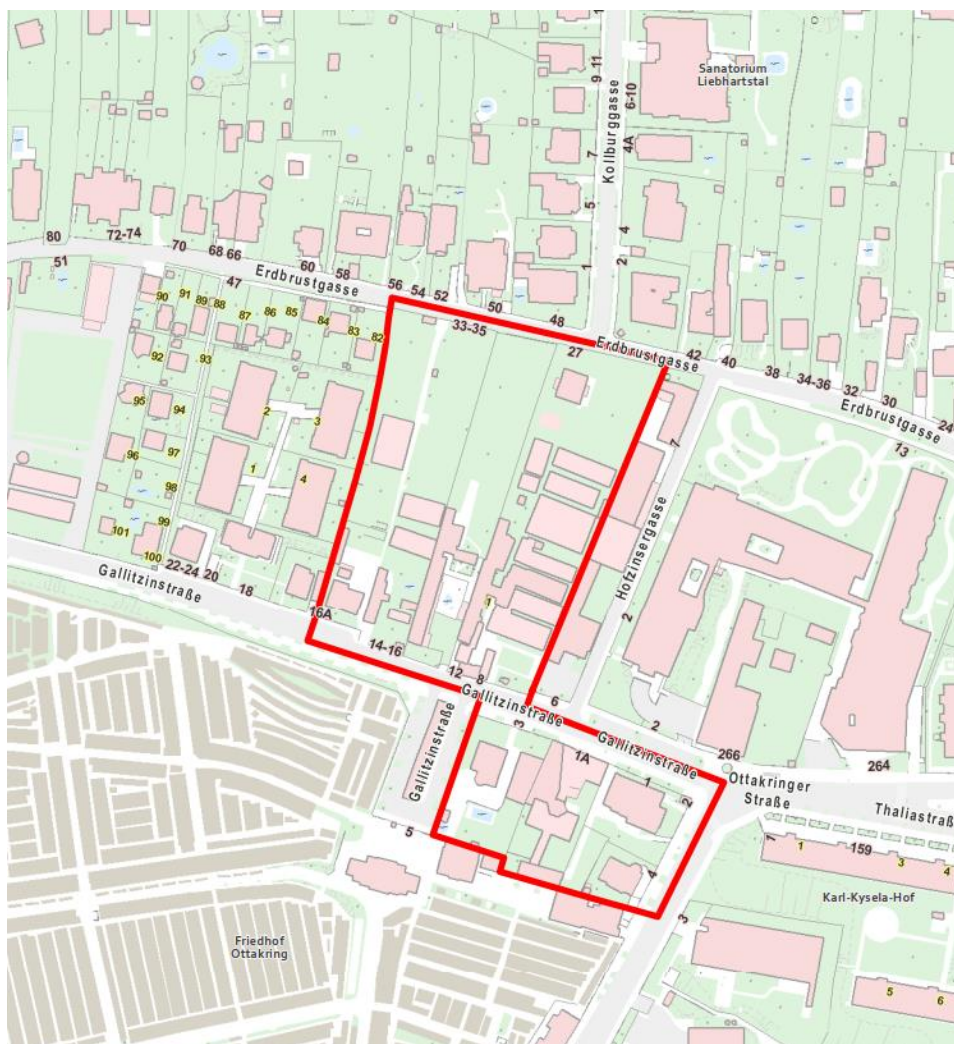
### Planentwurf 8197 – 16., Gallitzinstraße

---

# 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

<b>1</b>	<b>Inhalt</b>	
<b>2</b>	<b>Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung</b>	<b>4</b>
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
<b>4</b>	<b>Für den Plan relevante Ziele</b>	<b>5</b>
4.1	Generelle Ziele für den Planungsraum	5
4.2	Generelle Umweltziele	6
4.3	Konkrete Umweltziele im Plangebiet	10
<b>5</b>	<b>Inhalt des Plans</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung</b>	<b>13</b>
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
<b>7</b>	<b>Umweltauswirkungen des Plans</b>	<b>21</b>
7.1	Untersuchungsmethode	21
7.2	Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter	22
7.3	Daten, Grundlagen, Quellen	25
<b>8</b>	<b>Alternativen</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Nichttechnische Zusammenfassung</b>	<b>30</b>

## 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

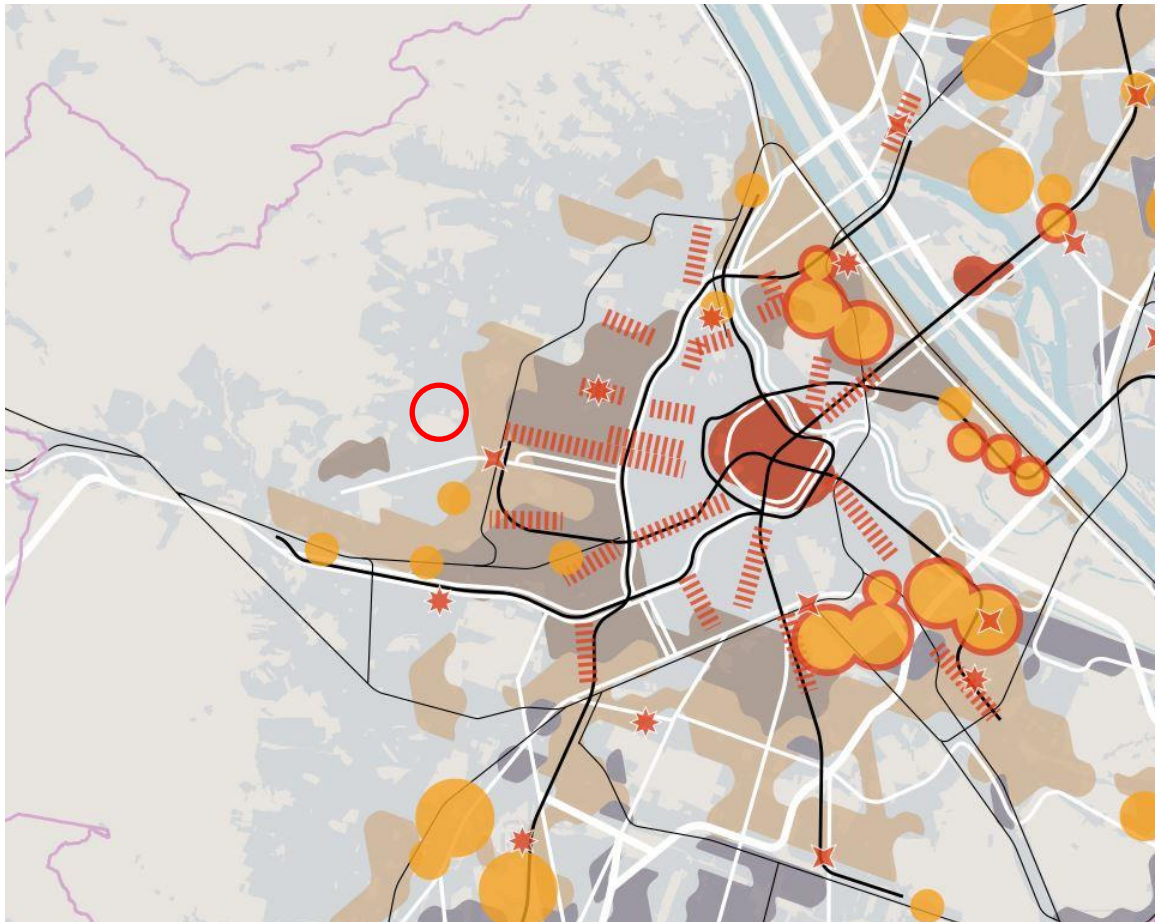
Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen

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 „Durchgrünter 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.

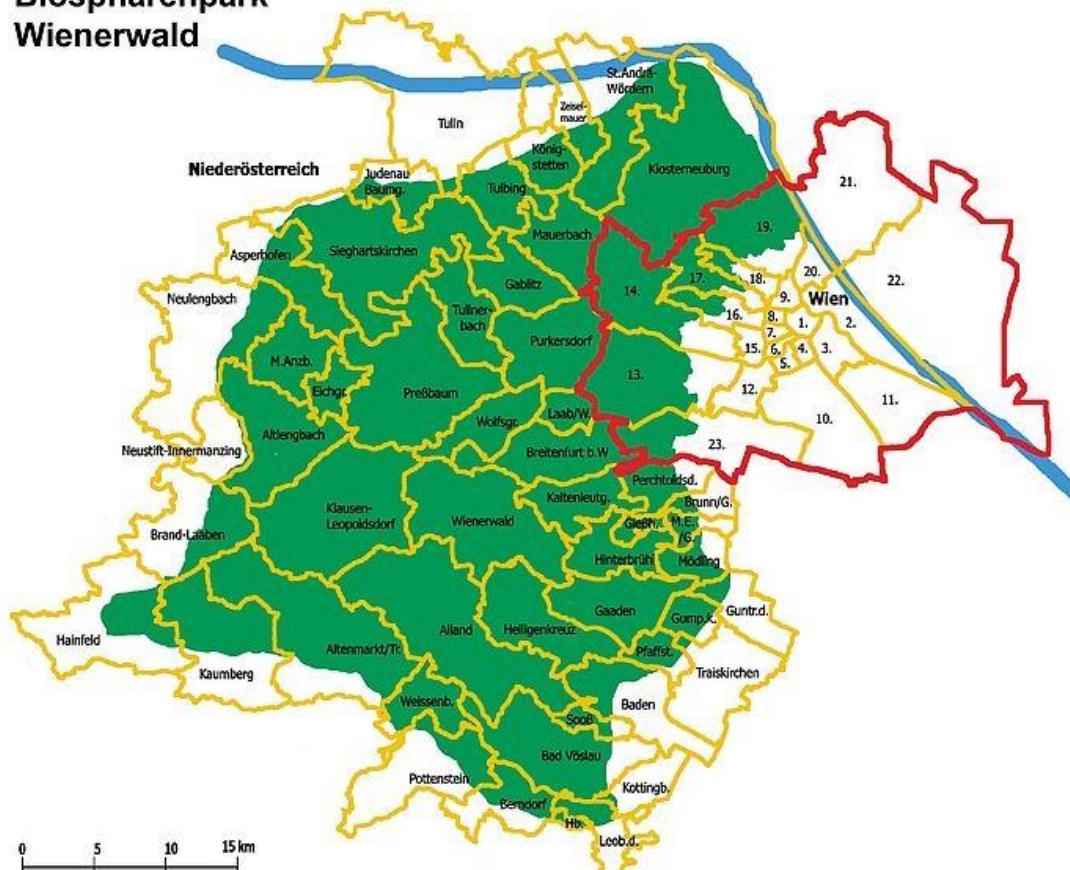
Dazu gehören:

- 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).

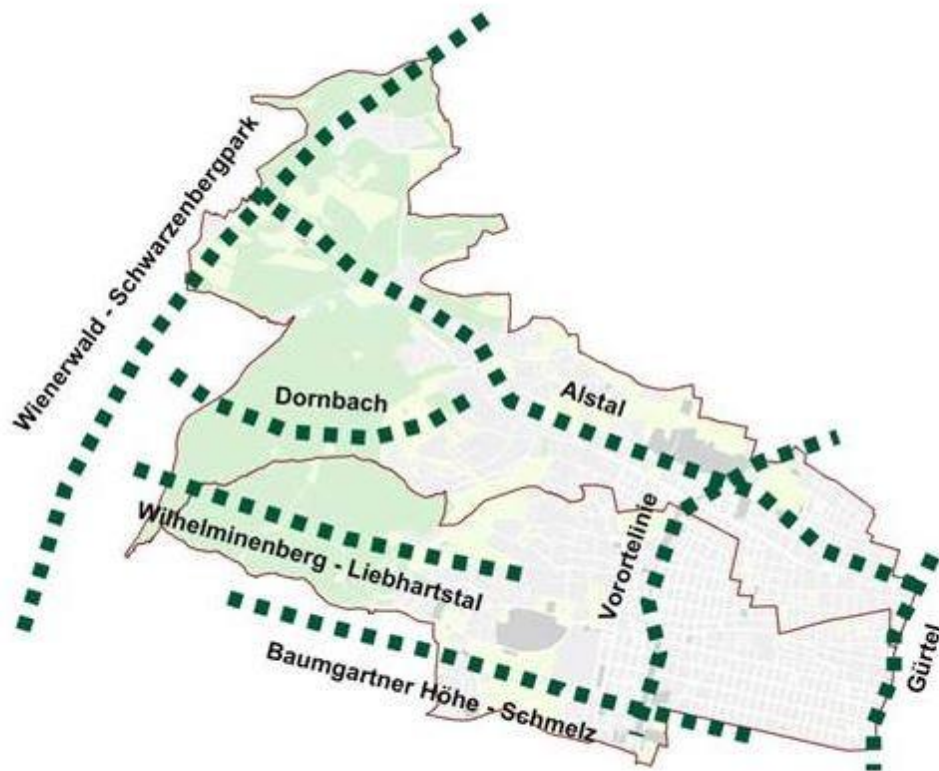
Das Planungsgebiet befindet sich wie alle höher gelegenen Siedlungsräume im Westen Wiens in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald, der in seiner Gesamtheit Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen aufweist.

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



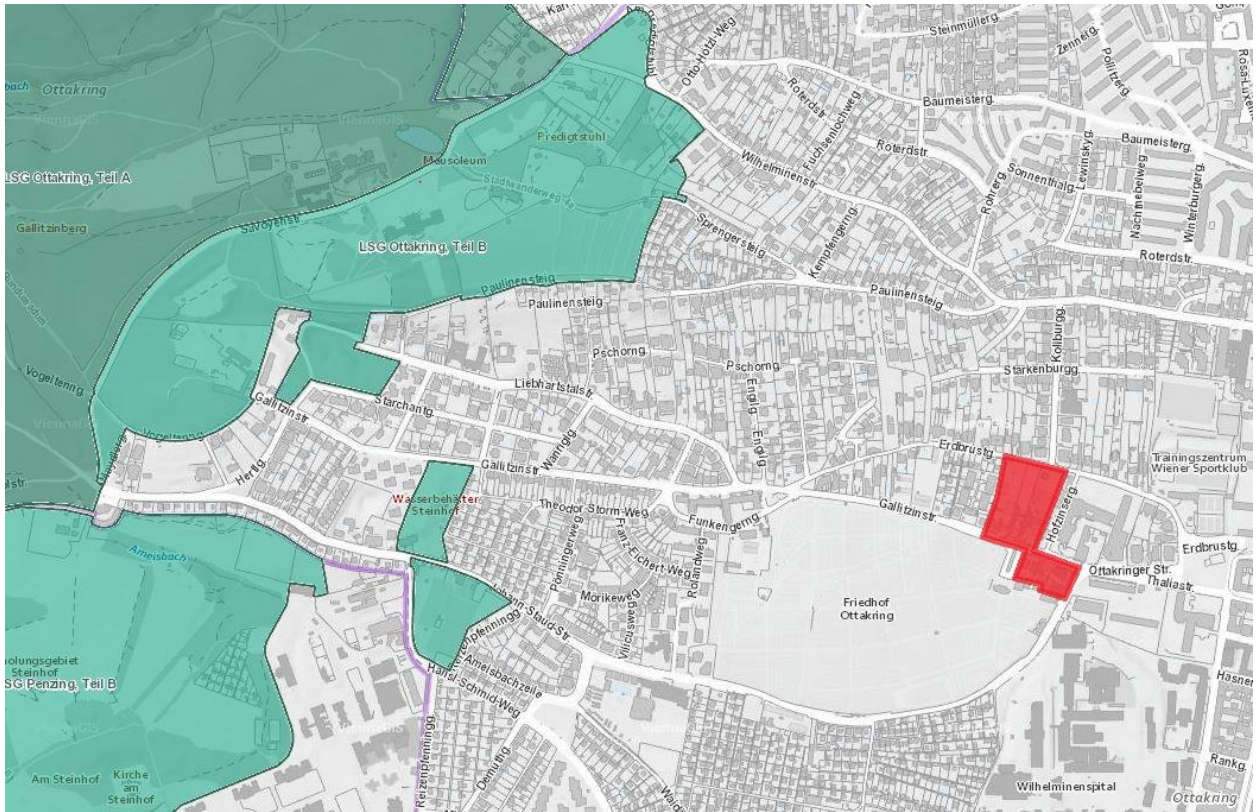
Gesamtfläche des Biosphärenparks Wienerwald



„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

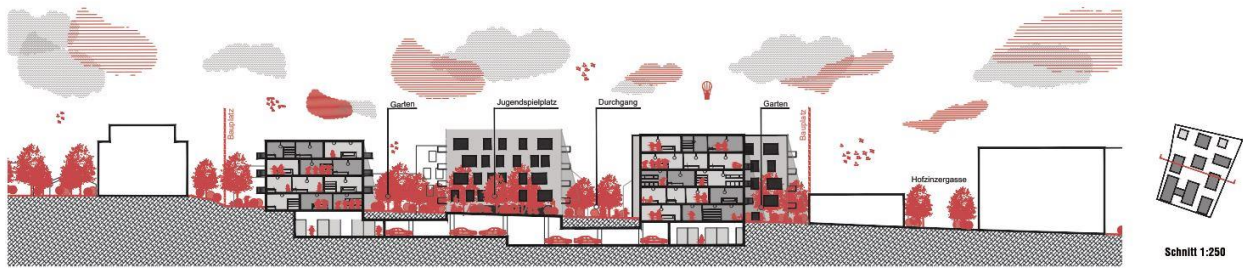
Auf Grundlage der Ergebnisse eines kooperativen Workshopverfahrens sollen die bisher überwiegend betriebsgärtnerisch genutzten Flächen nördlich der Gallitzinstraße in Bauland umgewidmet werden. Durch Ausweisung von Bauland – Wohngebiet soll die Grundlage für die Errichtung von mehreren Baukörpern mit 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 Erlebarkeit 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.

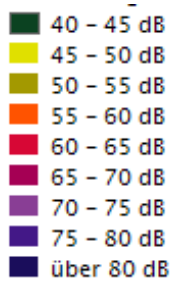
Aufgrund der Nähe zum Wald- und Wiesengürtel mit dem Naherholungsraum des Gallitzinberges und des generell hohen Durchgrünungscharakters der lockeren Siedlungsstrukturen westlich und nördlich des Plangebietes ist eine gute Versorgung an Grün-, Frei- und Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung vorhanden. 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.

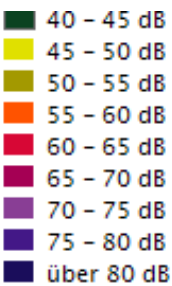
#### Bevölkerung (Gesundheit):

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 gefälltter Eschen, die zum Teil mit Efeu überwuchert sind. Die Rasenfläche ist gepflegt und wird regelmäßig gemäht. Mit Ausnahme weniger Baumhöhlen, die gegebenenfalls von Kleinsäugetieren (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.



### Klimatope

- Gewässorklima**  
Wasseroberflächen haben einen stark kühlenden Einfluss auf die Lufttemperatur, sie tragen zur Feuchteanreicherung bei und begünstigen den Luftaustausch.
- Freilandklima**  
Die Tagesgänge von Strahlung, Temperatur und Feuchte sind stark ausgeprägt. Es herrschen Windoffenheit und eine intensive nächtliche Kalt- bzw. Frischluftproduktion.
- Waldklima**  
Strahlungs- und Temperaturschwankungen sind im Vergleich zum Freiland stark gedämpft, die Luftfeuchtigkeit ist erhöht. Im Stammraum herrschen Windruhe und relativ hohe Luftreinheit.
- Parkklima**  
Je nach Bewuchs und Größe unterschiedlich stark gedämpfte Tagesgänge von Strahlung, Temperatur und Feuchte sowie unterschiedlich starke Kaltluftproduktion.
- Siedlungsklima**  
Geringfügig höhere Temperaturen, ausreichende nächtliche Abkühlung, relativ guter Luftaustausch, bioklimatisch günstig.
- Stadtklima**  
Mäßig hohe Temperaturen, mäßige nächtliche Abkühlung, reduzierte relative Feuchte, eingeschränkter Luftaustausch, bioklimatisch belastend.
- Innenstadtklima**  
Hohe Tages- und Nachttemperaturen, geringe nächtliche Abkühlung, geringe relative Feuchte, stark reduzierter Luftaustausch, stark turbulentes Windsfeld mit Böigkeit und Zugserscheinungen, bioklimatisch stark belastend.
- Gewerbe- und Industrieklima**  
Vergleichbar mit Stadt- und Innenstadtklima, jedoch deutlich höhere Emissionen.
- Sonderflächen**  
Sondernutzungen (Bahnanlagen, Abwasserbeseitigung, Schottergewinnung u. a.), die kleinräumig mit speziellen klimatologisch-lufthygienischen Auswirkungen verbunden sein können.

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 Nachmittagspitze (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 CO<sub>2</sub>-Belastung verbunden. Die Gesamtemission an CO<sub>2</sub> 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. Versorgungbarkeit 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 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.