jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 2006/3/17 B935/05 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.03.2006

Index

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8200 Bauordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verordnung
B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art18 Abs2
Plandokument Nr 7567. Beschluss des Wr Gemeinderates vom 26.03.04
Wr BauO 1930 §1 Abs2, Abs4, §2, §5 Abs4

Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Abweisung von Anrainereinwendungen ua gegen den Bau eines Wohnhauses mit zwei ausgebauten Dachgeschossen sowie einer Tiefgarage in Wien; keine Bedenken gegen die Umwidmung des Areals von Grünland-Erholungsgebiet Sport- und Spielplatz zum Bauland-Wohngebiet in einem Plandokument des Wiener Gemeinderates; ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung vor Verordnungserlassung; Vorliegen wichtiger Gründe für die Widmungsänderung; keine unsachliche, gesetzwidrige Anlasswidmung; keine gesetzwidrige Festlegung der Bauklasse

Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Bescheide weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerden werden abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Zu B946/05:

Mit Bescheid vom 21. Februar 2005 erteilte der Magistrat der Stadt Wien (MA 37/19) der mitbeteiligten Partei gemäß §70 der Bauordnung für Wien (WBO) in Verbindung mit §54 Abs9, hinsichtlich der Fensteröffnungen in der Feuermauer an der Grenzlinie zum Erholungsgebiet-Parkanlage gemäß §101 Abs3 WBO auf jederzeitigen Widerruf und §119a WBO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Baubewilligung zur Errichtung eines 4-stöckigen Wohnhauses mit zwei ausgebauten Dachgeschossen (100 Wohneinheiten und ein Geschäftslokal) und einer Tiefgarage für 135 PKW-Stellplätze auf den GSt. Nr. 358/4, 358/7 und 332/2 in Wien 19, Klabundgasse ONr. sine, Bauplatz A.

Mit Bescheid vom 22. Juni 2005 wies die Bauoberbehörde die dagegen von den Beschwerdeführern als Nachbarn erhobenen Berufungen ab. Die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten sei geringer als das höchstzulässige Ausmaß. Die Nachbarn seien durch die geplanten Geländeveränderungen nicht in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe beeinträchtigt. Das "unbedingt notwendige Ausmaß" der Überschreitung des Gebäudeumrisses durch Dachaufbauten, Dachgauben und Stiegenhäuser sei eingehalten worden. Die zulässige bebaubare Fläche sei nicht überschritten worden. Die Einschränkungen der baulichen Ausnützbarkeit gemäß §76 Abs10 WBO sei auf den Bauplatz nicht anzuwenden. Die Fluchtlinien würden eingehalten. Eventuelle Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes stellten kein Nachbarrecht gemäß §134a Abs1 WBO dar.

2. Zu B935/05:

Mit Bescheid vom 28. Februar 2005 erteilte der Magistrat der Stadt Wien (MA 37/19) der mitbeteiligten Partei gemäß §70 der Bauordnung für Wien (WBO) in Verbindung mit §54 Abs9 und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Baubewilligung zur Errichtung von 11 freistehenden 2-stöckigen Wohnhäusern mit zwei ausgebauten Dachgeschossen und einer Dachterrasse (mit je 11 Wohneinheiten) und unterirdischen Tiefgaragen für insgesamt 129 PKW-Stellplätze auf dem GSt. Nr. 358/4, 358/7 und 332/2 in Wien 19, Klabundgasse ONr. sine, Bauplatz B.

Mit Bescheid vom 22. Juni 2005 wies die Bauoberbehörde die dagegen von den Beschwerdeführern als Nachbarn erhobenen Berufungen ab. Die Pläne seien nicht mangelhaft. Sie gäben den Nachbarn jene Informationen, die sie zur Verfolgung ihrer Nachbarrechte brauchen. An der den Nachbarn zugewandten Front werde die Baufluchtlinie durch oberirdische Bauten nicht überschritten. Die Nachbarn könnten die Überschreitung der Baufluchtlinie durch unterirdische Bauten nicht erfolgreich geltend machen. Die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes sei eingehalten worden.

3. Gegen beide Bescheide richten sich die auf Art144 Abs1 B-VG gestützten Beschwerden, in denen die Verletzung in Rechten durch Anwendung eines gesetzwidrigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsrecht behauptet und die Aufhebung der angefochtenen Bescheide begehrt wird.

3.1. Zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, PD 7567:

Das Gebiet, auf dem die Bauten errichtet werden sollen, sei als Grünland-Erholungsgebiet Sport- und Spielplatz mit der Zusatzbestimmung P (Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen) gewidmet gewesen. Durch den am 26. März 2004 beschlossenen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7567) sei dieses Gebiet zum Bauland-Wohngebiet mit den Bauklassen II und III gewidmet worden.

Bei der Umwidmung handle es sich um eine Anlasswidmung, der keine ausreichende Grundlagenforschung vorangegangen sei. Die Vorgänge der Umwidmung, die auch zu massiver Kritik des Rechnungshofes geführt habe, zeigten, dass für die Umwidmung keine ausreichenden sachlichen Motive ausschlaggebend gewesen seien. Mit Pachtvertrag vom 3. Mai 2002 habe die Stadt Wien ein als Grünland-Erholungsgebiet Sportplatz gewidmetes Grundstück im Ausmaß von rund 86.000 m² an die Konsenswerberin verpachtet. Auf diesem Areal befinde sich das ehemalige "Vienna-Stadion". Dieser Pachtvertrag habe eine Bestimmung enthalten, derzufolge er erst in Kraft treten könne sobald der zwischen der Stadt Wien und dem Fußballklub "Vienna" abgeschlossene Pachtvertrag über dieselbe Liegenschaft aufgelöst werde. Außerdem habe die Stadt Wien der Konsenswerberin die Möglichkeit eingeräumt, dieses Grundstück käuflich zu erwerben und habe ausdrücklich zugestimmt, dass es die Konsenswerberin so verbauen dürfe, wie es bei einer Widmung Bauland-Wohngebiet zulässig sei. Die Konsenswerberin habe sich gegenüber der Stadt Wien zu bestimmten Sanierungsarbeiten an der Sportanlage verpflichtet, dies aber nur nach einer Umwidmung in Bauland-Wohngebiet "so dass die Errichtung von Gebäuden mit einer Mindestnutzfläche von 18.000 m² zuzüglich der hiefür notwendigen Pflichtstellplätze sowie maximal 150 Pflichtstellplätze für die Sportanlage möglich" sei. Die Stadt Wien habe sich also in einem Vertrag mit einem Privaten de facto verpflichtet, eine bestimmte Umwidmung vorzunehmen.

Insbesondere am Kaufpreis habe der Rechnungshof massive Kritik geübt. Im Ergebnis sei ein Grundstück im Wert von 11 Mio € von der Stadt Wien um einen Preis von 2,55 Mio € verkauft worden. Berücksichtige man die Verpflichtungen der Käufer, so ergäbe sich ein Gesamtaufwand von 7 Mio €, für die Stadt Wien daher ein Nachteil von 4 Mio €. Der Rechnungshof habe diesen Vorgang auch als verbotene Beihilfe iSd Art87 Abs1 EG angesehen.

Es fehle sowohl an einem Änderungsanlass als auch an einer ausreichenden Grundlagenforschung. Es seien keine

Entscheidungsgrundlagen für die Umwidmung erarbeitet worden. Es sei weder eine Interessenabwägung durch die Behörde erkennbar noch sei eine Überprüfung der Änderungen an Hand der Ziele des §1 Abs2 WBO möglich. Darüber hinaus lägen die Voraussetzungen des §1 Abs4 WBO nicht vor. Die bloße Tatsache, dass die grundverwertende Dienststelle eine andere, wirtschaftlich ertragreichere Bebaubarkeit der Liegenschaften wünscht, sei nicht als wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen zu verstehen. Gleiches gelte auch für die Option an die Konsenswerberin. Wären die wirtschaftlichen Interessen eines privaten Rechtsträgers alleine ausreichender Anlass, um eine Grünlandwidmung abzuändern, müssten alle Grünlandflächen als Bauland ausgewiesen werden, um den wirtschaftlichen Interessen der Liegenschaftseigentümer entgegen zu kommen. Eine derartige Auslegung des Begriffes der "wichtigen Rücksichten" stehe im Widerspruch zu den Bestimmungen des §1 Abs2 Z6 und Z12 WBO, die die Behörde zum Schutz der vorhandenen Grün- und Erholungsflächen (insbesondere der vorhandenen Sporteinrichtungen) verpflichtet.

Selbst wenn man einen ausreichenden Anlass zur Widmungsänderung annehmen könnte, fehle jeder Hinweis, weshalb gerade die (sehr günstig auf die Konsenswerberin zugeschnittene) Widmung Bauland Bauklasse II und III erforderlich sein soll. Schwerwiegende Änderungen der planungserheblichen Umstände ergäben sich aber auch nicht daraus, dass die Stadt Wien mit der Konsenswerberin einen Pachtvertrag abgeschlossen hat, in dem sie der Pächterin nicht nur eine Kaufoption "zu noch festzulegenden Bedingungen" einräume, sondern auch das Recht, diesen Pachtvertrag "ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung zu kündigen",

"19.1. Wenn nicht binnen fünf Jahren ab Gültigkeit dieses Vertrages die rechtskräftige Umwidmung der unter Punkt 6 genannten Grundstücke (Nr. 324/14, 332/2, 358/4 und 358/7) in Bauland-Wohngebiet erfolgt ist oder

19.2. in gleicher Frist nicht eine rechtskräftige Baubewilligung für Gebäude mit einer Nutzfläche von mindestens 18.000 m² zuzüglich der hiefür notwendigen Pflichtstellplätze, weitere maximal 150 Pflichtstellplätzen für die Sportanlagen sowie freiwillige Stellplätze im erforderlichen Ausmaß vorliegt oder

19.3. wenn nicht mindestens zwei Jahre nach Gültigkeit dieses Vertrages der Entwurf eines Flächenwidmungs- und Überbauungsplanes, der dem Eintritt der unter 19.1. und 19.2. genannten Bedingungen nicht entgegenspricht, rechtsverbindlich vorliegt oder

19.4. wenn erkennbar ist, daß ein Entwurf eines Flächenwidmungs- und Überbauungsplanes, der dem Eintritt der unter

19.1. und 19.2. genannten Bedingungen nicht entgegenspricht, rechtsverbindlich nicht vorliegen wird (zB negative Stellungnahme der mit der Umwidmung befaßten Magistratsabteilungen zum Umwidmungsbegehren)".

Diese Vertragsklauseln ließen vielmehr vermuten, dass es sich bei der Umwidmung um einen geradezu klassischen Fall einer "Anlasswidmung" handle, die nicht durch Änderungen planungserheblicher Umstände, sondern durch wirtschaftliche Interessen eines einzelnen Interessenten bedingt sei.

3.2. Zu den konkreten Bedingungen und Grundlagen:

Durch die geplante Umwidmung ginge eine der letzten Freiflächen Heiligenstadts und damit einer der wenigen öffentlich zugänglichen Fußballplätze des 19. Bezirks verloren, ohne dass die in der Umgebung gelegenen Parkflächen einen gleichwertigen Ersatz schaffen könnten. Gemäß §1 Abs2 Z12 WBO habe die Behörde bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne insbesondere auf die Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Sportzwecke Bedacht zu nehmen. Die Behörde hätte daher zumindest Erhebungen durchführen müssen, inwieweit durch die Flächenwidmungsänderung berechtigte Interessen iSd §1 Abs2 Z12 WBO verletzt würden. Diesbezüglich fehle jede Grundlagenerhebung.

Gleiches gelte auch für die Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen (§1 Abs2 Z8 WBO). Durch die Bebauung würden 450 Stellplätze verloren gehen. Gleichzeitig würde es zu einer weiteren Zunahme des Anrainerverkehrs infolge der neuen Wohngebäude kommen und der ohnedies bereits starke "Stellplatzsuchverkehr" erheblich ansteigen. Völlig offen sei darüber hinaus, welche Auswirkungen der Verlust von 450 Stellplätzen auf das betroffene Wohngebiet bei Veranstaltungen auf der Hohen Warte hätte. Diese zu erwartenden Verkehrsprobleme hätte die Behörde überprüfen müssen.

Schließlich habe sich die Behörde nicht mit der Frage auseinander gesetzt, welche Auswirkungen die Bebauung und Versiegelung der Flächen auf die Versickerung der Niederschlagswässer haben wird.

Zusammenfassend sei daher festzuhalten, dass die Grundlagenforschung nicht einmal ansatzweise erkennbar sei. Eine inhaltliche Überprüfung der getroffenen Widmung im Hinblick auf die gesetzlichen Zielsetzungen des §1 Abs2 WBO sei daher nicht möglich.

Schließlich fordere der Stadtentwicklungsplan die Beibehaltung der Grünlandwidmung. In den "Leitlinien" für die Bezirksentwicklung des 19. Gemeindebezirks sei zwar von einer "höherwertigen Nutzung der Grundflächen" zwischen Gallmeyergasse und Klabundgasse die Rede, allerdings nicht durch eine Wohnverbauung, sondern in Form eines Sport-, Kultur- und Veranstaltungszentrums.

Durch die Bebauung der Grundstücke würden die Beschwerdeführer massiv benachteiligt; ihre Wohnverhältnisse würden sich gravierend verschlechtern. Sie müssten den Entzug von Sonnenlicht hinnehmen. Eine der letzten bislang unverbauten "Freiflächen" in zu Fuß erreichbarer Umgebung würde wegfallen. Bei Sportereignissen auf der "Hohen Warte" würde es zu einer massiven Zunahme des Verkehrs durch das Parkplatz suchende Publikum kommen, damit zu einer höheren Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung.

Zur behaupteten Verletzung des Gleichheitsrechtes bringen die Beschwerdeführer vor, das Zusammenspiel zwischen zivilrechtlichem und öffentlichrechtlichem Handeln lasse den Eindruck entstehen, dass das Ergebnis des gesamten Verfahrens - Umwidmung und Bauverfahren - von vornherein festgestanden sei; einer ganz bestimmten Gesellschaft sollte die Errichtung eines ganz bestimmten Projektes ermöglicht werden. Dieser Eindruck verstärke sich dadurch, dass der Konsenswerberin an mehreren Stellen des Pachtvertrages das Recht eingeräumt worden sei, für den Fall nicht "termingerechter" Widmung und Baubewilligung den Pachtvertrag samt den darin von den Pächtern übernommenen Verpflichtungen (die Sanierung des "Vienna-Stadions") fristlos aufzukündigen.

4. Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten sowie die Akten betreffend das Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes PD 7567 vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerden beantragt.

Sowohl das Widmungsansuchen als auch die Einräumung einer Kaufoption durch den Gemeinderat seien nicht als Begründung einer höherwertigen Nutzung des betreffenden Bereiches angeführt, sondern vielmehr als Indiz für einen sich abzeichnenden Bedarf. In der Folge seien die städtebaulichen Gegebenheiten und Zielsetzungen überprüft worden. Auf Grund der Eignung dieses Bereiches als hochwertiger Wohnstandort und für weitere Nutzungen gemäß §6 Abs6 WBO seien die städtebaulichen Ziele der Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum, Vorsorge für die erforderlichen Flächen zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen sowie Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen insbesondere für Sportzwecke neu bewertet und eine Widmung als Wohngebiet in den Bauklassen II und III durch den Magistrat vorgeschlagen und vom Gemeinderat beschlossen worden.

Dem Planentwurf sei bei der Auflegung zur öffentlichen Einsicht lediglich die Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen. Eine öffentliche Einsichtnahme in die Unterlagen zur Bestandsaufnahme und zur Grundlagenforschung sei nicht vorgesehen. Es bleibe daher unerfindlich, auf Grund welcher Informationen die Beschwerdeführer von einer Mangelhaftigkeit der Bestandsaufnahme und der Grundlagenforschung ausgingen.

Dem Planungsverfahren sei jedenfalls eine erschöpfende Grundlagenerhebung vorausgegangen. Weiters seien für die Widmungsänderung relevante Fragen geprüft - so sei z.B. eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt - und die Unterlagen dem Verordnungsakt beigelegt worden. In diesem Zusammenhang werde auch auf den im Verordnungsakt dokumentierten Planungsprozess, der vor der Vorlage des Entwurfes an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung stattgefunden habe, verwiesen. Dabei seien Widmung, Bauweisen und zulässige Gebäudehöhen - im Übrigen allesamt der Stadtstruktur entsprechend und im ortsüblichen Ausmaß - vorgeschlagen (siehe auch den Erläuterungsbericht), diskutiert und überprüft worden.

Auf Grund der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes sei weiters davon auszugehen, dass die Stadtplanung etwas grundsätzlich Neues in Abweichung von den bestehenden Verhältnissen gestalten dürfe. Im Erkenntnis VfSlg. 15.939/2000 führe der Verfassungsgerichtshof darüber hinaus weiter auch aus, dass gegen die Änderung eines

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus Anlass eines konkreten Projektes keine Bedenken bestehen, sofern die Änderung sachlich gerechtfertigt ist, wobei die Umgestaltung eines komplexen und großen Geländes einen ausreichend wichtigen und sachlichen Grund darstellt.

Zu den Vertragsklauseln werde ausgeführt, dass die Frage des Zustandekommens von Verpachtung, Kaufoption und Kaufpreis keine Relevanz für das Verfahren zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans habe. Es könne daher nicht von einer Anlasswidmung gesprochen werden.

Der Widmungsvorschlag sei auf Grund einer Abwägung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt. Bezüglich der erfolgten Umwidmung von als Grünland gewidmeten Flächen, die aber nach der bisherigen Rechtslage dem Abstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten waren, sei auszuführen, dass der 19. Bezirk einer der Stadtteile Wiens mit dem größten Grünflächenanteil ist. Das hochwertige Freiflächenangebot in der näheren Umgebung sei im Erläuterungsbericht dargestellt. Der Ausbau des Stadions "Hohe Warte" mit weiteren öffentlich zugänglichen Sportanlagen werde in dem angefochtenen Plandokument weiter verfolgt. Die freie Zugänglichkeit zu Sportflächen könne jedoch nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geregelt werden. Mit diesen Planungsinstrumenten könne lediglich Vorsorge für ein ausreichendes Flächenangebot getroffen werden.

Im Vorfeld des Planungsverfahrens sei auch eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden, derzufolge das durch eine zusätzliche Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden könne. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Stadion "Hohe Warte" sowie für die durch das angefochtene Plandokument zusätzlich mögliche Bebauung sei im Wiener Garagengesetz geregelt. Die Auswirkungen der Befriedigung des Stellplatzbedarfes mittels einer Tiefgarage seien ebenso geprüft worden.

Angemerkt werde, dass in der Zwischenzeit eine neue Garagenanlage für das Stadion "Hohe Warte" auf dem zum Stadion gehörigen Gelände im Anschluss an die Klabundgasse errichtet worden sei.

Die Auswirkungen des Widmungsvorschlages betreffend die Versiegelung und die Versickerungsmöglichkeiten seien im Verlauf des Planungsprozesses mehrmals überprüft worden. In der Natur seien die öffentlich nicht oder nur eingeschränkt zugänglichen Flächen großteils befestigt (ca. 60 %). In dem zuvor gültigen Plandokument Nr. 7020 hätten die betreffenden Grundflächen auf Grund der Widmung als Grünland/Erholungsgebiete/Sport- und Spielplätze mit der Zusatzbestimmung "Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen" und durch besondere Bebauungsbestimmungen im Textteil der Verordnung nahezu vollständig bebaut werden dürfen. Durch die Widmungen und Bebauungsbestimmungen des bekämpften Plandokumentes sei die mögliche Versiegelung gegenüber der gültigen Rechtslage reduziert worden bzw. bleibe im Hinblick auf den Bestand weitgehend unverändert.

Die den betreffenden Flächen im räumlichen Entwicklungskonzept des STEP 94 (Stadtentwicklungsplan) zugedachte Nutzung sei im Erläuterungsbericht angeführt worden. Der Stadtentwicklungsplan sei ein Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien, der nicht kundgemacht worden sei und keine Verordnung darstelle, da dafür keine gesetzliche Ermächtigung vorliege, und daher nach außen hin keine rechtliche Wirkung entfalten könne. Insbesondere könnten Dritte daraus keine Rechte ableiten; er stelle lediglich eine Absichtserklärung des Gemeinderates über die zukünftige städtische Entwicklung dar, von der sanktionslos abgewichen werden dürfe. Erst mit dem Beschluss des angefochtenen Plandokumentes Nr. 7567 am 26. März 2004 habe der Gemeinderat der Stadt Wien - dasselbe Gremium, das den STEP 94 beschlossen hat - seinen Standpunkt zur künftigen Entwicklung im betreffenden Bereich dargestellt und anschließend mit Wirkung nach außen hin kundgemacht.

Die Leitlinien für die Bezirksentwicklung des 19. Bezirkes seien im Erläuterungsbericht nahezu wörtlich zitiert worden. Die Mehrfachnutzung werde in den Leitlinien als Beispiel für eine höherwertige Nutzung des Areals angeführt, an anderer Stelle werde aber auch die behutsame Nutzung von Baulandreserven - eine solche stelle die betreffende Fläche dar - für Wohnzwecke und die Absicherung des 19. Bezirks als Wirtschaftsstandort gefordert. Zur Berücksichtigung der Leitlinien für die Bezirksentwicklung fänden sich auch Ausführungen in der Stellungnahme der Bezirksvertretung für den 19. Bezirk vom 8. Jänner 2004.

Die im Vorfeld durchgeführte Grundlagenforschung sei im Verordnungsakt dokumentiert. Dabei seien auch das Freiflächenangebot und die Verkehrssituation untersucht worden. Abweichungen zu anderen Planungsinstrumenten seien aufgezeigt worden. Zu dem von den Beschwerdeführern angeführten Entzug des Sonnenlichtes werde angemerkt, dass die Auswirkungen eines Bauprojektes auf die Belichtungsverhältnisse der Nachbarliegenschaften Angelegenheit eines allfälligen baubehördlichen Verfahrens seien; durch die Bebauungsbestimmungen sei jedoch

keine Verschlechterung in Bezug auf den Lichteinfall im Sinne der Bauordnung für Wien gegeben.

5. Die mitbeteiligte Partei (der Bauwerber) erstattete eine Äußerung.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - gemäß den §§187 und 404 ZPO iVm §35 VfGG zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen - zulässigen Beschwerden erwogen:

1. Zur Rechtslage:

1.1. §1 Abs1, 2 und 4 sowie §2 Abs1 und 4 bis 7 WBO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 10/2003 lauten:

"Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne

und der Bebauungspläne

§1. (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen 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 kundzumachen. Nach dieser Kundmachung hat Jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten Anspruch auf Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen.

(2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen;

2. Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;

3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge;

4. 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;

5. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;

6. Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;

7. Erhaltung des Wienerwaldes;

8. Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft;

9. Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in bezug auf Wasser, Energie und Abfall;

10. Vorsorge für Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen;

11. Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;

12. Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;

13. Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;

14. 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.

[...]

(4) Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund 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.

[...]

Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- pläne

und der Bebauungspläne

§2. (1) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat in folgender Weise auszuarbeiten:

1. Die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung, die für die Bevölkerung eine weitgehend selbständige Nutzung aller Lebensbereiche ermöglichen soll, sind zu erheben.

2. Die auf Grundflächen und bauliche Anlagen bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, sind zu erheben.

3. Die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ist unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen.

[...]

(4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen sind vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen. In den nachfolgenden Verfahrensschritten vorgenommene Änderungen der Entwürfe bedürfen keiner neuerlichen Vorlage an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, wenn durch diese Änderungen nicht ein im Wesentlichen anderer Entwurf entsteht.

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluß der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Monate nicht überschreiten darf, nach Vorberatung durch den Bauausschuß dazu Stellung zu nehmen.

(6) Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Diese Veröffentlichungen und Kundmachungen sind für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes notwendig und ausreichend. Darüber hinaus soll die Bevölkerung des betroffenen Plangebietes in geeigneter Weise über die Auflegung informiert werden. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland und der Wiener Landwirtschaftskammer sowie der Wiener Umweltanwaltschaft zur Kenntnis zu bringen; den Kammern und der Wiener Umweltanwaltschaft steht es frei, zu den Entwürfen innerhalb der Auflagefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen zu berichten. Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Anträge, die von der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

[...]"

1.2. Zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Gallmeyergasse, Klabundgasse, Püchlgasse, Gallmeyergasse, Heiligenstädter Straße, Barawitzkagasse und Hohe Warte im 19. Bezirk:

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 30. September 1998, Plandokument 7020, waren die von der Umwidmung betroffenen Grundstücke als "Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze" (Esp) mit der zusätzlichen Festlegung "Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen" (P) gewidmet. Auf dem unmittelbar an die Püchlgasse angrenzenden Teil des Areals sind die besonderen Bebauungsbestimmungen "BB 4" festgelegt. Die mit P BB 4 bezeichneten und für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmten Grundflächen sind bis zu einem Ausmaß von mindestens 10 v.H. dieser durch Fluchtlinien bestimmten Flächen gärtnerisch auszugestalten. Für den Übrigen zwischen Klabundgasse und Gallmeyergasse liegenden Teil des Areals sind die besonderen Bebauungsbestimmungen "BB 17" und an den Rändern "BB 18" festgelegt. Auf der mit P BB 17 bezeichneten, als Grünland/ Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze gewidmeten und für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmten Grundflächen darf kein Bauteil die Höhe von +21 m über Wiener Null überragen. Die mit BB 18 bezeichneten und als Grünland/ Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze gewidmeten Grundflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

Mit Schreiben vom 14. November 2002 ersuchte der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 51 - Sportamt, für die als Grünland/ Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze gewidmeten Grundstücke "das Plandokument dahingehend abzuändern, dass die zukünftige Flächenwidmung der angeführten Grundflächen die Widmung Bauland-Wohngebiet aufweist. Im Interesse einer sinnvollen, am baulichen Bestand der Umgebung orientierten Gebäudehöhe ersucht die Magistratsabteilung 51 weiters, für die Grundstücke Nr. 332/2 und 358/4 die Bauklasse II, für die übrigen Grundstücke die Bauklasse III im Bebauungsplan festzulegen. Es wird abschließend ersucht, das Verfahren zur Änderung des Plandokuments einzuleiten."

Am 3. März 2003 teilte die Magistratsabteilung 21A der Magistratsabteilung 51 mit,

"dass für den gegenständlichen Bereich eine höherwertige Nutzung denkbar erscheint.

Im Zuge einer Gebietsbearbeitung soll unter Berücksichtigung der im Umgebungsbereich vorherrschenden Bebauungsbestimmungen eine widmungsmäßige Umsetzung geprüft werden."

In der Folge arbeitete der Magistrat der Stadt Wien (MA 21A) unter der Bezeichnung als Plandokument 7567 den Entwurf einer Verordnung betreffend die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Gallmeyergasse, Klabundgasse, Püchlgasse, Gallmeyergasse, Heiligenstädter Straße, Barawitzkagasse und Hohe Warte im 19. Bezirk aus und legte ihn gemäß §2 Abs6 WBO in der Zeit vom 6. November 2003 bis 18. Dezember 2003 zur öffentlichen Einsicht auf.

In diesem Entwurf ist das bisher als Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze gewidmete und zwischen der Püchlgasse, der Gallmeyergasse und der Klabundgasse gelegene Areal als Bauland Wohngebiet vorgesehen. Anschließend an die mit einer Breite von 12 m festgesetzte Püchlgasse sollte ein 12 m breiter Streifen als Erholungsgebiet Parkanlagen gewidmet werden. Für das daran anschließende Bauland-Wohngebiet wurden bis zu einer Tiefe von 17 m die Bauklasse II, die geschlossene Bauweise und die besonderen Bebauungsbestimmungen BB 1 vorgesehen. Auf den mit BB 1 bezeichneten und als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundflächen sollte das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. Auf diesen Grundflächen sollte die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein. Für einen westlich dieses Teils gelegenen ebenfalls 17 m breiten Grundstücksstreifen wurde die Bauklasse III und die geschlossene Bebauung vorgesehen. Entlang der Gallmeyergasse und der Klabundgasse sowie anschließend an das beschriebene Bauland-Wohngebiet mit den Festlegungen Bauklasse III und geschlossene Bauweise ist jeweils ein 5 m breiter Streifen vorgesehen, der gärtnerisch auszugestalten ist. Für den westlichen Teil des Areals sind die Widmung Bauland-Wohngebiet sowie die offene Bauweise, eine Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 28 % der Bauplatzfläche und die besonderen Bebauungsbestimmungen BB 2 vorgesehen. Auf den mit BB 2 bezeichneten und als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundflächen sollten einschließlich der Dachgeschosse höchstens 5 Geschosse zulässig sein. Im Osten sollte an dieses Wohngebiet ein 4 m breiter öffentlicher Durchgang anschließen.

Im Erläuterungsbericht zu diesem Entwurf vom 27. Oktober 2003 ist zur beabsichtigten Umwidmung Folgendes festgehalten:

"Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die Festlegungen der gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sollen im Hinblick auf eine für große Teile des Plangebiets drohende Bausperre überprüft werden.

Für das Areal zwischen Gallmeyergasse und Klabundgasse zeichnet sich der Bedarf an einer höherwertigen Nutzung ab. Dazu liegt ein Widmungsansuchen der grundverwaltenden Dienststelle, der Magistratsabteilung 51, vor. Weiters hat der Wiener Gemeinderat am 12. Dezember 2002 mit der HW Hohe Warte Projektentwicklungs- und ErrichtungsgmbH eine Kaufoption für den Erwerb der betreffenden Liegenschaften eingeräumt.

Eine Bebauung dieses Bereiches im direkten Anschluss an das dicht bebaute Stadtgebiet ist mit den Leitlinien für die Bezirksentwicklung grundsätzlich vereinbar. Unter der Voraussetzung, dass auf diesen Grundstücken die für die Sportanlage notwendigen Pflichtabstellplätze geschaffen werden, würden auch die Zielsetzungen des STEP zumindest teilweise erfüllt. Nach Abwägung der städtebaulichen Gegebenheiten und Entwicklungstendenzen scheint eine Bebauung dieses Bereichs im Anschluss an das dicht bebaute Stadtgebiet im ortsüblichen Maßstab aufgrund der potentiell hohen Wohnqualität vor allem mit Wohn- und in untergeordnetem Ausmaß auch mit Bürobauten vertretbar.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß §1 Abs4 der BO für Wien dar, die für eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

[...]

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen durch Ausweisung von Bauland/Wohngebiet;

[...]

* angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge durch Abwägung der einzelnen Planungsziele in Abstimmung mit der bestehenden und geplanten Nutzung und differenzierte Festlegung der verschiedenen Widmungen bzw. Bebauungsbestimmungen;

* Erhaltung bzw. Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden durch Ausweisung zusammenhängender gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Bauland

[...]

* Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen und ihre Erhaltung durch widmungsgemäße Sicherung der bestehenden Parkanlagen;

* Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft durch bestands- und nutzungsorientierte Ausweisung von Verkehrsflächen und die Festlegung von öffentlichen Durchgängen.

Festsetzungen

[...]

Bebauungsstruktur:

[...]

Zur Nutzung des Entwicklungspotentials des Areals zwischen Gallmeyergasse und Klabundgasse wird die Widmung Bauland/Wohngebiet vorgeschlagen. Das Ausweisen der offenen Bauweise, Bauklasse II westlich der verlängerten Eduard-Pötzl-Gasse sowie der geschlossenen Bauweise, Bauklasse III und Bauklasse II mit der teilweisen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit der Teile der Bauplätze auf 50 v.H. (BB 1) östlich davon soll gewährleisten, dass die künftige Bebauung den ortsüblichen Maßstab einhält. Zur Erleichterung einer zweckmäßigen Bebauung soll zur Püchlgasse hin die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (BB 1) ermöglicht werden. Im Bereich der offenen

Bauweise soll das Ausmaß der bebauten Fläche höchstens 28 v.H. des Bauplatzes und die Bebauung einschließlich der Dachgeschoße höchstens 5 zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegende Geschoße erreichen dürfen (BB 2).

[...]

Verkehr:

[...] Die Erhaltung der notwendigen Pflichtstellplätze für das Stadion Hohe Warte auf den von der Umwidmung betroffenen Grundflächen ist mit der Widmung Bauland/Wohngebiet vereinbar.

Zur Absicherung des Fußwegnetzes soll die verlängerte Eduard-Pötzl-Gasse im Rahmen der Umnutzung des Areals zwischen Gallmeyergasse und Klabundgasse als öffentlicher Durchgang in einer Breite von 4 m weitergeführt werden. In Verbindung mit der Sicherung eines Grünstreifens westlich der Püchlgasse soll die Breite der Verkehrsfläche auf 12 m reduziert werden.

Freiflächen:

Der o.a. 12 m breite Grünstreifen entlang der Püchlgasse soll wie der Setagayapark als Erholungsgebiet/Parkanlage festgelegt werden. Die Erhaltung des Baumbestandes in der Hohen Warte und der Gallmeyergasse soll durch Vorschreiben von Vorkehrungen zur Pflanzung von Baumreihen gesichert werden.

[...]"

In der Beilage 5 zum Plandokument 7567 ist ein Plan der Freiflächennutzung des von der Umwidmung betroffenen Gebietes enthalten, in dem der im Entwurf als Bauland-Wohngebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesene, an die Püchlgasse angrenzende Teil des Areals als "spezielle Freiflächennutzung (Gstettn)" und der als Bauland-Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesene Teil als "befestigte Fläche (außerhalb des Straßenraumes, nicht versickerungsfähig)" gekennzeichnet ist.

In der Beilage 6 zum Plandokument 7567 sind von einem Zivilingenieur für Bauwesen erstattete Untersuchungen, und zwar eine Umweltuntersuchung über die zu erwartende Geräusch- und Abgasbelastung der Tiefgaragen und eine Verkehrsuntersuchung über die "Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das verkehrliche Umfeld" enthalten.

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hatte den Entwurf in seiner Sitzung am 16. Oktober 2003 behandelt. Der Fachbeirat regte an, die Möglichkeit der Aufrechterhaltung einer durchgehenden Grünverbindung entlang der B[P]üch[e]lgasse und die Bewältigung einer Bebauung im Sinne der Stellungnahme der MA 18 im magistratsinternen Verfahren nochmals zu überprüfen. Dazu nahm der Magistrat der Stadt Wien (MA 21A) am 27. Oktober 2003 wie folgt Stellung:

"Vorausschickend wird angemerkt dass sich der Planentwurf am Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien, mit dem einer Projektentwicklungsgesellschaft eine Kaufoption für die Liegenschaften im Bereich zwischen Klabundgasse, Püchlgasse und Gallmeyergasse eingeräumt wird, orientiert. Dazu liegt auch ein Ansuchen der diese Grundstücke verwaltenden Magistratsabteilung 51 um Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vor.

Der das Plangebiet umfassende Bezirksteil verfügt über eine sehr hochwertige Grünflächen- und Freiraumversorgung. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere öffentliche Parkanlagen, wie der Setagaya Park, der Heiligenstädter Park und der Wertheimsteinpark, weiters die Sportanlagen im Bereich des Stadions Hohe Warte sowie das Hallen- und Sommerbad Döbling.

Die angesprochene Grünverbindung wurde im Entwurf durch das Ausweisen eines Streifens mit der Widmung Grünland/Erholungsgebiete/Parkanlagen entlang der Püchlgasse vorgesehen. Aufgrund der vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen für den im Westen angrenzenden Bereich, der eine bauliche Ausnützbarkeit von 50 % aufweist und dessen verbleibende Flächen gärtnerisch auszugestalten sind, ist eine entsprechende Erweiterung dieses Grünraumes gegeben. Zusätzlich soll ein von Vorgärten begleiteter, öffentlicher Durchgang in der Verlängerung der Eduard-Pötzl-Gasse eine gute Durchwegung des Gebietes gewährleisten.

Die vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen folgen auch sonst den spezifischen Gegebenheiten der lokalen Stadtstruktur im Übergangsbereich von den dicht zu den locker bebauten Bezirksteilen. So wird dem ortsüblichen Maßstab entsprechend an der Püchlgasse eine etwas höhere Bebauungsdichte und auf den verbleibenden Flächen

eine lockere Bebauung in der Bauklasse II und in der offenen Bauweise ermöglicht. Zusätzlich kann durch die Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit in der offenen Bauweise mit 28 % eine ähnlich durchgrünte Bebauungsstruktur erreicht werden, wie sie für den Baubestand entlang der Hohen Warte und die dort festgesetzte Schutzzone typisch ist.

Auch die nochmalige Überprüfung des Widmungsvorschlages der Magistratsabteilung 18 hat ergeben, dass jedoch gerade in diesem Bereich eine wesentlich dichtere und höhere Bebauung vorgesehen werden müsste um ein annähernd gleiches Bauvolumen wie im Planentwurf Nr. 7567 zu erreichen. Eine derartige Bebauung entspricht jedoch nicht dem ortsüblichen Maßstab und ist strukturfremd."

Während der öffentlichen Auflage erstatteten u.a. die nunmehrigen Beschwerdeführer vor dem Verfassungsgerichtshof Stellungnahmen, in denen sie gegen die beabsichtigte Umwidmung die gleichen Argumente wie im Beschwerdeverfahren vorbrachten. Auch die Konsenswerber erstatteten eine Stellungnahme, in der sie sich u.a. gegen die Beschränkung der Errichtung unterirdischer Bauten wandten.

In einem Bericht vom 12. Februar 2004 zu den eingelangten

Stellungnahmen führt die Magistratsabteilung 21A aus:

Zu den Einwänden gegen die Baulandwidmung:

"Im bestehenden Plandokument 7020 ist für einen Großteil dieses Bereichs Grünland/Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze mit der Zusatzbestimmung 'Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen' ausgewiesen. Damit und durch besondere Bebauungsbestimmungen im Antragstext ist die Errichtung von ober- und unterirdischen (Garagen)Bauwerken möglich.

In der Natur sind die öffentlich nicht oder nur eingeschränkt zugänglichen Flächen großteils befestigt und werden als Lagerflächen sowie als temporäre Parkplätze für das Stadion Hohe Warte genutzt.

[...]

Der geplanten Umwidmung ging eine Bestandsaufnahme gemäß §2 der BO für Wien voraus. Für die Widmungsänderung relevante Fragen wurden geprüft - so wurde z.B. eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt - und die Unterlagen dem Akt beigelegt. Gemäß §2 der BO für Wien ist dem Planentwurf bei der Auflegung zur öffentlichen Einsicht die Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung anzuschließen, eine Einsichtnahme in die Unterlagen zur Bestandsaufnahme und zur Grundlagenforschung ist nicht vorgesehen. Diese können der Öffentlichkeit daher nicht in ihrem vollen Umfang bekannt sein.

Zu den Grünflächen:

Der Widmungsvorschlag erfolgte aufgrund einer Abwägung der städtebaulichen Zielsetzungen in Abstimmung mit bestehenden und geplanten Nutzungsansprüchen. Da das für die Verwaltung der betreffenden Grundflächen zuständige Sportamt (MA 51) eine Umwidmung anstrebt, werden diese Flächen für die 'Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen insbesondere für Sportzwecke' (§1 Abs2 Z12 der BO für Wien) nicht in Anspruch genommen.

[...]

Im näheren Umfeld finden sich mehrere öffentliche Park- (Setagaya Park, Heiligenstädter Park, Wertheimsteinpark) und Sportanlagen (Stadion Hohe Warte, Hallen- und Sommerbad Döbling). Darüber hinaus ist der Ausbau des Stadions mit weiteren öffentlich zugänglichen Sportanlagen geplant. Das Wiener Baumschutzgesetz wäre bei Entfernung von stockendem Baumbestand jedenfalls anzuwenden.

Zu Verkehr und Stellplatzangebot:

Der im Vorfeld durchgeführten Verkehrsuntersuchung zufolge kann das durch eine zusätzliche Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der projektierten Tiefgarage(n) in Bezug auf die entstehende Lärmbelastung und den Schadstoffausstoß geprüft. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die Sportanlage und die geplante Bebauung ist im Wr. Garagengesetz geregelt und muss im Zuge eines allfälligen baubehördlichen Verfahrens geprüft werden.

Zu Versiegelung und Versickerungsmöglichkeiten:

Die betreffenden Grundflächen könnten aufgrund der bestehenden Rechtslage nahezu vollständig bebaut werden. Gegenwärtig sind rd. 60% der Flächen versiegelt. Durch die vorgeschlagenen Widmungen bzw. Bebauungsbestimmungen wird die mögliche Versiegelung [...] gegenüber der gültigen Rechtslage reduziert bzw. bleibt im Hinblick auf den Bestand weitgehend unverändert.

[...]

Der Widmungsvorschlag basiert auf einer Neubewertung der städtebaulichen Ziele 'Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum', 'Vorsorge für die erforderlichen Flächen zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art' sowie 'angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen'.

Die behutsame Nutzung von Baulandreserven für Wohnzwecke und die Absicherung des 19. Bezirks als Wirtschaftsstandort werden u.a. auch in den Leitlinien für die Bezirksentwicklung Döblings gefordert. Diese wurden im Erläuterungsbericht nahezu wörtlich zitiert. Auch die den betreffenden Flächen im 'Räumlichen Entwicklungskonzept' des Stadtentwicklungsplans für Wien (STEP 94) zugedachte Nutzung wurde im Erläuterungsbericht angeführt. Der STEP 94 ist ein übergeordnetes Planungsinstrument, stellt jedoch keine Verordnung dar.

Das Ansuchen der grundverwaltenden Dienststelle MA 51 (Sportamt) für eine Widmungsänderung wurde als Anlass für eine Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich genommen. Die Einräumung einer Kaufoption durch den Wiener Gemeinderat weist darauf hin, dass das beschlussfassende Gremium Zustimmung zu einer geänderten Zielsetzung signalisiert. Die Frage des Zustandekommens von Verpachtung, Kaufoption und Kaufpreis hat jedoch keine Relevanz für das Verfahren zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

[...] Der Abschnitt 'Maßgebliche Entwicklungen und Planungen' des Vorlageberichtes wird entsprechend geändert."

Im Vorlagebericht vom 12. Februar 2004 wurde im Abschnitt "Maßgebliche Entwicklungen und Planungen" die Aussage aufgenommen, durch das Widmungsansuchen der MA 51 (Sportamt) ergebe sich die Notwendigkeit einer Neubewertung der städtebaulichen Zielsetzungen gemäß §1 Abs4 der BO für Wien. Die Forderung nach Errichtung der für die Sportanlage notwendigen Pflichtstellplätze wurde aus dem Erläuterungsbericht gestrichen.

Bezüglich der Freiflächen ist im Vorlagebericht folgende Aussage getroffen:

"Die Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen soll wie bisher durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung für die Hofbereiche und die Vorschreibung von begrünten Flachdächern sichergestellt werden. Grundsätzlich sollen innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unterirdische Bauten oder Bauteile nur im Ausmaß von 20 v.H. des Bauplatzes zulässig sein. Für bestehende unterirdische Garagenbauwerke sowie die im Bereich entlang der Püchlgasse projektierte Tiefgarage, in welcher auch die Pflichtstellplätze für das Stadion Hohe Warte vorgesehen sind, soll diese Bestimmung jedoch nicht zur Anwendung kommen (BB 4)."

Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde in dem mit BB 1 bezeichneten Teil des Areals zusätzlich die Bebauungsbestimmung BB 4 eingefügt. Auf den mit BB 4 bezeichneten Grundflächen ist die Bestimmung Pkt. 3.7 (Beschränkung der unterirdischen Bauten innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen) nicht anzuwenden

2. Zu den in der Beschwerde vorgebrachten Bedenken:

2.1. Zum Vorwurf der mangelnden Grundlagenforschung:

Bei der Ausarbeitung der Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind gemäß §2 Abs1 WBO

1. die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erheben,

2. die auf Grundflächen und bauliche Anlagen bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, zu erheben und

3. die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen.

Wie oben näher dargestellt, hat der Magistrat der Stadt Wien in ausreichender Weise die für die Änderung der Flächenwidmung sprechenden Grundlagen erhoben und die zu erreichende Entwicklung des Plangebietes unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt. Der Vorwurf der Beschwerde trifft daher nicht zu.

2.2. Zur Änderung aus "wichtigen Rücksichten":

Gemäß §1 Abs4 WBO dürfen Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund 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.

Der Verfassungsgerichtshof ist in seiner bisherigen Rechtsprechung davon ausgegangen, dass Rücksichten, die für eine Abänderung sprechen, nur dann als so wichtig angesehen werden, dass sie die Abänderung erfordern, wenn sie die Summe aller dagegen stehenden Rücksichten überwiegen, wenn sie also gewichtiger als die dagegen stehenden Rücksichten sind (vgl. VfSlg. 13.570/1993, VfGH vom 13. Juni 2005, V81/03). Im vorliegenden Fall waren die Ziele der Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen (§1 Abs2 Z6 WBO), der Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Sportzwecke (§1 Abs2 Z12 WBO) mit den Zielen nach Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen abzuwägen.

Bei dieser Interessenabwägung war von der bisherigen Flächenwidmung auszugehen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Plandokument 7020 sah für den östlichen Teil des Areals die Widmung Erholungsgebiet/Sport- und Spielplatz mit der zusätzlichen Festlegung gemäß §5 Abs4 WBO "Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen" (P) sowie den Bebauungsbestimmungen BB 4 (Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung bis zu einem Ausmaß von 10 v.H. der durch Fluchtlinien bestimmten Flächen) vor. Der westliche Teil des Areals wies ebenfalls die Flächenwidmung Erholungsgebiet/Sport- und Spielplatz mit der zusätzlichen Festlegung gemäß §5 Abs4 WBO "Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen" (P) auf. In Randbereichen waren die Bebauungsbestimmungen BB 18 (Freihaltung von jeder Bebauung), auf der übrigen Fläche die Bebauungsbestimmungen BB 17 (kein Bauteil darf die Höhe von +21 m über Wiener Null überragen) festgelegt.

Der in der Grundlagenforschung enthaltene Plan über die Freiflächennutzung weist den östlichen Teil des Areals sowie die Ränder und einen Mittelstreifen des westlichen Teils als "spezielle Freiflächennutzung (Gstettn)" aus, der östliche Teil des Areals ist als "beschränkt öffentlich (entgeltlich, für Vereine) zugänglich" bezeichnet. Der übrige westliche Teil des Areals ist als "befestigte Fläche (außerhalb des Straßenraumes, nicht versickerungsfähig)" ausgewiesen.

Der vor der Änderung geltende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erlaubte - mit geringen Ausnahmen - eine Bebauung mit "Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen". Das Vorbringen der Beschwerde, auf einer der letzten Freiflächen in Wien-Heiligenstadt und einem bisher für die Öffentlichkeit zugänglichen Fußballplatz werde durch die Änderung eine Verbauung ermöglicht, trifft daher nicht zu.

Die verordnungserlassende Behörde hat - wie die Darlegungen unter Punkt II.1.2. zeigen - eine Interessenabwägung vorgenommen und ein Überwiegen der Interessen an der Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum angenommen. Angesichts der bisher bestehenden Widmungssituation, der umliegenden Erholungs

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at