

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 B

MA 21 B - Plan Nr. 7915

Wien, 15. Dezember 2009

**Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Laaer-Berg-Straße, Linienzug 1-2,
Laaer-Berg-Straße, Absberggasse,
Waltenhofengasse, Linienzug 3-4,
Moselgasse und Usselbrunnengasse im
10. Bezirk, Kat. G. Favoriten und Oberlaa Stadt**

Beilagemappen:

- 1. Antrag und Plan 1:2000**
- 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**

Erläuterungsbericht - 2 ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand des dicht bebauten Bereiches des 10. Bezirkes und bildet zusammen mit den südöstlich anschließenden Flächen das Stadterweiterungsgebiet „Monte Laa“, das in den letzten Jahren entwickelt wurde. Begrenzt wird das Plangebiet von der Laaer-Berg-Straße im Südwesten, von der Absberggasse im Nordwesten, von der Waltenhofengasse und der Moselgasse im Nordosten und von der Usselbrunnengasse im Südosten. Im rechten Winkel zur Laaer-Berg-Straße führt die A23 Südosttangente unter dem Gebiet durch. Geprägt wird der Bereich einerseits durch das Bürohochhaus im Eckbereich Laaer-Berg-Straße/Absberggasse und andererseits durch die Wohnbebauung in der nordöstlichen Hälfte des Plangebietes.

Historische Entwicklung

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wies das Gebiet des heutigen 10. Bezirkes überwiegend ländlichen Charakter auf. Durch Verlegungen der Ziegelöfen an den damaligen Stadtrand entstanden erste Wohnbebauungen, anschließend erfolgte im Zuge der Stadterweiterung eine rege Bautätigkeit und die Besiedelung von Favoriten als Arbeitervorstadt.

Im Bereich des Laaer Berges entstanden im 19. Jahrhundert mehrere Ziegeleien. Die ehemaligen Abbaustätten sind zum Teil noch heute als Ziegelteiche erhalten. Bei der Festlegung des Wald- und Wiesengürtels im Jahr 1905 war die Aufforstung der Ziegeleien am Laaer Berg geplant, konnte jedoch erst ab 1953 begonnen werden. Nördlich der Usselbrunnengasse befand sich in den 1940er Jahren ein Sportplatz, im übrigen Plangebiet siedelten sich Baustoffwerke und Baufirmen an.

Als aufgrund der Bevölkerungsentwicklung zu Beginn der 1990er Jahre über die Schaffung neuer Siedlungsräume am südlichen Stadtrand Wiens diskutiert wurde, kam die Überlegung auf, das gegenständliche Plangebiet und den südöstlich angrenzenden Bereich für die Stadterweiterung zu nutzen. 1994 wurden in einem städtebaulichen Expertenverfahren erste Bebauungsvorschläge erstellt, 1998 erfolgte eine Überarbeitung des Konzeptes in Form eines Masterplans. Bald darauf setzte die bauliche Entwicklung ein.

Gebietsdaten

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 12 Hektar. Laut Bevölkerungsevidenz aus dem Jahr 2008 leben im Plangebiet knapp 2.000 Personen in rund 800 Wohneinheiten. Die Arbeitsstättenzählung 2001 weist etwa 1.700 Beschäftigte in 24 Arbeitsstätten aus.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet wird durch einen parallel zur Laaer-Berg-Straße verlaufenden Freistreifen in zwei annähernd gleich große Teilbereiche gegliedert.

Der nordöstliche Bereich ist von mehrgeschossigen Wohnbauten geprägt, die in den vergangenen zehn Jahren errichtet wurden. Die Gebäude weisen eine recht unterschiedliche Höhenentwicklung auf, die von der Bauklasse I bis in die Bauklasse V reicht. Die geringeren Gebäudehöhen sind vorwiegend im Randbereich zu finden, die höchsten Gebäude stehen entlang der parkähnlich ausgebildeten Mittelachse.

In dem unmittelbar über der Autobahn gelegenen Baublock gibt es neben der Wohnnutzung auch Büros.

Der südwestliche Teilbereich ist derzeit nur an der Ecke Laaer-Berg-Straße/Absberggasse bebaut. Städtebaulich wird der Bereich von einem knapp über 70 m hohen Bürohochhaus dominiert, das in den 1990er Jahren errichtet wurde. Auch die an das Hochhaus angrenzende Bebauung wird vorwiegend für Büros genutzt. Weiter südöstlich befindet sich ein Bildungscampus.

Freiflächen und Grünräume:

Die wichtigste Freifläche ist ein längs gestrecktes Areal in der Mitte des Plangebietes. Die Zone dient einerseits als Wegverbindung für Fußgänger, andererseits befinden sich hier Grün-, Sport- und Spielflächen. Alleebäume und Niveauunterschiede untergliedern den Streifen in verschiedene Zonen.

Eine weitere, wenn auch deutlich kleinere Parkanlage befindet sich am nordöstlichen Ende der Moselgasse zwischen der Wohnbebauung des Plangebietes und den angrenzenden Kleingartenanlagen.

Größere, zum Teil bewachsene und zum Teil als Parkplatz genutzte Freiflächen gibt es entlang der Laaer-Berg-Straße; mittelfristig ist auf diesen Flächen jedoch eine Bebauung vorgesehen.

Weitere ausgestaltete Grün- und Freiflächen findet man in den Innenbereichen der Wohnhausanlagen bzw. als Abstandsflächen zwischen den einzelnen Baufeldern.

Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Teil der Liegenschaften befindet sich in Privatbesitz, wobei es sich bei den Eigentümern größtenteils um juristische Personen bzw. Wohnbaugenossenschaften handelt; auf drei Grundstücken besteht Wohnungseigentum.

Der Schulbauplatz ist zwar laut Grundbuch noch in Privatbesitz, wurde aber bereits an die Stadt Wien veräußert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf kleine Teilflächen im Eigentum der Stadt Wien bzw. wurde ins öffentliche Gut der Stadt Wien übertragen. Die nicht überdeckten Bereiche der A23 sowie die Absbergbrücke gehören der Republik Österreich.

Infrastruktur:

Um den Bedarf an sozialer Infrastruktur abzudecken, der durch die Wohnbautätigkeit der letzten Jahre im gegenständlichen Plangebiet und im näheren Umfeld entstanden ist, wurde im Plangebiet ein Bildungscampus errichtet. Die Eröffnung der Schule erfolgte im Herbst 2009, der in den Baukörper integrierte Kindergarten ging schon früher in Betrieb. Ein weiterer Kindergarten befindet sich im Erdgeschoß eines Wohngebäudes an der Absberggasse.

Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfes gibt es bislang im Plangebiet keine; allerdings befinden sich entsprechende Einkaufsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Laaer-Berg-Straße/Urselbrunnengasse sowie auf der gegenüber liegenden Seite der Laaer-Berg-Straße.

Die für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Verkehrssituation:

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt in erster Linie über die Buslinie 68A, die zwischen dem Kurzentrum Oberlaa und dem Reumannplatz verkehrt und so eine Anbindung an die Linie U1 sicherstellt.

Die relevanten Straßenzüge des übergeordneten Individualverkehrsnetzes sind die Absberggasse und die Laaer-Berg-Straße. Die Absberggasse hat vor allem eine bezirkerschließende Funktion, die Laaer-Berg-Straße führt vom südlichen Stadtumland Rübik(KP:)V)AB06EK7(EAeok:KE(EArokVK)§7:)Zr

Die Laaer-Berg-Straße und die Absberggasse weisen die ihrer Funktion entsprechenden Emissionen auf. Die Lärmemissionen der A23 werden zum Teil durch Lärmschutzwände abgehalten, zum Teil wurde aber auch durch Stellung und Ausbildung der Gebäude darauf reagiert.

Rechtslage

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

Das gegenständliche Plangebiet war lange Zeit als Fläche für Industriebauten ausgewiesen. Entsprechende Festlegungen wurden bereits 1892 im Generalregulierungsplan getroffen. Zwar wurde der südöstliche Teilbereich im Jahr 1905 dem Wald- und Wiesengürtel zugeordnet, doch bereits in der Zwischenkriegszeit wurde das Grünland erstmals verkleinert. Ab 1953 war der gesamte Bereich wieder als Industriegebiet gewidmet. Bereits damals gab es auch ein Projekt für eine Straße auf der Trasse der heutigen A23, vorerst allerdings unter dem Namen „Äußere Gürtelstraße“. Erst im PD 4092 aus dem Jahr 1964 findet man die Bezeichnung „Autobahn“. 1970 wurde mit PD 4646 das Industriegebiet in ein Betriebsbaugelände umgewandelt.

Eine wesentliche Änderung der Rechtslage erfolgte im Jahr 1995 mit PD 6746, in dem erstmals im Plangebiet Bereiche als Wohngebiet bzw. gemischtes Baugebiet ausgewiesen und differenzierte Bebauungsbestimmungen festgesetzt wurden. Im Zuge einer ersten Überarbeitung wurde im Jahr 1999 mit PD 7179 ein größerer Gestaltungsspielraum für die Ausbildung der Baukörper eröffnet. Wesentliche Neuerungen waren die Widmung eines von Nordwesten nach Südosten durchgehenden Erholungsgebietes/Parkanlagen, die Festsetzung von in der Bauklasse VI bebaubaren Bereichen entlang der Laaer-Berg-Straße und die Ausweisung einer Grundfläche für öffentliche Zwecke als Bauplatz für eine Schule. 2002 erfolgte mit PD 7409 eine neuerliche Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, bei der einerseits der Schulbauplatz verlegt wurde und andererseits zusätzlich zu den bisherigen Hochhausstandorten zwei Flächen in der Bauklasse VI mit einer zulässigen Gebäudehöhe bis zu 110 m ausgewiesen wurden.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7409, Beschluss des Gemeinderates vom 26. Juni 2002, Pr. ZL 2645/2002-GSV.

Übergeordnete Konzepte

Im Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) ist der Bereich nordwestlich der A23 dem dicht bebauten Stadtgebiet zugeordnet, die übrigen Flächen sind als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im räumlichen Wirtschaftsleitbild ist die Zone entlang der Laaer-Berg-Straße darüber hinaus als Bürozentrum gekennzeichnet. Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen somit dem STEP 05

Im Masterplan Verkehr 2003 wurde festgelegt, dass im Zuge einer Verlängerung der U-Bahnlinie U1 Richtung Süden die Straßenbahnlinie 67 in die Laaer-Berg-Straße verlegt werden soll. Ein Anschluss an die Straßenbahn würde die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessern, bislang gibt es aber noch keine detaillierten Planungsüberlegungen über die künftige Führung der Linie 67.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Während die bauliche Entwicklung der Wohnbereiche des Plangebietes in relativ kurzer Zeit abgeschlossen war, wurden aufgrund geänderter Rahmenbedingungen große Teile der ursprünglich geplanten Bürobebauung bisher nicht realisiert. Dazu zählen einerseits die beiden Hochhausstandorte auf der Überplattung der A23, wo der Bebauungsplan bis zu 110 m hohe Türme zulässt, und andererseits der Bereich entlang der Laaer-Berg-Straße, wo eine Bebaubarkeit in den Bauklassen V bzw. VI mit bis zu 55 m ausgewiesen ist. Aufgrund weiterführender Planungsüberlegungen soll die derzeit festgesetzte Struktur jedoch nicht weiter verfolgt sondern abgeändert werden. In erster Linie ist beabsichtigt, die Positionierung der im bislang gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgesetzten Hochhausstandorte sowie die Höhenentwicklung entlang der Laaer-Berg-Straße zu modifizieren. Entsprechend einer dem Akt beiliegenden Bebauungsstudie aus dem Jahr 2008 sollen künftig unmittelbar an der Laaer-Berg-Straße drei Hochhäuser errichtet werden können, deren Höhe sich an der laut bisheriger Rechtslage maximal zulässigen Höhe von 110,0 m orientiert. Um eine differenzierte Ausbildung der Baukörper und eine städtebauliche Akzentuierung zu ermöglichen, sind eine gestaffelte Höhenentwicklung und unterschiedliche Auskragungen, die in den obersten Geschoßen stellenweise mehr als 10,0 m betragen können, vorgesehen. Die Bebauung zwischen den Hochhäusern soll niedriger sein als in der Rechtslage. Wie die Bebauungsstudie zeigt, bringt die nunmehr geplante Struktur im Vergleich zu der nach der Rechtslage zulässigen Bebauung einige Vorteile mit sich: Einerseits werden die Hochhäuser von der bereits realisierten Wohnbebauung und dem angrenzenden

Grünstreifen abgerückt, andererseits verringert die stärkere Differenzierung der Bebauung an der Laaer-Berg-Straße die Gefahr, dass die künftige Straßenfront als massive Wand wahrgenommen wird. Auf die Belichtungserfordernisse des Schulbauplatzes wird Rücksicht genommen.

Im Jahr 2008 wurde die generelle Planung der U1-Verlängerung Richtung Süden abgeschlossen. Durch die geplante Verlängerung, die aus heutiger Sicht 2015 in Betrieb gehen soll, wird die fußläufige Entfernung des Plangebietes zur U-Bahn verringert. Darüber hinaus werden damit die Voraussetzungen für eine Verlegung der Straßenbahnlinie 67 von der Favoritenstraße in die Laaer-Berg-Straße geschaffen. 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.

Anregungen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes für das gegenständliche Plangebiet, die an die Magistratsabteilung 21 B herangetragen wurden, werden in der vorliegenden Bearbeitung insoweit mitbehandelt, als ihre Berücksichtigung den genannten wichtigen Rücksichten, sowie den generellen Zielen gemäß § 1 (2) der BO für Wien entsprechen.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

(Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)

Durch die gegenständliche Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sollen die Gestaltungsmöglichkeiten an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. Im Zuge dessen ist beabsichtigt, angemessene Belichtungsverhältnisse für den Schulbauplatz sicherzustellen und eine gestalterische Akzentuierung der Front zur Laaer-Berg-Straße zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der Nahversorgung für die neuen Wohnbauten soll in einem ausgewählten Teilbereich ein Einkaufszentrum mit Verkaufsflächen gemäß § 7c BO für Wien in der Größe von maximal 5.000 m² festgesetzt werden. Dieses Einkaufszentrum wurde bereits mit PD 6746 ausgewiesen und zuletzt auch im bislang geltenden PD 7409 berücksichtigt. Vor der Festsetzung des PD 6746 im Jahr 1995 wurde in einem Gutachten die Raumverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen in einer Größenordnung von rund 5.000 m² nachgewiesen. Aus folgenden Überlegungen hat dieses Gutachten nach wie vor Gültigkeit: Die damals zugrunde

gelegten Planungen wurden zwischenzeitlich mit der Errichtung der Wohnungen im Plangebiet und seiner Umgebung zu einem wesentlichen Teil realisiert; im fußläufigen Einzugsgebiet wurden seit 1995 keine Einrichtungen, für die eine Prüfung gemäß § 7c BO für Wien erforderlich wäre, neu geschaffen; somit ist weiterhin davon auszugehen, dass ein wesentlicher Anteil der Kunden aus dem fußläufigen Einzugsgebiet kommt.

Im übrigen soll mit dem gegenständlichen Plan dort, wo dies aus städtebaulichen Überlegungen zweckmäßig erscheint, eine Anpassung der Rechtslage an den Bestand erfolgen.

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Erhaltung von und Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum,
- Erhaltung von und Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeitsstätten und zur Erbringung von Dienstleistungen,
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge,
- Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden,
- Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen,
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft,
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungszwecke sowie
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes.

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:

Südwestlicher Baulandstreifen entlang der Laaer-Berg-Straße:

Einerseits gibt es im Baulandbereich zwischen der Laaer-Berg-Straße und dem zentralen Grünstreifen mit dem bestehenden Bürokomplex und dem in Bau

befindlichen Schulcampus bereits zwei hochwertige Nutzungen, andererseits weisen auch die noch unbebauten Flächen ein hohes städtebauliches Potenzial auf. Dadurch erhält der Standort eine überdurchschnittliche Bedeutung, die auch baulich zum Ausdruck kommen soll. Eine markante Silhouette, die sich aus einer Reihe von Hochhäusern zusammensetzt, soll den Standort im Stadtgebiet hervorheben und ihm eine unverwechselbare Identität verleihen. In Hinblick auf diese gestalterischen Überlegungen und der dementsprechend erforderlichen Höhenentwicklung wird empfohlen, einen städtebaulichen Schwerpunkt zu setzen (Punkte WXYZ).

Für den bestehenden Bürokomplex Ecke Laaer-Berg-Straße/Absberggasse wird aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, die bisherigen Festsetzungen, gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse IV, V bzw. VI, geschlossene Bauweise, im wesentlichen beizubehalten. Es sollen jedoch die Fluchtlinien sowie beim Hochhaus die Grenzmaße der Gebäudehöhe weitestgehend an den Gebäudebestand angepasst werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung wird weiters vorgeschlagen, die Errichtung von Wohnungen zu untersagen (BB4). Um die Bürogebäude mit der südöstlich der Emil-Fucik-Gasse geplanten Bebauung funktional verbinden zu können und gleichzeitig den Lärmschutz im Plangebiet zu verbessern, soll eine Überbaumöglichkeit der Emil-Fucik-Gasse ausgewiesen werden (BB24).

Für die unbebauten Grundflächen an der Laaer-Berg-Straße zwischen der Emil-Fucik-Gasse und der noch nicht ausgebauten Käthe-Odwody-Gasse wird ebenfalls die Widmung gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel empfohlen, um eine dem Gebiet angemessene Vielfalt an Nutzungen zu ermöglichen. Da es jedoch im Plangebiet bereits eine große Anzahl von reinen Wohngebäuden gibt, soll entlang der Laaer-Berg-Straße durch entsprechende Bestimmungen verhindert werden, dass ausschließlich Wohnungen errichtet werden (BB5). Stadtgestalterisch soll die Bebauung zwischen Emil-Fucik-Gasse und Käthe-Odwody-Gasse eine Einheit bilden, weshalb vorgeschlagen wird, eine Überbauung der unmittelbar südöstlich von der Absbergbrücke projektierten Rudolf-Friemel-Gasse zuzulassen (BB9). Um die oben angesprochene bauliche Akzentuierung des Gebietes zu ermöglichen, soll in drei Bereichen an der Laaer-Berg-Straße durch die Ausweisung der Bauklasse VI die Basis für die Errichtung von Hochhäusern geschaffen werden. Für die jeweils angrenzenden Flächen wird die Festsetzung Bauklasse III empfohlen, damit die Straßenfront nicht als durchgehende hohe Wand wahrgenommen wird. Lediglich

unmittelbar an der Käthe-Odwody-Gasse soll durch die Bauklasse V ein gestalterischer Abschluss der Front ermöglicht werden. Die beiden Hochhausstandorte sollen grundsätzlich so festgelegt werden, dass entsprechend der Bebauungsstudie aus 2008 zwei Gebäude mit einer maximalen Höhe von rund 110,0 m, differenzierter Höhenentwicklung und Auskragungen errichtet werden können. Allerdings wird empfohlen, die in der Bauklasse VI bebaubaren Flächen großzügig abzugrenzen und relativ weit auseinander liegende Grenzmaße für die Höhe festzusetzen, um einen Handlungsspielraum für die genaue Stellung bzw. Ausbildung der Baukörper offen zu halten. Um die Voraussetzungen für eine Akzentuierung der Gebäudefront an der Laaer-Berg-Straße durch vorstehende Bauteile sowie für eine markante Ausbildung des oberen Abschlusses der Gebäude zu schaffen, wird vorgeschlagen, durch entsprechende Bestimmungen Auskragungen zuzulassen, die in Hinblick auf die Fernwirkung in den obersten Geschoßen auch mehrere Meter in den Straßenraum bzw. über die Bebauung ragen können (BB8, BB10, BB13, BB14, BB17). Durch die nordwestlich der Rudolf-Friemel-Gasse angedachte Auskragung (BB17), die zu dem südöstlich dieser Verkehrsfläche geplanten Hochhaus gehört, soll darüber hinaus angedeutet werden, dass die Türme im Bereich der Absbergbrücke eine gestalterische Einheit bilden. Damit auch für die Ausbildung der Auskragungen Spielräume offen bleiben, werden wie bei den bebaubaren Flächen großzügige Abgrenzungen vorgeschlagen. Um sicherzustellen, dass die gestalterischen Freiräume tatsächlich als solche verstanden werden und letztendlich eine Bebauung realisiert wird, deren Volumen das in der Bebauungsstudie aus 2008 belegte, städtebaulich verträgliche Ausmaß nicht übersteigt, wird empfohlen, die Kubatur im Bereich der beiden Hochhausstandorte zu beschränken (BB11, BB15) wobei in Hinblick auf die Auskragungen die maximale Kubatur der obersten Geschoße gesondert ausgewiesen werden soll (BB12, BB16). Die Festsetzungen für den dritten Hochhausstandort sollen grundsätzlich auch einen Gestaltungsspielraum offenhalten, allerdings wird unter Bedachtnahme auf die Belichtungserfordernisse des Schulbaus vorgeschlagen, den in der Bauklasse VI bebaubaren Bereich nicht so großzügig wie bei den anderen beiden Standorten abzugrenzen; insbesondere sollen die Grundflächen für den höheren und den niedrigeren Baukörper in Hinblick auf die Beschattungsverhältnisse des Schulbauplatzes und aus stadtgestalterischen Gründen klar festgelegt werden. Soweit ein Handlungsspielraum für die Gestaltung besteht, wird wie bei den beiden anderen Hochhäusern zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit eine

Beschränkung der maximalen Kubatur empfohlen (BB25, BB26). Die Idee, durch Auskragungen die städtebauliche Akzentwirkung des Hochhauses zu verstärken, soll auch bei diesem Standort fortgeführt werden, aufgrund des sensiblen Umfeldes jedoch im Wesentlichen auf den Straßenraum beschränkt bleiben (BB13, BB14). Um trotz der Geländeverhältnisse eindeutige Höhenvorgaben zu erhalten, wird für alle drei Hochhausstandorte vorgeschlagen, sämtliche Höhenangaben auf Wiener Null zu beziehen. Aus architektonischen Überlegungen sollen bei diesen Hochhäusern Flachdächer vorgeschrieben werden (BB2).

Zur Sicherstellung von Flächen für Geschäfte wird empfohlen, im Bereich entlang der Absbergbrücke, ein Einkaufszentrum mit 5.000 m² Verkaufsfläche gemäß § 7c BO für Wien festzusetzen. Bereits 1995 wurde in einem Raumverträglichkeitsgutachten nachgewiesen, dass sich mit diesem Einkaufszentrum die Versorgungsqualität der damals angedachten Vorhaben im Plangebiet sowie der Nutzungen im Umfeld deutlich verbessern würde. Zwischenzeitlich wurde ein wesentlicher Teil der 1995 geplanten Bebauung, vorwiegend Wohnungen, realisiert. Davon abgesehen sind die ursprünglich der Studie zugrunde gelegten Rahmenbedingungen weitestgehend unverändert geblieben, eine neuerliche Prüfung gem. § 7b und § 7c BO für Wien ist daher nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der funktionellen Anforderungen größerer Geschäfte soll die bebaubare Fläche nicht auf eine bestimmte Trakttiefe eingeschränkt werden sondern bis zum Erholungsgebiet bzw. der parallel dazu vorgesehenen Erschließungsstraße reichen. Aus städtebaulichen Überlegungen soll auf dem Großteil der Fläche die an der Laaer-Berg-Straße vorgesehene Bauklasse III übernommen werden; zur gestalterischen Betonung der Kante zum Grünraum wird jedoch vorgeschlagen, auf einer entsprechenden Breite Bauklasse IV festzusetzen und eine Überbauung der genannten Erschließungsstraße zu ermöglichen (BB20).

Der Eckbereich Laaer-Berg-Straße/Uselbrunnengasse bildet städtebaulich den Übergang von der gemischt genutzten Bebauung des gegenständlichen Plangebiets zum Bereich südöstlich der Uselbrunnengasse, wo die Wohnbebauung überwiegt. In Hinblick auf eine entsprechende Nutzungsvielfalt soll die Fläche dem gemischten Baugebiet zugeordnet werden. Bezüglich der Gestaltung der Baukörper wird empfohlen, durch die Ausweisung verschiedener bebaubarer Flächen in den Bauklassen V, IV und III einerseits eine Betonung der Ecksituation zu ermöglichen und andererseits auf die bestehenden Bauhöhen des Schulbauplatzes bzw. an der Uselbrunnengasse zu reagieren. Um im nordwestlichen Bereich des Baufelds einen Freiflächenanteil zu sichern, wird vorgeschlagen, dort die flächenmäßige

Ausnützbarkeit zu beschränken. Entlang der Laaer-Berg-Straße soll durch entsprechende Bestimmungen die Möglichkeit geschaffen werden, die Gebäude beidseits der Käthe-Odwody-Gasse zu verbinden, wobei die Kubatur dieses Bauteiles beschränkt werden soll, um ein brückenähnliches Erscheinungsbild sicherzustellen (BB18, BB19).

Zur Sicherstellung von Grünflächen wird für ausgewählte Flächen des bestehenden Büroareals und der bislang noch unbebauten Bereiche an der Laaer-Berg-Straße und der Usselbrunnengasse die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung vorgeschlagen.

Die Grundfläche der Schule und des Kindertagesheimes soll unter Berücksichtigung der Nutzung bzw. der Rechtslage dem Wohngebiet zugeordnet werden. Hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen wird für die bereits bebauten Flächen eine Anpassung an den Baubestand empfohlen. Dementsprechend sollen zwei bebaubare Bereiche ausgewiesen werden, einer mit Bauklasse III, einer mit Bauklasse I. Um jedoch auch auf künftig mögliche Erweiterungserfordernisse der Schule reagieren zu können, wird zusätzlich vorgeschlagen, im bislang unbebauten Bereich eine eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit in der Bauklasse I festzusetzen. Zur Sicherstellung von Grün- und Freiflächen wird für die Abstandstreifen zu den Nachbarliegenschaften die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung vorgeschlagen. Weiters wird angemerkt, dass die gesamte Fläche bereits an die Stadt Wien veräußert wurde, eine Ausweisung als Grundfläche für öffentliche Zwecke ist somit nicht erforderlich. Unabhängig davon soll durch eine entsprechende Bestimmung sichergestellt werden, dass der Standort langfristig nur für Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen genutzt wird (BB6).

Nordöstlicher Baulandstreifen:

Die Grundfläche im Eckbereich Absberggasse/Waltenhofengasse soll unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der Rechtslage als gemischtes Baugebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse V bzw. Bauklasse I mit Höhenbeschränkung ausgewiesen werden. Im Bereich der Bauklasse I wird einerseits vorgeschlagen, die Errichtung von Wohnungen zu untersagen (BB4), um eine entsprechende Nutzungsmischung zu fördern, andererseits wird zur Verbesserung des Kleinklimas empfohlen, ein begrüntes Flachdach vorzuschreiben (BB3). Der südöstlich angrenzende Bereich bis zur Emil-Fucik-Gasse soll entsprechend der Nutzung als Wohngebiet gewidmet werden. Zur Sicherstellung des stadtgestalterischen Grundkonzeptes, das eine Staffelung der

Gebäudehöhen vorsieht, wird vorgeschlagen, einzelne bebaubare Bereiche in den Bauklassen, V, III sowie I festzulegen.

Die Grundfläche zwischen Emil-Fucik-Gasse, Erholungsgebiet und öffentlichen Durchgang soll im wesentlichen entsprechend der Rechtslage als gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV ausgewiesen werden. Allerdings wird empfohlen, ausgewählte Fluchtlinien an den Gebäudebestand bzw. an den Kataster anzupassen.

Der Bereich zwischen öffentlichem Durchgang und Usselbrunnengasse soll unter Berücksichtigung der Nutzung als Wohngebiet gewidmet werden. Auch in diesem Bereich ist eine differenzierte Höhenentwicklung wesentlicher Bestandteil der gestalterischen Überlegungen. Aus diesem Grund sowie in Hinblick auf die Rechtslage wird vorgeschlagen, bebaubare Bereiche in den Bauklassen V, IV, III und II festzusetzen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, die in diesem Bereich bestehende Auskragung eines Wohngebäudes in das angrenzende Erholungsgebiet durch entsprechende Bestimmungen zu berücksichtigen (BB23). Zur Sicherung eines bestehenden Rohrstranges im Bereich der Moselgasse soll in dem an die Parkanlage angrenzenden Bereich eine Einbautentrasse ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung von Freiflächen soll in ausgewählten Bereichen des Baulandes nordöstlich des zentralen Parkstreifens die bebaubare Fläche beschränkt werden. Darüber hinaus wird zur Verbesserung des Kleinklimas vorgeschlagen, für die nicht bebaubaren Grundflächen die gärtnerische Ausgestaltung anzuordnen.

Für die parallel zum angrenzenden Erholungsgebiet angeordneten Baukörper im nordwestlichen bzw. im südöstlichen Randbereich wird empfohlen, die Bebaubarkeit im Erdgeschoss zu beschränken (BB7), um die beidseits befindlichen Freiflächen optisch zu verbinden.

Generell wird für das gesamte Bauland empfohlen, entsprechend der Lage am Rand des dicht bebauten Stadtgebietes die geschlossene Bauweise auszuweisen, wobei zur Offenhaltung architektonischer Handlungsspielräume in ausgewählten Bereichen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein soll (BB1). Darüber hinaus wird, sofern sich aus den vorangegangenen Ausführungen für bestimmte Bereiche nicht etwas anderes ergibt, aus Gründen der Rechtssicherheit sowie aus stadtgestalterischen Überlegungen vorgeschlagen, im Bauland die Höhe der Dächer mit 4,5 m zu beschränken. Zur Sicherstellung von Grünflächen soll für bebaubare aber unbebaut bleibende Grundflächen die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet werden.

Grün- und Freiräume

Der parkähnlich gestaltete Streifen zwischen den beiden Baulandbereichen soll entsprechend der Nutzung bzw. der Rechtslage als Erholungsgebiet/Parkanlage gewidmet werden.

Zur Sicherstellung öffentlicher Naherholungsflächen soll am nordwestlichen Ende der Moselgasse ein entsprechender Bereich als Erholungsgebiet/Parkanlage festgesetzt werden. Da diese Fläche nicht in Besitz der Stadt Wien ist, wird darüber hinaus eine Ausweisung als Grundfläche für öffentliche Zwecke empfohlen, wobei diese Ausweisung aufgrund der bestehenden Rechtslage nur bis 23. Juni 2011 gültig ist. Weiters soll zur Sicherung eines bestehenden Rohrstangs eine entsprechende Einbautentrasse ausgewiesen werden.

Wegverbindungen und Verkehrsflächen

Die Trasse der A23 soll einschließlich angrenzender, im Eigentum der ASFINAG stehender Flächen als Verkehrsband berücksichtigt werden. Dementsprechend wird vorgeschlagen, in den überbauten Bereichen bzw. im Bereich der Absbergbrücke verschiedene Widmungen für übereinander liegende Ebenen festzusetzen (Punkte ABCD, BB21, BB 22).

Für die Festlegung der übrigen Verkehrsflächen wird empfohlen, im Wesentlichen die bisherige Rechtslage fortzuschreiben. Dies gilt neben den umgebenden Straßen auch für die das Plangebiet querende Emil-Fucik-Gasse sowie für die Rudolf-Friemel-Gasse und die Käthe-Odwody-Gasse, die bislang noch nicht ausgebaut wurden. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Teil der Waltenhofengasse, die Emil-Fucik-Gasse und die projektierte Rudolf-Friemel-Gasse als Verkehrsflächen gemäß § 53 BO für Wien festzusetzen, da diese Straßen keine übergeordnete Verkehrsfunktion haben sondern in erster Linie der Erschließung der Garagenzufahrten im angrenzenden Bauland bzw. der Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums dienen.

Zur Sicherstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches entlang der gewidmeten Parkanlage wird empfohlen, das nordwestliche Ende der Moselgasse als Fußweg auszuweisen. Darüber hinaus soll von der Moselgasse eine öffentliche fußläufige Verbindung in Richtung Laaer-Berg-Straße sichergestellt werden. Dementsprechend wird vorgeschlagen, von der geplanten Parkanlage bis zur Rudolf-Friemel-Gasse einen öffentlichen Durchgang festzusetzen. In Hinblick auf die unter dieser Wegverbindung liegenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur soll der

Bereich des öffentlichen Durchganges auch als Einbautentrasse ausgewiesen werden.

Zur weiteren Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit wird empfohlen, an der südöstlichen Grenze des Schulbauplatzes sowie vom zentralen Erholungsgebiet zum südöstlichen Ende des Fußweges in der Moselgasse einen Durchgang anzuordnen. Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs entlang der Straßen einschließlich der gemäß § 53 BO für Wien festgesetzten Verkehrsflächen wird vorgeschlagen, ab einer Straßenbreite von 11,0 m Gehsteige mit je 2,0 m Breite vorzuschreiben.

Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- bzw. Rechtssituation mit weniger als 11,0 m (wieder) festgesetzt wird, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes auf Grund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11,0 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

Zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen wird empfohlen, in der Laaer-Berg-Straße und in der Usselbrunnengasse Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen zu treffen.

Umwelterwägungen

Im überwiegenden Teil des Plangebietes entspricht der vorliegende Entwurf dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand bzw. werden in großen Teilbereichen die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. In jenen Bereichen, wo es wesentliche Änderungen gibt, werden in erster Linie die Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper modifiziert, Art und Intensität der möglichen Nutzungen bleiben weitestgehend unverändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

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

Aus den zuvor genannten Gründen unterscheiden sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfs nicht erheblich von jenen, die aufgrund der schon zuvor bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären. Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b keine Umweltprüfung durchzuführen.

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