

BEILAGE I

Planentwurf 8250 – 3., Aspanggründe-Eurogate II

Umweltbericht

zur Darstellung der mit der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen für das ca. 11,5 ha große Gebiet zwischen Adolf-Blamauer-Gasse, Landstraßer Gürtel, Landstraßer Hauptstraße und Otto-Preminger-Straße (teilweise nicht ausgebaut) im 3. Wiener Gemeindebezirk.

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

Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens	3
2	Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung	4
3	Für den Plan relevante Ziele	5
3.1	Generelle Ziele für den Planungsraum	5
3.2	Generelle Umweltziele	7
3.3	Konkrete Umweltziele im Plangebiet	8
4	Inhalt des Plans.....	9
5	Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung.....	11
5.1	Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet	11
5.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante).....	21
5.3	Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen).....	22
6	Umweltauswirkungen des Plans.....	23
6.1	Untersuchungsmethode	23
6.2	Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter	23
6.3	Daten, Grundlagen, Quellen.....	27
7	Alternativen	27
8	Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen	28
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	31
10	Nichttechnische Zusammenfassung.....	31

1 Einleitung – Kurzdarstellung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet liegt am Rand des gründerzeitlich, dichtbebauten Teils des 3. Wiener Gemeindebezirks. Es handelt sich um den südlichen Bereich des Stadtentwicklungsgebiets Aspanggründe-Eurogate, welches durch die Straßenzüge Adolf-Blamauer-Gasse, Landstraßer Gürtel, Landstraßer Hauptstraße und Otto-Preminger-Straße abgegrenzt ist. Letzterer Straßenzug ist jedoch nur teilweise ausgebaut. Die städtebauliche Entwicklung des nördlichen Bereichs (=Phase I) mit hochwertigen Nutzungen wurde mit der Realisierung des Wohn- und Bürobaus (Trienna Living) im Bereich Fred-Zinnemann-Platz/Landstraßer Hauptstraße im November 2017 abgeschlossen.

Abgrenzung Gebiet

Der südliche Teilbereich der Aspanggründe blieb im Gegensatz zum nördlichen Bereich weitgehend untergenutzt. Die verkehrlichen Bauten und Anlagen der Aspangbahn erstreckten sich nur über den nördlichen Teil. Am Beginn des 20. Jahrhunderts bestand die Absicht umfangreiche Laborbauten der Technischen Hochschule (heute Technische Universität Wien) am südlichen Teilbereich zu errichten. Der 1. Weltkrieg verhinderte dieses Vorhaben. In einer wesentlich reduzierten Form, als ursprünglich vorgesehen, wurden nach dem 2. Weltkrieg entlang der Otto-Preminger-Straße, auf einem schmalen Streifen, Institutsbauten der Technischen Universität Wien errichtet. Zwischenzeitlich wurden die südlichen Flächen minderwertig genutzt. Aus Bildern, welche im Jahre 1972 aufgenommen wurden, sind Hallen, eingeschossige betriebliche Bauten in lockerer Bauform sowie eine dichte Vegetation im Bereich des südlichen Teilbereichs der Aspanggründe zu entnehmen. Bodenuntersuchungen zeugen von diesen Nutzungen.¹ Gegenwärtig liegt das gegenständliche Gebiet bis auf die erwähnten Nutzungen der Technischen Universität Wien brach.

¹ Gutachten: Umwelt Technologie WRUSS

Bebauung der Aspanggründe im Jahr 1972

Im Zuge der Fertigstellung der Phase I wurden Überlegungen zur weiteren Entwicklung der Phase II angestellt. Die phasenweise Entwicklung des Gebiets beruht auf dem „Strukturplan Aspanggründe“, der im Jahr 2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde.² Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung änderten sich in mehreren Punkten wie z.B. der Bedarf an mehr Wohnungen. Demgemäß erscheint es sinnvoll, von den Prinzipien dieser über 15 Jahre alten Planung abzuweichen.

Im November 2016 wurde daher ein EU-weiter, nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit einer Bewerbungs- und einer Wettbewerbsstufe durchgeführt.³ Die Aufgabe bestand in der Erarbeitung von städtebaulichen Grundlagen für die zweite Entwicklungsstufe des Gebiets Aspanggründe-Eurogate, welche für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans herangezogen werden sollen. Im Vordergrund stand dabei die Schaffung eines sozial durchmischten, lebenswerten und attraktiven Stadtteils mit hoher Aufenthalts-/Freiraumqualität und hohem Identifikationspotenzial (Adressbildung). Ferner waren an diesem Standort auch die hohen Anforderungen an leistbares Wohnen bestmöglich zu erfüllen.

Auf Basis dieses Wettbewerbs, aus dem das Architektenteam SUPERBLOCK als Sieger hervorgingen, wurde ein städtebauliches Leitbild ausgearbeitet, welches die Zielsetzungen für das gegenständliche Gebiet Aspanggründe-Eurogate II definiert. (siehe dazu Kapitel 3.3 Konkrete Umweltziele im Plangebiet)

2 Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Plans im Sinne des § 2 Abs. 1b der BO für Wien ist zunächst festzuhalten, dass zwar bereits große Teile des gegenständlichen Plangebiets als Bauland ausgewiesen sind, allerdings nur für einen Teilbereich auch ein Bebauungsplan besteht. Bebauungsgrad, Dichte und Höhe sind in weiten Teilen in der Rechtslage nicht definiert, weswegen ein Vergleich der vo-

² Strukturplan Aspanggründe 2003

³ Journal Architektur/Wettbewerbe, S. 72, Wien 2017

raussichtlichen Auswirkungen des Planentwurfs mit jenen der Rechtslage nicht möglich ist.

Ausgehend von den Dimensionen des Projekts – es entstehen fast 2.000 neue Wohnungen für rund 4.500 Personen, darüber hinaus gewerbliche Nutzungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – sowie unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass die aufgrund des vorliegenden Entwurfes zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinien 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen sind. Es ist daher eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien durchzuführen.

Es wird daher der vorliegende Entwurf 8250 einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a Ziffer 1 der Bauordnung für Wien unterzogen.

3 Für den Plan relevante Ziele

3.1 Generelle Ziele für den Planungsraum

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

- Stadtentwicklungsplan 2025 samt Fachkonzepten

STEP 2025 – Leitbild Siedlungsentwicklung (Ausschnitt)

Der *Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)* gibt die strategische Entwicklungsrichtung der Stadt Wien vor. Im STEP 2025 wird das Stadtentwicklungsgebiet Aspanggründe in der Karte „Leitbild und Siedlungsentwicklung“ als „Gebiet mit Entwicklungspotenzial“ sowie „City Erweiterung“ ausgewiesen.⁴ Ferner zählen die Aspanggründe zum Zielgebiet Erdberger Mais-Aspanggründe-St. Marx. Darüber hinaus werden Flächen genannt, welche für das Stadtwachstum heranzuziehen sind. „Dabei handelt es sich um innerstädtische Brachflächen und Bahnhofsareale, die für die innere Stadterweiterung genutzt werden können [...]. In einigen dieser Potenzialgebiete hat der Veränderungsprozess schon begonnen, [...]“⁵ Darüber hinaus bestehen die generellen Zielsetzungen einer ausgewogenen, polyzentrischen Standortentwicklung sowie einer kompakten Stadt der kurzen Wege.⁶ Auf Grund der Tatsache, dass das Stadt-

⁴ STEP 2025, Hrsg. MA 18; S. 67, Wien 2014

⁵ a. a. O. S. 60

⁶ a. a. O. S. 64

wachstum und die städtebauliche Entwicklung der Aspanggründe in einem direkten Zusammenhang stehen, sind die Strategien des STEP 2025 im Speziellen anzuwenden. Generell wird ein Stadtwachstum ohne Flächen- und Ressourcenverschwendung sowie einen effizienten und effektiven Einsatz öffentlicher Mittel gewünscht. Stadterweiterung soll nur dort stattfinden, wo ausreichende ÖV-Angebote vorhanden sind bzw. parallel entwickelt werden.⁷

Im STEP 2025 werden auch Aussagen zur städtebaulichen Dichte getroffen. Demzufolge wird ein Bereich von 1,5 und 2,5 (NGFZ) als Zielvorstellung genannt. Es handelt sich dabei um das Mindestmaß sowie um jenes Maß, welches im Bereich hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel anzustreben ist.⁸

Im *Fachkonzept Mobilität (zum STEP 2025)* wird das Gebiet „Aspanggründe-Eurogate“ nicht explizit genannt. Generell bekennt sich die Stadt Wien zu einer prioritären Stellung des öffentlichen Verkehrs, der FußgeherInnen sowie des Radverkehrs im gemeinsamen Umweltverbund. Damit ist die Forderung einer klima- und umweltschonenden Mobilität verbunden.⁹ Das Fachkonzept fordert eine neue Mobilitätskultur, dazu zählt u. a. die Schaffung von Mobilitätsstationen.¹⁰ Ferner zählen auch die Attraktivierung des öffentlichen Raums und damit verbunden der Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu den Inhalten des Fachkonzepts.¹¹

Im Fachkonzept *Grün- und Freiraum (zum STEP 2025)* wird das Gebiet ebenso namentlich nicht erwähnt. Im Übersichtsplan „Freiraumnetz Wien“ ist eine lineare Grün- und Freiraumverbindung im Gebiet ausgewiesen. Die Methode „Lokaler Grünraum“ wird im Fachkonzept als einheitliches Darstellungswerkzeug für Grün- und Freiraumplanung in Wien gesehen, welches Anwendung im Rahmen von städtebaulichen Verfahren finden soll.¹² Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass gemäß Rechenmodell das Planungsgebiet Aspanggründe-Eurogate I mit versorgungsrelevanten Nachbarschafts-Grünflächen unterversorgt ist. Lediglich der Leon-Zelman-Park erfüllt diese Funktion. Hinsichtlich der Kategorie „Wohngebiets-Grünflächen“ ist das Projektgebiet durch den Leon-Zelman-Park, den Schweizergarten und das Arsenal gut versorgt. Das Gebiet ist auch durch größere Grünräume, den historischen Parkanlagen, gut versorgt. Es fehlen jedoch Spiel- und Sportflächen.

Aus dieser Bestandsaufnahme lassen sich folgende Schlussfolgerungen für das Erweiterungsgebiet Aspanggründe-Eurogate II ableiten:

Die vorhandenen Grünräume reichen, trotz benachbarten historischen Parkanlagen, nicht aus, um den künftigen Grünraumbedarf zu decken. Es sind wohngebietsbezogene Freiflächen im Ausmaß von 2,0 ha im Projektgebiet Aspanggründe-Eurogate II zu errichten.

Das *Fachkonzept Öffentlicher Raum (zum STEP 2025)* erwähnt das gegenständliche Gebiet nicht explizit. Jedoch finden sich generelle Zielsetzungen, welche für das gegenständliche Gebiet Anwendung finden soll. Demgemäß werden urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld behandelt. Die Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und die Begrünung von Flachdächern sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan konkrete Vorschriften.¹³

Auf Grund der Tatsache, dass das dem Vorhaben zugrunde liegende Projekt generell keine Hochhäuser gemäß § 7f d. BO f. Wien vorsieht, wird das *Fachkonzept Hoch-*

⁷ a. a. O. S. 51ff

⁸ a. a. O. S. 54

⁹ STEP 2025, S. 10

¹⁰ Fachkonzept Mobilität, Hrsg. MA 18, S. 69, Wien 2014

¹¹ a.a.O. S. 48

¹² Fachkonzept Grün- und Freiraum. Hrsg. MA 18, S. 81, Wien 2015

¹³ Fachkonzept Öffentlicher Raum, Hrsg. MA 18, S. 34, Wien 2018

häuser (zum STEP 2025) nicht angewendet. Darüber hinaus sieht der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan generell ein Verbot der Errichtung von Hochhäusern vor. Im Kartenanhang des Fachkonzepts *Produktive Stadt (zum STEP 2025)* wird der gegenständliche Bereich als „City-Erweiterung (Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktion)“ ausgewiesen. Es werden keine Betriebszonen im gegenständlichen Bereich ausgewiesen, sodass auch dieses Fachkonzept nicht zur Anwendung kommt.

- Zielgebiet „Erdberger Mais-Aspanggründe-St. Marx“

Mit dem Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) wurden 13 Zielgebiete der Stadtentwicklung definiert. Bei den Zielgebieten handelt es sich um Gebiete von gesamtstädtischer Bedeutung, in denen hohes Entwicklungspotenzial sowie spezifische Herausforderungen bestehen. Das gegenständliche Zielgebiet besteht aus sieben Teilentwicklungsgebieten, welche sehr heterogen sind und daher unterschiedliche Entwicklungsziele und Entwicklungshorizonte haben. „Im Zielgebiet soll ein multifunktionaler Stadtteil mit modernem, städtischem Erscheinungsbild und innovativem Standortimage (Urbanität, Innovativität und Internationalität) entstehen.“¹⁴

3.2 Generelle Umweltziele

Aus diversen internationalen Richtlinien und gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene sowie aus speziellen Plänen und Programmen der Stadt Wien wie dem Klimaschutzprogramm II (KliP II), dem Netzwerk Natur, dem Wiener Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025 (einschließlich dessen beiden Fachkonzepten „Mobilität“ und „Grün- und Freiraum“) und insbesondere der Smart City Wien Rahmenstrategie ergeben sich wichtige Ziele des Umweltschutzes. Im Strategieplan Wien - „Urban Heat Islands“ der MA 22 werden Maßnahmen zur Vermeidung urbaner Hitzeinseln genannt.

Zu diesen Zielen gehören:

- schonender Umgang mit der Ressource Boden;
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten Flächen zu Grünräumen;
- Der bestehende Anteil an 50% Grün- und Erholungsflächen im Stadtgebiet soll gehalten werden;
- Freiraum- und Biotopvernetzung;
- Erhaltung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere;
- Anteil des Umweltverbundes (öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr) bei der Verkehrsmittelwahl in Wien (Modal-Split) von über 80% bis 2025 (und von über 85% bis 2030);
- Schwerpunktsetzung auf optimale Bedingungen im Umweltverbund und Forcierung der Multimodalität;
- Reduktion der CO₂-Emissionen pro Kopf (um 35% bis 2030 und 80% bis 2050 im Vgl. zu 1990);
- Steigerung der Energieeffizienz und Senkung des Endenergieverbrauchs um 40% bis 2050 im Vgl. zu 2005);

¹⁴ Wien.at: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/erdbergermais/ziele.html> (8. Feb.2019)

- mehr als 20% bis 2030 und 50% bis 2025 des Bruttoenergieverbrauchs aus erneuerbaren Quellen;
- Einhaltung bestehender Lärm- und Schadstoffgrenzwerte;
- Entwicklung von Bau- und Nutzungsstrukturen, die zur gesamtstädtischen Minimierung von Umweltbelastungen beitragen;
- Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung (urban heat islands).

3.3 Konkrete Umweltziele im Plangebiet

Die konkreten Umweltziele ergeben sich aus den von der Magistratsabteilung Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21A) definierten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen, welche in ein städtebauliches Leitbild mündeten. Im November 2017 wurde dieses Leitbild der Stadtentwicklungskommission zur Kenntnis gebracht. Dabei wurde beschlossen, dass es als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte inkl. Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans herangezogen werden soll.¹⁵

- Kompakte Entwicklung einer Potenzialfläche durch Ermöglichung einer Bebauung mit 250.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), davon rd. 190.000 m² BGF für Wohnnutzung
- Sicherstellung qualitativvoller Urbanität durch Entwicklung eines Quartiers mit hohem Identifikationswert, gemischter Nutzung und Verortung belebter Bereiche mit attraktiven Sockelzonen im Gebiet
- Bereitstellung der gemäß Fachkonzept Grün- und Freiräume erforderlichen Grün- und Freiflächen durch Anordnung eines rd. 2 ha großen Parks zusätzlich zu den erforderlichen bauplatzbezogenen Freiflächen
- Förderung des Umweltverbundes durch umfassendes Mobilitätskonzept, attraktive Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen, gute Erreichbarkeit der ÖV-Stationen, Berücksichtigung einer Bustrasse in der Otto-Preminger-Straße und weitgehend KFZ-freie Oberfläche
- Hohe Aufenthaltsqualität durch Schaffung höchst anspruchsvoller öffentlicher Räume
- Reaktion auf die aus dem Klimawandel resultierenden Herausforderungen

Das Leitbild gliedert sich in vier Kernkapiteln: Baumassenverteilung, Nutzungsverteilung, Grünraum – Öffentlicher Raum sowie Mobilität. Ferner werden die Themen Smart City, Maßnahmen in Hinblick auf Klimawandel sowie Umsetzungsstrategien behandelt.

¹⁵ Städtebauliches Leitbild Aspanggründe-Eurogate, Hrsg. MA 21; Wien 2017

4 Inhalt des Plans

Städtebauliches Leitbild SUPERBLOCK ZT GmbH / YEWO LANDSCAPE (STEK)

Städtebauliches Prinzip (STEK)

Umweltbericht zum Plan 8250

9

Magistratsabteilung 21A
im Mai 2019

Das städtebauliche Leitbild Aspanggründe-Eurogate II diene als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Prinzipiell besteht die Zielsetzung, den ca. 11 ha großen, derzeit größtenteils brachliegenden, südlichen Teil der Aspanggründe einer städtebaulichen, hochwertigen Nutzung zuzuführen. Dabei wird ein Wohnanteil mit ca. 190.000 m² BGF angestrebt. In weiterer Folge sollen 44.000 m² BGF für Büro, Gewerbe, Handel und Dienstleistung sowie 22.000 m² BGF für eine Allgemeinbildende höhere Schule hergestellt werden.

Das dem Plan zugrunde liegende Projekt sieht ein ca. 2 ha großes Erholungsgebiet-Park (Epk) in der Mitte des Gebiets vor. Die Ränder des Gebiets entlang der Straßenzüge Landstraßer Gürtel, Landstraßer Hauptstraße, Otto-Preminger-Straße und Adolf-Blamauer-Straße sollen dem Bauland zugewiesen werden. Abgestimmt auf die gegebene Umweltsituation sollen die Baulandflächen differenziert ausgewiesen werden, sodass auch eine angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen erzeugt wird. Konkret bedeutet das, dass die verkehrlich stärker belasteten Gebiete dem Gemischten Baugebiet zugeordnet werden sollen. Die Baulandflächen im Inneren des Gebiets sollen als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Darüber hinaus sieht der Plan Nutzungseinschränkungen für die stark belasteten Bereiche vor. Demzufolge wird empfohlen, für diese Bereiche ein Wohnverbot auszusprechen. Um die notwendige soziale Infrastruktur für das Gebiet sicherzustellen, soll der Eckbereich Otto-Preminger-Straße/Landstraßer Hauptstraße einer Bildungseinrichtung vorbehalten sein. Ferner sind Flächen für die Nutzung als Kindergarten reserviert.

Schon derzeit ist das Gebiet durch die das Gebiet abgrenzenden Straßenzüge gut erschlossen. Die Otto-Preminger-Straße, welche das Gebiet im Norden abgrenzt wurde schon im Zuge der baulichen Umsetzung der Phase I teilweise hergestellt. Im Zuge der Umsetzung der Phase II soll die südliche Straßenhälfte sowie der westliche Abschnitt der Otto-Preminger-Straße fertiggestellt werden.

Gemäß dem zugrundeliegenden Plan ist die Phase II des Gebiets Aspanggründe-Eurogate als autofreie Zone konzipiert. Das bedeutet, dass es keinen motorisierten Individualverkehr innerhalb des Gebiets geben soll. Dennoch ist eine Mindesterschließung für Einsatzfahrzeuge, Müllsammelfahrzeuge, Straßendienstfahrzeuge notwendig. Das dem städtebaulichen Leitbild zugrunde liegende Projekt sieht daher entlang der Erholungsfläche einen Erschließungsring vor, der auch von RadfahrerInnen und FußgeherInnen genutzt werden kann. Mittels Stichstraßen und Durchgängen ist dieser Erschließungsring erreichbar. Der ruhende Verkehr soll gänzlich in Tiefgaragen untergebracht werden. In diesem Zusammenhang wird für die Festsetzung empfohlen, für das gesamte Gebiet ein Stellplatzregulativ auszuweisen.

Generell sieht das Projekt eine kompakte, dichte Bebauungsstruktur vor. Die einzelnen Baublöcke sollen zu den verkehrsbelasteten Straßen hin jeweils eine geschlossene Front bilden. Im Gegenzug sollen sich die Baukörper zum Park hin öffnen, sodass möglichst viele künftige BewohnerInnen am Park teilhaben. Im Speziellen ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung direkt entlang des Landstraßer Gürtels vorgesehen, die einen baulichen Schallschutz zur dahinter liegenden Wohnbebauung bilden soll. Eine Wohnnutzung soll ausgeschlossen werden. Die Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs nennen diese Bebauung entlang des Gürtels „Gürtelbögen“.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist eine sehr differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, wobei die einzelnen Gebäudehöhen auf den Geländeverlauf hin abgestimmt sind. Demgemäß sollen die Gebäude zwischen 8 und 11 Stockwerken

haben. Einzelne Hochpunkte mit knapp 35 m Gebäudehöhe sind entlang des Parks vorgesehen. Hochhäuser gemäß der BO für Wien sollen ausgeschlossen sein.

5 Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung

(Umweltmerkmale in Bezug zu den einzelnen Schutzgütern gemäß Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG)

5.1 Derzeitiger Umweltzustand im Plangebiet

Bevölkerung (Lebensqualität):

Im gegenständlichen Gebiet gibt es derzeit keine Wohnungen und somit auch keine Einwohner_innen. In einem Teilbereich befindet sich einer von vielen Standorten der Technischen Universität Wien. Von der Anzahl der Studierenden her, hat dieser Standort lediglich eine geringe Bedeutung. Dazu ist anzuführen, dass dieser Standort von Seiten der Technischen Universität zeitnahe aufgegeben wird.¹⁶ Außerhalb des Plangebiets schließt im Norden das Gebiet Aspanggründe-Eurogate I mit ca. 1200 Wohnungen an. Östlich gegenüber der Landstraßer Hauptstraße befindet sich der Wildganshof mit ca. 800 Wohnungen. Südlich des Gürtels bestehen keine Wohnungen.

Durch die Lage am Rand des dicht bebauten Stadtgebiets sowie durch eine gute Infrastruktur ist die Lebensqualität im Gebiet entsprechend gut. Im Speziellen sind das öffentliche Verkehrsmittel, ein Radwegenetz, Anschluss an das hochrangige Straßennetz, Versorgungsleitungen sowie soziale Infrastruktur, welche zu einer hohen Lebensqualität beitragen. Durch die Nähe zu großen Grünräumen der Stadt (Schweizer Garten, Botanischer Garten, Belvedere-Garten) ist auch hier eine gute Versorgung gegeben.

Die Verkehrssituation für den motorisierten Individualverkehr im Gebiet stellt sich im Bestand wie folgt dar: Die wesentlichste Verkehrsader ist der Landstraßer Gürtel von dem auch die Zu- und Auffahrt auf die Stadtautobahn A23 gegeben ist. Ferner ist das Gebiet durch die Adolf-Blamauer-Gasse und die Landstraßer Hauptstraße erschlossen. Alle diese Straßenzüge wurden schon im 19. Jahrhundert angelegt und zählen seit damals zum Grundgerüst der Erschließung der Stadt.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über die Straßenbahnlinie 18, welche entlang der Gebietsgrenze verläuft. Die Linie 18 fährt über den Gürtel am Hauptbahnhof vorbei Richtung Westbahnhof und in der Gegenrichtung über die Landstraßer Hauptstraße zur U3 Station Schlachthausgasse. Ein Straßenbahnbetrieb über den Gürtel und die Landstraßer Hauptstraße ist seit 1914 nachweisbar.

Negative Auswirkungen auf die Lebensqualität gehen vom Landstraßer Gürtel, einerseits durch die hohe verkehrliche Belastung (Lärm und Emissionen) und andererseits durch die hohe Barrierewirkung in Richtung Süden, aus. In einem geringeren Umfang beeinträchtigen auch die beiden anderen abgrenzenden Straßenzüge, Adolf-Blamauer-Gasse und Landstraßer Hauptstraße das Gebiet.

Ähnliche negative Auswirkungen hat auch die im Jahre 1859 errichtete Verbindungsbahn. Ausgelöst durch den geringen Kurvenradius und die starke Steigung der Bahntrasse gehen hohe Lärmemissionen von dieser aus.

Das gegenständliche Gebiet weist nur einen geringfügigen Bebauungsgrad auf, der überwiegende Anteil ist nicht bebaut. Es handelt sich dabei um eine ruderale Fläche bzw. um Waldflächen die „informell“ genutzt werden. Durch die fehlende Bebauung

¹⁶ www.university.at/standorte/science_center

entlang des Gürtels ist kein baulicher Lärmschutz gegeben, sodass der Schall, der von der Gürtelstraße ausgeht, bis zu den bestehenden Wohnbauten (Aspanggründe-Eurogate I) dringt. Der bestehende Grünraum trägt daher nur in einem geringen Maß, zur Lebensqualität bei, da dieser Raum nicht nutzbar ist.

Bevölkerung (Gesundheit):

„Am Landstraßer Gürtel beträgt das jahresdurchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (=JDTV) rund 80.000 Kfz/d, die anderen Hauptverkehrsstraßen im Projektgebiet sind mit einem JDTV zwischen 13.000 Kfz/d und 23.000 Kfz/d geringer belastet. Einzelne Relationen der VLSA-geregelten Kreuzungen sind im Bestand in den Spitzenstunden überlastet. Es ist vorgesehen, dass die Ghegastraße verkehrlich beruhigt werden soll. Die Franz-Grill-Straße soll künftig das Sonnwendviertel mit der Anschlussstelle Landstraßer Gürtel der A23 – Südosttangente verbinden – also höher belastet werden. Die Realisierung weiterer Ausbaustufen am Erdberger Mais, im Stadtentwicklungsgebiet Hauptbahnhof und am nördlichen Teil von Eurogate werden die Verkehrsbelastung ebenfalls erhöhen.“¹⁷ Demzufolge wird die verkehrliche Belastung am Gürtel unabhängig vom hier vorliegenden Projekt in Zukunft größer.

„Gemäß den strategischen Lärmkarten des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus beträgt der über 24 Stunden gemittelte energieäquivalente Dauerschallpegel (L_{den}) infolge Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen an der Landstraßer Hauptstraße und am Landstraßer Gürtel 70 dB – 75 dB, an der Adolf - Blamauer - Gasse 60 dB – 75 dB und an der Otto-Preminger-Straße 55 dB – 65 dB. Die Planungsrichtwerte für städtisches Wohnen von 55 dB und für Kerngebiete (Landstraßer Gürtel) von 60 dB werden überschritten. Die strategische Lärmkarte für den Zeitraum Nacht (L_n) weist an der Landstraßer Hauptstraße und am Landstraßer Gürtel 60 dB – 65 dB, an der Adolf - Blamauer – Gasse 55 dB – 65 dB und an der Otto-Preminger-Straße 50 dB – 60 dB aus. Auch für diesen Zeitraum werden die Planungsrichtwerte für die genannten Kategorien der Flächenwidmung von 45 dB bzw. 50 dB überschritten. Durch die Trasse der Schnellbahn erhöhen sich die genannten Werte an der Adolf-Blamauer-Gasse um rund 3 dB, da die Belastung infolge des

¹⁷ CONSULTING GRUBER, Immissionsschutz – Wind – Verkehr, Ingenieurbüro Karin Gruber; Wien 2018

Schienerlärms (Eisenbahn und Straßenbahn) an dieser Straße in der gleichen Größenordnung liegt wie der Schallpegel infolge Straßenlärms.“¹⁸

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:¹⁹

Generell befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte auf der gegenständlichen Fläche. Im Zuge von botanischen Erhebungen in den Jahren 2016-2017 konnten keine geschützten Biotope gefunden werden. Ferner konnte ein sehr breites

¹⁸ a. a. O.

¹⁹ Quelle: KNOLLCONSULT, Naturräumliche Analyse Aspanggründe 2017, Endbericht Erhebung 2016-2017

Waldfeststellung 2015 (MA 58)

Gehölzbestand

Artenspektrum der verschiedenen Tier- und Pflanzengruppen festgestellt werden. Bei dem Gebiet handelt es sich generell um eine mehr oder weniger stark anthropogen beeinflusste Fläche mit unterschiedlich ausgeprägter Ruderalvegetation. Die Fläche ist teilweise stark vergrast und weist in manchen Bereichen Büsche und Pappel mit Spechthöhlen auf. Teile des Gebiets sind Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes. Es handelt es sich dabei um Jungwälder mit wenigen alten Bäumen. Diese Flächen sind stark verbuscht und dicht verwachsen. Dominant sind hier Acer, Robinia und Prunus. Ferner bestehen im Gebiet auch Wiesenflächen, welche teilweise regelmäßig gemäht werden.

Grünraum Bestand - Luftbild (Ausschnitt)

Im Rahmen von zoologischen Untersuchungen wurden italienische Schönschrecken gefunden. Die europäische Gottesanbeterin kommt im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vor. Blauflügelige Sandschrecken konnten nur wenige nachgewiesen werden. Große Feuerfalter wurden überraschend viele gefunden.

Die streng geschützte, ungefährdete Waldohreule brütet in den großen Pappeln. Darüber hinaus konnte der Buntspecht nachgewiesen werden.

Das gesamte Gebiet wird von streng geschützten Fledermausarten als Nahrungsgebiet genutzt. Von der Gruppe der Reptilien und Amphibien konnte die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen werden.

Der Verlust dieser Habitats soll weitgehend kompensiert werden. (s. Kapitel 8, Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen)

Boden, Grundwasser:²⁰

Wie es in urbanen, teilweise gewerblich genutzten Stadtteilen üblich ist, präsentieren sich die erkundeten Bodenhorizonte im Gebiet Aspanggründe nicht nur anthropogen beeinflusst, sondern auch anthropogen beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung wird üblicherweise befundet, wenn kontaminationsgeneigte Bodenhorizonte erkundet werden, welche die Annahmekriterien einer Baurestmassendeponie gemäß Deponieverordnung 2008 überschreiten.

Weiter wurden oberflächennahe Bodenhorizonte erkundet, welche aufgrund ihres organischen Kohlenstoffgehaltes vor einer allfälligen Deponierung zu behandeln sind. Diese Kohlenstoffgehalte beruhen bereichsweise auf teilweise verrotteten Siedlungsabfallresten.

Die anthropogene Beeinflussung wiederum beruht auf dem Umstand, dass aufgrund der Vornutzungen weite Bereiche des Untergrundes mit bodenfremden mineralischen Baurestmassen (Bauschutt) durchsetzt sind. Diese habituelle Verunreinigung des Untergrundes bedingt neben der Entsorgungsverpflichtung auf höherwertigen Deponien auch ein relevantes ALSAG – Aufkommen.

²⁰ Interpretation "Vorläufiger grundlegender Beurteilungsnachweis", ESW Consulting WRUSS Ziviltechnikergesellschaft mbH; 01/2018

(Klein-) Klima:

Das Wiener Becken ist der pannonischen Klimaprovinz zuzurechnen und stellt den Übergang zum kontinentalen Steppenklima dar. Diese Klimazone ist durch heiße, trockene Sommer und kalte Winter gekennzeichnet.

Lokal gesehen, liegt das Plangebiet an der Übergangszone vom Innenstadtklima zum Stadtklima.

*Innenstadtklima (dunkel-rosa); Stadtklima (hell-rosa); Parkklima (grün);
Gewerbe- und Industrieklima (braun)*

Sachwerte, kulturelles Erbe:

An Sachwerten sind die Bauten der TU Wien zu nennen. Wobei diese Bauten gegenwärtig nicht mehr den Kriterien einer wissenschaftlichen Ausbildungsstätte genügen und damit das Ende des Lebenszyklus erreicht haben.

Im Plangebiet befindet sich kein kulturelles Erbe; es bestehen keine architektonisch wertvollen Bauten, archäologische Schätze sind nicht dokumentiert.

Landschaft:

Das gegenständliche Plangebiet ist Teil des Siedlungsgebiets, blieb jedoch über die Jahre hinweg weitgehend untergenutzt und ist heute im Wesentlichen eine Brachfläche mit Ruderalvegetation. Klassische Landschaftselemente wie z.B. die Geländeformationen spielen daher eine Rolle. Auf Grund der Tatsache, dass sich das gegenständliche Gebiet in Mitten einer Metropole befindet, sind bei der Beschreibung der Landschaft nicht nur „klassische“ Landschaftselemente zu erörtern, sondern auch die „gebaute“ Landschaft mit ihrer Morphologie bzw. ihrer Bedeutung zu behandeln.

Blick Richtung Süden – Bebauung entlang Landstraßer Gürtel

Demzufolge handelt es sich hier um den letzten, unbebauten Bereich des nach Nordosten hin stark abfallenden Hangs der Arsenalterrasse. Es ist mit Sicherheit anzunehmen, dass die Geländeformationen durch unterschiedliche Nutzungen mehrfache Veränderungen erfahren.

Wie schon erwähnt, ist lediglich ein schmaler Streifen entlang der Otto-Preminger-Straße mit Bauten der Technischen Universität Wien locker bebaut. Es handelt sich dabei um Hallen beziehungsweise 2 bis 3-geschossige Bürobauten.

Gemäß der Analyse des 3D-Datenmodells der MA 41-Stadtvermessung bestehen drei wesentliche Geländestufen. Die erste Geländestufe befindet sich im Bereich des Landstraßer Gürtels, die zweite inmitten der bestehenden Freifläche und die dritte entlang der Otto-Preminger-Straße. Letztgenannter Straßenzug steigt in Richtung Nordwesten leicht an. Der Höhenunterschied zwischen dem Landstraßer Gürtel und der Otto-Preminger-Straße beträgt stellenweise 9,5 m.

Vom Straßenraum her ist das gegenständliche Gebiet kaum einsehbar, da dieses durch Plakatwände eingezäunt ist. In diesem Zusammenhang ist die ca. 450 m lange Plakatwand entlang der Gürtelstraße zu erwähnen, welche durch ihre extreme Länge den Straßenraum und implizit das Gebiet prägt.

Landstraßer Gürtel

Adolf-Blamauer-Gasse

Die Betrachtung des gegenständlichen Gebiets kann nicht an den Grenzen aufhören, sondern muss auch die angrenzenden Bereiche, aufgrund ihres Beziehungsgeflechts untereinander, einschließen.

Durch die Verbindungsbahn (=S-Bahnstammstrecke) getrennt, befindet sich westlich das Fasanviertel. Dieses wurde im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts angelegt und zählt zu den typischen, rasterförmig, dicht bebauten gründerzeitlichen, bürgerlichen Wohnvierteln Wiens. Die Gebäudehöhen der einzelnen Bauten liegen relativ einheitlich bei ca. 22 m. Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist besonders die dichte

Hofbebauung hervorzuheben sowie ferner, dass innerhalb des Fasanviertels keine Parkanlage besteht. Während des 2. Weltkriegs wurde das Fasanviertel großflächig durch Bomben zerstört. Nach dem Krieg wurden die Bauten teilweise wiederhergestellt bzw. durch Neubauten ersetzt, wobei an der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur festgehalten wurde. Die Fassaden wurden in einfacher Form im Stil der 1950er Jahre wiederhergestellt, sodass das Fasanviertel in Teilbereichen gegenwärtig einen monotonen Charakter aufweist. Das gilt selbstverständlich auch für die Fassadenfronten entlang der Verbindungsbahn (S-Bahnstammstrecke), welche derzeit vom gegenständlichen unbebauten Gebiet aus sichtbar sind.

Östlich, durch den breiten Straßenzug der Landstraßer Hauptstraße getrennt, grenzt der Wildgans-Hof an. Die von den Architekten KARL HAUSCHKA und VICTOR MITTAG entworfene 6-geschossige Gemeindebauanlage steht von ihrer Typologie und Ideologie im Kontrast zum Fasanviertel. Die Wohnhausanlage wurde 1931-1932 unter dem städtebaulichen Grundsatz „Licht, Luft und Sonne“ errichtet, weist daher große begrünte Innenhöfe auf.

Landstraßer Hauptstraße

Das Gebiet südlich des Landstraßer Gürtels blieb über viele Jahre als Vorfeld des Arsenalens unbebaut und wurde erst am Ende der 1970er Jahre bebaut. Geprägt vom damaligen Zeitgeist eines Städtebaues mit Megastrukturen, wurden zwei Hochhäuser mit Gebäudehöhen von ca. 50 m und ein großflächiges Einkaufszentrum errichtet. Bei Letzterem liegen die Gebäudehöhen zwischen ca. 18 m und 28 m. Genutzt wird das Einkaufszentrum als Möbelhaus. Im Vorfeld des Möbelhauses beziehungsweise im Eckbereich Landstraßer Gürtel/Franz-Grill-Straße befindet sich ein ca. 4.500 m² großer Kundenparkplatz. Alle Bauten südlich der Gürtelstraße sowie der große Freiraum vor dem Möbelhaus zeichnen sich durch eine geringe architektonische Gestaltungsqualität aus. Ferner sind die Bauten durch ihre Lage an der Geländekante der Arsenalterrasse und ihre Massivität weithin sichtbar und prägen die Stadtlandschaft im negativen Sinn. Südlich dieser Bauten befindet sich der 155 m hohe und im Jahre 1975 fertiggestellte Arsenal Fernmeldeturm. Bedingt durch seine Höhe und exponierte Lage überragt er die umliegenden Bauten und ist in der Stadtlandschaft weithin sichtbar und implizit auch vom gegenständlichen Gebiet aus sichtbar.

An das gegenständliche Gebiet nördlich schließt direkt das Gebiet der ersten Entwicklungsstufe des Stadtentwicklungsgebiets Aspanggründe-Eurogate an. Es handelt sich hierbei um jüngst fertiggestellte Geschosswohnungsbauten. Errichtet wurden diese teilweise als Blockrandbebauung und Zeilenbebauung mit Gebäudehöhen zwischen 18 m und 26 m. Im Rahmen der Errichtung der Wohnbauten wurde auch der Leon-Zelman-Park mit einer Größe von 1,2 ha angelegt. Der Raum zwischen den Bauten weist einen hohen Grünanteil auf.

Otto-Preminger-Straße

In der Beschreibung des Umfelds ist der Vollständigkeit halber auch das Kleingartengebiet im Bereich der Ghegastraße und die große Parkanlage Schweizergarten zu nennen. Diese liegen südwestlich vom gegenständlichen Gebiet, jenseits der Gürtelstraße. Der ca. 14,7 ha große Schweizergarten ist eine landschaftlich geprägte Parkanlage.

Letztlich sind auch die Verkehrsbänder (nicht im baurechtlichen Sinn), welche die Stadtlandschaft massiv zerschneiden und prägend für das gegenständliche Gebiet sind, zu beschreiben. Sie prägen nicht nur optisch die Stadtlandschaft, sondern es gehen erhebliche Lärmemissionen von diesen auch aus. Primär ist der Landstraßer Gürtel zu erwähnen. Die Fahrbahnen inkl. der Straßenbahntrasse haben im „Abschnitt Aspanggründe-Eurogate“ zusammen eine Breite von ca. 40 m. Trotz Baumpflanzungen zu beiden Seiten der Fahrbahnen, Begrünungsmaßnahmen von Fahrbahnanteilen und eines Grünraums entlang der südlichen Bebauungsfront hat der Landstraßer Gürtel in diesem Abschnitt eine sehr geringe Aufenthaltsqualität. Diese Aussage wird auch damit unterstützt, dass die FußgängerInnenfrequenz augenscheinlich auch bei guten Witterungsverhältnissen extrem gering ist. Ähnlich verhält es sich bezüglich der Landstraßer Hauptstraße und dem Kreuzungsplateau Landstraßer Hauptstraße/Landstraßer Gürtel.

Die Situation entlang der westlichen Abgrenzung des Gebiets unterscheidet sich von den anderen Grenzen des Gebiets. Der Straßenzug Adolf-Blamauer-Gasse gemeinsam mit der Verbindungsbahn (S-Bahnstammstrecke) sind unüberwindbare Schneisen zum Fasanviertel. Die Bahntrasse bezwingt in diesem Abschnitt den Höhenunterschied von der Stadtterrasse zur Arsenalterrasse. Die Niveaulage der Bahntrasse

liegt in diesem Bereich teilweise auf Straßenniveau und damit derart ungünstig, dass eine Querung derzeit nur durch einen nicht barrierefreien Steg gegeben ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des gegenständlichen Gebiets von der Bauform her sehr heterogen ist. Die Stadtquartiere im Umfeld stehen untereinander in keinerlei Beziehung, sodass das gegenständliche Gebiet fast in einer Insellage liegt. Verstärkt wird diese inselartige Lage durch die das Gebiet abgrenzenden Verkehrsflächen, welche jeweils als Barriere zu den benachbarten Quartieren fungieren. Durch die Heterogenität der Baustruktur in Kombination mit den „schneisenartigen“ Verkehrsflächen hat das Gebiet den Charakter als läge dieses in einer Randlage der Stadt. Tatsächlich liegt es lediglich 2,7 km Luftlinie vom Stephansplatz entfernt.

5.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)

Generell bedeutet eine Nullvariante nicht, dass der gegenwärtige Status erhalten bleibt, da prinzipiell auch bei einer Nullvariante Veränderung nicht auszuschließen sind.

Für die nordwestlichen und südöstlichen Teilbereiche besteht lediglich ein Flächenwidmungsplan. Demzufolge besteht dort eine zeitlich unbegrenzte Bausperre gemäß § 8 (1) d. BO f. Wien. Die Bauordnung für Wien sieht keine Frist vor, innerhalb derer eine Bausperre gemäß § 8 (1) durch einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beseitigen ist. Bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans würde weiterhin diese bestehende Rechtslage gültig sein. Baubewilligungen sind jedoch trotzdem möglich und an bestimmte Bedingungen geknüpft. Demnach hätte ein Vorhaben mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar zu sein und dürfte das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Letztlich hätte der zuständige Gemeinderatsausschuss nach Einholung einer Stellungnahme zu entscheiden.

Für den südöstlichen Teilbereich des gegenständlichen Gebiets besteht ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Beschluss 2006). Das bedeutet, dass es derzeit prinzipiell möglich ist Bauten in diesem Teilbereich auf Basis einer Baubewilligung zu errichten. Ferner wäre es auch möglich, die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Parkfläche auszugestalten. Auch könnten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenzüge realisiert werden.

Auf Grund der Tatsache, dass der derzeitige Grundeigentümer im Jahr 2016 einen Ideenwettbewerb auslobte um Grundlagen zu schaffen, die für eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans herangezogen werden sollen, ist davon auszugehen, dass eine Realisierung gemäß der derzeitigen Rechtslage nicht erfolgen wird. Im Fall einer Nullvariante ist daher mit folgendem Szenario zu rechnen:

Gemäß den Absichten der Technischen Universität Wien wird der Standort „Aspangründe“ der TU Wien aufgegeben werden.²¹ Somit würden auch bei einer Nullvariante Nutzungsänderungen eintreten. Der Abbruch dieser Bauten wäre auch nicht auszuschließen, da es sich um Bauten handelt, welche nach 1945 errichtet wurden.

²¹ Univercity, Wir gestalten die Zukunft der Technik, Science Center Arsenal
https://www.univercity.at/standorte/science_center (15.4.2019)

Der weitere Ausbau des Straßenzugs Otto-Preminger-Straße wäre mit einer Null-Variante obsolet. Das Provisorium des Umkehrplatzes am derzeitigen Ende des Straßenzugs würde weiterhin bestehen bleiben. Eine Anbindung der bestehenden Wohnbauten der 1. Phase Aspanggründe-Eurogate mit dem Aron Menczer Bildungscampus wäre daher nicht gegeben. Das würde nicht nur den motorisierten Verkehr treffen, sondern auch den Fuß- und Radverkehr. Der Bildungscampus wäre letztlich nur über die Adolf-Blamauer-Straße erreichbar. Schließlich würde auch der öffentliche Verkehr in diesem Gebiet nicht ertüchtigt werden.

Der bestehende große, grüne Freibereich ist, rechtlich gesehen, nicht öffentlich zugänglich. Diese wird daher derzeit nur „informell“ genutzt. Die Zugänglichkeit steht in keiner Abhängigkeit mit dem hier zugrunde liegenden Projekt. Unabhängig von der Verwirklichung des Vorhabens könnte der Grundeigentümer Mittel ergreifen, um diese „informelle“ Nutzung zu unterbinden. Die Fläche im derzeitigen Zustand zählt unter der gegebenen Situation nicht als Grünraumversorgung. Ferner befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturschutzobjekte auf der gegenständlichen Fläche. Das bedeutet, dass prinzipiell Baumfällungen bzw. Baumrodungen nicht auszuschließen sind.

Infrastrukturelle Maßnahmen (Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs etc.) in der Phase II, von denen auch die schon vorhandene Bevölkerung profitieren würde, würden im Fall der Nullvariante nicht realisiert werden. Maßnahmen gegen Lärm, der vor allem vom motorisierten Verkehr auf der Gürtelstraße ausgeht, würden ebenso nicht realisiert werden.

5.3 Voraussichtliche Entwicklungen des Umweltzustands außerhalb des Plangebiets bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Verlagerungen von Umweltauswirkungen)

Infolge des Stadtwachstums hinsichtlich der Bevölkerung kann auf die Schaffung neuer Wohn- und Büroflächen inkl. deren notwendigen Folgeeinrichtungen nicht verzichtet werden. Sollten diese neuen Bebauungen nicht an diesem Standort gebaut werden, müssten alternative Standorte gefunden werden. Die Standortgunst im vorliegenden Plangebiet ist, wie schon erläutert, als sehr gut einzustufen.

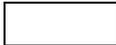
Im Fall der Nichtdurchführung des vorliegenden Plans müssten Alternativstandorte mit möglicherweise niedrigerer Lagegunst für die notwendigen Flächen herangezogen werden. Der Verzicht auf die gegenständliche Entwicklung bedeutet also nicht, dass diese gar nicht stattfindet, sondern dass sie sich auf andere, weniger geeignete Standorte in Wien oder in das Wiener Umland verlagert.

Peripherere Gebiete benötigen zusätzliche Verkehrswege zur Erschließung, sind oft flächenhafter strukturiert und nehmen dadurch mehr Grund und Boden in Anspruch als eine kompakte Entwicklung. Eine Verschlechterung des Modal Split, eine Zersiedelung bzw. Abwanderung in das Umland mit erhöhtem Individual- bzw. Pendlerverkehr, sowie hohe Kosten für die Schaffung neuer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wären voraussichtliche negative Begleiterscheinungen.

6 Umweltauswirkungen des Plans

6.1 Untersuchungsmethode

Die Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Wohnbauentwicklung im Plangebiet auf die relevanten Schutzgüter wird verbal beschrieben und nach folgender Skala bewertet:

-  (eher) positive Auswirkung
-  keine bzw. neutrale Auswirkungen
-  eher negative Auswirkungen
-  deutlich negative Auswirkungen

6.2 Darstellung der Auswirkungen des vorliegenden Plans auf die Umweltschutzgüter

Bevölkerung (Lebensqualität):

In Folge der steigenden Bevölkerungszahlen und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohn- und Büroflächen besteht das Ziel, bereits erschlossene Siedlungsgebiete innerhalb der Stadtgrenze entsprechend optimal zu nutzen. Damit kann einer Abwanderung ins Wiener Umland und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten aus stadtpipheren Bereichen entgegengewirkt werden. Mit der vorgesehenen Entwicklung wird den künftigen BewohnerInnen ein Wohn- und Arbeitsumfeld geboten, das gute Zufriedenheit und Lebensqualität erwarten lässt.

Durch die Herstellung einer ca. 2 ha großen Parkanlage sowie der Erstellung eines Mobilitätskonzepts werden Fakten geschaffen, die dazu beitragen, dass das Quartier weitestgehend autofrei bleibt. Damit ist die Erhöhung der Lebensqualität verbunden. Von dieser Parkanlage profitieren nicht nur die künftigen Bewohner_innen, sondern auch die schon im Umfeld lebende Bevölkerung, in erster Linie die benachbarten Bewohner_innen des Bauteils Aspanggründe-Eurogate I. Im Zuge der Herstellung des neuen Stadtquartiers sollen auch die Barrieren zu den anrainenden Stadtquartieren soweit wie möglich abgebaut werden, sodass fußläufige Verbindungen ermöglicht werden.

Durch weitere Maßnahmen, welche im Zuge der Errichtung des neuen Stadtquartiers geschaffen werden sollen, profitiert die schon dort im Umfeld ansässige Bevölkerung. Demzufolge sind zu nennen: infrastrukturelle Maßnahmen (Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs etc.), Maßnahmen gegen Lärm (baulicher Schallschutz), Fertigstellung von Bauführungen (Straßenausbau), welche schon im Rahmen der ersten Umsetzungsphase (Aspanggründe-Eurogate) begonnen wurden.

Durch die Herstellung eines neuen Stadtquartiers sind Veränderungen der gewohnten Umgebung und damit auch Veränderungen der soziokulturellen Strukturen, der Blickbeziehungen und der generellen städtebaulichen Situation für die anrainende Bevölkerung gegeben. Dass dies für manche Menschen eine Belastung darstellen kann, steht außer Zweifel, insbesondere in der Errichtungs- und Besiedelungsphase.

Die Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung werden insgesamt als positiv bewertet.

Bevölkerung (Gesundheit):

Die Lärm-, Staub- und Immissionsbeeinträchtigungen, welche im Bestand von den höherrangigen Straßen im Umfeld verursacht werden, bleiben im Wesentlichen unverändert. Trotz des Mobilitätskonzepts und der Förderung der sanften Mobilitätsformen ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr einen Anteil an der Bewältigung von Alltagswegen haben wird und schon aufgrund der Änderung der Bestandsnutzung und der einhergehenden Bevölkerungszunahme im Plangebiet ansteigen wird. Die Lärm- und Schadstoffentwicklung wird sich dadurch kurz- bis mittelfristig erhöhen. Die Entwicklung von Hybrid- und Elektrofahrzeugen kann diese Emissionsbelastung in Zukunft senken.

Durch die Unterbringung der privaten Kfz in Sammelgaragen sowie durch die Festsetzung eines Stellplatzregulativs mit gleichzeitiger Festsetzung einer Stellplatzobergrenze und durch Maßnahmen für sanfte Mobilität soll der zusätzliche Kfz-Verkehr und die damit verbundenen Emissionen minimiert werden.

Durch die Schaffung einer neuen Parkanlage und damit verbundenen Möglichkeit der Verrichtung von sportlichen Aktivitäten wird ein Beitrag zur Gesundheit der Bevölkerung geleistet.

Die hinsichtlich der Lärmemissionen beschriebenen Maßnahmen (Bebauung entlang des Landstraßer Gürtel – „Gürtelbogen“ s. Kapitel 4) sollen auch zu einer Reduktion beitragen.

Die Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind insgesamt als neutral zu bewerten.

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Mehrheitlich ist das gegenständliche Gebiet nicht bebaut und liegt brach, wobei festgehalten wird, dass die gegenständlichen Flächen schon teilweise bebaut und durch Betriebe genutzt waren. Luftbilder aus den Jahren 1938, 1956 sowie Schrägansichten aus dem Jahre 1972 bestätigen diesen Sachverhalt. Ferner ist anzuführen, dass gemäß der derzeitigen Rechtslage Bauführungen, welche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt von Flora und Fauna haben, schon derzeit in Teilbereichen prinzipiell möglich sind und nicht erst durch den vorgesehenen Plan ausgelöst werden.

Durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen wird der gegenwärtige Zustand verloren gehen. Im Gegenzug soll eine ca. 2 ha große Parkanlage geschaffen werden. Als weitere Kompensationsmaßnahme wird eine möglichst naturnahe Ausgestaltung angestrebt und damit verbunden soll der gegenwärtige Freiraumcharakter in kleinen Teilbereichen beibehalten werden. Demgemäß sollen Bereiche, die als Wald gemäß Forstgesetz identifiziert wurden, in die große Parkanlage soweit wie möglich integriert werden. Ferner soll auch das Thema Stadtbrache bzw. G'stetten Thema der Ausgestaltung des Park sein. Durch die Vorschreibung von begrünten Flachdächern im Bebauungsplan wird auch ein Beitrag zur künftigen biologischen Vielfalt von Flora und Fauna geleistet werden.

Ferner ist es prinzipiell möglich eine Fassadenbegrünung durch eine privatrechtliche Vereinbarung zu bewirken, um dem Thema Klimawandel zu begegnen und damit verbunden eine positive Auswirkung auf Flora und Fauna zu erreichen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch den vorgesehenen, städtebaulichen Transformationsprozess die biologische Vielfalt von Flora und Fauna nega-

tive Änderungen erfahren. Dennoch wird durch entsprechende Maßnahmen die Vielfalt berücksichtigt.

Boden, Grundwasser:

Durch eine Bebauung der Aspanggründe und damit verbundenen Bodenversiegelung wird es naturgemäß Auswirkungen auf Boden und Grundwasser geben. Der Versiegelungsgrad wird jedoch bedeutend geringer ausfallen, wie beispielsweise im benachbarten, gründerzeitlichen Fasanviertel. Um diese übermäßige Bodenversiegelung hintanzuhalten, tragen der 2 ha große Park sowie die als gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Bauland bei. Ferner ist lt. Wiener Bauordnung geregelt, dass mindestens 10 % der Fläche des jeweiligen Bauplatzes, die 500 m² übersteigen, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung freibleiben müssen und auch nicht versiegelt werden dürfen.

Im Rahmen des Bauverfahrens kann prinzipiell die Versickerung der Niederschlagswässer durch ein Verbot zur Einleitung von Niederschlagswässern in das bestehende Kanalsystem vorgeschrieben werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann zusätzlicher Ausgleich für den Verlust vegetativer Flächen geschaffen, einer Aufheizung der Dachflächen entgegengewirkt und eine Verzögerung des Regenwasserabflusses von Dachflächen ermöglicht werden.

(Klein-) Klima:

Das Mikroklima im Plangebiet wird sich maßgeblich verändern. Diese Veränderung wird einerseits durch die Bebauung und andererseits durch die Anlage der großen Parkanlage hervorgerufen. Verbunden ist damit auch die Herstellung von versiegelten Flächen. Da solche Flächen die wichtige Aufgabe der Kühlung durch Verdunstung nicht übernehmen können und damit verbunden ein Aufheizen unter Tag und eine geringere Abkühlung in den Nachtstunden hervorgerufen wird, besteht die Zielsetzung den Versiegelungsgrad zu minimieren, z.B. der Anordnung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und Vorgärten.

Durch die vorgesehene, mehrgeschossige Bebauung werden sich auch die Windverhältnisse im Gebiet verändern. Im Rahmen des vorausgegangenen Wettbewerbs ist auch dieser Aspekt in die Bewertung eingeflossen. Ferner sind mit der künftigen Bebauung auch Erwärmungseffekte verbunden. Durch die Vorschreibung von Flachdachbegrünungen kann einer Erwärmung der Dächer durch Sonneneinstrahlung entgegengewirkt (Vermeidung des Urbane-Hitze-Insel- (UHI) Effektes) werden. Als weitere Verbesserungsmaßnahme hinsichtlich des Kleinklimas sind Baumpflanzungen sowie die Herstellung von Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist mit einer entsprechenden Erhöhung der CO₂-Belastung verbunden, daher wird die Auswirkung auf das Klima als eher negativ bewertet. Die Gesamtemission an CO₂ wäre allerdings bei Verdrängung der Wohnbevölkerung ins Umland von Wien bedeutend höher.

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Der vorgesehene Plan ermöglicht die Realisierung von rund 250.000 m² BGF in Summe wovon rund 190.000 m² einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Im Bereich Landstraßer Hauptstraße/Otto-Preminger-Gasse soll ein AHS-Standort für rund 800 SchülerInnen errichtet werden.

Landschaft:

Durch die Umsetzung der vorgesehenen Planungen wird sowohl die Landschaft, im klassischen Sinn, als auch die „gebaute Stadt-Landschaft“ entscheidend geändert werden. Die bestehende Brachfläche mit ihrer Fauna und Flora wird gänzlich verschwinden. Damit ist verbunden, dass die derzeitige Charakteristik dieses Stadtteils gänzlich verschwinden wird. Ferner werden im Zuge der Bauführungen auch die derzeitigen Geländeformationen verändert. Das betrifft auch jenen Bereich, der als Park ausgestaltet werden soll.

Generell werden bestehende Sichtbeziehungen durch die künftige Bebauung eingeschränkt werden bzw. nicht mehr vorhanden sein. Im Gegenzug werden auch neue Sichtbeziehungen erzeugt. Fassadenfronten der künftigen Bebauung werden teilweise schon von Ferne aus sichtbar sein. Durch die Errichtung von Gebäuden mit Gebäudehöhen von 35 m wird dieser Umstand noch mehr begünstigt. Demgemäß wird beispielsweise die Fassadenfront entlang des Landstraßer Gürtel vom Kreuzungsplateau Fasangasse/Landstraßer Gürtel aus sichtbar sein. Die neue Bebauungsstruktur auf den Aspanggründen wird im Kontrast zu der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur stehen. Hervorgehoben wird dieser Kontrast durch einen Maßstabssprung hinsichtlich der Dimension der Baukörper. Dieser Maßstabssprung wird entlang der Schnittstellen zur „Bestandsstadt“ in einigen Bereichen stark sichtbar werden. Dieser Umstand betrifft die Straßenzüge Adolf-Blamauer-Gasse und Landstraßer Hauptstraße. Im Gegensatz dazu orientiert sich die künftige Bebauung entlang der Otto-Preminger-Straße an den Bauteil I. Im Bereich des Landstraßer Gürtels werden auch künftig die Bauten südlich der Gürtelstraße dominant sein. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die künftige dichte Bebauung das Stadtbild im Bereich des Süd-Gürtels wesentlich geändert wird.

Die Erlebbarkeit des Zyklus der Jahreszeiten wird durch die Anlage einer 2 ha großen Parkanlage weiterhin erlebbar sein. Es ist auch selbstverständlich, dass die künftige Parkausgestaltung andere Qualitäten aufweisen muss als eine Brache. Dennoch kann durch die künftige Vegetation der Verlust der bestehenden, ruderalen Landschaft größtmöglich kompensiert werden.

Allgemein kann die Veränderung der Stadtlandschaft als neutral bzw. positiv bewertet werden, da es sich hier um einen „Lückenschluss“ des dichtbebauten Stadtgebiets handelt. Dieses Ziel des Lückenschlusses wurde schon vor 100 Jahren verfolgt. Es ist anzunehmen, dass die Bebauungsstruktur ähnlich gewesen wäre, wie jene des Fasanviertels. Aus historischen Unterlagen (Generalstadtplan 1912) ist nicht zu entnehmen, dass die Anlage eines 2 ha großen Parks vorgesehen war. Insofern kann die lange Unterbrechung der städtebaulichen Entwicklung positiv bewertet werden.

Die Bewertung des angesprochenen Maßstabssprungs kann ebenso neutral bewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungen kam es schon immer zu Maßstabssänderungen. Beispielsweise wurde seinerzeit die kleinstrukturierte vorstädtische Bebauung in Wien durch eine hochgründerzeitliche Bebauung ausgetauscht.

Historische, identitätsstiftende Veduten der Stadt werden durch die vorgesehenen Maßnahmen jedoch nicht verändert. Auch die Stadtsilhouette der Gesamtstadt bleibt unberührt.

6.3 Daten, Grundlagen, Quellen

STEP 2025, Stadtentwicklungsplan; Hrsg.: Stadt Wien, MA 18, Wien 2014

Fachkonzept Grün- und Freiraum (zum STEP 2025), Hrsg.: Stadt Wien, MA 18, Wien 2015

Fachkonzept Mobilität (zum STEP 2025), Hrsg.: Stadt Wien, MA 18, Wien 2015

Fachkonzept Öffentlicher Raum (zum STEP 2025), Hrsg.: Stadt Wien, MA 18, Wien 2018

Fachkonzept Produktive Stadt (zum STEP 2025), Hrsg.: Stadt Wien, MA 18, Wien 2018

Strukturplan Aspengründen, Wien 2003

Städtebauliches Leitbild Aspengründen-Eurogate;

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/erdbergermais/pdf/leitbild.pdf> (12. 4. 2019)

Journal Architektur/Wettbewerbe 40. Jahrgang, 330 1/2017, S. 72ff, Wien 2017

Entwicklungsplan 2025 Technische Universität Wien, Hrsg. Technische Universität Wien, Wien 2017

Klimaschutzprogramm der Stadt Wien, Fortschreibung 2010-2020; Hrsg.: Magistrat der Stadt Wien, MD-KLI, Wien 2009

Netzwerknatur; Netzwerk Natur im Stadtplan;

<https://www.wien.gv.at/umweltschutz/naturschutz/biotop/netzwerk.html> (9.5.2016)

Lärminfo.at, Lärmschutz für Österreich, <http://www.laerminfo.at> (9.5.2016)

"Vorläufiger grundlegender Beurteilungsnachweis", ESW Consulting WRUSS Ziviltechnikergesellschaft mbH; 01/2018Aspengründen-Eurogate, Mobilität und Verkehrsuntersuchung, ROSINAK und PARTNER; CONSULTING GRUBER, Wien 2018

Univercity, Wir gestalten die Zukunft der Technik, Science Center Arsenal

https://www.univercity.at/standorte/science_center (15.4.2019)

7 Alternativen

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum im Ballungsraum Wien ist ein aus den jüngsten Entwicklungen und Trends belegbares Faktum. Es ist daher erforderlich und insofern alternativlos, der wachsenden Bevölkerung auch ausreichenden und leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Insofern, als sich Wien positiv zu diesem Wachstum stellt und daran interessiert ist, die neue Wohnbevölkerung im Stadtgebiet zu halten, müssen entsprechende Standorte für Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden.

Alternative Standorte

Die Alternative der Baulandentwicklung auf Flächen außerhalb der Siedlungsgrenzen sollte weiterhin vermieden werden und nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht gezogen werden.

Alternative Bebauungsform

Wie schon in der Einleitung erörtert ging den vorliegenden Planungen ein städtebaulicher Ideenwettbewerb voraus. 8 Projekte lagen der Jury zur Beurteilung vor. Dabei wurde ein 1., 2. und 3. Preis vergeben. Die Projekte hatten alle unterschiedliche städtebauliche Ansätze, wobei anzumerken ist, dass die drei Preisträger sehr ähnliche städtebauliche Antworten lieferten. Bei der Bewertung der Beiträge handelt es sich um eine kollegiale Entscheidung und um keine Einzelmeinung und beruht daher auf breitem Konsens.

Wettbewerb: 2. Preis und 3. Preis

8 Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen

Nachstehend wird in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt, durch welche Planinhalte auf Umweltauswirkungen besonders Bedacht genommen wurde und durch welche zusätzliche, durch den Bebauungsplan nicht abgesicherte Maßnahmen weitere Optimierungen möglich sind:

Bevölkerung (Lebensqualität):

Festlegungen im Plan:

- gute Einbettung in die Umgebung in Bezug auf Proportion und Funktionalität
- Festsetzung von Grünland/Erholungsgebiet - Parkanlage (Epk)
- Anordnung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen
- Anordnung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen für Flächen, welche unbebaut bleiben
- Gute Durchlässigkeit der Siedlung durch eine neue Erschließungsstraße
- Vorsorge für einen Kindergarten und für einer Bildungseinrichtung (AHS)

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten, welche nicht durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sicherzustellen sind, können durch privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wien und Grundeigentümer (§1a d. BO f. Wien) geregelt werden

- Einrichtung einer Lenkungsgruppe
- Einrichtung einer Qualitätssicherungsgrremiums

Bevölkerung (Gesundheit):

Festlegungen im Plan:

- Ausweisung einer 2 ha großen Parkanlage
- Ausweisung einer Bebauung (Bauklasse III) entlang des Gürtels, welche auch als baulicher Schallschutz dient
- Vorschreibung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen „G“
- Vorschreibung von Vorgärten
- Vorschreibung von Baumreihen in Straßenzügen
- Vorschreibung von begrünten Flachdächern
- kompaktes Baukörpergefüge ermöglicht energieeffizientes Bauen
- Ermöglichung der Errichtung einer transparenten Lärmschutzeinrichtung im Bereich des Landstraßer Gürtels
- Fokus auf sanfte Mobilität durch widmungsmäßige Vorsorge für eine gute Durchlässigkeit durch Festlegung von Fußwegen
- Festsetzung eines Stellplatzregulativs
- Ausweisung von Fußwegen und damit implizit Beschränkung des MIV im Gebiet

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- qualitätsvolle, einheitliche Ausgestaltung des öffentlichen Raums
- Beschränkung des MIV durch das Gebiet
- Mobility Points sollen als Service- und Angebotsstelle für alternative Mobilitätsbedürfnisse wie beispielsweise Car-Sharing, Einrichtungen für E-Fahrzeuge, Fahrradverleih etc. fungieren
- Mittels passiven Lärmschutzmaßnahmen (Fenster, Fassaden, Organisation der Wohnungen, etc.) kann auch an den verkehrsreichen Straßen (Gürtel, Adol-Blamauer-Gasse) ein entsprechender Lärmschutz für die künftigen BewohnerInnen hergestellt werden
- reduziertes Parken im öffentlichen Raum
- Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz

Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Festlegungen im Plan:

- Ausweisung einer 2 ha großen Parkanlage, welche von ihrem Ausmaß größer ist die derzeit ausgewiesene Epk-Fläche.
- Anordnung von Vorgärten
- Anordnung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen
- Anordnung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen für Flächen, welche unbebaut bleiben
- Anordnung von Baumreihen in Straßenzügen
- Anordnung von begrünten Flachdächern zur Förderung der Insektenvielfalt und zur Rückhaltung des Regenwassers

Durch andere Rechtsinstrumente gesicherte Maßnahmen:

- geschützte Tier- und Pflanzenarten fallen unter den Schutz des Wiener Naturschutzrechts. Maßnahmen in deren Lebensräumen sind nur unter Berücksichtigung der dort festgelegten Vorschriften zulässig.
- Bäume sind durch das Wiener Baumschutzgesetz geschützt.

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- differenzierte Gestaltung des Grünraums um eine Artenvielfalt von Fauna und Flora zu erreichen
- Anbringung/Einbau von Nisthilfen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall und Herstellung einer umweltfreundlichen Außenbeleuchtung
- naturnahe Ausgestaltung der Grünflächen als Lebensraum für Tiere und standortgerechte Pflanzen
- Berücksichtigung der derzeitigen Waldflächen und Integrierung in die künftige Parkanlage, sowie die Trockenrasenfläche
- Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind in der Bauphase Maßnahmen vorgesehen, unter anderem die Schaffung von Ersatzlebensräume
- Privatrechtliche Vereinbarung hinsichtlich der Herstellung einer Fassadenbegrünung

Boden, Grundwasser:

Festlegungen im Plan:

- kompakte Baukörperstruktur und daher sparsamer Umgang mit der Resource Boden
- Dachbegrünung für Flachdächer zur besseren Regenwasserrückhaltung

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Regenwassermanagement

(Klein-) Klima:

Festlegungen im Plan:

- kompakte Baukörperkonfiguration ermöglicht energieeffizientes Bauen
- Festsetzung von Grünland/Erholungsgebiet - Parkanlage (Epk) ermöglicht Vegetation zur Speicherung und kontinuierlichen Abgabe von Feuchtigkeit
- Verschreibung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen „G“ – um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten
- Verschreibung von Vorgärten
- Verschreibung von Baumreihen in Straßenzügen
- Verschreibung von begrünten Flachdächern

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Regenwassermanagement
- Hoher Anteil an Baum- und Strauchbewuchs auf den auszugestaltenden Freiflächen im Grün- und Bauland zur Vermeidung von Hitzeinseln sowie zur Erhöhung des Windkomforts
- Privatrechtliche Vereinbarung hinsichtlich der Herstellung einer Fassadenbegrünung

Sachwerte, kulturelles Erbe:

Festlegung im Plan:

- Vorsorge für zeitgemäße Wohn- und Bürobauten
- Vorsorge für die Errichtung eines Kindergartens
- Vorsorge für die Errichtung einer Bildungseinrichtung (AHS)

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Sicherung der zukünftigen architektonischen und funktionellen Qualität durch Wettbewerbsverfahren sowie die Begutachtung von Wohnprojekten durch den Grundstücksbeirat bzw. Bauträgerwettbewerbe bzw. durch den Fachbeirat gemäß §3 der BO f. Wien

Landschaft:

Festlegungen im Plan:

- Abgrenzung zwischen Grünland und Bauland
- Ausweisung von Bauklassen und Fluchtlinien

Zusätzlich mögliche Maßnahmen:

- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten durch privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wien und Grundeigentümer (§ 1a d. BO f. Wien)
- 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.

9 Nichttechnische Zusammenfassung

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