

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden
Bilder und Karten entfernt – das
Originaldokument kann auf Anfrage
übermittelt werden

Kanzelgarten

PE 7808

Umweltbericht

zur Strategischen Umweltprüfung gemäß
EU-Richtlinie 2001/42/EG

Darstellung der mit der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des
Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen für das Gebiet

zwischen Jedletzbergerstraße, Margetin-
straße, Linienzug 1-2 und Ostautobahn A4
im 11. Wiener Gemeindebezirk

Erstellt von der Magistratsabteilung 21B
im Zuge des Verfahrens
zur Festsetzung des Flächenwidmungsplans
und des Bebauungsplans Nr. 7808

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Gründe zur Durchführung einer SUP	4
3. Festlegung des Untersuchungsrahmens	5
3.1 Räumliche Abgrenzung	5
3.2 Inhaltliche Abgrenzung.....	5
4. Für den Plan relevante Ziele	6
4.1 Generelle Ziele für den Planungsraum	6
4.2 Umweltziele	6
4.3 Konkrete Umweltziele im Plangebiet	7
5. Inhalt des Planes	8
6. Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und in seiner Umgebung	10
6.1 Derzeitiger Umweltzustand	11
6.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)	13
7. Umweltauswirkungen	13
7.1 Untersuchungsmethode	13
7.2 Daten, Grundlagen	14
7.3 Besonderheiten der Umweltprüfung.....	15
8. Alternativen	16
8.1 Bestandsorientierte Festsetzung	16
8.2 Vorentwurf November 2010	17
9. Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen	17
10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	18
11. Nichttechnische Zusammenfassung	18

Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen (Tabellen 1-8)	19
--	-----------

Tabelle 1: Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkt Lebensqualität

Tabelle 2: Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkt Gesundheit

Tabelle 3: Schutzgut Sachwerte

Tabelle 4: Schutzgut Biologische Vielfalt, Fauna und Flora

Tabelle 5: Schutzgut Boden und Grundwasser

Tabelle 6: Schutzgut Luft und (Klein-)Klima

Tabelle 7: Schutzgut Landschaft

1. Einleitung – Kurzdarstellung der Planungsabsicht

Für den als Kanzelgarten bezeichneten, rund 25 Hektar großen Bereich zwischen Jedletzberger Straße und Ostautobahn im 11. Bezirk ist eine Umnutzung in Diskussion. Derzeit werden große Teile des Plangebiets landwirtschaftlich bzw. berufsgärtnerisch genutzt; darüber hinaus gibt es kleinere naturnahe Flächen, einen Gewerbebetrieb und einen Hundeabrichtplatz. Rund ein Fünftel des Plangebiets sind Verkehrsflächen.



Abb. 1 – Lage des Plangebiets

Nun wurde ein Teil dieses Gebiets von einem Handelsunternehmen als neuer Standort für einen Großmarkt ins Auge gefasst. Derzeit befindet sich dieser Markt in einem Einkaufszentrum in der Landwehrstraße; aus betrieblichen Überlegungen streben die Betreiber jedoch einen Standortwechsel an. Die Größenordnung des Neubaus entspricht dem bestehenden Markt, allerdings können die knapp 10.000 m² Verkaufsfläche – anders als bisher – auf einer Ebene untergebracht werden; außerdem erleichtert das freistehende Gebäude die Anlieferung.

Eine Besonderheit dieses Großmarkts ist das Geschäftsmodell, das vorwiegend auf Wiederverkäufer und nicht alleine auf Endverbraucher ausgelegt ist. Die für ein derartiges spezifisches Betriebskonzept typische Verkehrserzeugung (vergleichsweise niedrige Kundenfrequenz, hohe IV-Affinität im Zusammenhang mit Großeinkäufen) spricht grundsätzlich für einen Standort mit günstigem Anschluss an das hochrangige Straßennetz; die öffentliche Verkehrsanbindung (ÖV) und der nichtmotorisierte Individualverkehr (NMV) spielen aufgrund des hohen MIV-Anteils, der auch in den gemäß § 7c BO für Wien vor Ausweisung eines Einkaufszentrums durchzuführenden Untersuchungen berücksichtigt wurde, nur eine untergeordnete Rolle.

Natürlich eröffnet der Standortwechsel auch in dem bestehenden Einkaufszentrum neue Entwicklungsmöglichkeiten. Um die daraus resultierenden Auswirkungen untersuchen zu können, ist beabsichtigt für den betroffenen Bereich, der außerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegt, eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 zu verhängen.

Im Umfeld des geplanten Markts wird angedacht, weitere Flächen für betriebliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Die Nähe zur Autobahn und zum Hafen Freudenua machen das Gebiet vor allem interessant für den Logistiksektor. Da diese Entwicklung langfristig angelegt ist, soll für Teilbereiche aber vorerst nur ein Flächenwidmungsplan festgelegt werden.

Derzeit gibt es für das Plangebiet keinen gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan; die Gültigkeit des vorigen Plans, in dem die betroffenen Flächen großteils dem ländlichen Gebiet zugeordnet waren, war bis August 2006 befristet, seither gilt Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO für Wien. Mit den beabsichtigten Festsetzungen soll in erster Linie der rechtliche Rahmen für eine betriebliche Entwicklung des Areals einschließlich der Errichtung eines Großmarkts geschaffen werden. Ein rund 2,5 bis 3,0 ha großer Teil des Gebiets soll durch Zuordnung zum Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel als Grünland sichergestellt werden.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen dieser Planungen ist zu berücksichtigen, dass es aufbauend auf das Bundesstraßengesetz Überlegungen gibt, die A22 Donauuferautobahn bis zur A4 Ostautobahn zu verlängern. Um diese beiden Autobahnen verknüpfen zu können, müsste die bestehende Anschlussstelle Simmeringer Haide zu einem Knoten umgebaut werden. Als Ersatz für die bestehende Anschlussstelle ist die Errichtung einer neuen Auf- und Abfahrt im Bereich des Kanzelgartens vorgesehen. Hervorzuheben ist, dass die Umsetzung dieses Vorhabens, das letztlich einen spürbaren Eingriff in die heutige Situation darstellt, auf Basis des Bundesstraßengesetzes und somit unabhängig von den Festsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erfolgt.

2. Gründe zur Durchführung einer SUP

Bei Verwirklichung des vorliegenden Entwurfs für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. bei Realisierung der mit dem Plan ermöglichten betrieblichen Entwicklungen, insbesondere eines Großmarkts, ist vor allem aus folgenden Überlegungen mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen: große Teile der bestehenden naturnahen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen können künftig bebaut bzw. versiegelt werden; außerdem kommt es durch den Standortwechsel des Großmarkts auch zu Änderungen der Verkehrsverhältnisse. Somit ist der Plan gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien einer Umweltprüfung im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 zu unterziehen.

Diese Richtlinie über die Prüfung der verschiedenen Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde verabschiedet, um strategische Überlegungen im Hinblick auf einen vorsorgenden Umweltschutz bereits auf höheren Planungsebenen ansetzen zu können.

Das Ziel der Richtlinie ist es, die Beurteilungsgrundlagen im Rahmen der Ausarbeitung und Annahme umwelterheblicher Pläne und Programme zu verbessern, um so ein hohes Schutzniveau und Fortschritte auf dem Weg einer nachhaltigen Entwicklung zu gewährleisten.

3. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Die gegenständliche strategische Umweltprüfung erfolgt begleitend zum Verfahren zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für das Plangebiet „Kanzelgarten“ zwischen Jedletzbergerstraße, Margetinstraße und Ostautobahn. Es sollen daher die Umweltauswirkungen, welche sich aus der angedachten betrieblichen Entwicklung dieses Gebietes ergeben, untersucht werden.

3.1 Räumliche Abgrenzung

Räumlicher Schwerpunkt der Untersuchung ist das vom Planentwurf 7808 erfasste Gebiet. Das Umfeld wird insofern berücksichtigt, als es hinsichtlich der Auswirkungen relevant sein kann. So werden beispielsweise die Änderungen der verkehrsbedingten Immissionen in den Baulandbereichen an der Margetinstraße beschrieben. Es sollen aber auch die geänderten Entwicklungsmöglichkeiten des Einkaufszentrums in der Landwehrstraße, wo der gegenständliche Großmarkt bisher untergebracht ist, sowie vorhandene Potenzialflächen für betriebliche Nutzungen im Großraum Simmeringer Haide/Alberner Hafen in die Überlegungen einbezogen werden. Außerdem werden in der Alternativenbewertung die Gartenbaubetriebe südlich der Ostautobahn als Referenz für die wahrscheinliche Entwicklung im Falle einer Ausweisung des Areal als ländliches Gebiet herangezogen.

Nicht näher eingegangen wird auf die Entwicklung der Emissionen der Ostautobahn, da es hier aufgrund der Geringfügigkeit der abgeschätzten Verkehrszunahme von rund einem Prozent zu keinen erheblichen Änderungen der bestehenden Umweltverhältnisse kommt.

3.2 Inhaltliche Abgrenzung

In Ableitung der SUP-Richtlinie werden die folgenden Schutzgüter untersucht:

- Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkt Lebensqualität
- Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkt Gesundheit
- Schutzgut Sachwerte
- Schutzgut Biologische Vielfalt
- Schutzgut Fauna und Flora
- Schutzgut Boden und Grundwasser
- Schutzgut Luft und (Klein-)Klima
- Schutzgut Landschaft

4. Für den Plan relevante Ziele

4.1. Generelle Ziele für den Planungsraum

In unterschiedlichen Konzepten, Plänen und Programmen wurden für das vorliegende Planungsgebiet folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05)

Der Großteil des Plangebiets wird dem Grünraum – Terrassenlandschaft im Süden Wiens zugeordnet. Eine Teilfläche im zentralen Bereich ist als Potenzialfläche ausgewiesen, für die eine Nutzungsänderung zur Diskussion gestellt wird.

- Grüngürtel

Das Plangebiet ist als landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche gekennzeichnet, auf der landschaftsgestalterische oder -pflegerische Maßnahmen zu setzen sind.

- Ag STEP

Im Agrarstrukturellen Entwicklungsplan findet man zwar den Hinweis, dass in der Realnutzungskartierung 2001 große Teile des Plangebiets als Acker oder Gärtnerei identifiziert wurden, dennoch wurden die Flächen keiner der drei Kategorien des Vorranggebiets Landwirtschaft zugeordnet.

- Masterplan Verkehr

Im Masterplan Verkehr wurde die in der Einleitung angesprochene Verknüpfung der A22 mit der A4 als Maßnahme im hochrangigen Straßennetz berücksichtigt, wobei eine Realisierung erst nach 2020 angenommen wird.

Des Weiteren wird festgehalten, dass keine Europaschutzgebiete (festgesetzt in § 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) berührt werden.

4.2. Umweltziele

Aus diversen 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 05 oder dem Masterplan Verkehr 2003 ergeben sich wichtige Ziele des Umweltschutzes.

Dazu gehören:

- Schonender Umgang mit der Ressource Boden
- Erhöhung der Lebensqualität
- 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
- Verbesserung der Luftgüte und kleinklimatischen Verhältnisse
- Erhaltung des Grundwasserhaushalts
- Erhaltung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen

4.3. Konkrete Ziele im Plangebiet

Mit dem gegenständlichen Plan wird in Entsprechung der gesetzlichen Ziele bei der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans in erster Linie eine Vorsorge für Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten sowie zur Erbringung von Dienstleistungen angestrebt. Darüber hinaus sollen zeitgemäße Verkehrsflächen und neue Flächen des Wald- und Wiesengürtels sichergestellt werden. Die genannten Umweltziele und generellen Planungsziele werden dabei wie folgt berücksichtigt bzw. werden daraus für den gegenständlichen Plan folgende weitere, detaillierte Zielsetzungen abgeleitet:

Anders als im STEP 05, der nur einen kleinen Teil des gegenständlichen Plangebiets als Potenzialfläche ausweist, soll nun ein Großteil des Areal für betriebliche Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden. Für eine betriebliche Nutzung sprechen vor allem die Nähe zum Autobahnanschluss Simmeringer Haide sowie zum Hafen Freudenau; dass der Großraum Simmeringer Haide/Alberner Hafen für Betriebe mit Schwerpunkt Logistik gut geeignet ist, lässt sich aus dem räumlichen Wirtschaftsleitbild des STEP ableiten.

Abb. 2 – Auszug aus dem räumlichen Wirtschaftsleitbild des STEP 05

Innerhalb des vom STEP erfassten Entwicklungsgebiets „Alberner Hafen“ gibt es zwischen Mannswörther Straße und Stadtgrenze auch Potenzialflächen, die fast zur gänze landwirtschaftlich genutzt werden und dementsprechend auch als

Ländliches Gebiet gewidmet und darüber hinaus im AgSTEP als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen sind. Verglichen mit diesen Flächen ist das gegenständliche Plangebiet wesentlich besser an das hochrangige Verkehrsnetz angebunden, und auch die Verfügbarkeit der Grundstücke erscheint aufgrund der Eigentumsverhältnisse günstiger. Es wird daher angeregt, bei einer künftigen Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans aufbauend auf den Ergebnissen dieser Umweltprüfung die Potenzialflächen im betroffenen Bereich neu zu bewerten.

Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe sind eine wesentliche Bedingung dafür, den Wirtschaftsstandort Wien und damit die Lebensqualität nachhaltig zu sichern, die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen wird sich nicht vermeiden lassen. Ein verantwortungsbewusster Umgang mit der Ressource Boden bedeutet also vor allem, eine vernünftige Antwort auf die Frage nach dem Wo? zu finden. Standorte mit guter Verkehrsanbindung, zu denen das gegenständliche Plangebiet zweifellos zählt, sind jedenfalls zu begünstigen, da nur dort Wegstrecken und damit die verkehrsbedingten Umweltbelastungen möglichst gering gehalten werden können.

Abgesehen von dieser strategischen Überlegung wird auf die oben angeführten Umweltziele durch folgende Festlegungen im gegenständlichen Plan Bedacht genommen:

Zwar spielen, wie in der Einleitung erwähnt, weder ÖV noch NMV bei der Erreichbarkeit des geplanten Großmarkts aufgrund der dort üblicherweise gekauften Warenmengen eine große Rolle, dennoch soll im Plangebiet durch entsprechende Querschnittsbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen eine Fuß- und Radwegverbindung berücksichtigt werden.

Durch die Vorschreibung, Flachdächer zu begrünen soll das Kleinklima positiv beeinflusst werden; außerdem sollen im Bauland nicht versiegelte Bereiche in Form gärtnerisch auszugestaltender Flächen sichergestellt werden.

Ein Einleitungsverbot für Niederschlagswässer soll dazu beitragen, dass es auch in den Baulandbereichen weiterhin zu einer Grundwasserneubildung kommt.

Durch Ausweisung einer Fläche als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel soll in dem betroffenen Bereich die Erhaltung naturnaher Flächen, die auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geeignet sind, gewährleistet werden.

5. Inhalt des Plans

Aufbauend auf den stadtplanerischen Zielsetzungen, die in erster Linie eine Flächenvorsorge für betriebliche Entwicklungen beinhalten, soll ein Großteil des gegenständlichen Plangebiets künftig dem Betriebsbaugebiet zugeordnet werden, wobei sich zwei Bereiche unterscheiden lassen:

Auf einer rund 3,5 ha großen Grundfläche soll durch Ausweisung eines EKZ die Errichtung eines Großmarkts mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² und damit einem bestehenden Betrieb in der Landwehrstraße ein Standortwechsel ermöglicht werden. In den gemäß § 7c in Verbindung mit § 7b BO für Wien durchzuführenden Untersuchungen wurde die Raumverträglichkeit sowohl hinsichtlich der stadtstrukturellen als auch hinsichtlich der verkehrlichen

Aspekte nachgewiesen. Grundlage für die Gutachten war einerseits ein Parkplatz mit rund 250 PKW-Stellplätzen und andererseits folgende Angebotsstruktur: 4.300 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, 1.000 m² für sonstigen Kurzfristbedarf, 4.000 m² für sonstigen Auswahlbedarf (Werte gerundet). Außerdem wurde das bereits in der Einleitung erwähnte Geschäftsmodell des Großmarkts berücksichtigt. Neben der Einschränkung des Kundenkreises (vorwiegend Wiederverkäufer) ist vor allem der Umstand hervorzuheben, dass der Markt in der Regel für Großeinkäufe genutzt wird, was wiederum eine hohe IV-Affinität mit sich bringt. Ein günstiger Anschluss an das hochrangige Straßennetz ist daher für den Standort eines solchen Großmarkts von Vorteil, während die öffentliche Verkehrsanbindung und die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad nur eine untergeordnete Rolle spielen. Zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs soll eine Erschließungsstraße errichtet werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Großmarkts sind zwei kleinere Bereiche für kurzfristige betriebliche Entwicklungen vorgesehen, zum einen die Grundfläche westlich der internen Erschließungsstraße, zum anderen das östlich an die EKZ-Fläche angrenzende Areal, das als Standort für einen Neubau des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs in Diskussion ist.

Durch entsprechende Bestimmungen des Bebauungsplans (Beschränkung der Verkaufsfläche laut Gutachten, gärtnerisch auszugestaltende Flächen, Begrünung von Flachdächern, Einleitungsverbot für Niederschlagswässer) sollen in diesem Bereich die im vorigen Abschnitt behandelten Umweltaspekte bestmöglich berücksichtigt werden.

Bei der Zuordnung des Bereichs östlich der angedachten neuen Anschlussstelle zum Betriebsbaugelände stehen weniger konkrete Entwicklungsabsichten sondern vielmehr die oben ausgeführten strategischen Überlegungen im Vordergrund: die Nähe zur Autobahn und zum Hafen Freudenau lassen es sinnvoll erscheinen, hier einen neuen Standort für Logistik, Produktion und Verteilung anzubieten. Da es jedoch noch keine über die strategische Ebene hinausgehenden Planungen für die betroffenen Flächen gibt, wird empfohlen, hier vorerst nur einen Flächenwidmungsplan festzusetzen. Die Widmung als Bauland erleichtert die für die Umstrukturierung des Gebiets erforderlichen Schritte. Ein Bebauungsplan soll erst ausgearbeitet werden, wenn konkretere Entwicklungsabsichten vorliegen. Im Zuge dessen sollen die in diesem Bericht beschriebenen Umweltaspekte in geeigneter Form berücksichtigt werden; anbieten würden sich die Vorschreibung gärtnerisch auszugestaltender Flächen und begrünter Flachdächer sowie ein Einleitungsverbot für Niederschlagswässer.

Damit unter Berücksichtigung des bisherigen Charakters des Gebiets zumindest ein Teil als Grünraum bestehen bleibt, wird für den knapp 3,0 ha großen westlichen Randbereich die Widmung Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagen. Diese Ausweisung soll die Erhaltung naturnaher Flächen begünstigen.

Die Ostautobahn und die angedachte neue Anschlussstelle, deren Notwendigkeit sich aus einer Änderung des Bundesstraßennetzes ergibt, sollen dem Verkehrsband zugeordnet werden. Damit fällt auch der für die

Biotopvernetzung wichtige Böschungsbereich entlang der Autobahn ins Verkehrsband. Wie im Falle der Realisierung der neuen Anschlussstelle die Vernetzung sichergestellt werden kann, wird im Zuge der Detailplanungen für dieses Vorhaben zu klären sein.

6. Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und in seiner Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im 11. Bezirk zwischen der Ostautobahn und dem Straßenzug Jedletzbergerstraße/Margetinstraße. Es ist der östliche Ausläufer der Simmeringer Haide, wird von dieser aber durch die Autobahn getrennt. Nach wie vor prägen die teilweise landwirtschaftlich genutzten Frei- und Grünräume das Erscheinungsbild. Es gibt aber auch einige Baulichkeiten, insbesondere Wohn- und Nutzgebäude der Gärtnereibetriebe sowie ein gewerblich genutztes Objekt.

Die Umgebung zeichnet sich durch ein breites Spektrum an Nutzungsstrukturen aus. Die flächenmäßig größte Einrichtung ist die nördlich der Jedletzbergerstraße gelegene Hauptkläranlage. Westlich davon befinden sich die Entsorgungsbetriebe Simmering und andere betriebliche Einrichtungen, darunter auch ein Geschäftsgebäude. Die verbliebenen landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur untergeordnete Bedeutung. Östlich der Kläranlage gibt es mit dem HUMA Einkaufszentrum einen Handelsstandort mit einem größeren Einzugsbereich. Auf dem angrenzenden Areal der ehemaligen Landwehrkaserne leben seit mittlerweile mehr als 50 Jahren Flüchtlinge bzw. deren Nachkommen.

Abb. 3 – Luftbild

6.1. Derzeitiger Umweltzustand

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter lässt sich der Umweltzustand des Planungsgebiets und seiner Umgebung wie folgt beschreiben:

- Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkten Lebensqualität und Gesundheit:

Im Planungsgebiet leben derzeit nur rund 10 Personen in den zu den einzelnen Gärtnereibetrieben dazugehörigen Wohngebäuden. Mehr Wohnbevölkerung gibt es in den umfunktionierten Kasernengebäuden an der Margetinstraße.

In seiner derzeitigen Gestaltung und Nutzung hat das Planungsgebiet weder bei der innerhalb noch bei der im Umfeld lebenden Bevölkerung einen nennenswerten Einfluss auf die Lebensqualität bzw. Gesundheit. Wesentlich stärker wird die Lebensqualität in diesem Bereich durch die umliegenden Straßen, insbesondere die Ostautobahn mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von etwa 60.000 Fahrzeugen, aber auch durch die Kläranlage beeinträchtigt.

Die Emissionen der Autobahn und das Erscheinungsbild beeinträchtigen auch die Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende. Diesbezüglich bietet sich das nur einige hundert Meter entfernte Auegebiet rund um das Blaue Wasser als wesentlich attraktivere Alternative an.

Entlang der Jedletzbergerstraße und der Margetinstraße gibt es eine Fuß- und Radwegverbindung, eher untergeordnete Bedeutung hat der nur abschnittsweise befestigte Begleitweg neben der Autobahn.

- Schutzgut Sachwerte:

Die im Planungsgebiet befindlichen Gebäude haben zwar einen materiellen Wert, aber keine nennenswerte architektonische oder kulturelle Bedeutung.

- Schutzgut Biologische Vielfalt:

Hinsichtlich biologischer Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten: Während sich auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der regelmäßigen Bewirtschaftung und des Gebäudebestands sowie im Bereich des Gewerbebetriebs und des Hundeabrichtplatzes eine größere Artenvielfalt kaum entwickeln kann, bieten sich die vorhandenen naturnahen Flächen sehr wohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen an. Diese Flächen findet man vorwiegend in den Böschungsbereichen entlang des ehemaligen Seeschlachtgrabens sowie auf den Autobahndämmen im Westen und Osten des Plangebiets und auf dem Grünstreifen neben der Margetinstraße.

- Schutzgut Fauna und Flora:

Auf den naturnahen Flächen entlang des ehemaligen Seeschlachtgrabens findet man vereinzelt Baum- und Strauchgruppen; größere zusammenhängende Gehölzbestände gibt es in den Böschungsbereichen der Autobahn und an der Margetinstraße. Naturschutzrelevante Pflanzenarten sind laut Netzwerk Natur im Plangebiet keine dokumentiert.

Bei den Tieren ist vor allem die Mehlschwalbe zu berücksichtigen, die laut Netzwerk Natur im Großraum Simmeringer Haide sowie in den angrenzenden Baulandbereichen anzutreffen ist und auf den naturnahen Flächen im westlichen Teil des gegenständlichen Plangebiets sowohl Nahrung als auch Material für den Nestbau findet. Im östlichen Randbereich des Plangebiets gibt es laut Netzwerk Natur Hinweise auf ein Vorkommen des Donaukammolches. Beide Arten sind gemäß Wiener Naturschutzverordnung streng geschützt und werden als „prioritär bedeutend“ eingestuft.

Generell wird dem Plangebiet im Netzwerk Natur eine große Bedeutung für die Biotopvernetzung eingeräumt.

- Schutzgut Boden und Grundwasser:

Entsprechend der bisherigen Nutzung sind die Grundflächen zum überwiegenden Teil unversiegelt.

In der Landwirtschaft übliche Schadstoffeinträge in Form von Düngemitteln können nicht ausgeschlossen werden, hängen aber stark vom jeweiligen Betriebskonzept ab und sind daher für eine strategische Beurteilung der Auswirkungen der Flächenwidmung nur bedingt relevant.

Im Zuge einer Begehung wurde festgestellt, dass der Bereich entlang der Autobahn vereinzelt für die – vermutlich illegale – Beseitigung von Abfall (Kanister aus Kunststoff, aber auch ein alter Anhänger) genutzt wird. Allerdings handelt es sich hierbei nur um eine Beobachtung, aus der nicht unbedingt eine Tendenz ableitbar ist. Angemerkt wird aber, dass bestimmte Abfälle durch die enthaltenen Stoffe eine Verunreinigung des Bodens verursachen könnten.

- Schutzgut Luft und (Klein-)Klima:

Das Wiener Stadtgebiet wurde durch Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-Gesetz 2000 (BGBl. II Nr. 262/2006) zum belasteten Gebiet Luft erklärt. Daraus lässt sich grundsätzlich ableiten, dass die Luftqualität auch im gegenständlichen Plangebiet beeinträchtigt ist. Eine Untersuchung, die begleitend zur Raumverträglichkeitsprüfung für das Einkaufszentrum durchgeführt wurde, zeigt jedoch, dass die Gesamtimmissionen für die wesentlichen Schadstoffe wie NO₂ und PM₁₀ im Jahresmittel die vorgegebenen Grenzwerte unterschreiten. Der größte Verursacher im Plangebiet ist zweifelsohne die Ostautobahn mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von rund 60.000 Fahrzeugen.

Bezüglich der übrigen Klimafaktoren wie Temperatur, Wind- und Beschattungsverhältnisse weist das Plangebiet ähnliche Eigenschaften wie der umgebende Großraum auf: aufgrund des geringen Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrades ist die sommerliche Überhitzung anders als in dicht bebauten Gebieten kaum ein Thema; es gibt keine nennenswerten Windbarrieren; der Verschattungsgrad der Flächen ist außer in den Bereichen mit Gehölzbestand gering.

- Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet ist im STEP 05 der Terrassenlandschaft im Süden Wiens zugeordnet. Im Bereich der Simmeringer Haide gibt es mit Ausnahme des ehemaligen Seeschlachtgrabens keine natürlichen Gliederungselemente. Allerdings wird das Gebiet durch eine künstliche Barriere, die Ostautobahn, zerschnitten. Nördlich von der A4 ist das gegenständliche Planungsgebiet der einzige größere Bereich, der noch landwirtschaftlich geprägt ist. Das Nutzungsspektrum im Umfeld reicht von Wohnen über Einkaufen bis hin zu betrieblichen Nutzungen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

Die kleineren Geländeunterschiede, die sich im Verlauf des Seeschlachtgrabens bis heute gehalten haben, spielen aufgrund der Dominanz der mehrere Meter hohen Autobahnböschung bei der Wahrnehmung des Areals nur eine untergeordnete Rolle.

6.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)

Derzeit gibt es für das gegenständliche Plangebiet keinen gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, es besteht also Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 BO für Wien. Im Sinne einer geordneten Entwicklung des Stadtgebiets wäre mittelfristig jedenfalls ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auszuarbeiten, die Nullvariante, d. h. die Aufrechterhaltung der Bausperre, ist also langfristig unwahrscheinlich.

Inhaltlich ist die Nullvariante am ehesten mit einer bestandsgemäßen Widmung vergleichbar, wie sie im Abschnitt 8 *Alternativen* beschrieben wird. Anstelle einer detaillierten Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei der Nullvariante wird daher grundsätzlich auf die Ausführungen zur *Alternative 1 – Bestandsgemäße Widmung* verwiesen. Der Vollständigkeit halber wird jedoch darauf hingewiesen, dass ausgehend von den gesetzlichen Bestimmungen in Gebieten mit Bausperre theoretisch Neu-, Zu- und Umbauten bewilligt werden könnten, die möglicherweise mit einem bestandsgemäßen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht vereinbar wären.

7. Umweltauswirkungen

7.1. Untersuchungsmethode

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen nimmt Bezug auf die oben angeführten Schutzgüter. Die Auswirkungen sind in den Tabellen 1-7 des Anhangs 1 zu diesem Umweltbericht beschrieben.

Dabei wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einzelner Teilentwicklungen sowie der beabsichtigten Gesamtentwicklung im Plangebiet auf die relevanten Schutzgüter verbal beschrieben und mithilfe der folgenden vierstufigen Skala qualitativ bewertet:

A	(eher) positive Auswirkung
B	keine bzw. neutrale Auswirkungen
C	eher negative Auswirkungen
D	deutlich negative Auswirkungen

In der Spalte unmittelbar rechts der Auswirkungen sind Maßnahmen beschrieben, welche in Abhängigkeit von der Bewertung der jeweiligen Auswirkung negative Effekte vermindern, bzw. positive Effekte fördern sollen.

7.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des vorliegenden Plans:

Mit der Ausweisung eines Betriebsbaugebiets wird die Möglichkeit geschaffen, in unmittelbarer Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle und im Nahbereich des Hafens Freudenua Betriebe anzusiedeln. Der STEP 05 sieht im Umkreis des gegenständlichen Plangebiets mehrere Zonen für Logistik, Produktion und Verteilung vor. Teilweise sind von dieser Zuordnung Flächen betroffen, die bislang ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und auch entsprechend gewidmet sind. Eine Erweiterung der Betriebsflächen im weiteren Umfeld des Freudenuaer Hafens ist also ohne Inanspruchnahme von Grünland nicht möglich, wobei für das gegenständliche Plangebiet die vergleichsweise gute Erreichbarkeit spricht. Aus strategischer Sicht erscheint es daher zweckmäßig, dieses Gebiet für betriebliche Entwicklungen zur Verfügung zu stellen und in weiterer Folge Potenzialflächen mit ungünstigerem Anschluss ans hochrangige Straßennetz zu prüfen, sodass letztlich das Verhältnis zwischen außer Diskussion stehenden Grünräumen und Potenzialflächen weitestgehend konstant bleibt.

Konzentriert man den Blick auf das gegenständliche Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld, so sind an erster Stelle der Umweltauswirkungen der künftig höhere Versiegelungsgrad und der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen zu nennen. Von dem rund 25 ha großen Plangebiet fallen künftig etwas mehr als 15 ha ins Bauland, wobei in Betriebsbaugebieten unabhängig vom Bebauungsgrad aufgrund der erforderlichen Manipulationsflächen üblicherweise mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen ist. Dies hat in weiterer Folge Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung. Bezüglich landwirtschaftlicher Produktion ist langfristig von einem vollständigen Verschwinden im Plangebiet auszugehen. Bezieht man jedoch das gesamte, fast 300 ha große Anbaugelände Simmeringer Haide in die Betrachtung ein, ist der Verlust in einem Ausmaß von etwa 15 ha geringfügig.

Weitere Umweltauswirkungen ergeben sich aus dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Die Umwandlung des landwirtschaftlich genutzten Bereichs in ein Betriebsgebiet bringt einen Anstieg an Zu- und Abfahrten mit sich, der durch den geplanten Großmarkt überdurchschnittlich ausfällt. Wie jedoch die Raumverträglichkeitsprüfung für das Einkaufszentrum zeigt, beträgt der durch Großmarkt bedingte Verkehrsanteil in der Jedletzbergerstraße, die

künftig Teil der HB 14 sein wird, gerade einmal 10 %; auf der Ostautobahn, über die in weiterer Folge laut Prognose etwa 70 % der Fahrten vom bzw. zum Einkaufszentrum erfolgen, reduziert sich der Anteil auf etwa ein Prozent. Diese Verhältniszahlen legen den Schluss nahe, dass auch die verkehrsbedingten Emissionen nur geringfügig ansteigen. Im übrigen wird angemerkt, dass in diesen Prognosen Effekte, die sich aus der Standortverlagerung des Großmarkts ergeben, nicht berücksichtigt wurden, d. h. es wurde davon ausgegangen, dass im bestehenden Einkaufszentrum die Verkaufsfläche nicht reduziert wird.

Da sich das künftige Betriebsbaugelände überwiegend auf die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen erstreckt, während große Teile der naturnahen Bereiche im Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel oder im Verkehrsband zu liegen kommen, sind auch die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt bzw. auf Fauna und Flora gering. Durch eine naturnahe Ausgestaltung des Grünlands kann der Bereich weiterhin für die Mehlschwalbe attraktiv bleiben. Der Donaukammolch ist vorerst nicht unmittelbar beeinträchtigt, im Zuge der künftigen Ausarbeitung eines Bebauungsplans könnte auf das Vorkommen dieser geschützten Art beispielsweise durch Festlegung einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche am östlichen Rand des Betriebsbaugeländes reagiert werden.

Im Detail sind die Auswirkungen des Plans im Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen, Tabellen 1-7 beschrieben.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet wird eine Realisierung der angedachten neuen Anschlussstelle an die Ostautobahn mit sich bringen. Die Änderungen betreffen sowohl die Vernetzungsfunktion als auch das Landschaftsbild und die Aufenthaltsqualität; außerdem sind erhöhte Emissionen zu erwarten. Für die Genehmigung dieses Projekts sind jedoch bundesgesetzliche Vorgaben und nicht die Wiener Bauordnung maßgeblich. Zwar sollen die nach heutigem Wissensstand für die Anschlussstelle erforderlichen Flächen im gegenständlichen Plan als Verkehrsband berücksichtigt werden, diese Ausweisung hat aber lediglich deklaratorischen Charakter und ist nicht Rahmen setzend. Da die Auswirkungen dieses Vorhabens nicht unmittelbar auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zurückgeführt werden können, sind sie sowohl bei der Umsetzung des Planentwurfs als auch bei den Alternativen und der Nullvariante möglich. In den Tabellen 1-7 im Anhang I sind diese Auswirkungen daher in der Nullvariante angedeutet, gelten aber sinngemäß auch für die anderen Zeilen.

7.3. Daten, Grundlagen

Zur Feststellung des derzeitigen Umweltzustandes und zur Beurteilung der voraussichtlichen Veränderungen aufgrund der vorliegenden Planung wurden insbesondere nachstehende Informationen und Grundlagen verwendet:

- Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP05)
- Masterplan Verkehr 2003
- Klimaschutzprogramm (KliP II)

- Wien Umweltgut, Themenstadtplan zu umweltrelevanten Informationen in Wien und Netzwerk Natur
- Landschafts- und Freiraumkonzept für den Süden Wiens
- Agrarstruktureller Entwicklungsplan (AgSTEP)
- Raumverträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Großmarkt

Darüber hinaus wurde im Februar 2011 eine Begehung durchgeführt.

8. Alternativen

Grundsätzlich sind zum vorliegenden Plan zwei im Sinne der EU-Richtlinie 2001/42/EG sinnvolle Alternativen denkbar: eine bestandsorientierte Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan oder eine Beschränkung des Baulands auf das geplante Einkaufszentrum und eventuell kleinerer Ergänzungsflächen (entsprechend dem Vorentwurf vom November 2010).

8.1. Bestandsorientierte Festsetzung

Bei einer bestandsorientierten Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans würde der Großteil des Plangebiets als Ländliches Gebiet gewidmet werden; in kleineren Teilbereichen wäre auch Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel vorstellbar; eine Berücksichtigung des bestehenden Spenglereibetriebs durch eine moderate Ausweisung von Bauland wäre naheliegend und auch durch den STEP 05 gedeckt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen könnte man bei oberflächlicher Betrachtung davon ausgehen, dass sich im Vergleich zur heutigen Situation kaum etwas ändert: Die Flächen hätten weiterhin in erster Linie Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion, und die von den vorhandenen Nutzungen verursachten Emissionen blieben weitestgehend konstant. Allerdings müsste seriöser Weise bedacht werden, dass man sich in Anlehnung an die Bestimmungen für die übrige Simmeringer Haide sowie unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der im Plangebiet ansässigen Gärtnereibetriebe vermutlich für die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzbauten entscheiden würde. Nimmt man aber den Bestand in weiten Teilen der Simmeringer Haide als Maßstab für die künftige Entwicklung, so zeigt sich, dass mit einer Vergrößerung des Anteils an Glashäusern und dergleichen zu rechnen wäre. Unmittelbar westlich der Autobahnanschlussstelle Simmeringer Haide gibt es sogar Flächen, die fast zur gänze mit Glashäusern verbaut sind (s. Abb. 3 – Luftbild). Das bedeutet aber, dass der betroffene Bereich einen Versiegelungsgrad aufweist, der durchaus mit der Situation in einem Betriebsbaugelände vergleichbar ist, und sich auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kaum eignet. Eine derartige Entwicklung ist natürlich ein Extremszenario, in einem Gebiet, in dem der Gartenbau dominiert, aber letztlich nicht auszuschließen.

Auf strategischer Ebene ist anzumerken, dass im Falle einer Festigung der landwirtschaftlichen Nutzung das gegenständliche Plangebiet nicht für betriebliche Entwicklungen herangezogen werden könnte. Eine Erweiterung

der Logistikflächen müsste dann verstärkt in Bereichen stattfinden, die verkehrsmäßig nicht so günstig liegen.

Auch für den Großmarkt müsste ein anderer Standort gefunden werden. Im Umfeld des Plangebiets gibt es allerdings kaum Flächen, die den Anforderungen des Betriebs gerecht werden; eine Absiedelung in eine Umlandgemeinde wäre nicht auszuschließen.

8.2. Vorentwurf November 2010

Der im November 2010 erstellte Vorentwurf sieht wie der nun vorliegende Entwurf westlich der angedachten Anschlussstelle ein Betriebsbaugelände vor, von dem ein großer Teil als Fläche für ein Einkaufszentrum ausgewiesen ist; der Bereich östlich der angedachten Anschlussstelle und die nun als Schutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagene Fläche werden dem ländlichen Gebiet zugeordnet. Dementsprechend wären die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auch eine Kombination des vorliegenden Plans und einer bestandsorientierten Festsetzung.

Durch das im Vorentwurf vorgesehene Verbot der Errichtung von Gebäuden innerhalb des ländlichen Gebiets würden die betroffenen Bereiche von weiterer Verbauung freigehalten werden. Fraglich ist allerdings, ob eine derartige Einschränkung nicht die zeitgemäße Führung der Gärtnereibetriebe beeinträchtigen würde, da, wie die übrige Simmeringer Haide zeigt, zunehmend Glashäuser für die Produktion herangezogen werden.

Die strategischen Überlegungen im Zusammenhang mit neuen Flächen für Logistikbetriebe entsprechen jenen der bestandsorientierten Festsetzung.

Bei beiden Alternativen gelten die Ausführungen des Abschnitts 7.2. über die geplante Anschlussstelle sinngemäß. Die Realisierung dieses Vorhabens und somit das Eintreten der dadurch zu erwartenden Umweltauswirkungen können – wie oben erwähnt wurde – nicht ausgeschlossen werden.

9. Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen

Wie in Abschnitt 7.2. dargelegt wurde, steht an erster Stelle der Umweltauswirkungen des gegenständlichen Plans die erhöhte Versiegelung der Flächen. Um die daraus resultierenden Folgewirkungen weitestgehend zu minimieren, werden folgende Maßnahmen in Form von Bebauungsbestimmungen vorgeschlagen:

- Anordnung gärtnerisch auszugestaltender Flächen, insbesondere Vorgärten
- Vorschreibung, dass Flachdächer zu begrünen sind
- Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal

Durch diese Maßnahmen sollen unversiegelte bzw. begrünte Flächen sichergestellt, das Kleinklima positiv beeinflusst und eine Grundwasserneubildung begünstigt werden. Anzumerken ist, dass diese Bestimmungen nur dort gelten, wo auch ein Bebauungsplan festgesetzt wird. Im östlichen Teil des Plangebiets, wo vorerst nur ein Flächenwidmungsplan

festgesetzt werden soll, wären die aufgezählten Maßnahmen bei der künftigen Ausarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Grünstreifen entlang der Margetinstraße und den östlichen Randbereich des Areals zu legen sein.

Wichtig in Hinblick auf die Umweltauswirkungen, insbesondere in Hinblick auf biologische Vielfalt, Fauna und Flora, wäre eine naturnahe Gestaltung des vorgesehenen Schutzgebiets, Wald- und Wiesengürtel. Diesbezüglich können im gegenständlichen Plan jedoch keine Vorschriften gemacht werden. Bestenfalls können entsprechende Anmerkungen im Erläuterungsbericht zum Planentwurf gemacht werden.

Auch im Zusammenhang mit der Biotopvernetzung entlang der Autobahnböschung, die insbesondere im Falle der Errichtung der angedachten Anschlussstelle beeinträchtigt wäre, können im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Maßnahmen festgeschrieben werden, da Autobahnen einschließlich ihrer Anschlussstellen nicht der Wiener Bauordnung sondern dem Bundesstraßengesetz unterliegen.

Im Detail sind die genannten Maßnahmen im Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen, Tabellen 1-7 beschrieben.

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.

Die Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplans, der ja Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen beinhaltet, wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

11. Nichttechnische Zusammenfassung

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

Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen (Tabellen 1-7)

Tabelle 1: Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkt Lebensqualität

Tabelle 2: Schutzgut Bevölkerung mit Schwerpunkt Gesundheit

Tabelle 3: Schutzgut Sachwerte

Tabelle 4: Schutzgut Biologische Vielfalt sowie Fauna und Flora

Tabelle 5: Schutzgut Boden und Grundwasser

Tabelle 6: Schutzgut Luft und (Klein-)Klima

Tabelle 7: Schutzgut Landschaft

Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt LEBENSQUALITÄT

	Dichte		Aufenthaltsqualität		Grünflächenversorgung		Erreichbarkeit	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und es in der Folge zu einer entsprechenden Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität kommt		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und es in der Folge zu einer entsprechenden Beeinträchtigung der Grünflächenversorgung kommt		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und in der Folge die durchgehende entlang der Autobahn bestehende Wegverbindung verloren geht	
PE 7808	Durch die Baulandausweisung nimmt die Dichte im Vgl. zu heute zu; geht man davon aus, dass mit Auflösung der landwirtschaftlichen Betriebe auch die dazugehörigen Wohngebäude ihre Funktion verlieren, gibt es keine Wohnbevölkerung, die von der erhöhten Dichte unmittelbar betroffen wäre. Auf der strategischen Ebene lässt sich festhalten, dass durch ein Betriebsbaugelände im gegenständlichen Plangebiet eine bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung an anderer Stelle entfallen kann	In jenem Bereich, wo vorerst nur ein Flächenwidmungsplan festgesetzt wird, wird bei der späteren Erstellung eines Bebauungsplans zu prüfen sein, in wie weit durch Anordnung gärtnerisch auszugestaltender Bereiche die Dichte reguliert werden soll	Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Emissionen der umliegenden Straßen kann die Aufenthaltsqualität im Plangebiet bereits heute als gering eingestuft werden. Zwar wird sich mit der künftig möglichen Bebauung das Erscheinungsbild ändern, von einer Verschlechterung der Aufenthaltsqualität kann man jedoch nicht sprechen. Im Gegenteil erscheint es durch die geplante Ausweisung einer Sww-Fläche eher möglich, dass die betroffene Fläche künftig der Bevölkerung zur Verfügung steht.	Zuordnung einer Teilfläche zum Sww mit Möglichkeit zur Schaffung eines Angebots an Freizeiteinrichtungen Ausweisung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, um auch im Betriebsareal begrünte Aufenthaltsbereiche schaffen zu können.	Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung stehen die künftig dem Bauland zugeordneten Grundflächen bereits heute der Bevölkerung als Grün- und Erholungsflächen praktisch nicht zur Verfügung; die Ausweisung einer Sww-Fläche könnte sich hier als vorteilhaft erweisen.	Durch Zuordnung einer der attraktiveren Teilflächen zum Sww soll für die im Umfeld lebende Bevölkerung eine Naherholungsfläche geschaffen werden	Infolge der Umnutzung des Areal sind auch die internen Wegrelationen neu zu organisieren. Der parallel zur Jedletzbergerstraße bzw. zur Margetinstraße geführte Fuß- und Radweg bleibt von den Entwicklungen unberührt. Die ebenfalls als Fuß- und Radweg genutzte Wegverbindung entlang der Autobahn liegt im Verkehrsband; die langfristige Sicherstellung der Benutzbarkeit dieses Begleitwegs kann durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht geregelt werden; angemerkt wird, dass dieser Weg aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur mäßig attraktiv ist	Um die Erreichbarkeit der neuen Baulandflächen auch im ÖV zu sichern, wäre eine entsprechende Adaptierung des Liniennetzes anzustreben. Die Festlegung von Buslinien und dgl. erfolgt jedoch unabhängig vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	Da wie in den übrigen Bereichen der Simmeringer Haide landwirtschaftliche Nutzbauten zulässig wären, könnte beispielsweise durch die vermehrte Errichtung von Glashäusern die Bebauungsdichte zunehmen. Auf die Möglichkeit, Baulandreserven mit hochwertigem Verkehrsanschluss zu schaffen, würde verzichtet werden.		Eine zunehmende Verbauung mit Glashäusern und dgl. würde zu einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität führen, allerdings nicht im selben Ausmaß wie im Betriebsbaugelände		Auch bei der bestandsorientierten Festsetzung ist es vorstellbar, Teilbereich ohne landwirtschaftliche Nutzung dem Sww zuzuordnen und so für die Grünflächenversorgung zu sichern		Es sind keine nennenswerten Änderungen zu erwarten.	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	Die Verdichtungsmöglichkeiten würden auf den westlichen Teil des Plangebiets beschränkt bleiben. Da sich der Vorentwurf weitestgehend auf ein bereits bekanntes Projekt beschränkt, könnten kaum nennenswerte Baulandreserven geschaffen werden		Zumindest im künftigen Baulandbereich wäre mit einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität zu rechnen; anders als im PE 7808 ist jedoch kein Sww vorgesehen		Da der Vorentwurf kein Sww vorsieht, gäbe es keine Verbesserung der Grünflächenversorgung		Es sind keine nennenswerten Änderungen zu erwarten.	

Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt GESUNDHEIT und WOHLBEFINDEN

	Lärmbelastung		Luftqualität		Sonstige Auswirkungen auf die Gesundheit	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und es in der Folge einer Zunahme der Lärmbelastung kommt; ebenso ist infolge der Verlegung der HB 14 mit einer erhöhten Lärmbelastung an der Jedletzbergerstraße zu rechnen.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und es in der Folge zu einer entsprechenden Beeinträchtigung der Luftqualität kommt; ebenso ist infolge der Verlegung der HB 14 mit einer erhöhten Schadstoffbelastung an der Jedletzbergerstraße zu rechnen.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.	
PE 7808	Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommt es entlang der Jedletzbergerstraße und der Margetinstraße zu einer erhöhten Lärmbelastung; aufgrund der Grundbelastung fallen die Auswirkungen durch den gegenständlichen Plan voraussichtlich nicht ins Gewicht		Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommt es zu einer Zunahme der Luftschadstoffe; aufgrund der Grundbelastung im Umfeld fallen die Auswirkungen durch den gegenständlichen Plan voraussichtlich nicht ins Gewicht		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten	
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen käme es entlang der Jedletzberger- und der Margetinstraße zu einer im Verhältnis zur Grundbelastung geringfügig erhöhten Lärmbelastung, wobei die Zunahme voraussichtlich unter jener des Planfall PE 7808 liegen würde.		Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen käme es zu einer im Verhältnis zur Grundbelastung geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffe, wobei die Zunahme voraussichtlich unter jener des Planfall PE 7808 liegen würde.		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	

Schutzgut KULTUR- und SACHWERTE

	Sachwerte, Gebäudebestand		Kulturelles Erbe	
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 7808	Infolge der Umnutzung ist langfristig mit einer Verdrängung der bestehenden Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nutzbauten zu rechnen; im Zuge dieses Prozesses sind zivilrechtliche und sonstige gesetzliche Vorgaben zu beachten. Gleichzeitig ermöglicht die Baulandausweisung die Schaffung neuer Sachwerte		Da es im Plangebiet keine kulturhistorisch wichtigen bzw. architektonisch wertvollen Objekte gibt, ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen	Im Zuge der baulichen Umsetzung wäre - beispielsweise durch Vorgaben im Baubewilligungsverfahren - ein angemessenes Maß an architektonischer Qualität zu sichern
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	Von einer Realisierung des Projekts, das beim Vorentwurf berücksichtigt wurde, wäre insbesondere ein bestehender Gewerbebetrieb betroffen. Dieser könnte nach heutigem Wissensstand jedoch innerhalb des Plangebiets umgesiedelt werden.		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	

Schutzgut BIOLOGISCHE VIelfALT, FAUNA und FLORA

	Lebens- und Grünräume		Gefährdete Arten		Biologische Vielfalt	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussexemplare gebaut werden kann und es in der Folge zu einer entsprechenden Beeinträchtigung der vorhandenen Grünräume kommt		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.	
PE 7808	Durch die Zuordnung großer Teile des Plangebiets zum Bauland kommt es zu einer Verkleinerung des Grünraums. Die landwirtschaftlichen genutzten Teile des Plangebiets haben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur untergeordnete Bedeutung; naturnaher Lebensraum steht insbesondere an den Autobahnböschungen im Osten und Westen des Areals und zum Teil entlang des Seeschlachtgrabens zur Verfügung Durch Ausweisung einer Sww-Fläche wird ein Teilbereich als Grünraum und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sichergestellt. Vorgärten bzw. gärtnerisch auszugestaltende Flächen sollen eine Biotopvernetzung ermöglichen	Sicherung naturnaher Bereiche durch Zuordnung zum Sww; in weiterer Folge wäre eine naturnahe Ausgestaltung des gesamten Sww anzustreben Sicherstellung gärtnerisch auszugestaltender Bereiche und Vorgärten	Laut Leitlinien Netzwrk Natur gab es in der Vergangenheit im Plangebiet Hinweise auf ein Vorkommen zweier eggeschützter Arten: Mehlschwalbe und Donaukammolch; Der Fundort des Donaukammolchs liegt im Osten des Plangebiets, wo VB bzw. GBBG ausgewiesen werden sollen; allerdings gibt es hier noch keinen Bbauungsplan, es ist also auch unmittelbar keine Verbauung möglich; eine spätere Sicherung von Grünflächen wäre zweckmäßig. Die Mehlschwalbe benötigt naturnahe Flächen für die Suche nach Futter und Nistmaterial; teilweise werden die naturnahen Flächen durch das neue Bauland verkleinert, gleichzeitig werden im Westen naturnahe Flächen durch das		Durch die derzeit überwiegende landwirtschaftliche Nutzung sind die Bereiche, wo sich eine größere Artenvielfalt entwickeln kann, bereits eingeschränkt. Zum Teil sollen die betroffenen Flächen durch Ausweisung als Sww erhalten werden; damit sind die durch die Umnutzung der übrigen Bereiche zu erwartenden Auswirkungen auf die Artenvielfalt voraussichtlich nur geringfügig	Ausweisung einer Sww-Fläche und Sicherstellung gärtnerisch auszugestaltender Bereiche
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	Rechtlich betrachtet bliebe das Gebiet zwar Grünland, die mögliche Verbauung mit landwirtschaftlichen Nutzbauten würde jedoch die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter verringern		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		Eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung vor allem in Verbindung mit einem größeren Verbauungsgrad würde die Artenvielfalt beeinträchtigen	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	Durch die Zuordnung von Teilen des Plangebiets zum Bauland käme es zu einer Verkleinerung des Grünraums.		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		Die Zuordnung von Teilen des Plangebiets zum Bauland würde die Artenvielfalt beeinträchtigen	

Schutzgut BODEN und GRUNDWASSER

	Schadstoffeintrag		Versiegelung		Bodenwasserhaushalt	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und somit die betroffenen Flächen versiegelt werden		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.	
PE 7808	Durch die künftige Baulandnutzung sind Schadstoffeinträge in den Boden nicht auszuschließen. Diese sollten aber hinsichtlich Art und Menge ein in Siedlungsgebieten übliches Ausmaß nicht überschreiten und können daher als geringfügig eingestuft werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind jedoch auch im Bestand Schadstoffeinträge durch Düngemittel nicht auszuschließen; diese würden künftig entfallen. Außerdem gibt es Anzeichen, dass im Plangebiet Abfälle (z.B. Fahrzeuge) illegal beseitigt werden, wodurch es ebenfalls zu Schadstoffeinträgen kommen kann; eine intensive Baulandnutzung könnte hier gegensteuernd wirken	Einhaltung des Stands der Technik bei Bauführungen und dgl.	Mit der Baulandentwicklung kommt es zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades, der derzeit durch die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt wird. Wie auch beim Thema Dichte (Schutzgut Bevölkerung) ist auf der strategischen Ebene zu beachten, dass durch eine betriebliche Entwicklung im gegenständlichen Plangebiet eine Versiegelung an anderer Stelle entfallen kann. Das geplante Sww trägt eher zur Verhinderung der Versiegelung auf der betroffenen Fläche bei als die Ausweisung eines ländlichen Gebiets	In jenem Bereich, wo vorerst nur ein Flächenwidmungsplan festgesetzt wird, wird bei der späteren Erstellung eines Bebauungsplans zu prüfen sein, in wie weit durch Anordnung gärtnerisch auszugestaltender Bereiche der Grad der Versiegelung reguliert werden soll	Das geplante Verbot der Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal begünstigt trotz erhöhter Versiegelung die Grundwasserneubildung	
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	Im Falle einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung wären Schadstoffeinträge durch Düngemittel und dgl. nicht auszuschließen. Diese Belastungen könnten aber bereits heute auftreten, man kann also nicht von geänderten Umweltauswirkungen sprechen		Infolge der Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Nutzbauten wäre eine Zunahme des Versiegelungsgrades nicht auszuschließen		Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	Durch die künftige Baulandnutzung sind Schadstoffeinträge in den Boden nicht auszuschließen. Diese sollten aber hinsichtlich Art und Menge ein in Siedlungsgebieten übliches Ausmaß nicht überschreiten und können daher als geringfügig eingestuft werden		Mit der Baulandentwicklung käme es zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades		Auch bei einer nur teilweisen Ausweisung von Bauland würde für dieses ein Einleitungsverbot für Niederschlagswässer festgesetzt werden.	

Schutzgut KLIMATISCHE FAKTOREN

	Luftschadstoffe und Frischluft		Temperatur		Wind	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussstelle gebaut werden kann und es in der Folge zu einer entsprechenden Beeinträchtigung der Luftqualität kommt		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten.	
PE 7808	C Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommt es zu einer Zunahme der Luftschadstoffe; aufgrund der Grundbelastung im Umfeld, insbesondere der von der Autobahn verursachten Emissionen sind die Auswirkungen durch den gegenständlichen Plan jedoch geringfügig		C Durch die geplante Entwicklung (höherer Verbauungs- und Versiegelungsgrad) kann es zu einer geringfügigen Erwärmung kommen; diese wird aber voraussichtlich auf das unmittelbare Plangebiet beschränkt bleiben. In dem als Sww vorgesehenen Bereich sind keine Auswirkungen auf die Temperatur zu erwarten	Durch die Anordnung, dass Flachdächer zu begrünen sind, sollen die Auswirkungen auf die Temperatur minimiert werden.	B Aufgrund der Beschränkung der Gebäudehöhe mit der Bauklasse II ist mit keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Windverhältnisse zu rechnen	Beschränkung der Gebäudehöhe
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	B Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		B Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.		B Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	C Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen käme es zu einer im Verhältnis zur Grundbelastung geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffe, wobei die Zunahme voraussichtlich unter jener des Planfall PE 7808 liegen würde.		C Durch die geplante Entwicklung (höherer Verbauungs- und Versiegelungsgrad) könnte es im betroffenen Teilbereich zu einer geringfügigen Erwärmung kommen		B Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	

Schutzgut LANDSCHAFT

	Landschaftsbild, -charakteristik		Landschaftszusammenhang	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
NULLVARIANTE Die Bausperre gem. § 8(1) BO für Wien bleibt aufrecht	Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussexemplare gebaut werden kann und es in der Folge zu einer Änderung des Landschaftsbilds kommt		Es sind keine nennenswerten Änderungen der bestehenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Angemerkt wird, dass auch bei der Nullvariante die neue Autobahnanschlussexemplare gebaut werden kann und in der Folge der Landschaftszusammenhang beeinträchtigt wird	
PE 7808	C Infolge der geplanten Umwidmung ist mit einer Änderung von Landschaftsbild und -charakteristik zu rechnen. Aufgrund der isolierten Lage des Gebiets inmitten eines sehr heterogenen Umfelds kann diese Änderung jedoch als geringfügig bewertet werden.	Beschränkung der Höhenentwicklung auf die Bauklasse II	C Laut den Leitlinien Netzwerk Natur ist das Plangebiet von Bedeutung für die Biotopvernetzung; allerdings stellt bereits heute die Autobahn eine Barriere dar, die - abgesehen von der naturräumlichen Qualität der Flächen im Umfeld - die Vernetzung jedenfalls stark beeinträchtigt. Die geplante Entwicklung kann daher allenfalls geringfügige Auswirkungen auf die Vernetzungsfunktion haben.	Langfristige Sicherstellung von Grünstreifen, Vorgärten und dgl. in jenen Bereichen, für die vorerst nur ein Flächenwidmungsplan festgesetzt wird.
Alternative 1 Bestandsorientierte Festsetzung	B Durch die mögliche Verbauung mit landwirtschaftlichen Nutzbauten würde sich zwar das Erscheinungsbild verändern, allerdings entsprechen Glashäuser und dgl. der Charakteristik der Simmeringer Haide; die Änderung könnte somit neutral bewertet werden		B Analog zu den Ausführungen in der vorigen Spalte wäre auch bei einer intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung nach wie vor ein Landschaftszusammenhang erkennbar, auch wenn eine Zunahme der Nutzbauten die Biotopvernetzung beeinträchtigen könnte.	
Alternative 2 Vorentwurf November 2010	C Auch bei einer Beschränkung des Baulands auf den den Bereich des Großmarkts wäre in der Folge mit einer Änderung von Landschaftsbild und -charakteristik des gesamten Bereichs zu rechnen.		C Auch eine eingeschränkte Baulandentwicklung würde den Landschaftszusammenhang bzw. die Biotopvernetzung beeinträchtigen	