

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8387

Wien, 13. Dezember 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hoffingergasse, Linienzug 1-3, Hetzendorfer Straße, Khleslplatz, Hetzendorfer Straße, Linienzug 4-6, Khleslplatz und Oswaldgasse im 12. Bezirk, Kat. G. Altmannsdorf sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zwischen den Verkehrsachsen U-Bahnlinie U6 und Altmannsdorfer Straße, ist durch die Hoffingergasse und Hetzendorfer Straße begrenzt und umfasst überwiegend den historischen Ortskern von Altmannsdorf.

Historische Entwicklung

Die Herkunft des Ortsnamens Altmannsdorf, der 1136 erstmals in der Chronik aufscheint, ist ungeklärt. Es wird jedoch angenommen, dass dieser auf den Bischof Altmann von Passau (1015 – 1091) zurückgeht, der im Konflikt zwischen Papst und Kaiser aus Passau fliehen musste und sich mit seinen Anhänger*innen in Niederösterreich niederließ. Er nahm Einfluss auf Markgraf Leopold II., reformierte die Klöster im Herrschaftsbereich der Babenberger und verstarb schließlich in Zeiselmauer.

Altmannsdorf war ein typisches Weinbauerndorf, das in der NÖ-Karte von Georg Mathiäus Vischer 1670 als „bedeutend“ eingetragen war. Das Dreieckerdorf, dessen Struktur heute noch im Khleslplatz erhalten ist, entstand vermutlich jedoch schon in der 2. Hälfte des 11. Jahrhunderts. Nach der Zerstörung durch die beiden Türkenbelagerungen und vermutlich durch die Schweden (1645) entwickelte sich Altmannsdorf viel langsamer als die anderen Siedlungen des Bezirks, da die Industrialisierung diesen Ort nicht erfasst hatte. Der Ort behielt bis ins letzte Drittel des vorigen Jahrhunderts seinen ländlichen Charakter, wobei sich der Khleslplatz zu einem repräsentativen Zentrum entwickelte. 1443 übernahm der Orden der Beschuheten Augustiner die Grundherrschaft und übergab den Altmannsdorfer Gutshof italienischen Patres. 1812 wurde der Orden aufgelöst, sein Vermögen eingezogen. 1819 kaufte Johann Hoffmann Ort und Gut und veranlasste u.a. den Umbau des „Halterhauses“ (Khleslplatz 1) in ein Gemeindegasthaus (eröffnet 1828, vergrößert 1850). Schließlich finanzierte er mit einem Lotteriegewinn den Neubau der Altmannsdorfer Pfarrkirche. Der ursprüngliche Bau, die Oswald Kapelle, wurde bereits 1422 urkundlich genannt und ist somit die älteste Kirche im heutigen 12. Bezirk.

Gebietsdaten

Ca. 4,6 ha

Ca. 150 Bewohner*innen

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der historische Ortskern Altmannsdorf ist durch entsprechende Strukturen mit überwiegend niedrigen Gebäudehöhen charakterisiert. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind sowohl in Bezug auf die Gebäude- als auch die Nutzungsstrukturen stark heterogen.

Freiflächen und Grünräume:

Der Bereich der Schulbauplätze ist derzeit nicht bebaut. Der Bereich nördlich davon, bis hin zur Hoffingergasse, stellt als Brachfläche mit umfassendem Baumbestand ökologisch wertvolles Grünraumpotential dar.

Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaften im Bereich des Khlesplatzes sind im Privat- bzw. Miteigentum. Die Liegenschaften entlang der Hoffingergasse sind im Eigentum der Stadt Wien. Die Schulbauplätze sowie die Liegenschaft südlich jener im Eigentum der Stadt sind überwiegend im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft.

Infrastruktur:

Am Khlesplatz befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Oswald mit dem Pfarrhof am Khlesplatz ONr. 10. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend sind das Senior*innenwohnhaus Fortuna gelegen sowie eine Volksschule in der Rothenburgstraße. In den umgebenden Bereichen des „Kabelwerkes“ und „Am Schöpfwerk“ befinden sich weiters diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Volksschule und Neue Mittelschule sowie eine Bücherei und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet grenzt direkt an die Trasse der U6 mit der Station Am Schöpfwerk an. In der Hetzendorfer Straße fährt die Buslinie 16A in Richtung Hetzendorf. Fahrradverbindungen verlaufen im Mischverkehr entlang der Straßen mit Abstellanlagen am Khlesplatz und an der U-Bahn-Station.

Umweltsituation

Das Plangebiet umfasst Bereiche mit der Klassifizierung als Stadt- und Vorstadtklima mit moderater Überwärmung bzw. Überwärmungspotential durch das Vorhandensein von baulichem Bestand, versiegelten Flächen und Freiräumen mit Vegetationsbestand.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne:

Für das Gebiet um den historischen Khlesplatz gilt bestandsorientiert die Ausweisung als Bauland/Wohngebiet und eine entsprechende Schutzzone. Für den derzeit als betriebliche

Lagerfläche und Parkplatz genutzten Bereich nördlich des Schüttkastens entlang der U-Bahn-Trasse gilt eine Ausweisung als Grünland/Erholungsgebiet – Parkschutzgebiet. Für den zentralen Bereich des Plangebiets gilt derzeit eine Bausperre gem. § 8 (1) BO, wobei dieser bereits in den 1970er Jahren als Standort für einen Bundesschulbauplatz vorgesehen war und auch entsprechend gewidmet wurde.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7521, Beschluss des Gemeinderates vom 5. Oktober 2006, Pr. Zl. 2366/2006–GSV

PD 7665, Beschluss des Gemeinderats vom 24. Mai 2005, Pr. Zl. 1941/2005–GSV

In jenen Bereichen, die von diesen Plandokumenten nicht erfasst sind bzw. für die die Gültigkeit der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne gemäß LGBl. 10/96 mit 31. August 2006 befristet war, gilt eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 der BO für Wien.

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Gemäß dem **Leitbild Grünräume Wien** verläuft ein „urban geprägtes Netz“ entlang der Hetzendorfer Straße, der Oswaldgasse und von An den Eisteichen.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen.

Die **Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“** legen dar und begründen, in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Der Standort An den Eisteichen ist seit 1971 als Schulstandort vorgesehen, dieses Projekt soll nunmehr umgesetzt und eine allgemeinbildende höhere Schule (AHS) errichtet werden. Dazu wurde seitens der Bundesimmobiliengesellschaft ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Jurierung fand im Februar 2024 statt, gewonnen haben S.E.A. Shibukawa Eder Architects ZT GmbH. Im Zuge der Überarbeitung des Gebiets soll auch der Erhalt des sogenannten „Stadtwäldchens“ an der Hoffingergasse dauerhaft gesichert werden; zusätzlich sollen am Khleslplatz kleinere Projekte zur Revitalisierung und moderaten Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Ziele der Bearbeitung

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

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, religiöse und soziale Zwecke;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Für den Bereich des teils historischen Bestands um den Khleslplatz soll die bestandsorientierte Ausweisung weiterhin gelten. Für diese Bereiche wird Bauland/Wohngebiet in der beschränkten Bauklasse I, die Gebäudehöhe abhängig von den Bestandshöhen (3,5m, 5,5m, 6m und 7,5 m) in der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen. Um stadtraumkompatible Volumina in diesen Bereichen weiterhin zu gewährleisten, soll im Bauland/Wohngebiet der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Zum Schutz des örtlichen Stadtbildes soll die bestehende Schutzzone weiterhin vorgeschlagen und um den Schüttkasten An den Eisteichen erweitert werden. Um unter Berücksichtigung des historischen Bestands und größtmöglicher Ressourcenschonung sensible Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen in den Hinteren Bereichen der Liegenschaften Khleslplatz ONr. 3 und ONr. 8 bebaubare Bereiche mit Bauland/Wohnen, Bauklasse II ausgewiesen werden.

Für den Schulneubau soll Bauland/Gemischtes Baugebiet bzw. Bauland/Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in den Bauklassen I, 4,5 m und 7,5 m, II, 14,5 m IV und V, jeweils den Anforderungen des Projektentwurfs entsprechend, in geschlossener Bauweise ausgewiesen werden, wobei die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise möglich sein soll (**BB 1**), um sowohl die Funktionen der Schule und die dadurch notwendige Flexibilität in der architektonischen Detailplanung als auch eine attraktive Gestaltung in Holzbauweise zu ermöglichen. Zur sicheren Verbindung zwischen den beiden Bauteilen der Schule soll ein entsprechendes Bauwerk über die Straße An den Eisteichen führen können, wobei in diesem Bereich der Raum bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem Straßenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche, der Raum darüber dem Bauland/Gemischtes Baugebiet zugeordnet werden soll (**BB 2**). Zur Ermöglichung einer adäquaten Nutzung des Schulvorplatzes im Bereich des künftigen Haupteingangs soll dieser Bereich als Durchgang (Dg) ausgewiesen werden.

Um die Umsetzung der geplanten AHS An den Eisteichen zu gewährleisten und abzusichern, soll für die Bereiche des Schulbauplatzes eine Zweckbestimmung für den schulischen Betrieb bzw. im Bereich westlich der U-Bahn für den schulischen und Geschäftsbetrieb ausgewiesen werden, um dort die Errichtung eines Nahversorgers im Erdgeschoß zu ermöglichen. Der Bereich der Pfarrkirche am Khleslplatz soll weiterhin religiösen Zwecken vorbehalten bleiben (**BB3**).

Zur langfristigen Sicherung des weitläufigen Grünbestandes im Bereich Hoffingergasse/An den Eisteichen sollen diese Flächen als Grünland/Erholungsgebiet – Natur- und Erholungsraum bzw. gärtnerisch auszugestaltende Flächen ausgewiesen werden.

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements, wobei zusätzlich die Nutzung als Sport- und Freiflächen für die Schule möglich sein soll, sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Gradintensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. Um die Dächer auch für den schulischen Betrieb nutzen zu können, sollen Flachdächer in den als Bauland/Gemischtes Baugebiet und Bauland/Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel ausgewiesenen Bereichen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen sein.

Aus den o.a. Gründen sollen auch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sein, sofern sie in den als Bauland/Gemischtes Baugebiet und Bauland/Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel ausgewiesenen Bereichen nicht der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH, gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (Trasse der U-Bahnlinie U6 in Hochlage) sollen jene Fronten von Gebäuden welche sich an der mit BB4 bezeichneten Fluchtlinie (Grenzlinie) befinden, von der Bestimmung zur Begrünung ausgenommen werden.

Zur Sicherung der Baumstandorte im öffentlichen Raum bzw. zur Verbesserung der mikroklimatischen und ökologischen Bedingungen soll für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 12,0 m und mehr bestimmt werden, dass Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von einer Baumreihe und für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer

Gesamtbreite von 15,0 m und mehr Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von zwei Baumreihen zu treffen sind. Um die sichere fußläufige Erschließung des Gebiets zu gewährleisten, sollen für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m und mehr entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorgeschrieben zu werden.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nicht maßgeblich abgeändert. 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. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf. Durch den gegenständlichen Plan wird kein Europaschutzgebiet 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 BO für Wien 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.

Sachbearbeiterin:
Uta Michaeler, MSc
Tel: +43 1 4000 88143

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