

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8437**

Wien, 5. Dezember 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bitterlichstraße, Linienzug 1-10, Vollnhoferplatz, Filnteichstraße, Linienzug 11-13, Oppenheimgasse, Linienzug 14-15, Koliskogasse, Burgenlandgasse, Linienzug 16-18, Palisagasse und Linienzug 19-20 im 10. Bezirk, Kat. G. Oberlaa Stadt und Kat. G. Simmering sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets

## **Beilagen:**

Antrag und Plan 1:2000

## **Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV**

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

### **Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das rund 54,3 ha große Plangebiet liegt am Südosthang des Laaer Berges im 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten) zwischen dem Erholungsgebiet Laaer Wald Vogental mit dem Landschaftsschutzgebiet „Am Laaer Berg“ und den nördlichen Abhängen des Goldberges, die heute noch landwirtschaftlich genutzt werden. In naher Umgebung liegt auch der im Zuge der „Wiener internationalen Gartenschau 1974“ (WIG74) errichtete Kurpark Oberlaa (Architekt Erich Hanke).

Das gegenständliche Plangebiet wird durch die in der Umgebung liegenden Grünräume geprägt und bettet sich zwischen der Trasse der Ostbahn nordöstlich, der Bitterlichstraße nördlich, der Bebauung westlich der Langsulz- und Burgenlandgasse, sowie der Filmteichstraße südlich und der Amarantgasse östlich ein.

Der Großteil des Plangebiets weist rechteckige Blöcke mit annähernd ähnlichen Blocktiefen auf, die überwiegend durch 6,00 m bis 8,00 m breite Gassen gegliedert sind. Der heutige Baubestand im Plangebiet ist durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener und teilweise auch gekuppelter Bauweise geprägt. Das gesamte Siedlungsgebiet weist bis auf wenige Ausnahmen - ein Gasthaus, eine Pension sowie ein Apartmenthaus - ausschließlich Wohnnutzung auf.

### **Historische Entwicklung**

Kurz nach dem 1. Weltkrieg wurde im Jahr 1919 der Verein „Heimkehrersiedlung Laaerberg“ gegründet. Mit der Anlage von Nutzgärten und Gemüsegeldern auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Laaer Berg wurden erste barackenähnliche Gebäude errichtet. Der 1918 gegründete Österreichverband der Heimkehrer stellte die Flächen den Kriegsrückkehrern und ihren Angehörigen pachtweise zur Verfügung. Die Terrainarbeiten und Umgestaltung zu Nutzgärten gestaltete sich, bedingt durch die Vorverwendung als Truppenübungsplatz, schwierig. Ab den 1930er Jahren erfolgte die Erschließung mittels Infrastruktur (Zufahrtsstraßen, Wasserleitungen, etc.) und folglich eine teilweise Bebauung mit architektonisch-ähnlichen, eingeschossigen Siedlungshäusern mit Satteldach (wie Mannschildgasse 5, Friedrich Teller Gasse 9).

Während des Zweiten Weltkriegs wurde die Siedlung durch Bomben (Nähe zu Industrie und Großbahnhöfen) schwer beschädigt. Da das Gebiet im Wald- und Wiesengürtel lag, musste vor dem Wiederaufbau eine Umwidmung erfolgen. Daraufhin wurden Strom und Gas zugeleitet und Kanalanschlüsse errichtet. Es wurden zweigeschossige Siedlungshäuser mit einer Garage im Keller errichtet (wie Friedrich Teller Gasse 22, Vogentalgasse 23). Automobile waren zur damaligen Zeit noch eher selten und deuten auf eine Aufwertung des Gebiets hin. Heute sind die Pachtgründe größtenteils in Eigengründe übergegangen.

Ebenfalls im Plangebiet liegend, angrenzend an das heutige Einfamilienhausgebiet und die umgebenden Flächen des Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, wurden 1910 im Bereich „Kastenbaum“ inmitten einer weitläufigen Grünfläche, konzentriert auf einen kleinen mittigen Bereich, ein- und zweigeschossige Gebäude als Militärfunkanlage errichtet, die in späterer Folge zu einer Radiostation umfunktioniert wurden und bis 1985 als Empfangsanlage in Betrieb waren.

Betrieben wurde die Anlage von der ehemals staatlichen Radio Austria AG und diente gemeinsam mit der Kurzwellensendeanlage in Bad Deutsch-Altenburg zur Abwicklung internationaler Telegrafieverbindungen. Die Gebäude stehen heute leer.

### **Gebietsdaten**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 54,3ha und ist in 33 Baublöcke unterteilt. Am Stichtag 1. Jänner 2024 zählte das Plangebiet 643 Einwohner und 789 Einwohnerinnen. Die genaue Anzahl an Arbeitsplätzen im Gebiet ist aufgrund der aktuellen Datenlage nicht quantifizierbar, gemäß der Erwerbsstatistik 2020 kann von ca. 150 Beschäftigten ausgegangen werden, die in um die 70 Arbeitsstätten tätig sind, wobei es sich vermutlich größtenteils um Einzelunternehmer\*innen und nicht um größere Unternehmen handelt.

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Der heutige Baubestand besteht vorwiegend aus umgebauten Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit und Neubauten nach 1977. Ab den 1980er Jahren erfolgte eine punktuelle Nachverdichtung mit Mehrfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern (wie Bleichsteinerstraße 19), die sich entsprechend ihrer Steildachform in die umgebende Einfamilienhausbebauung zumindest optisch, wenn auch nicht strukturell, integrierten. Gerade die Siedlung einer Wohnbaugenossenschaft zwischen Friedrich-Teller-Gasse 11 und Max-Mauermann-Gasse 17 sticht aufgrund ihrer Größe über zwei Baublöcke hervor.

Bei den zahlreichen Neubauprojekten des letzten Jahrzehnts lässt sich die Tendenz von eng aneinander stehenden Einzelgebäuden bzw. Reihenhäusern mit feuermauerähnlichen Seitenfassaden (wie Männertreugasse 31-39), als auch zu reihenhausähnlichen Mehrfamilienhäusern (wie Bleichsteinerstraße 8) erkennen. Aufgrund der teilweise schmalen Parzellenstruktur ist die Bebauungstiefe größer als in vergleichbaren Gebieten.

Die Mehrzahl der Gebäude ist in offener Bauweise errichtet und weist ein bis zwei Geschosse auf, wobei nur bei wenigen Gebäuden neueren Entstehungsdatums Dachausbauten durchgeführt wurden. Vereinzelt wurden jedoch bereits Verdichtungstendenzen in Form von siedlungsstrukturtypischen großvolumigen Mehrfamilienhäusern realisiert. Die laut Bebauungsplan mögliche gekuppelte Bauweise wird nur in wenigen Bereichen konsumiert. Lediglich im südwestlichen Bereich des gesamten Einfamilienhausgebietes ist aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur mit schmalen, langen Grundstücken die gekuppelte Bauweise vorherrschend.

Im Bereich des „Kastenbaum“ auch bekannt als „Radio Austria Gelände“ befinden sich eingeschossige, leerstehende Gebäude aus der Gründerzeit, welche ehemals als Teil einer Funkanlage genutzt wurden.

#### Freiflächen und Grünräume:

Das Freiflächenangebot innerhalb des Bearbeitungsgebietes beschränkt sich größtenteils auf die vorhandenen Privatgärten. Aufgrund der angrenzenden großen Erholungsgebiete des Laaer Berges (**Sww**), des Kurpark Oberlaa (**Epk ÖZ**) und der landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Kastenbaum (**Sww**) ist das Gebiet überdurchschnittlich gut mit frei zugänglichen Grünräumen versorgt. Innerhalb der Bereiche mit Wohnbebauung liegt der raum- und ökologisch wirksame Vegetationsbestand primär innerhalb der Privatgärten und dort vor allem in den Blockinnenbereichen. Entlang der Ostbahntrasse und im Bereich des Kossmatplatzes liegt ein diesbezüglicher Grünbestand zum Teil in öffentlich zugänglichen Bereichen. Eine weitläufige, jedoch aktuell nicht öffentlich zugängliche, Grünfläche im Plangebiet stellt der Kastenbaum (ehem. Radio Austria Gelände) dar. Der Kastenbaum ist nicht nur Landschaftsschutzgebiet gemäß § 24 Abs. 1 bis 3 Wiener Naturschutzgesetz, sondern auch Naturdenkmal (Nr. 795) gemäß §28 Wiener Naturschutzgesetz als ein „Lebensraum für geschützte Nagetiere“, nämlich Ziesel. Auch Waldflächen gemäß Forstgesetz 1975 finden sich auf dieser Fläche.

#### Eigentumsverhältnisse:

Im Bearbeitungsgebiet liegt ein Großteil der Liegenschaften in Privateigentum, Wohnungseigentum oder Eigentum sonstiger juristischer Personen (wie Firmen). Die Wohnhausanlage zwischen Friedrich-Teller-Gasse und Max-Mauermann-Gasse ist einer Wohnbaugenossenschaft zuzuschreiben.

Die im Bearbeitungsgebiet befindlichen Straßen sind zum größten Teil dem öffentlichen Gut zuzurechnen und werden durch die zuständige Magistratsabteilung Straßenverwaltung und Straßenbau verwaltet (MA 28). Lediglich im Bereich des Gartensiedlungsgebiets finden sich Straßen nach § 53 BO für Wien im Privateigentum.

#### Infrastruktur:

Im gesamten Plangebiet sind keine sozialen, bildungsrelevanten Infrastruktureinrichtungen oder Geschäfte und Einrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs vorhanden.

Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen finden sich außerhalb des Plangebietes im Hanssonzentrum an der Favoritenstraße südlich des Verteilerkreises, in der Favoritenstraße

stadteinwärts des Verteilerkreises als auch im 11. Bezirk, im Gleisdreieck Ostbahnverzweigung und Aspangbahn, beim Kreuzungsbereich Gadnergasse/Swatoschgasse bzw. weiter im Zentrum Simmering, an der Simmeringer Hauptstraße. Im Plangebiet selbst findet sich lediglich ein Gasthaus, in der Heimkehrergasse.

Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls nur außerhalb des Plangebietes: öffentliche Kindergärten (teilweise inklusive Hort): Lippmannngasse, Laaer-Berg-Straße 145, Volksschule: Laaer-Berg-Straße 170; privates Realgymnasium, Mittelschule und Kindergarten östlich des Verteilerkreises in der Ludwig-von-Höhnel-Gasse 17–19. Eine Zahnarztpraxis befindet sich im Westen des Plangebiets in der Burgenlandgasse, eine Apotheke sowie Arztpraxen (Allgemeinmedizin und Radiologie) in der Nähe der VS Laaer-Berg-Straße sichern außerhalb des Plangebietes die medizinische Grundversorgung.

Verkehrssituation:

#### Fußverkehr

Dem fußläufigen Verkehr stehen die vorhandenen Straßenzüge zur Verfügung. Die Gehsteigbreiten entsprechen innerhalb des Siedlungsgebiets nicht den aktuellen standardmäßigen Anforderungen. Aufgrund der geringen Straßenbreiten, des derzeit geringen lokalen Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr und der Fußgängerfrequenzen kann mit den vorhandenen schmälere Gehsteigen bzw. Mischflächen aktuell das Auslangen gefunden werden.

#### Radverkehr

Das Plangebiet ist primär über seine Außenkanten im Bereich der Bitterlichstraße (als übergeordnete Radroute) sowie der Amaranthgasse und dem Stadtwanderweg 7 (in diesem Fall als bezirksverbindende Radwege) an das übergeordnete Hauptradverkehrsnetz angeschlossen. Damit lassen sich jedoch die zentralen Bereiche des 10. und 11. Bezirks sowie die umgebenden übergeordneten Freizeit- und Erholungsbereiche auf direktem Wege erreichen. Im Gebiet selbst zählt lediglich die Bleichsteinerstraße zum Hauptradverkehrsnetz. Das Radwegenetz sieht Radfahranlagen im Mischverkehr und als Radfahren gegen die Einbahn vor.

#### Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt ausschließlich über zwei Buslinien – die Buslinie 15A der Wiener Linien, die zwischen dem 12. Bezirk, Bahnhof Meidling, Schedifkaplatz und dem 11. Bezirk, Enkplatz, Grillgasse verkehrt und im Plangebiet lediglich an der Bitterlichstraße hält, sowie die Buslinie 68A, die zwischen Reumannplatz und Laaer Berg Kurpark Nordosteingang

verkehrt und im Plangebiet lediglich am südlichen Ende, an der Filmteichstraße die Endstelle hat. Mit der U1-Station Altes Landgut ist die nächstgelegene U-Bahnstation, mit der Buslinie 15A, vom Planungsgebiet aus innerhalb von 10 bis 20 min (je nach Adresse) erreichbar.

### Motorisierter Individualverkehr

Innerhalb der Siedlung gibt es keinen Durchzugsverkehr mit Ausnahme der Bitterlichstraße, die einen stark frequentierten Verbindungsweg zwischen Verteilerkreis Favoriten und Simmering (Gadnergasse/Leberstraße) darstellt. Die Bitterlichstraße (Hauptstraße B225) bindet als stark befahrene Straßenverbindung das Plangebiet an das hochrangige Straßenverkehrsnetz (A23, S1) an. Die Straßen im Siedlungsgebiet entsprechen im heutigen Bestand den aktuellen verkehrlichen Erfordernissen.

### **Umweltsituation**

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an Grünflächen auf und ist im Wesentlichen durch eine locker bebaute Siedlungsstruktur mit teilweise großen zusammenhängenden, grünen Blockinnenbereichen geprägt. Gemäß der Wiener Stadtklimaanalyse (2020) herrscht im Wohngebiet überwiegend ein moderates Überwärmungspotential vor, der Bereich des Kastenbaums wird als Frischluft- und teilweise auch als Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Der Kastenbaum ist laut Wiener Naturschutzrecht Landschaftsschutzgebiet und ein Naturdenkmal als Lebensraum für die geschützte Tierart Ziesel.

In Bezug auf die Lärmbelastung innerhalb des Planungsgebiets liegt der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel, laut Lärminfo des Bundesministeriums für Klimaschutz und Mobilität (2024), entlang der Bitterlichstraße sowie Naderstraße überwiegend zwischen 65–75 dB. Entlang der restlichen Plangebietsstraßen liegt die mittlere Lärmbelastung in 24 Stunden vorwiegend bei 55 bis 60 dB bzw. vereinzelt bis 65 dB.

### **Rechtslage**

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

Die aktuell im Plangebiet gültigen Plandokumente setzen größtenteils Bauland/Wohngebiet (**W**), in der Bauklasse I höhenbeschränkt auf 7,5 m, in der offenen oder gekuppelten Bauweise mit Drittelbebauung fest, lediglich im westlichen Teil des Gebiets zwischen Burgenlandgasse und Geißfußgasse ist teilweise Bauland/Gartensiedlungsgebiet (**GS**), mit einer auf 100m<sup>2</sup> beschränkten baulichen Ausnutzbarkeit und einer Dachneigung von maximal 45 Grad definiert. Die

Vorgartentiefen divergieren zwischen 3,00 m und 5,00 m. In den Plandokumenten des Bearbeitungsgebiets sind als gemeinsame Bestimmung enthalten, dass der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf und bebaubare, aber nicht bebaute Flächen, gärtnerisch auszugestalten sind. Die aktuell gültigen Bebauungsbestimmungen sind flächig ausgewiesen. Der Bereich des Kastenbaums ist derzeit nicht von einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erfasst und somit mit einer Bausperre gemäß § 8 (1) belegt.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 8353, Beschluss des Gemeinderats vom 17. Dezember 2024, Pr. Zl. 1423829-2024-GGI,

PD 7989, Beschluss des Gemeinderats vom 29. Juni 2011, Pr. Zl. 2234/2011-GSK,

PD 7350 Beschluss des Gemeinderats vom 21. September 2001, Pr. Zl. 151/01-GSV,

PD 7351 Beschluss des Gemeinderats vom 24. Jänner 2001, Pr.Zl. 403 GPZ/2000,

PD 7351K Beschluss des Gemeinderats vom 26. September 2002, Pr.Zl. 2729/2002–GSV,

PD 7349 Beschluss des Gemeinderats vom 22. November 2000, Pr. Zl. 313 GPZ/2000 und

PD 7297, Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2000, Pr. Zl. 390 GPZ/2000.

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

### **Übergeordnete Konzepte**

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel bis 2040 klimaneutral zu sein. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener\*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu

setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Der **Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035** stellt die wichtigste Planungsgrundlage auf gesamtstädtischer Ebene für Wien dar und gibt Ziele und Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Aspekte der Stadtentwicklung vor. Der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise stehen bei allen Vorhaben der Stadtentwicklung an oberster Stelle. Der Wien-Plan befasst sich mit den Themenfeldern der Siedlungsentwicklung für die wachsende Bevölkerung, der Erhaltung und Verbesserung bzw. Ausbau des Grün- und Freiraums, die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums, den Ausbau bzw. die Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, dem urbanen Wirtschaftsstandort, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, dem Planen für die soziale und gerechte Stadt sowie der Unterstützung der Energiewende seitens der Stadtplanung. Für das gegenständliche Plangebiet sind folgende Themenfelder bzw. Kapitel relevant:

Das Kapitel **Siedlungsentwicklung** zeigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Kompakte Bebauung, geringe Bodenversiegelung und ein geringer Bodenverbrauch sind Grundsätze für die bauliche Weiterentwicklung Wiens. Ein steigender Anteil des Wohnraumbedarfs soll in der Bestandsstadt durch Umbauten, bauliche Ergänzungen und Transformationen abgedeckt werden können. Die Heimkehrersiedlung ist im Leitbild Siedlungsentwicklung als Bestandsgebiet ohne konkretes Entwicklungspotenzial ausgewiesen. Laut Wien-Plan müssen bestehende Gebiete mit einer so geringen baulichen Dichte, wie sie die Heimkehrersiedlung aufweist, jedoch überdurchschnittlich zur Klimaanpassung und zu Nachhaltigkeitszielen beitragen.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Das Plangebiet kann Großteils als ein durchgrünter Siedlungsraum bezeichnet werden, bei dem eine geringe Bebauungsdichte und ein hoher Durchgrünungsgrad vorherrschen. Siedlungstypen mit geringer baulicher Dichte stellen in einer wachsenden Stadt keine ideale Siedlungsform dar, sind aber von

stadtökologischer und sozialer Bedeutung. Etwaige Verdichtungsmaßnahmen sollen so gesteuert werden, dass die Grün- und Freiflächen weitgehend gesichert werden bzw. ein ausreichender Grünanteil erhalten bleibt. Die Grünflächen im Bereich des „Kastenbaum“ sind im **Leitbild Grünräume** als Wiener IMMERGRÜN ausgewiesen. Diese Flächen sind unter Wahrung der Erholungswirkung der Landschaft und der Identität des jeweiligen Landschaftsraumes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Als Gliederungselemente bleiben sie dauerhaft zusammenhängend erhalten. Charakteristisch für das Wiener IMMERGRÜN sind Wälder, Wiesen, Felder und Weingärten. Diese Räume haben ökologische und forst- und landwirtschaftliche Funktionen und dienen der Erholungsnutzung. Eine über die jeweils bestehenden baulichen Nutzungen bzw. das zum Zeitpunkt des Beschlusses des Wien-Plans laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässige Ausmaß hinausgehende Inanspruchnahme ist hier nicht möglich. Am Rande des Bearbeitungsgebietes sind eine Grünachse sowie ein Grünkorridor zur Freiraumvernetzung der beiden nördlich und südlich vorhandenen Großgrünräume (Laaer Wald/Vogental mit Goldberg und Kurpark Oberlaa) entlang des Kastenbaums sowie der Ostbahntrasse ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Heimkehrersiedlung Teil des urban geprägten Freiraumnetzes, welches beispielsweise Alleen und Grünstreifen im Straßenraum umfasst.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen und Plätzen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen. Im **Leitbild Radverkehrsplanung** ist vorgesehen, dass in direktem Anschluss an die Heimkehrersiedlung die Bitterlichstraße als Teil des Hauptradverkehrsnetzes als Basisroute ausgebaut und adaptiert werden soll.

Das Kapitel **Planen für die Energiewende** macht Planungsvorgaben für den Ausbau der Infrastruktur für die Wärme- und Energiewende. Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Dekarbonisierung sowie zur Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen stehen im Mittelpunkt. Der Umbau soll auch zu anderen Planungszielen wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden.

Im **Urban Heat Islands Strategieplan Wien** (2015) werden Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von urbanen Hitzeinseln auf unterschiedlichen Planungsebenen beschrieben. Die konkreten Maßnahmen betreffen u. a. die Anwendungsbereiche Vernetzung von Grünräumen, Erhöhung des Grünanteils, Begrünung und Kühlung von Gebäuden und Beschattung von Freiräumen und Wegen.

Im **Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten** (2021) wird die Heimkehrersiedlung unter dem Entwicklungsschwerpunkt „Positive Effekte für den Bestand schaffen“ angeführt – das Einfamilienhausgebiet soll in seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben, jedoch geringfügige bauliche Nachverdichtungen ermöglicht werden. Unter dem Schwerpunkt „Großgrünräume sichern und vernetzen“ wird der Bereich Kastenbaum im Planungsgebiet zu „Kulturlandschaft und Erholungsraum Laaer Berg-Liesingtal“ gezählt und soll nicht nur langfristig erhalten, sondern auch weiter aufgewertet werden.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Aufgrund der in der bestehenden Rechtslage flächigen Festsetzungen im Plangebiet gibt es innerhalb der bestehenden Baublöcke keine inneren Baufluchtlinien, wodurch eine Gebäudesituierung auf der gesamten Liegenschaft möglich ist. Die Freihaltung von zusammenhängenden Grünräumen im Blockinneren im Sinne der Sicherung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und eines kühlen Mikroklimas ist dadurch kaum möglich. Entsprechend der derzeit widmungsmäßig zulässigen Bebauungsmöglichkeiten besteht die Möglichkeit, dass neue Fahnenparzellen im Blockinnenbereich geschaffen und zusätzliche Gebäude errichtet werden, womit die bauliche Dichte im Baublock, bei gleichzeitigem Verlust der blockinneren Grünräume durch Bodenversiegelung und damit verbunden zum Nachteil der klimarelevanten Ziele und des Regenwassermanagements, erhöht wird.

Im Hinblick auf die sich aktuell abzeichnenden Verdichtungstendenzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen, auf die ursprüngliche kleinteilige Bebauung ausgelegte Erschließung in Form von sehr schmalen Gassen (6 m bis 8 m), erscheint die Verkehrssicherheit bzw. die Dimensionierung der bestehenden Verkehrsflächen für den zu erwartenden Mehrverkehr nicht ausgelegt zu sein.

Eine wesentliche Zielsetzung im Plangebiet ist die Bedachtnahme auf die kleinstrukturierte überwiegende Einfamilienhausbebauung sowie die infrastrukturelle Versorgung und Erschließung im Hinblick auf eine sich derzeit abzeichnende Neu-, Zu- und Umbautätigkeit.

Hinsichtlich des Erhalts des hohen Grünanteils im Gebiet und seiner Naturschutzrelevanz sowie der Implementierung der Klimaziele, wird der Sicherung des vorhandenen Grünraumes und des

natürlichen Bodens besonderer Stellenwert eingeräumt. Daher soll in zwei Bereichen des Plangebiets die Ausweisung als Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel erfolgen.

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

### **Ziele der Bearbeitung**

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

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;

- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 4, 5, 6, 6a, 8, 9, 14 und 15 angeführten Ziele Bedacht genommen.

### **Festsetzungen**

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

Der aktuellen Nutzung entsprechend soll das Planungsgebiet weiterhin vorwiegend als Bauland/ Wohngebiet bzw. zu einem kleinen Teil als Gartensiedlungsgebiet ausgewiesen werden. Im Bereich des Kastenbaums sowie entlang der Ostbahn wird die Festsetzung eines Schutzgebiets/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagen.

Bebauungsstruktur im Bauland:

Wie bisher soll der Großteil des Plangebiets als Wohngebiet Bauklasse I in offener oder gekuppelter Bauweise festgesetzt werden. Die ausschließlich gekuppelte Bauweise soll im Südwesten des Gebiets für den Baublock zwischen der Langsulzgasse östlich und der Sindelargasse westlich gelten und wird aufgrund der schmalen Grundstücke aus der bestehenden Rechtslage übernommen. Die Neuausweisung der gekuppelten Bauweise wird aufgrund des Baubestands und der damit einhergehenden Ermöglichung größerer zusammenhängender Grünräume entlang der Geißfußgasse östlich zwischen ONr. 11 und ONr. 65 zuzüglich Hederichgasse ONr. 4 vorgeschlagen. Im Blockinnenbereich zwischen Sindelargasse, Palisagasse und Geißfußgasse wird für jenen Bereich, der an die bestehende Reihenhaussiedlung angrenzt, die offene Bauweise gemäß Baubestand vorgeschlagen.

Für jene Bereiche, die als Wohngebiet festgesetzt werden sollen, wird, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Fortbestand der bestehenden Grünräume zu sichern und Verdichtungstendenzen in Form von siedlungsstrukturuntypischen großvolumigen Mehrfamilienhäusern vorzubeugen, die höhenbeschränkte Bauklasse I mit 6,5 m sowie die

Reduktion der baulichen Ausnutzbarkeit pro Bauplatz auf 25 v.H. vorgeschlagen. Aus demselben Grund wird auch vorgeschlagen die bebaute Fläche einzelner Gebäude auf nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> zu beschränken, was in etwa der aktuell durchschnittlich mit Hauptgebäuden bebauten Fläche pro Liegenschaft entspricht. Des Weiteren sollen im Wohngebiet zum langfristigen Schutz der Bodenfunktion und ihrer ökologischen Wirksamkeit mindestens 65 vH der Fläche des Bauplatzes von jeder unterirdischen Bebauung frei bleiben.

Zusätzlich sollen in jenen Baublöcken, in denen die Bebauung großteils einheitlich am Blockrand angeordnet ist und wodurch sich große zusammenhängende Grünräume im Blockinnenbereich ergeben, die Ausweisung der gärtnerischen Ausgestaltung zur Sicherung ebendieser Grünräume beitragen. Dies trifft beispielsweise auf den Baublock zwischen Friedrich-Teller-Gasse und Vetersgasse, sowie jenen zwischen Schwarzgrubergasse und Männertreugasse zu.

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils und zusammenhängender Grünbereiche im Bauland, zur Hintanhaltung von übermäßig versiegelten Flächen, zur Verbesserung des Regenwassermanagements und der kleinklimatischen Situation sollen in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen folgende Bestimmungen gelten:

Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Die Vorgartentiefen aus der Rechtslage sollen weitgehend übernommen werden, sie divergieren zwischen 3 m und 5 m. Damit soll zur optischen Aufweitung der schmalen Straßenräume beigetragen werden.

Im Bereich der Heimkehrergasse zwischen Bitterlichstraße und Mannschildgasse soll die Tiefe der Vorgärten entlang der ONr. 2 bis ONr. 12 in Hinblick auf den Bebauungs- und Grünbestand der Grundstücke auf 10 m festgelegt werden.

Zwischen Popovweg, Oppenheimweg, Hederichgasse und Geißfußgasse, soweit im Plangebiet liegend, soll gemäß bisher bestehender Rechtslage Bauland/Gartensiedlungsgebiet (GS), mit einer auf 100 m<sup>2</sup> beschränkten baulichen Ausnutzbarkeit ausgewiesen werden. Ferner soll die Dachneigung in diesem Bereich weiterhin maximal 45 Grad betragen dürfen.

Aufgrund der Lärmbelastung entlang der Bitterlichstraße sowie in der Naderstraße entlang der Ostbahn, sollen an den mit **BB1** bezeichneten Baulinien gemäß bestehender Rechtslage vollflächige Einfriedungen zulässig sein.

Im gesamten Bauland des Plangebiets soll, wie bisher, der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Des Weiteren wird unter dem Gesichtspunkt der maßvollen Nachverdichtung eine Beschränkung auf höchstens 2 Hauptgeschoße und höchstens 1 Dachgeschoß vorgeschlagen sowie, dass die festgesetzte Gebäudehöhe, wenn sie nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien bemessen ist, an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden darf.

Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.

Im Bauland Wohngebiet sollen Nebengebäude höchstens 30 m<sup>2</sup> pro Bauplatz beanspruchen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.

Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel:

Hinsichtlich des Erhalts des hohen Grünanteils im Gebiet und der Implementierung der Klimaziele wird der Sicherung des vorhandenen Grünraumes und des natürlichen Bodens besonderer Stellenwert eingeräumt.

Entlang der Ostbahn bzw. Naderstraße wird für jenen Bereich des aktuell gewidmeten Verkehrsbands, der in Verbindung mit der nicht mehr benötigten Abfahrt der Tangente und gerade als Erholungsgebiet umgenutzten Bereich (Tangentenpark) steht, die Festsetzung als Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagen.

Für den Plangebietsbereich Kastenbaum wird aufgrund seiner Naturschutzrelevanz sowie seiner ökologischen und klimapositiven Funktion die Festsetzung als Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel vorgeschlagen.

#### Schutzzone:

Gleichzeitig wird auch die ehem. Radio Austria Anlage im Bereich des Kastenbaums aufgrund ihrer historischen Relevanz und Stadtbildwirksamkeit als schützenswert erachtet. Basierend auf einem Motivenbericht zur Schutzzonenuntersuchung Heimkehrersiedlung der Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19) vom 24. Oktober 2025, wird die Festsetzung einer Schutzzone vorgeschlagen. Der Bericht erachtet zwei Gebäude der ehem. Radioanlage als Schutzobjekte und sieben, über den weitläufigen Bereich verteilte, Funkmasten als Schonobjekte.

Die Abgrenzung der Schutzzone wird für den bebauten Bereich der zwei als schützenswert erachteten Gebäude vorgeschlagen.

Mit den besonderen Bestimmungen **BB2** und **BB3** sollen die zulässigen Gebäude- und Dachhöhen in der Schutzzone definiert werden, diese orientieren sich am Bestand.

#### Verkehr:

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und im Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Benutzende, wird für Straßen mit einer Breite von mindestens 11 m vorgeschlagen, Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite vorzuschreiben. Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- und Rechtssituation mit weniger als 11 m wieder festgesetzt werden soll, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes aufgrund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

Um die Durchgrünung und das Kleinklima zu erhalten bzw. zu verbessern und in Bezug auf das Freiraumnetz Wien, sollen in jenen Straßenzügen mit einer mindestens 11 m breiten Verkehrsfläche Vorkehrungen getroffen werden, um die Herstellung und Erhaltung von einer Baumreihe bzw. in jenen Straßenzügen mit einer mindestens 20 m breiten Verkehrsfläche von zwei Baumreihen zu ermöglichen.

Der südlich der Steinschötelgasse gelegene Abschnitt der Amarantgasse, innerhalb dessen es keine Einfahrten zu den angrenzenden Bauplätzen gibt, soll weiterhin durch Ausweisung als Fußweg (**Fw**) vom motorisierten Verkehr freigehalten werden, um die Erholungsfunktion des an dieser Stelle verlaufenden Stadtwanderweges zu bekräftigen.

Im Kreuzungsbereich der Männertreugasse und Amarantgasse soll der gemäß bestehender Rechtslage gewidmete, jedoch nicht ausgebaute, Wendehammer begradigt werden. Die Fluchtlinien sollen in diesem Fall an die Breite des angrenzenden Fußweges angepasst werden. Auch nach der Begradigung wird die Möglichkeit für das Wenden von Fahrzeugen weiterhin gegeben sein. Die eingesparte Verkehrsfläche soll dem angrenzenden Schutzgebiet – Wald- und Wiesengürtel zugerechnet werden.

Ein bereits bestehender Wendehammer am südlichen Ende der Steineichengasse soll in Zukunft als Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Ein durch die Magistratsabteilung Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) projektierter Lückenschluss im Hauptradverkehrsnetz im Bereich An der Ostbahn/Bitterlichstraße/Naderstraße soll durch eine entsprechende Anpassung der Straßenfluchtlinien an ebendieser Stelle berücksichtigt werden.

### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 35/2025, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

In jenen Bereichen, in denen der beabsichtigte Plan dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand bestehen, können durch den beabsichtigten Plan voraussichtlich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten. In jenen überwiegenden Bereichen, in denen der beabsichtigte Plan geringere Entwicklungsmöglichkeiten als die Rechtslage vorsieht, sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand zu erwarten. In jenen Teilbereichen, wo erstmals Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gewidmet wird, werden bestehende Gebäude mit bebaubaren Flächen berücksichtigt. Da die im beabsichtigten Plan vorgesehene Bebaubarkeit bereits überwiegend ausgeschöpft ist, ist keine Auswirkung auf den Umweltzustand zu erwarten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiterin:  
Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Raffaella Dorner  
Tel: +43 1 4000 88559

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