

## BEILAGE I

### Planentwurf 8007 – 21., Citygate

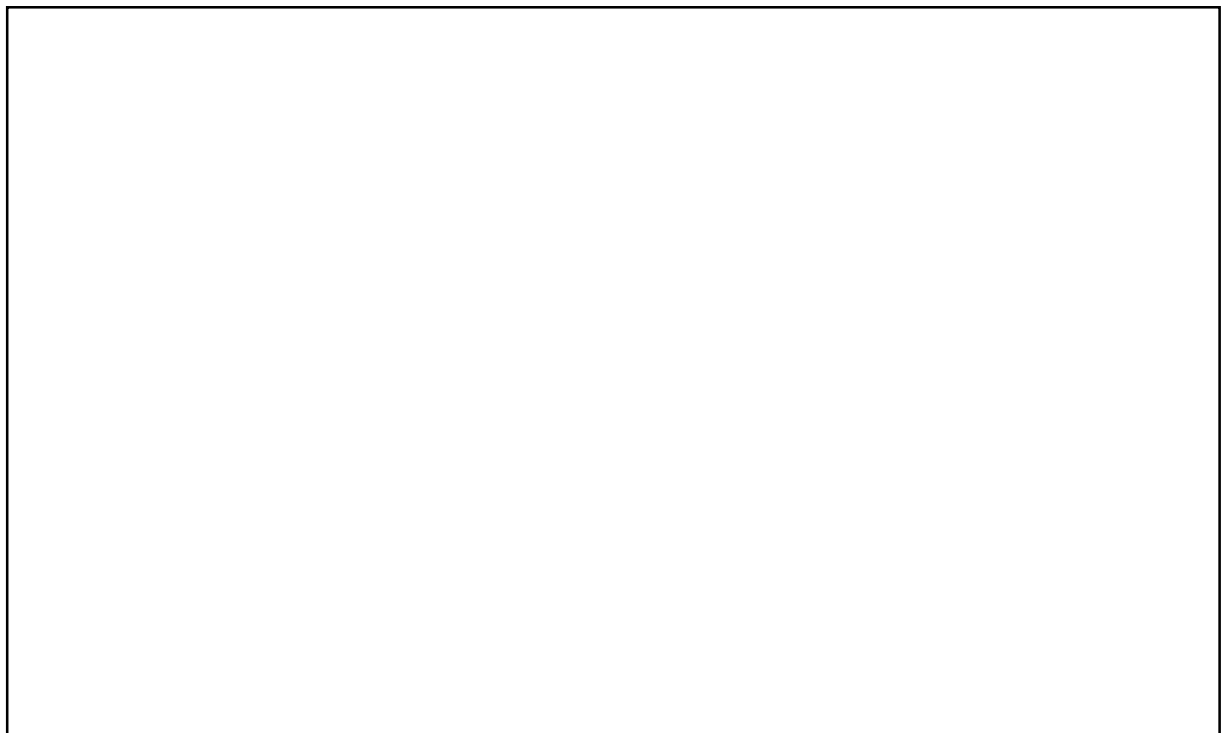
---

#### Umweltbericht

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

zwischen Julius-Ficker-Straße, Seyringer Straße, Wagramer Straße, Aderklaaer Straße und Holzmanngasse, im 21. Wiener Gemeindebezirk

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



Übersichtsplan (© wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082 Wien)

## Inhaltsverzeichnis:

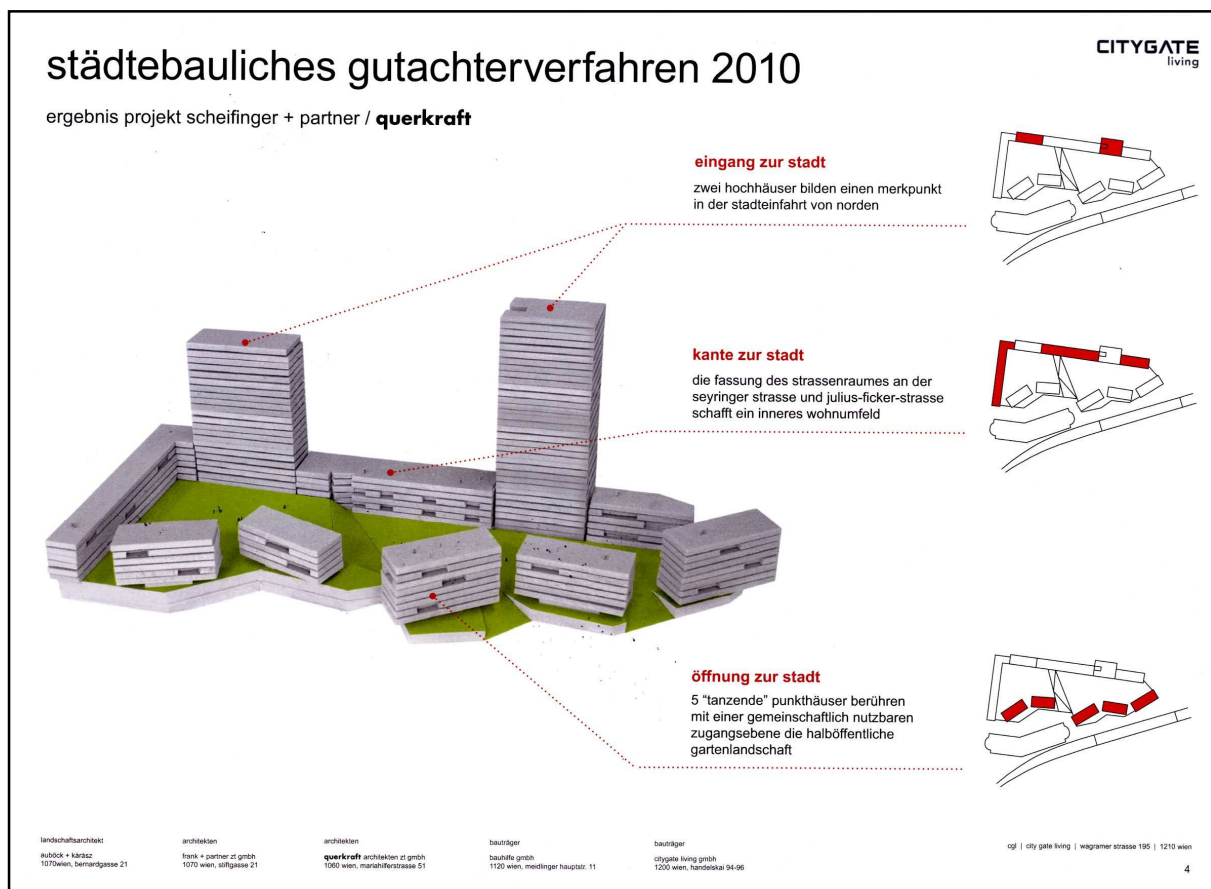
1.	Einleitung – Kurzdarstellung der Planungsabsicht.....	3
	Vorbemerkung.....	4
2.	Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung.....	4
3.	Für den Plan relevante Ziele.....	4
3.1.	Generelle Ziele für den Planungsraum.....	4
3.2.	Umweltziele.....	5
3.3.	Konkrete Umweltziele im Plangebiet.....	6
4.	Inhalt des Plans.....	6
5.	Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und in seiner Umgebung.....	7
5.1.	Derzeitiger Umweltzustand.....	7
5.2.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante).....	9
6.	Umweltauswirkungen.....	9
6.1.	Untersuchungsmethode.....	9
6.2.	Daten, Grundlagen.....	11
7.	Alternativen.....	12
8.	Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen.....	12
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	13
10.	Nichttechnische Zusammenfassung.....	13
	Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen (Tabellen 1-7).....	14
	Tab. 1, Schutzgut BEVÖLKERUNG (LEBENSQUALITÄT).....	15
	Tab. 2, Schutzgut GESUNDHEIT.....	16
	Tab. 3, Schutzgut BIOLOGISCHE VIELFALT, FAUNA, FLORA.....	16
	Tab. 4, Schutzgut BODEN, WASSER.....	17
	Tab. 5, Schutzgut Klima.....	18
	Tab. 6, Schutzgut Sachwerte, kulturelles Erbe:.....	18
	Tab. 7, Schutzgut Landschaft:.....	19

## 1. Einleitung – Kurzdarstellung der Planungsabsicht

Östlich angrenzend an die U-Bahnstation U1 Aderklaaer Straße ist auf einer Fläche von ca. 4 ha die Errichtung eines modernen Wohnquartiers vorgesehen. Durch die geplante Funktionenmischung mit einem Einkaufszentrum soll die bestehende hochrangige öffentliche Verkehrsanbindung und die Anbindung im übergeordneten Individualverkehr entsprechend genutzt werden. Das Projekt „Citygate“ (siehe Grafik) soll an diesem optimal erschlossenen Knotenpunkt eine neue Zentralität generieren und sowohl für Leopoldau als auch für angrenzende Gebiete im 22. Bezirk eine neue Mitte schaffen. Die bereits im Leitbild des Jahres 2000 vorgesehenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Überlegungen wie die „Kante zur Stadt“ (Seyringer Straße/Wagramer Straße bzw. Julius-Ficker-Straße) und die Merkmale (Hochhäuser als „Eingang zur Stadt“) werden weiter gedacht und um die Einzelbauteile zur U-Bahntrasse („Öffnung zur Stadt“) ergänzt.

Im Gesamtprojekt werden ca. 830 Wohnungen, Büros mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>, ein Kindergarten und ein Einkaufszentrum mit einer Fläche von max. 26.000 m<sup>2</sup> errichtet. Rechnerisch könnten daher hier ungefähr 1.800 bis 2.000 Einwohner und 300 bis 400 Beschäftigte leben und arbeiten.

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans soll der rechtliche Rahmen für die Verwirklichung dieser Standortaufwertung geschaffen werden.



Leitprojekt Citygate 2010

## Vorbemerkung

Grundsätzlich wurde bereits im Jahr 2001 mit dem Plandokument 7402 für das Umfeld der U-Bahnhaltestelle Aderklaaer Straße ein dem vorliegenden Plan in Nutzungsverteilung, Kubatur und stadtgestalterischer Ausprägung vergleichbares Projekt widmungsmäßig festgesetzt. Die **Rahmensetzung** gemäß Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde dadurch bereits gesetzt und die Erstellung eines Umweltberichtes für den vorliegenden Plan wäre daher nicht erforderlich.

Die mit dem vorliegenden Plan beabsichtigte Nutzungsverschiebung gegenüber dem Plandokument 7402, hin zu mehr Wohnflächen, könnte jedoch Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Bruttogeschossflächen und Nutzflächen mit sich bringen. Um die Rechtssicherheit des Zustandekommens des gegenständlichen Planentwurfes zu erhöhen, soll daher dieser Umweltbericht vorgelegt werden.

## 2. Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung

Rahmensetzung für UVP-pflichtige Vorhaben

Mit dem vorliegenden Plan könnte der Rahmen für die Bewilligung folgenden Vorhabens gesetzt werden, das – sollte seine Nutzfläche mehr als 100.000 m<sup>2</sup> betragen - gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G) einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wäre:

- *Citygate*: Gemäß Anhang 1 Z 18 UVP-G unterliegen Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 3. Für den Plan relevante Ziele

### 3.1. Generelle Ziele für den Planungsraum

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

- Städtebauliches Leitprojekt Brachmühle 2000  
Der Standort sollte mit Errichtung der U-Bahnstation durch hochrangige gemischte Nutzungen (Einkaufen, Büro, Gewerbe, Freizeit, Wohnen) aber auch städtebaulich eine zentrale Rolle übernehmen - es wurden stadträumliche Merkpunkte (Hochhäuser) geplant und das Gebiet umrahmende Gebäudestrukturen vorgesehen.
- Hochhauskonzept 2002  
Im Hochhauskonzept sind in Abhängigkeit von der Erschließung durch den öffentlichen Verkehr Eignungsstandorte für Hochhäuser definiert. Der Bereich Brachmühle/Citygate ist als Teil der Siedlungsachse Wagramer Straße als Hochhausbereich ausgewiesen.

- Masterplan Verkehr 2003 (MPV)  
Die für die Entwicklung des Standorts erforderlichen Verkehrssysteme (zwischenzeitlich fertig gestellter Ausbau U1 Nord, Ausbau B229) sind auch im MPV enthalten.
- Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05)  
Das Plangebiet ist im STEP05 als Teil der Siedlungsachse Wagramer Straße ausgewiesen, wobei die Flächen zwischen U1-Trasse und Wagramer Straße als „wesentliche Potenzialfläche“ bezeichnet sind. Als Entwicklungsschwerpunkt werden hier durchmischte Nutzungen im Einzugsbereich hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel definiert. Im „Räumlichen Wirtschaftsleitbild“ ist auch das projektierte Einkaufszentrum mit Verkaufsflächen über 20.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort hervorgehoben.
- Leitprojekt Citygate 2010  
Die bereits im Leitbild des Jahres 2000 vorgesehenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Überlegungen wie die „Kante zur Stadt“ (Seyringer Straße/Wagramer Straße bzw. Julius-Ficker-Straße) und die Merkmale (Hochhäuser als „Eingang zur Stadt“) werden weiter gedacht und um die Einzelbauteile zur U-Bahntrasse („Öffnung zur Stadt“) ergänzt.  
Da sich an dem Standort trotz seiner hervorragenden Verkehrslage, insbesondere in Bezug auf den öffentlichen Verkehr, noch keine signifikante Nachfrage auf dem Bürosektor entwickelt hat, wurde, um eine Projektrealisierung zu ermöglichen und damit einen entscheidenden Entwicklungsimpuls zu setzen, die Nutzungsverteilung zum Schwerpunkt Wohnen hin verschoben. Damit musste auch ein stärkeres Augenmerk auf die Grünraum- und soziale Infrastrukturversorgung sowie auf Wegeverbindungen gelegt werden.

### 3.2. 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 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
- 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)
- Sparsamer Einsatz von Energie
- Entwicklung von Bau- und Nutzungsstrukturen, die zur gesamtstädtischen Minimierung von Umweltbelastungen beitragen

### 3.3. Konkrete Umweltziele im Plangebiet

Für die konkrete Umsetzung im Planungsgebiet waren daraus folgende weitere bzw. detaillierte Zielsetzungen abzuleiten:

- Es soll ein moderner Wohn- und Handelsstandort, der in Dimension und Nutzungsvielfalt dem Umfeld sowie der Erschließungsqualität durch die U-Bahnlinie U1 Rechnung trägt, entstehen
- Wohnen, Dienstleistungen, Arbeitsplätze, Versorgung und Erholung sollen möglichst kleinteilig durchmischt werden, um eine „Stadt der kurzen Wege“ zu schaffen
- Urbaner Wohnbau mit einem breiten Angebot an zeitgemäßen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen und moderner infrastruktureller Ausstattung
- Schaffung von öffentlichen Räumen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen und VerkehrsteilnehmerInnen mit besonderem Augenmerk auf die Verkehrsarten des Umweltverbunds
- Schaffung attraktiver Grün- und Freiräume für Bewohner, Beschäftigte und Besucher
- Verbesserung des Umweltzustandes (Versickerung/Wasserrückhaltung, vielfältige Fauna und Flora u. A.)

## 4. Inhalt des Plans

Grundlage der gegenständlichen Entwicklung ist die im Leitprojekt Citygate 2010 dargelegte bauliche und funktionelle Konzeption des Standortes.

Die wichtigsten räumlichen Strukturbildner in dieser Konzeption sind:

- Die **Kante zur Stadt**: Eine geschlossene Gebäudestruktur entlang der Straßenzüge Seyringer Straße / Wagramer Straße bzw. Julius-Ficker-Straße umrahmt das Stadtviertel und bildet einen Puffer zu den umgebenden Strukturen.
- Der **Eingang zur Stadt**: Zwei Hochhäuser bilden einen gestalterischen Merkmalspunkt im stadträumlichen Gefüge.
- Die **Öffnung zur Stadt**: Fünf „tanzende“ Einzelgebäude über dem Einkaufszentrum entlang der U-Bahntrasse öffnen das Quartier Richtung Westen und zum öffentlichen Verkehrsmittel.
- Das **Gardendeck**: Am Dach des ein- bzw. zweigeschossigen Einkaufszentrum situiert, deckt es den Freiraumbedarf von BewohnerInnen und Gästen. Mittels Rampen und Treppen verbindet es private, halböffentliche und öffentliche (Park an der U-Bahn) Grünflächen.
- Das **Einkaufszentrum**: Vom Verkaufsflächenausmaß her auf die Zentralitätsstufe des Standortes abgestimmt, versorgt es die Bewohner und Arbeitnehmer im Umfeld, wird aber im Zusammenspiel mit U-Bahnstation und P&R-Anlage auch regional wirksam.

Durch den vorliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sollen folgende konkrete Entwicklungen ermöglicht werden:

In dem Städtebauprojekt Citygate sind Wohn- und Geschäftsbauten, Frei- und Grünräume sowie die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Zur Erschließung soll das vorhandene Straßennetz adaptiert und um entsprechende – vor allem fußläufige – Verbindungen ergänzt werden. Aus der verkehrstechnischen Untersuchung zum Projekt ergibt sich aus Planung, bestehender P&R-Anlage und Widmungsoptionen im Umfeld eine Gesamtverkehrserzeugung von ca. 3.600 Kfz-Fahrten am Tag

je Richtung. Die verkehrliche Anbindung des Projekts Citygate erfolgt primär über die – auszubauende - Kreuzung Wagramer Straße / Maculangasse. Die errechneten maximalen Sättigungsgrade an diesem Knotenpunkt liegen bei 81% der Leistungsfähigkeit. Die weiteren Kreuzungen im Bereich der Wagramer Straße zeigen nur einen geringen Anstieg der Auslastungsgrade. In Anbetracht der optimalen Erschließung im öffentlichen Verkehr soll durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl (50% der Pflichtstellplätze) auf die Verkehrsmittelwahl der zukünftigen Bewohner eingewirkt werden um den Modal Split hier positiv zu beeinflussen und damit eine Verringerung der Kreuzungsauslastungen zu bewirken.

Die bauliche Ausnützbarkeit in den Wohnbereichen soll durch die Festsetzung von Bauklassen und spezifischen Bruttogeschoßflächenwerten definiert werden. Gestalterische Spielräume werden durch die flexiblere Setzung von Baufluchtlinien und Gebäudehöhen eröffnet.

Spezielle Nutzungen (Einkaufszentrum, Kindergarten) werden durch besondere Vorschriften wie Zweckbestimmungen und Größenmaße festgelegt.

Um die geplanten Grünräume möglichst optimal zu gestalten sollen Begrünungsvorschriften, Einfriedungsverbote und Ähnliches festgesetzt werden.

## **5. Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung im Plangebiet und in seiner Umgebung**

Die betrachteten Grundflächen waren bis vor wenigen Jahren überwiegend betrieblich genutzt. Es bestand hier die „Dampfmühle Brach&Lessing“ mit einem ca. 50 m hohen Silogebäude und ergänzenden Büro- und Gewerbebauten. Die Freiflächen waren größtenteils asphaltiert und als betriebliche Lager- und Manipulationsflächen in Verwendung. An der Seyringer Straße bestanden drei Einfamilienhäuser, an der Julius-Ficker Straße eine Handelseinrichtung (Blumenmarkt).

Mit Errichtung der U-Bahnverlängerung der U1 wurden sämtliche Grundflächen geräumt und weisen nunmehr großteils „Gstettencharakter“ auf Abbruchflächen auf. Es bestehen keine geschützten Landschaftselemente. Die Grünausstattung weist lediglich Reste von Hausgärten bzw. Ruderalflächen jüngerer Datums auf.

Das Umfeld wird betrieblich genutzt, einer Reihe von Handelsfirmen (Großhandel, Sport, Möbel) stehen einige autoaffine Betriebe (Tankstelle, Reifenhandel) gegenüber. Die Grundflächen sind mit den erforderlichen Betriebs- und Lagergebäuden bebaut und größtenteils von versiegelten Freiflächen umgeben. Nordöstlich der U-Bahnstation besteht eine 2010 neu errichtete Park&Ride-Anlage mit sechs Parkdecks.

### **5.1. Derzeitiger Umweltzustand**

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter gemäß Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme weist der Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung folgende Merkmale auf:

Bevölkerung (Lebensqualität):

Im Gebiet der ehemaligen Betriebsareale gibt es derzeit keine Wohn- oder Arbeitsbevölkerung. In seiner derzeitigen Gestaltung und Nutzung kann es auch bei der Bevölkerung im weiteren Umfeld keine infrastrukturellen Funktionen (z.B. Nahversorgung) übernehmen und hat somit keine Auswirkungen auf die Lebensqualität.

#### Gesundheit (Lärm, Luft):

Im Gebiet der ehemaligen Betriebsareale gibt es derzeit keine Wohn- oder Arbeitsbevölkerung.

Der Umstand, dass das Wiener Stadtgebiet durch die 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 wurde, lässt jedoch keine konkreten Aussagen über den Standort zu. Die derzeitige Nutzung des Plangebiets trägt zu dieser Belastung nichts bei. Durch die Fertigstellung von Teilen der Nordostumfahrung (S1) sind hier sogar Verkehrsverlagerungen zu bemerken.

Die Luftmessstellen im Umfeld (Floridsdorf-Gerichtsgasse, Stadlau) weisen derzeit (16. 9. 2011) sehr gute Luftgütewerte auf.

#### Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Da die betrachteten Grundflächen bis vor Kurzem noch betrieblich genutzt wurden, weisen sie nur eine geringe Eignung als Lebensgrundlage für eine nennenswerte Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren auf. Infolge der umgebenden Verkehrsflächen mit entsprechender Barrierewirkung und da auch im direkten Umfeld kaum nennenswerte Grünräume bestehen, haben die Flächen auch nur geringe ökologische Vernetzungsfunktionen.

#### Boden, Wasser

Durch die ehemalige betriebliche Nutzung sind stellenweise Vorbelastungen des Untergrunds nicht auszuschließen.

Wie in vergleichbaren Bereichen im Nordosten Wiens (Schotterkörper) ist der Grundwasserspiegel ca. 5 m unter der Geländeoberkante zu erwarten. Das Grundwasser strömt in Richtung Ost-Süd-Ost.

#### Klima

Das Wiener Klima ist ein Übergangsklima mit ozeanischen Einflüssen aus dem Westen und kontinentalen Einflüssen aus dem Osten.

Aufgrund der Windverhältnisse ist das Plangebiet gut durchlüftet (mittlere Windgeschwindigkeit 4,6 m/s in 10 m über Grund).

Im Plangebiet besteht keine nennenswerte Vegetation, die Einfluss auf kleinklimatische Verhältnisse nehmen könnte.

#### Sachwerte, kulturelles Erbe

Im Plangebiet befinden sich keine architektonisch wertvollen Gebäude. Es ist derzeit auch kein kulturelles Erbe bekannt. Die bisherige betriebliche Nutzung stellt weder für das Auffinden archäologischer Materialien noch für deren Sicherung günstige Bedingungen dar.

#### Landschaft:

Das Plangebiet als Teil der Siedlungsachse Wagramer Straße ist kein Bestandteil eines „Landschaftsraumes in der Stadtregion“. Es weist in seinem derzeitigen Zustand keine besondere landschaftliche Qualität auf. Es ist geprägt von den umgebenden Gewerbeflächen und der bestehenden U-Bahntrasse in Hoch- bzw. Niveaulage.



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

Für die Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Plans sind folgende (rechtliche) Rahmenbedingungen maßgebend:

Nach Auslaufen der für den Nordteil des Plangebiets derzeit gültigen Bausperre Plandokument 7937 (Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juni 2009) am 23. Juli 2012, würde für diese Grundflächen wieder die Rechtslage gemäß Plandokument 7402 (Gemeinderatsbeschluss vom 21. November 2001) gelten. Darin wurden die im „Städtebaulichen Leitprojekt Brachmühle 2000“ formulierten Entwicklungsvorstellungen eines hochrangigen Standorts für gemischte Nutzungen widmungsmäßig umgesetzt. Diese Planungen waren sowohl mengenmäßig als auch von ihrer gestalterischen Ausprägung mit den aktuellen Entwicklungsvorstellungen gemäß „Leitprojekt Citygate 2010“ vergleichbar. Lediglich in Bezug auf die Nutzungsstruktur kann mit der vorliegenden Planung der Wohnanteil gegenüber der ursprünglichen Konzeption eines Bürostandorts deutlich erhöht werden.

In einem ersten Schritt wurde für den Südteil des Plangebiets bereits eine Abänderung des davor gültigen PD 7402 durchgeführt (Plandokument 7402E Gemeinderatsbeschluss vom 24. 6. 2009), womit hier eine Erhöhung des Wohnungsanteils in einem ersten Bauabschnitt des Projekts schon ermöglicht wurde.

Unter diesen Rahmenbedingungen wäre (bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Plans) folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten:

Im Planungsgebiet könnte ein den aktuellen Planungen vergleichbares Projekt entstehen.

Eine derartige Projektentwicklung scheint jedoch durch das derzeitige Fehlen einer entsprechenden Nachfrage an Büroflächen in derartigen Lagen grundsätzlich in Frage gestellt. Damit wäre die vorhandene hohe Standortgunst durch den direkten U-Bahnanschluss ungenutzt und dem bestehenden Siedlungsdruck (Wohnraum, Einkaufsflächen) auf zentrumsfernere Bereiche mit allen negativen Begleiterscheinungen (Flächenverbrauch, Modal/Split u. A.) könnte nicht entgegengewirkt werden.

## 6. Umweltauswirkungen

### 6.1. Untersuchungsmethode

Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in den Tabellen 1-8 des Anhangs 1 zu diesem Umweltbericht.

Dabei wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet auf die relevanten Schutzgüter verbal beschrieben und nach folgender Skala bewertet:

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

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des vorliegenden Planes:

#### Bevölkerung (Lebensqualität):

Das im Bereich der Siedlungsachse Wagramer Straße gelegene Planungsgebiet erfährt durch die Realisierung des Projektes eine deutliche Aufwertung. Die beabsichtigte Verdichtung des Standortes, die optimale Verkehrserschließung, die geplanten Grün- und Freiräume und die Nutzung als Einkaufsquartier werden eine hohe Qualität für die zukünftigen Bewohner sicherstellen. Die hier vorgesehene Entwicklung hat aber auch positive Auswirkungen auf die Versorgungsqualität der Bevölkerung und Beschäftigten in den umliegenden Stadtteilen.

#### Gesundheit (Lärm, Luft):

Die im „Leitprojekt Citygate“ bzw. im vorliegenden Plan vorgezeichnete Baukörpersituation zielt auf eine Qualitätssteigerung der Umweltsituation für die zukünftigen Bewohner des Gebietes ab. So wird durch die „Kante zur Stadt“ eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsflächen im Osten und Norden vorgenommen, um die hier vorhandene Lärmbelastung zu minimieren. Die vom Projekt ausgehende Beeinträchtigungen durch Lärm sind in Anbetracht der umgebenden Betriebsnutzungen und im Hinblick auf die optimale Erschließungsqualität durch die U-Bahn zu vernachlässigen.

Die geplante Konzeption des Projekts als dichter Wohn- und Einkaufsstandort mit hochrangigem ÖV-Anschluss bietet sehr gute Bedingungen für die Vermeidung von KFZ-Fahrten (Garagenreduktion) und für energieeffiziente Bauformen und stellt daher aus gesamtstädtischer Sicht einen wichtigen Beitrag zur Minimierung von Luftschadstoffen und des Energieverbrauchs dar.

Quantifizierte Aussagen über die Luftschadstoffe und Lärmbelastungen würden gegebenenfalls im Zuge eines UVP-Verfahrens zur Bewilligung eines konkreten Projektes ermittelt.

#### Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Das Gebiet ist überwiegend von Ruderal- und Brachflächen auf Grundstücken der ehemaligen Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Gemäß „Umweltgut Wien“ bestehen keine sensiblen Pflanzenlebensräume, die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten. Gemäß aktueller Begutachtung wurden Schnirkelschnecke und Rebhuhn vorgefunden. Soweit im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung neue Lebensräume entstehen, kann eine Erhöhung der Artenvielfalt erwartet werden. Durch die geplante Grüngestaltung des „Gardendecks“ und der Parkanlage an der U-Bahnstation wird neuer Lebensraum für vielfältige Vegetation geschaffen.

#### Boden, Wasser:

Die geplante urbane Entwicklung führt zu einem entsprechenden Bebauungs- und Versiegelungsgrad. Aufgrund der geplanten Grünflächenausstattung (Gardendeck) und der Ausstattung mit Gründächern werden dennoch ausreichend Flächen für die Wasserrückhaltung bzw. Versickerung eines hohen Anteils der Oberflächenwässer zur Verfügung stehen. Zur Bewässerung der ca. 11.500 m<sup>2</sup> großen Grünflächen mit einem Wasserbedarf von ca. 4.600 m<sup>3</sup>/Jahr ist ein Nutzwasserbrunnen (Speisung aus Grundwasser bzw. Regenwasserzisternen) vorgesehen.

#### Klima:

Die großen Grünflächen (Gardendeck, Park an der U-Bahn) im Projektgebiet werden sich günstig auf die kleinklimatische Situation auswirken. Partiiell ist im Zusammenhang mit höheren Bebauungs- und Versiegelungsgraden mit Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung zu rechnen. Am Dach des Hochhauses und des südlichen Sockelbau-

werks sind Fotovoltaikanlagen zur Deckung des Strombedarfs der Allgemeinrichtungen und –räumlichkeiten (Stiegenhaus, Aufzüge, Notbeleuchtung, Gemeinschaftsräume) vorgesehen.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Im Plangebiet befinden sich keine architektonisch wertvollen und somit erhaltenswerten Gebäude. Es ist derzeit auch kein kulturelles Erbe bekannt.

Für die gemäß vorliegendem Plan zur Errichtung gelangenden Gebäude kann im Hinblick auf die bisherige qualitätvolle Grundlagenplanung mit einem entsprechend hohem architektonischen und funktionellem Niveau gerechnet werden.

Landschaft:

Das Plangebiet als Teil der Siedlungsachse Wagramer Straße weist in seinem derzeitigen Zustand keine besonderen landschaftliche Qualität auf. Durch die geplante stadtgestalterische Ausbildung des neuen Stadtteils mit Hochhausstandorten wird sich ein deutlicher Merkpunkt im Siedlungsgefüge ergeben, der zur Orientierung wesentlich beiträgt.

## **6.2. Daten, Grundlagen**

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

- Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP05)
- Wien Umweltgut, Themenstadtplan zu umweltrelevanten Informationen in Wien und Netzwerk Natur
- Leitprojekt Brachmühle 2000
- Leitprojekt Citygate 2010
- Masterplan Verkehr 2003
- Hochhauskonzept 2002
- Klimaschutzprogramm (KliP)

## 7. Alternativen

Mit Errichtung der U-Bahnhaltestelle Aderklaaer Straße erfolgte eine wesentliche Standortaufwertung des bis dahin rein betrieblich genutzten Stadtteils. Eine sinnvolle, der Standortgunst gerecht werdende städtebauliche Aufwertung wurde erstmalig durch das „Leitprojekt Brachmühle 2000“ und den darauf aufbauenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7402 (Nullvariante) vorgenommen.

Alternative Siedlungsentwicklungen mit anderen Funktionen (Betriebe, Infrastruktur oder Ähnliche) oder geringerer baulicher Dichte können die vorhandenen – vor allem verkehrlichen - Potenziale des Standortes nicht effizient nutzen. Die Verwertung zentraler Standorte für qualitativ hochwertige und gut versorgte Wohnquartiere wirkt wesentlich der Zersiedelung entgegen und ist vor allem aus ökologischen Standpunkten zu präferieren.

Alternative Nutzungen könnten somit den vorhandenen Standortqualitäten nicht gerecht werden und die Zentrumsfunktion für die anliegenden Siedlungsgebiete nicht erfüllen. Dadurch gingen Impulse zur Stärkung der Attraktivität und Wirtschaftskraft verloren.

Im Rahmen der durch den STEP 05 hervorgehenden Entwicklungsziele bestehen daher keine grundsätzlichen Alternativen.

## 8. Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen

Folgende, auf die Schutzgüter bezogene Maßnahmen können angeführt werden (siehe dazu auch Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen, Tabellen 1-7):

Bevölkerung (Lebensqualität):

- Kompakte Baukörperstrukturen (Bauklassen, BGF-Festlegung), gestalterische und funktionelle Einbettung in den Stadtrumraum
- Weiterführende Planungen zur Sicherstellung der vorgesehenen Qualitäten (Barrierefreiheit Gardendeck, Vermeidung Angsträume u. A.)
- Widmungsmäßige Vorsorge für Grüngestaltung und allgemeine Zugänglichkeit
- Anpassung der Verkehrsflächen an Erschließungsnotwendigkeiten (Sandauergasse, Seyringer Straße). Sicherung von fußläufigen Durchgängigkeiten
- Widmungsmäßige Vorsorge für Kindergarten
- Widmungsmäßige Vorsorge für ein Einkaufszentrum
- Funktionelle und gestalterische Strukturierung des Plangebietes

Gesundheit (Lärm, Luft):

- Stellplatzregulativ zur Beeinflussung Modal/Split
- Bauliche Maßnahmen („Kante zur Stadt“) als Abschirmung
- Bündelung der Zufahrtsmöglichkeiten (Sandauergasse, Seyringer Straße)

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

- Grüngestaltung „Gardendeck“ und Parkanlage

Boden, Wasser:

- Grünflächenausstattung und Gründächer sichern Flächen für Wasserrückhaltung bzw. Versickerung
- Nutzwasserbrunnen zur Bewässerung

Klima:

- Kompakte Baustruktur ermöglicht energieeffiziente Bauformen
- Grünflächen (Gardendeck, Park an der U-Bahn) günstig für kleinklimatische Situation
- Windproblematik - Fassadenstruktur, Geländemodellierung, Bepflanzung u. Ä.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

- Sicherung der zukünftigen architektonische Qualität durch Bauträgerwettbewerbe (oder ähnliche Verfahren)

Landschaft:

- Schaffung von städtischen Merkpunkten (Hochhausstandorte)

## **9. 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.

## **10. 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 (Lebensqualität)

Tabelle 2: Schutzgut Gesundheit (Lärm, Luft)

Tabelle 3: Schutzgut Biologische Vielfalt, Fauna und Flora

Tabelle 4: Schutzgut Boden und Wasser

Tabelle 5: Schutzgut Klima

Tabelle 6: Schutzgut Sachwerte, kulturelles Erbe

Tabelle 7: Schutzgut Landschaft

**Tab. 1, Schutzgut BEVÖLKERUNG (LEBENSQUALITÄT)**

NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegen- den Plan ver- gleichbares Projekt entwickelt werden.	Dichte		Öffentlicher Raum		Grünflächenversorgung	
	Die erzielbaren Dichten entsprechen dem vorliegenden Plan.		In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort würden öffentliche Räume in geringerem Ausmaß entwickelt werden.		In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort würden Grünräume in geringerem Ausmaß entwickelt werden.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	A Durch die beabsichtigte Entwicklung werden die städtebaulichen Dichten des Standorts seiner Erschließungsqualität (U-Bahn) entsprechen. Der gewählte Nutzungsmix ergibt positive Auswirkungen auf die Versorgungsqualität der Bevölkerung und Beschäftigten in den umliegenden Stadtteilen.	Kompakte Baukörperstrukturen (Bauklassen, BGF-Festlegung), gestalterische und funktionelle Einbettung in den Stadtrumraum.	A Direkte Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und Anschlüsse an des umgebende Straßennetz. Attraktives Vorfeld U-Bahnstation – Einkaufszentrum.	Weiterführende Planungen zur Sicherstellung der vorgesehenen Qualitäten (Barrierefreiheit Gardendeck, Vermeidung Angsträume u. A.).	A An zukünftige Nutzer abgestimmtes System an Grünräumen (Epk, Gardendeck).	Widmungsmäßige Vorsorge für Grüngestaltung und allgemeine Zugänglichkeit.

Erreichbarkeit		Soziale Infrastruktur		Versorgung		Freizeit / Kultur	
Unverändert zu vorliegendem Plan.		In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort wären Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in geringerem Ausmaß erforderlich (Betriebskindergärten?).		Unverändert zu vorliegendem Plan (EKZ gleicher Größe).		Angepasst der Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort wären kulturelle bzw. Freizeiteinrichtungen zu entwickeln.	
Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
A Nutzung der vorhandenen optimalen Erschließung im öffentlichen Verkehr und im Individualverkehr (motorisiert, Radverkehr und Fußgänger)	Anpassung der Verkehrsflächen an Erschließungsnotwendigkeiten (Sandaugergasse, Seyringer Straße). Sicherung von fußläufigen Durchgängigkeiten.	C Kindergartenplätze wird miterrichtet. Die Schulraumversorgung für die geplanten 800 Wohnungen ist derzeit noch nicht konkretisiert.	Widmungsmäßige Vorsorge für Kindergarten.	A Durch das geplante Einkaufszentrum werden die neuen Bewohner optimal versorgt. Durch die Lage an einer U-Bahnstation ist auch eine gute Versorgungsqualität für die Beschäftigten und Bewohner der umliegenden Stadtteile gegeben.	Widmungsmäßige Vorsorge für ein Einkaufszentrum.	B Diverse Freizeitangebote sind durch die vorgesehenen Grün- und Freiräume im Gebiet gegeben. Kulturelle Angebote sind durch die optimale Verkehrsanbindung (U1) leicht erreichbar.	Funktionelle und gestalterische Strukturierung des Plangebietes.

**Tab. 2, Schutzgut GESUNDHEIT**

	Lärmbelastung		Luftqualität	
NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegenden Plan vergleichbares Projekt entwickelt werden.	In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbebestandort könnten entsprechende Lärmbelastungen (Verkehr) entstehen.		In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbebestandort könnten entsprechende Beeinträchtigungen der Luftqualität (Verkehr) entstehen.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	<p>Infolge der angestrebten städtebaulichen Dichten und dem Nutzungsmix sind durch die Verkehrszunahmen entsprechende Lärmsteigerungen zur derzeitigen Situation zu erwarten. Diese Auswirkungen sind jedoch im Vergleich zu einer Wohnbau-Entwicklung auf schlecht erreichbaren (peripheren) Standorten geringer zu gewichten.</p> <p><b>B</b></p>	<p>Durch das vorgeschlagene Stellplatzregulativ soll ein vermehrtes in Anspruch nehmen der U-Bahn angeregt werden.</p> <p>Durch bauliche Maßnahmen („Kante zur Stadt“) kann eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsflächen im Osten und Norden vorgenommen werden, um die hier vorhandene Lärmbelastung zu minimieren.</p> <p>Durch die Bündelung der Zufahrtsmöglichkeiten (Sandauergasse, Seyringer Straße) können verkehrliche Lenkungsmaßnahmen getroffen werden (Anlieferung, Busanlenkung, Tiefgaragenzufahrt)</p>	<p>Infolge der angestrebten städtebaulichen Dichten und dem Nutzungsmix sind durch die Verkehrszunahmen entsprechende Beeinträchtigungen der Luftqualität zur derzeitigen Situation zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch im Vergleich zu einer Wohnbau-Entwicklung auf schlecht erreichbaren (peripheren) Standorten geringer zu gewichten.</p> <p><b>B</b></p>	<p>Durch das vorgeschlagene Stellplatzregulativ soll ein vermehrtes In Anspruch nehmen der U-Bahn angeregt werden.</p> <p>Die kompakte Baustruktur lässt das Entstehen von energieeffizienten Bauformen erwarten (geplante Photovoltaikanlage, Fernwärmeversorgung, Passivhausfenster).</p>

**Tab. 3, Schutzgut BIOLOGISCHE VIELFALT, FAUNA, FLORA**

	Artenvielfalt		Lebens- und Grünräume		Gefährdete Arten	
NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegenden Plan vergleichbares Projekt entwickelt werden.	Im Plangebiet bestehen keine sensiblen Pflanzen- und Tierlebensräume (gem. „Wien Umweltgut“), die durch die Umsetzung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten. Gem. aktueller Begutachtung Vorkommen Schnirkelschnecke und Rebhuhn. Durch die gewidmete Grüngestaltung (Epk) könnten neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.		Im Plangebiet bestehen keine sensiblen Pflanzen- und Tierlebensräume (gem. „Wien Umweltgut“), die durch die Umsetzung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten. Gem. aktueller Begutachtung Vorkommen Schnirkelschnecke und Rebhuhn. Durch die gewidmete Grüngestaltung (Epk) könnten neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.		Im Plangebiet bestehen keine sensiblen Pflanzen- und Tierlebensräume (gem. „Wien Umweltgut“), die durch die Umsetzung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten. Gem. aktueller Begutachtung Vorkommen Schnirkelschnecke und Rebhuhn.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	<p>Im Plangebiet bestehen einige sensiblen Pflanzen- und Tierlebensräume (gem. aktueller Begutachtung), die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.</p> <p><b>A</b></p>	<p>Durch die geplante Grüngestaltung des „Garden-decks“ und der Parkanlage an der U-Bahnstation wird neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen (Umsiedlung).</p>	<p>Im Plangebiet bestehen einige sensiblen Pflanzen- und Tierlebensräume (gem. aktueller Begutachtung), die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.</p> <p><b>A</b></p>	<p>Durch die geplante Grüngestaltung des „Garden-decks“ und der Parkanlage an der U-Bahnstation wird neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen (Umsiedlung).</p>	<p>Im Plangebiet bestehen einige sensiblen Pflanzen- und Tierlebensräume (gem. aktueller Begutachtung), die durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.</p> <p><b>B</b></p>	<p>Durch die geplante Grüngestaltung des „Garden-decks“ und der Parkanlage an der U-Bahnstation wird neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen (Umsiedlung).</p>



**Tab. 4, Schutzgut BODEN, WASSER**

	Schadstoffeintrag		Versiegelung		Bodenwasserhaushalt	
NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegenden Plan vergleichbares Projekt entwickelt werden.	Derzeit sind keine Schadstoffeinträge im Plangebiet bekannt. Durch die langjährige betriebliche Nutzung sind Verunreinigungen im Untergrund nicht auszuschließen. Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen zu setzen.		In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort würde ein entsprechende Bebauungs- und Versiegelungsgrad eintreten.		In Anbetracht der Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort würde ein entsprechende Bebauungs- und Versiegelungsgrad eintreten.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	Bei der geplanten Entwicklung sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen zu setzen.	Die Eignung der Böden zur Versickerung ist zu überprüfen.	Die geplante urbane Entwicklung führt zu einem entsprechenden Bebauungs- und Versiegelungsgrad.	Aufgrund der geplanten Grünflächenausstattung und der Ausstattung mit Gründächern werden ausreichend Flächen für die Wasser-rückhaltung bzw. Versickerung eines hohen Anteils der Oberflächenwässer zur Verfügung stehen.	Die geplante urbane Entwicklung führt zu einem entsprechenden Bebauungs- und Versiegelungsgrad.	Aufgrund der geplanten Grünflächenausstattung und der Ausstattung mit Gründächern werden ausreichend Flächen für die Wasser-rückhaltung bzw. Versickerung eines hohen Anteils der Oberflächenwässer zur Verfügung stehen. Maßnahmen: Nutzwasserbrunnen zur Bewässerung.
	<b>B</b>		<b>B</b>		<b>B</b>	

**Tab. 5, Schutzgut Klima**

	Luftschadstoffe, Frischluft		Temperatur		Wind	
NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegenden Plan vergleichbares Projekt entwickelt werden.	Derzeit sind im Plangebiet keine außergewöhnlichen Luftschadstoffbelastungen bekannt. Der Nordosten Wiens ist bekannterweise durch seine Lage im Donauraum gut durchlüftet. Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort treten entsprechende Verkehrsbelastungen auf.		Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort sind lediglich kleinräumige Temperaturänderungen zu erwarten.		Der Nordosten Wiens ist bekannterweise durch seine Lage im Donauraum gut durchlüftet. Hauptwindrichtungen sind zu ca. 30% West-Nord-West sowie zu 20% Süd-Ost (Projekt Citygate). Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort sind lediglich kleinräumige Änderungen der Windverhältnisse (Hochhäuser) zu erwarten.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	<b>B</b> Infolge der angestrebten städtebaulichen Dichten und dem Nutzungsmix sind durch die Verkehrszunahmen entsprechende Beeinträchtigungen der Luftqualität zur derzeitigen Situation zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch im Vergleich zu einer Wohnbau-Entwicklung auf schlecht erreichbaren (peripheren) Standorten geringer zu gewichten.	Durch das vorgeschlagene Stellplatzregulativ soll ein vermehrtes In Anspruch nehmen der U-Bahn angeregt werden.  Die kompakte Baustruktur lässt das Entstehen von energieeffizienten Bauformen erwarten.	<b>B</b> Durch die beabsichtigte Entwicklung sind lediglich kleinräumige Temperaturänderungen zu erwarten.	Die großen Grünflächen (Gardendeck, Park an der U-Bahn) im Projektgebiet werden sich günstig auf die kleinklimatische Situation auswirken. Partiiell ist im Zusammenhang mit höheren Bebauungs- und Versiegelungsgraden mit Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung zu rechnen.	<b>B</b> Durch die beabsichtigte Entwicklung sind lediglich kleinräumige Änderungen der Windverhältnisse zu erwarten.	Teilweise wurden bereits Winddruckbeanspruchungen bzw. Windkomfortuntersuchungen (Rechenmodell Arsenal Research) angestellt und entsprechende Maßnahmen entwickelt (Fassadenstruktur, Geländemodellierung, Bepflanzung u.Ä.)

**Tab. 6, Schutzgut Sachwerte, kulturelles Erbe:**

	Architektonisch wertvolle Gebäude		Kulturelles Erbe	
NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegenden Plan vergleichbares Projekt entwickelt werden.	Im Plangebiet befinden sich keine architektonisch wertvollen und somit erhaltenswerten Gebäude. Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort hätte im Hinblick auf die qualitätvolle Grundlagenplanung mit einem entsprechend hohem architektonischen und funktionellem Niveau gerechnet werden können.		Es ist derzeit kein kulturelles Erbe bekannt.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	<b>A</b> Für die gemäß vorliegendem Plan zur Errichtung gelangenden Gebäude kann im Hinblick auf die bisherige qualitätvolle Grundlagenplanung mit einem entsprechend hohem architektonischen und funktionellem Niveau gerechnet werden.	Die architektonische Qualität der baulichen Entwicklung wird durch Bauträgerwettbewerbe (oder ähnliche Verfahren) gesichert.	<b>B</b> Es ist derzeit kein kulturelles Erbe bekannt.	keine

**Tab. 7, Schutzgut Landschaft:**

	Landschaftsbild		Landschaftsstruktur	
NULLVARIANTE Gem. Rechtslage PD 7402 könnte ein dem vorliegenden Plan vergleichbares Projekt entwickelt werden.	Das Plangebiet als Teil der Siedlungsachse Wagrainer Straße weist in seinem derzeitigen Zustand keine besonderen landschaftliche Qualität auf. Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort hätte sich durch die Hochhausstandorte ein Merkpunkt im Siedlungsgefüge ergeben.		Es bestehen derzeit keine landschaftlichen Zusammenhänge zu weiter entfernten Landschaftsräumen. Bei einer Entwicklung als Büro- und Gewerbestandort hätte sich die Landschaftsstruktur nicht verändert.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
PE 8007 Widmung: GBGV, Epk	<b>B</b> Durch die geplante stadtgestalterische Ausbildung des neuen Stadtteils mit Hochhausstandorten wird sich ein deutlicher Merkpunkt im Siedlungsgefüge ergeben, der zur Orientierung wesentlich beiträgt.	Festlegung von Hochhausstandorten (Bauklasse VI).	<b>B</b> Die geplanten Grün- und Freiräume des Projekts weisen eher einen Innenbezug auf als dass ein Landschaftszusammenhang mit entfernten Landschaftsräumen hergestellt wird.	keine