

UNTERWEGER I BITSCHKE I EINWALLNER Rechtsanwälte und Rechtsanwältin

DR. JOSEF UNTERWEGER, MAG. ROBERT BITSCHKE, MAG.^A DORIS EINWALLNER

A-1080 Wien, Buchfeldgasse 19a, T (01) 405 42 67, F (01) 405 04 62

E office@unterweger.co.at, www.unterweger-bitsche.at

MA 21 A
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Innen-West
Rathaussatra0e 14-16
1010

MA 21 A – Plan Nr. 7819

Wien, am 13.12.2007

Flötz/07 / u / 3AS

Einschreiter:

1. Bürgerinitiative Flötzersteig
Liebhartstalstrasse 31, 1160 Wien
2. Mag.Dr. Eleonore Kummer,
Liebhartstalsstraße 31, 1160 Wien
3. Carola Röhrich,
Eduard Hanslick-Gasse 4, 1160 Wien

vertreten durch:

Dr. Josef Unterweger
Mag. Robert Bitsche
Mag^a. Doris Einwallner
Rechtsanwälte und Rechtsanwältin
Buchfeldgasse 19a
1080 Wien
Code S103195
BA-CA AG
Konto 09624192200, BLZ 12000
Vollmacht erteilt

STELLUNGNAHME

1 fach

Stellungnahme Plandokument MA 21 A – Plan Nr. 7819

Die Einschreiterinnen erstatten zum Entwurf eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PlanNr 7819 für das Gebiet zwischen Ameisbachzeile, Linienzug 1-2, Schrekergergasse, Spiegelgrundstraße, Bezirksgrenze (Reichmannngasse), Linienzug 3-4, Bezirksgrenze (Reizenpfenninggasse) und Hansl-Schmid-Weg im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

innerhalb offener Frist die

STELLUNGNAHME

1) Ziele der Wiener Bauordnung werden nicht eingehalten

Gemäß § 1 Abs 1 Wiener Bauordnung dienen Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes.

Sie sind Verordnungen, ihre Festsetzung und Abänderung beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen.

Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf die Ziele gemäß § 1 Abs 2 leg. cit Bedacht zu nehmen.

Diese Ziele werden durch den Planentwurf 7819 nicht eingehalten.

2) Wichtige Rücksichten für die Änderung gemäß Wiener Bauordnung liegen nicht vor

Gemäß § 1 Abs 4 Wiener Bauordnung dürfen Abänderungen der Flächenwidmungspläne, der Bebauungspläne nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden.

Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem aufgrund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist.

Zu Abs 4 leg cit führt der VfGH in ständiger Judikatur aus, dass die für die Abänderung sprechenden Rücksichten von größerem Gewicht sein müssen als die dagegen sprechenden. Eine Änderung ist nicht schon dann zulässig, wenn eine andere Widmung besser, vernünftiger und zweckmäßiger wäre (vgl. insofern VfSlg 11.374).

Die Änderung durch Planentwurf 7819 ist schlechter, unvernünftiger und unzulässig. Darüberhinaus liegen keine nachvollziehbaren Gründe für die Abänderung vor.

Stellungnahme Plandokument MA 21 A – Plan Nr. 7819

3) Die Planänderungen widersprechen den Zielen der Wiener Bauordnung

Als Ziele der erfolgten Umwidmung wurde von der MA 21 A insbesondere angestrebt, den Bedarf der Bevölkerung nach „Wohnen im Grünen am Rande der Stadt“ im Plangebiet als bevorzugten Wohnstandort abzudecken. Durch eine „maßvolle, ohne den Siedlungscharakter zu gefährdende bauliche Flexibilität sollte die Zielsetzung eines möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden“.

Die dargestellte Entwicklung und Planung stelle die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs 4 Wiener Bauordnung dar, meint die Behörde rechtsirrigerweise.

Die Behörde beruft sich in weiterer Folge insbesondere auf die Ziele der § 1 Abs 2, Z 1, 3, 4, 6, und 8 Wiener Bauordnung, ohne dazu inhaltliche Ausführungen vornehmen zu können.

Erklärungen der beabsichtigten Maßnahmen sowie die Konsequenzen im Hinblick auf die Zielerreichung der geplanten Umwidmung wurden von der Behörde unterlassen. Ein bloßes Zitieren des Gesetzestextes ist jedenfalls unzureichend.

Tatsächlich laufen die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes den Zielen des § 1 Abs 2 Wiener Bauordnung geradezu entgegen.

So wird beispielsweise die geplante Änderung des bestehenden Flächenwidmungsplanes ein zusammenhängender Grünraum mit erhaltungswürdigem Baumbestand zerstört werden. Die damit einhergehenden Belastungen betreffend Luft, Klima, Feinstaub, Wasser und sonstige negativen Umweltauswirkungen widersprechen auch den Zielen der Wiener Bauordnung.

Eine stärkere Bebauung des Gebietes durch Erhöhung der Bebauungsdichte steht sohin in eklatantem Widerspruch zu den in § 1 Abs 2 Wiener Bauordnung angeführten Ziele bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne.

Gerade der Erhalt des Grüngürtels in dieser Lage ist insbesondere auch im Hinblick auf die Z 6 und 7 leg cit ein vorrangiges Ziel und wird es Teil der obligatorischen Interessensabwägung im weiteren Verfahren sein, ein Abgehen von den gesetzlichen Zielsetzungen argumentativ zu rechtfertigen.

Nach der beabsichtigten Änderung wird jedenfalls eine merkliche Verdichtung der Bebauung für den Baublock Schreckergasse – Reichmannngasse – Demuthgasse – Michalekgasse erfolgen.

Auch laufen die geplanten Änderungen dem Wiener Stadtentwicklungsplan 2005, STEP 05 zuwider.

Obwohl nach ständiger Rechtsprechung des VwGH die Planung ausschließlich an den Zielen des Abs 2 leg. cit gebunden ist, nicht aber an den Stadtentwicklungsplan, der seiner Natur nach nur ein unverbindliches Programm darstellt (vgl. VwGH vom 24.04.1990, 89/05/0044) ist ein Abgehen von den begrüßenswerten politischen Bestrebungen im Rahmen des STEP 05 zumindest zu begründen.

Auch dies wurde von der Behörde zur Gänze unterlassen.

Stellungnahme Plandokument MA 21 A – Plan Nr. 7819

4) Unzulässige Inselwidmungen

a) Wie aus dem Plandokument Nr. 7819 hervorgeht, soll die Müllverbrennungsanlage Flötzersteig sowie ein Teil der Johann-Staud-Gasse im alten Plandokument verbleiben.

Die Herausnahme von weiten Teilen des (bestehenden) Plandokumentes und die Schaffung einer „Inselwidmung“ für die Müllverbrennungsanlage ist unzulässig und sachlich in keiner Weise gerechtfertigt. Die singuläre Betrachtung einer einzelnen Parzelle ist entgegen jeder sachlichen Erfahrung vorgenommen worden und verletzt daher den Gleichheitsgrundsatz.

Der Erläuterungsbericht der MA 21 A zeigt vielmehr deutlich, dass die Tatsache der Herausnahme der Müllverbrennungsanlage vom neuen Plandokument mit keinem Wort erwähnt wurde.

Die Behörde kann keine Gründe für die so entstehende Inselwidmung anführen.

Die dargestellte Vorgehensweise legt den Schluss nahe, dass sich die Behörde im Klaren darüber ist, dass der Standort für die Müllverbrennungsanlage grundsätzlich ungeeignet ist und dass eine entsprechende Widmung nicht aufrechtzuerhalten ist.

Auch soll wohl versucht werden, an der problematischen Widmung der Müllverbrennungsanlage Flötzersteig gar nicht erst zu rühren.

Diese Vorgehensweise der Behörde ist unzulässig.

b) Aber auch das Gebiet um die Demuthgasse würde nach der geplanten Umwidmung eine unzulässige Inselwidmung darstellen.

Wie aus dem Antragsentwurf und dem Erläuterungsbericht sowie dem Plandokument ersichtlich, wird tatsächlich nur im „Krätzl“ um die Demuthgasse eine Erhöhung der Bebauungsdichte durchgeführt und entfallen dort die Baufluchtlinien. Diese Elemente sind im Vorgängerplan 6998 eingeführt worden.

Auch diese Maßnahmen stellen eine unzulässige Inselwidmung dar.

Hinsichtlich der damit einhergehenden Zerstörung des zusammenhängenden Grünraumes wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.

5) Erhöhte Bebauung – Zerstörung des Grünraums

Direkt an der Müllverbrennungsanlage angrenzendes Wohngebiet soll durch das Plandokument Nr. 7819 umgewidmet werden. Der Vorgang dieser Umwidmung im Bereich Demuthgasse/Schreckergasse ist bedenklich, da hierdurch die Verpflichtung fallen würde, Vorgärten einzuhalten und die Bebauungsdichte auf diese Weise gesteigert werden soll.

Der Behauptung der Behörde, dass „die geplanten Änderungen nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand“ hätten, ist unzutreffend. Die Planänderung wird zu einer merklichen Verdichtung der genehmigungsfähigen Bebauung führen.

Stellungnahme Plandokument MA 21 A – Plan Nr. 7819

Das ist der Behörde wohl bewußt, unterläßt sie es doch, einen Plan vorzulegen, aus dem die mögliche Verbauung des umgewidmeten Kratzls hervorgeht.

Die beabsichtigte Planänderung wird – entgegen der Ansicht der Behörde – den Charakter des Gebietes deutlich verändern, da eine weitere und dichtere Verbauung zulässig wird und somit auch der zusammenhängende Grünraum zerstört wird.

Beweis: einzuholendes Gutachten über die mögliche Verbauung nach Planänderung

6) Verstoß gegen den Gleichheitssatz

Die Planänderung verstößt mehrfach gegen den Gleichheitsgrundsatz.

So führt beispielsweise die geplanten Änderungen auch zu einer Ungleichbehandlung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Liegenschaften an der Demuthgasse in der offenen Bauweise errichtet wurden, andererseits die Bebauung der Liegenschaften Wien 16., Schreckergasse 19 und 21 in der gekuppelten Bauweise erfolgte, sodass die beiden letztgenannten Liegenschaften hinsichtlich der geplanten baulichen Ausnutzbarkeit bevorzugt werden.

In ständiger Rechtsprechung führt der VfGH aus, dass ein Liegenschaftseigentümer nicht ohne zwingenden objektiven Grund gegenüber einem anderen wesentlich bevorzugt werden darf (vgl. VfSlg 13.570).

Objektive Gründe für eine Besserstellung der beiden Liegenschaften sind jedoch nicht gegeben.

Gerade auf diesen beiden Liegenschaften befinden sich vielmehr illegale Bauwerke - rechtskräftige Abbruchsbescheide liegen seit ca. 2 Jahren vor.

Durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes würden die beiden Schwarzbauten nachträglich genehmigungsfähig.

Zu derartigen Anlasswidmungen führt der VfGH in ständiger Rechtsprechung aus, dass Änderungen, nur um nachträgliche Baubewilligungen für Schwarzbauten zu ermöglichen, sachlich nicht gerechtfertigt sind. Auch dann nicht, wenn mit dem Abbruch erhebliche wirtschaftliche Nachteile verbunden sind (vgl. beispielsweise VfSlg 12.171).

7) Gesamtbetrachtung

Bei einer Gesamtbetrachtung ist jedenfalls festzustellen, dass die Grundlagenforschung für diesen Plan insgesamt nicht den rechtlichen Anforderungen für eine Planänderung entspricht.

Die vom Gesetz geforderten wichtigen Rücksichten für die Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden nicht einmal behauptet und liegen auch nicht vor.

Stellungnahme Plandokument MA 21 A – Plan Nr. 7819

Die Einschreiterinnen sprechen sich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes Plandokumentes MA 21 A Plan Nr. 7819 aus.

Aus all diesen Gründen stellen die Einschreiterinnen den

ANTRAG

die Planänderungen MA 21 A Plan Nr. 7819 nicht durchzuführen.

Die Einschreiterin