

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8405

Wien, 22. März 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Alpengasse, Weldengasse,
Schleiergasse und Hebbelplatz im
10. Bezirk, Kat. G. Favoriten

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.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Antragsgebiet liegt am Rande des dicht bebauten Stadtgebietes Favoritens, beschränkt sich auf einen Baublock und wird von der Alpengasse, Weldengasse, Schleiergasse und dem Hebbelplatz begrenzt. Dieser sehr kleine, ursprünglich gründerzeitlich geprägte, nur zur Hälfte bebaute Baublock weist derzeit noch die Struktur des typischen, klassischen Arbeiterviertels auf. Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtteil, in dem die Wohnnutzung überwiegt. Südlich schließt eine sehr ähnlich strukturierte Baublockreihe an, südwestlich grenzt der Favoritner Gewerbepark (Favoritner Gewerbering, vulgo ‚Schleierbaracken‘), durch Parkanlagen getrennt, an das Plangebiet an.

Die Bebauung ist Teil der beidseits entlang der Favoritenstraße bis zum ‚Alten Landgut‘, Verteilerkreis historisch entwickelten städtebaulichen Struktur.

Historische Entwicklung

Bis Mitte des 18. Jahrhunderts hatte das Gebiet des heutigen 10. Wiener Gemeindebezirks ländlichen Charakter. Erst danach wurde am Wiener- und Laaer Berg die erste Wohnbebauung errichtet. Ab ca. 1820 wurden einfache Arbeitersiedlungen angelegt. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand die eigentliche Bebauung Favoritens als Arbeitervorstadt. Die ältesten noch bestehenden Gebäude in nächster Umgebung des Plangebiets stammen aus der letzten Dekade des 19. Jahrhunderts. Es sind dies die Spätgründerzeit-Bauten an der Favoritenstraße und die Volks- und Inklusivschule am Hebbelplatz, unmittelbar westlich ans Plangebiet angrenzend.

In der nächsten Bauungsphase um 1920 entstanden die südlich des Plangebiets prägenden Gewerbebetriebe und Fabriken. Ursprung des Betriebsgebiets waren die sogenannten Invalidenschulen, eine 1915 erbaute Barackenanlage mit Schulwerkstätten zur Umschulung von Kriegsinvaliden. Nach dem Ersten Weltkrieg zogen die ersten Gewerbetreibenden in diese leerstehenden "Schleierbaracken" ein, namensgebend war die nördlich angrenzende Schleiergasse. In den Jahren nach 1945 waren die Schleierbaracken eines der Wiener Schleichhandelszentren.

Die durch den Ersten Weltkrieg ausgelöste Schrebergartenbewegung fand auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiet ihren Niederschlag. So entstand 1920 die noch heute bestehende Kleingartenanlage an der Hentzigasse. Wie alle Schrebergartenanlagen diente auch diese ursprünglich nicht der Dauerbesiedelung, sondern zur Lebensmittelversorgung (Obst, Gemüse) der Bevölkerung. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der soziale Wohnbau vorangetrieben. Im und um das Planungsgebiet entstanden in den letzten Jahrzehnten vermehrt Wohnhausanlagen, sowohl geförderte als auch im Eigentum sowie auch Wohnhausanlagen der Stadt Wien.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 1,0 Hektar.

Die verfügbaren statistischen Daten über Bevölkerung, Wohnungsanzahl, Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf eine deutlich größere Fläche als das Antragsgebiet. Die Aussagekraft dieser Angaben ist daher auf Grund des unterschiedlichen Flächenbezuges für das Plangebiet stark eingeschränkt, sodass die nachfolgenden Daten auf erhebungsbedingte Abschätzungen beruhen.

Bevölkerung: ca. 170 Einwohner

Wohnraum: ca. 100 Wohneinheiten

Wirtschaft: keine Arbeitsstätten, daher keine Beschäftigten

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Generell ist im umgebenden und gegenständlichen Gebiet der Anteil der vor 1919 errichteten Bebauung nicht sehr hoch. Die Gemeindebauten, die Wohnbauten aus der Nachkriegszeit und die Neubauten sind klar erkennbar. Der gründerzeitliche Bestand ist in einem überwiegend guten Bauzustand und beträgt rund die Hälfte der Bebauung im Plangebiet und in den umgebenden Wohnvierteln.

Der gegenständliche Block selbst ist seit Jahrzehnten von der Wohnnutzung mit 3 bis 6 Geschoßen ohne ausgebautem Dach (ein Neubau der jüngeren Zeit weist ein ausgebautes Terrassengeschoß auf) geprägt.

Der westliche Teil des Baublocks ist unbebaut, teilweise mit einer versiegelten Stellplatzfläche (Parkplatz der Mieter der Gemeinde Wien - Wohnhausanlage Klausenburger Straße 33) sowie Baum- und Buschbestand und Wiesenflächen versehen. Ähnliche Nutzungen sind auch in den Hofbereichen der östlichen Blockrandbebauung zu finden (tw. versiegelt mit PKW-Stellplätzen als auch grün gestaltete Hofbereiche).

Freiflächen und Grünräume:

Im Plangebiet selbst sind keine offiziellen, öffentlich zugänglichen Freiflächen und Grünräume vorhanden. Die nicht bebauten Grundflächen sind nur geringfügig bis teilweise versiegelt.

Aus dem Plangebiet fußläufig sehr gut erreichbar sind die Parkanlage Schleiergasse (der ‚Schleierpark‘) unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, der kleine Maria-Rekker-Park im Süden, der Hebbelpark im Westen und der Alfred-Böhm-Park östlich der Favoritenstraße.

Etliche Wohnhausanlagen im Umgebungsbereich bieten mit halböffentlichen Grünbereichen ein ausreichendes Maß an nutzbaren Grünraum. Im Einzugsbereich von 200 m Fußweg ist jedenfalls eine wohnungsnah Versorgung gegeben.

Eigentumsverhältnisse:

Sämtliche bebaute Liegenschaften, mit Ausnahme der Verkehrsflächen (Grundeigentümer Stadt Wien), befinden sich in Privateigentum, Anteilseigentum oder im Eigentum von Wohnbauträgern. Die westliche Hälfte des Baublocks (Parkplatz und Grünflächen) sind Eigentum der Stadt Wien, und dem Wiener Wohnen – Gemeindebau Klausenburger Straße ONr. 33 verwaltungsmäßig zugeordnet.

Infrastruktur:

Im Plangebiet selbst ist keine betriebliche oder soziale Nutzung und Infrastruktur vorhanden. Unmittelbar westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich die Volksschule (VS) und Schule für Inklusiv- und Sonderpädagogik am Hebbelplatz als soziale bzw. Bildungseinrichtung.

Geschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf sowie sonstige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Infrastruktureinrichtungen finden sich außerhalb des Plangebietes in ca. 5-minütiger fußläufiger Entfernung im Bereich der Favoritenstraße. Die Fußgängerzone Favoritenstraße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in knapp 10-minütiger Fußwegentfernung erreichbar.

Der südwestlich an das Plangebiet anschließende Gewerbering Favoriten bietet mit etlichen Betriebsstandorten entsprechende Beschäftigungsmöglichkeiten.

Verkehrssituation:

Fußgänger/innen:

Dem fußläufigen Verkehr stehen die vorhandenen Straßenzüge zur Verfügung. Die Gehsteigbreiten entsprechen im gesamten Plangebiet den aktuellen standardmäßigen Anforderungen.

Radverkehr:

Im Plangebiet erfolgt der Radverkehr in der einbahngeführten Alpengasse als auch Weldengasse in Form von Mischverkehr bzw. als Radfahren gegen die Einbahn. In der Schleiergasse herrscht ebenfalls Mischverkehr vor bzw. erfolgt bei der Fahrbahntrennung der Radverkehr im Rahmen einer verkehrsberuhigten Zone in die Hentzigasse. Im untergeordneten Radwegenetz außerhalb des Plangebietes besteht weiters ein kombinierter Fuß- und Radweg vom Hebbelplatz über den Ricarda-Huch-Weg zum Schulzentrum Ettenreichgasse, in Gegenrichtung gelangt man im Mischverkehr zur Favoritenstraße. Diese, als Basisroute im Hauptradwegenetz mit jeweils richtungsgebundenen Radfahranlagen, ermöglicht die Verbindung ins Stadtzentrum oder nach Süden zum Verteilerkreis und von dort zu sämtlichen am Wienerbergsüdhang gelegenen Bezirksteilen. Grundsätzlich erfolgt das Radfahren in dichter bebauten nördlich des Plangebietes anschließenden Bereichen im Mischverkehr mit Fahren gegen die Einbahn.

Öffentlicher Verkehr (ÖV):

Im Plangebiet selbst befindet sich kein öffentliches Verkehrsmittel, allerdings ist in knapp 3 Minuten Fußweg die U1-Station Troststraße erreichbar und damit eine sehr gute ÖV-Anbindung gewährleistet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Über die Alpengasse und die Schleiergasse wird das Plangebiet im Osten an die Favoritenstraße HB16 angebunden. Diese ermöglicht den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Die Straßen im angrenzenden Siedlungsgebiet entsprechen grundsätzlich im aktuellen Bestand den verkehrlichen Erfordernissen.

Umweltsituation

Im Plangebiet selbst treten die der Funktion entlang der umgebenden Straßenzüge entsprechenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen im entsprechend typischen lokalbezogenem, geringen Ausmaß auf.

Für ein positives Kleinklima und den nötigen Wasserrückhalt sorgen die plangebietsbezogenen Grün- u. Freiräume sowie Bereiche des stockenden Baumbestandes im Bereich der privaten Gärten. Die Allee entlang des Hebbelplatzes sowie der Grün- u. Baumbestand auf dem Parkplatzgrundstück (Eigentümer Wiener Wohnen) tragen ebenfalls zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei.

Grünflächen außerhalb des Antragsgebiet sind die Parkanlage Schleiergasse (der ‚Schleierpark‘) unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, der kleine Maria-Rekker-Park im Süden, der Hebbelpark im Westen und der Alfred-Böhm-Park östlich der Favoritenstraße.

Laut Wiener Arten- und Lebensraumschutzprogramm „Netzwerk Natur“ von 2002 ist das Antragsgebiet den stadttökologischen Funktionstypen „dichtbebaute Wohn- & Mischgebiete mit vorhandenem bzw. ausbaufähigem Reproduktionspotenzial“ sowie „Parkanlagen und Großerholungsgebiete“ zugeordnet.

Die Biotopvernetzung südlich außerhalb des Plangebietes verläuft entlang der kleinen Parkbereiche mit dem Ziel der Erhaltung von Freiflächen und quantitative und qualitative Verbesserung der Vernetzung als auch die Erhaltung dieser und Schaffung naturnaher Strukturen.

Im Bauland unmittelbar außerhalb des Plangebietes gibt es durch die begrünten und mit stockendem Baumbestand bewachsenen Innenhöfe, vor allem im Bereich der mehrgeschoßigen Wohnhausanlagen des angrenzenden Trostviertels, ebenfalls einen hohen Anteil an Grünflächen.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Als grundsätzliche Zielsetzungen sind die Sicherung der Wohnnutzung sowie die Beibehaltung der ortsüblichen städtebaulichen Strukturen (Blockrandbebauung mit diesbezüglicher Höhenentwicklung) maßgeblich, wobei neben den erforderlichen PKW-Stellplätzen auch der Berücksichtigung und die Erhaltung des bestehenden Grünraumes entsprechende Bedeutung zukommt.

Der gegenständliche Baublock ist im bebauten Ostteil als Bauland Wohngebiet in geschlossener Bauweise gewidmet, die Gebäudehöhen sind mit Bauklasse III festgesetzt. Im westlichen, bislang unbebauten Teil des Baublocks wird im Norden und Süden eine Erweiterung der bestehenden Blockrandbebauung mit den gleichen Bauungsbestimmungen ermöglicht. Entlang des Hebbelplatzes ist eine Grundfläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ausgewiesen (bestehende und befestigte PKW-Stellplätze für die Wohnhausanlage Klausenburger Straße 33). Der in Teilbereichen mit Bäumen bestockte Blockinnenbereich ist als gärtnerisch auszugestaltende Fläche festgesetzt.

Bis zu Beginn der 1960er-Jahre war eine Verlängerung der Hentziggasse nach Norden zu Lasten der vorhandenen Schrebergärten, welche sich im westlichen Teil des gegenständlichen Baublocks befanden, widmungsmäßig festgesetzt. Mit PD 4003 aus 1963 wurden diese Schrebergärten als gärtnerische Gestaltung bzw. als Fläche für Pflichtstellplätze bestimmt. Mit den PD's 5612 aus 1980 und 6541 aus 1994 erfolgten grundsätzlich die bis heute aktuellen Festsetzungen.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 6934, Beschluss des Gemeinderates vom 9. August 1996, Pr. Zl. 157 GPS/96.

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. 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 CO₂-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.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan Wien 2025 (STEP)** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Der STEP 2025 hat einen vorwiegend strategischen Charakter und gibt die Richtung der Stadtentwicklung vor. Im Leitbild Siedlungsentwicklung im STEP 2025 ist das Gebiet zwischen dem Bereich Antonsplatz und Gewerbering Favoriten als Gebiet mit keiner vorgesehenen weiteren städtischen Entwicklung ausgewiesen (Gebiete geprägt in den 1950er – 1970er-Jahren). Laut STEP sollen bis 2025 doch knapp ein Viertel der Wohnungen durch Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, wie z. B. durch Dachgeschoßausbau oder durch Auswechslung von Gebäude oder Bebauung flächiger, bereits versiegelter Flächen, wie PKW-Stellplätzen, neu entstehen. Die städtebaulichen Strukturen im Plangebiet eignen sich für eine Verdichtung.

Fachkonzept Grün- und Freiraum:

Das Fachkonzept ist richtungsweisend für die Grün- und Freiraumentwicklung Wiens. Das Freiraumnetz im Fachkonzept zielt darauf ab, Grün- und Freiräume miteinander zu verbinden.

Begrünte Straßenräume erfüllen wichtige Funktionen im Stadtraum wie z. B. für Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Lufthygiene. Teilöffentliches Grün, wie die Grünanlagen von öffentlichen Gebäuden sowie begrünte Innenhöfe, v.a. von Wohnhausanlagen bieten mit halböffentlichen Grünbereichen ein ausreichendes Maß an nutzbaren Grünraum und übernehmen ebenfalls wichtige Funktionen für die Lebensqualität und das Stadtklima. Die Sicherung von begrünten Straßenräumen soll auf der Ebene des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erfolgen.

Leitbild Grünräume Wien:

Dieses Leitbild ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume. Es kennzeichnet Bereiche, in denen in alle Zukunft keine Siedlungsentwicklung stattfinden darf und solche, die langfristig von der Siedlungsentwicklung ausgenommen sind. So werden Flächen in unterschiedlichen Kategorien ausgewiesen: Wiener Immergrün, Zukunftsgrün, wandelbares Grün, grüne Reserve und Gewässer, ergänzt durch das Freiraumnetz.

Das Plangebiet und der unmittelbare Umgebungsbereich gehört im Freiraumnetz zum urban geprägten Netz.

Fachkonzept Mobilität:

Das Fachkonzept beschreibt detailliert den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Wien. Die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, Multimodalität sowie die Verbesserung und der Ausbau von Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle Zielsetzungen des Fachkonzeptes. In diesem Sinne legt das Fachkonzept als allgemeines Ziel die Einführung einer durchgehenden Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m fest (S. 50). Weiters wird die Erhöhung der Qualität und Sicherheit von Schulvorplätzen angeführt (Schule Hebbelplatz), die vor allem durch verkehrsberuhigte Zonen vor Schulen erreicht werden sollen (S. 51).

Fachkonzept Öffentlicher Raum:

Dieses Fachkonzept behandelt urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld. Die Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und die Begrünung von Flachdächern und Fassaden sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan konkrete Schritte für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung (S. 34).

Fachkonzept Produktive Stadt:

Das Fachkonzept unterstreicht den Stellenwert des produzierenden Bereichs. Im Plangebiet selbst sind keine entsprechenden Bereiche vorhanden. Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich mit dem Areal der ‚Schleierbaracken‘, dem Favoritner Gewerbering, ein typisches Betriebsgebiet (im Fachkonzept als rote Zone ausgewiesen) mit dem Ziel, die industriell-gewerbliche Nutzungen zu sichern und optimal verfügbar zu machen.

Fachkonzept Energieraumplanung:

Das Fachkonzept sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. Ab Entwicklungen über 30.000 m² BGF ist die Erstellung eines Energiekonzeptes mit der Stadt Wien zu prüfen und die

Leitlinien jedenfalls zu berücksichtigen. Unter 30.000 m² BGF bzw. innerhalb der Energieraumpläne sollen die Leitlinien möglichst angewendet werden. Die Erstellung eines Energiekonzepts ist nicht zwingend bzw. wird durch das Klimaschutz-Gebiet ersetzt.

Urban Heat Islands – Strategieplan Wien:

Der „UHI-Strategieplan Wien“ beschreibt Möglichkeiten, die städtischen Hitzeinseln abzukühlen. Unter den Maßnahmen, die für die Umsetzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genannt sind, finden sich die Freiraumvernetzung, die Sicherung gewässerbegleitender Grünräume, die Erhaltung und Aufwertung von Grünräumen, die Sicherung und Ausweitung des (Straßen-) Baumbestandes sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden.

Fassadenbegrünung:

Die Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“ legen dar und begründen, in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Die Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Entlang des Hebbelplatzes soll auf der Fläche des derzeitigen PKW-Stellplatzes, welcher für die unmittelbar außerhalb des Plangebietes befindliche Wohnhausanlage der Gemeinde Wien, Klausenburgerstraße ONr. 33, u.a. die Pflichtstellplätze beherbergt, eine ergänzende bzw. verbindende, sich städtebaulich und strukturell eingliedernde Wohnbebauung, entwickelt werden, zumal der Stellplatz z.Z. nur zu ca. einem Viertel der verfügbaren Plätze genutzt wird. Dies entspricht der aktuellen Zielsetzung der maßvollen Verdichtung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung vorhandener Grünbereiche. Der Grünbestand im Bereich des Parkplatzgrundstückes soll als wohnungsbezogener Grünraum als auch aus klimarelevanten sowie aus Gründen des Regenwassermanagements berücksichtigt und größtmöglich in seinem Bestand erhalten werden. In diesem Zusammenhang wurden vom Projektentwickler auch ein paar konzeptionelle Änderungen im ursprünglichen Bebauungskonzept getätigt. Ergänzend dazu gibt es in diesem Sinn in akkordierter Abstimmung seitens des Planers als auch des Grundeigentümers und Projektentwicklers die Zusage, die Baugrubenabsicherung mittels

Spundwänden durchzuführen, um den Wurzelbereich des umgebenden Baumbestandes zu schützen.

Die vorhandene Wohnbebauung und Nutzungsgegebenheiten sollen im gegenständlichen Baublock in vollem Umfang berücksichtigt werden.

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:

Unter Berücksichtigung verbesserter Umweltbedingungen und im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum können verfügbare Flächen für den Wohnbau genutzt werden. Jedenfalls sollen aber bestehende, kleinklimarelevante sowie wasserhaushaltrelevante Grünräume und stockender Baumbestand berücksichtigt werden.

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen;
- 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;
- 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;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

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:

Im Hinblick auf die angestrebte Schaffung von zeitgemäßem, leistbarem Wohnraum in einem von Wohnnutzung geprägten Umfeld soll für den derzeit als Parkplatz genutzten Liegenschaftsteil im Bereich des Hebbelplatzes die Errichtung von rd. 70 Wohnungen ermöglicht werden. Aus stadtgestalterischen Gründen soll einerseits die Bebauungsstruktur des gegenständlichen Baublocks im Sinne der vorhandenen Blockrandbebauung grundsätzlich aufgegriffen werden, andererseits durch geeignete Baukörperstellung im südwestlichen Bereich die größtmögliche Berücksichtigung des stockenden Baumbestandes ermöglicht werden. Die bestehende Bebauungsstruktur soll weiterhin als Bauland Wohngebiet, mit der Bauklasse III und in geschlossener Bauweise vorgeschlagen werden (W III g). Die Trakttiefe soll bestandsgemäß mit 12,00 m festgesetzt werden. Daran angelehnt soll für die zukünftige verbindende Bebauungsstruktur ebenfalls Bauland/Wohngebiet und die Bauklasse III in geschlossener Bauweise, die Trakttiefe der Gebäude mittels Baufluchtlinien mit 12,00 m bis 17,00 m definiert, vorgeschlagen werden, wobei zur Offenhaltung eines architektonischen Handlungsspielraums (z. B. Gebäude- bzw. Fassadenöffnungen, etc.) die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (**BB1**) ermöglicht werden soll, um dahingehend eine entsprechende Flexibilität zu erreichen.

Im Plangebiet kommt es im Bereich des Bauland Wohngebietes zu einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren zulässigen baulichen Dichte, und es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zulässige Brutto-Grundfläche potenzieller Bauvorhaben mindestens 5.000 m² beträgt. Darüber hinaus befindet sich die projektrelevante Liegenschaft im Eigentum der Stadt Wien und das vorgesehene Wohnbauvorhaben wird auch zur Gänze mit dem Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum als sozialer Wohnbau gemäß den Förderrichtlinien der Stadt Wien realisiert werden. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« werden daher im entsprechenden Bereich – gemeint ist die Fläche des Neubauprojekts - folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen (GF).
- b) 100 % der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- u. Zimmereinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen wird in bestehende Widmungen nicht eingegriffen. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb wird in dem oben genannten Bereich der Anteil an geförderter Wohnnutzfläche (an der gesamten Wohnnutzfläche) festgelegt, der 100 % der zusätzlich zulässigen baulichen Dichte des Bereichs entspricht. Aus den gleichen Gründen werden Beherbergungsstätten untersagt. Die Beschränkung der Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« auf potenzielle Bauvorhaben mit mindestens 5.000 m² Brutto-Grundfläche ergibt sich aus dem wirtschaftlich sinnvollen Einsatzbereich der Wohnbauförderung.

Um Abstandsflächen sicherzustellen und zur Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen der gegenständlichen Liegenschaft als auch teilweise der Hofbereiche der Bestandsbebauung sowie im Hinblick auf neu zu schaffenden Grünflächen als auch in Bezug auf den gestalterisch und klimatisch wirksamen Baum- und Grünbestand im südlichen Baublockbereich soll die gärtnerische Gestaltung im Rahmen des Wohngebietes mit dem Verbot der Errichtung von ober- u. unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteile festgesetzt werden –**BB2**.

Im Hinblick auf eine offene Grünraumgestaltung soll für den Eckbereich Hebbelplatz/Schleiergasse die Errichtung von Einfriedungen entlang den Baulinien bzw. Grundgrenzen im Zuge einer besonderen Bestimmung untersagt werden (**BB3**).

Zu den Baulinien des Hebbelplatzes sowie der Schleiergasse soll im Bereich der Neubebauung ein mind. 2,00 m bzw. 3,00 m tiefer Vorgarten eingehalten werden, um den im angrenzenden Straßenraum stockenden Baumbestand, hier vor allem den Wurzelbereich, abzusichern. Die vorgesehene Tiefgarage, die einerseits entsprechend den erforderlichen Pflichtstellplätzen der Wohnhausanlage Klausenburger Straße ONr. 33 (25 KFZ-Stellplätze) und andererseits der Anzahl der Stellplätze resultierend aus dem Stellplatzregulativ der Neubebauung (ca. 30 KFZ-Stellplätze) dimensioniert werden muss, soll im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung unter Berücksichtigung des angrenzenden stockenden Baumbestandes (Wurzelbereiche) abgegrenzt werden (G). Auf den verbleibenden Grün- und Freiflächen mit Baumbestand soll, wie oben ausgeführt, die Errichtung von ober- und unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen untersagt werden (**BB2**).

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung als auch die aktuell bestehenden Stellplätze (25 Pflichtstellplätze der Wohnhausanlage Klausenburgerstraße 33) sollen im Rahmen einer 1-geschoßigen Tiefgarage projektbezogen zusammengefasst werden, wobei die Ein- und Ausfahrt aufgrund der verkehrlichen Sicherheit lagemäßig an die Alpengasse angebunden werden soll. Im Hinblick auf die sehr gute Erreichbarkeit des betreffenden Gebietes mit hochrangigen

öffentlichen Verkehrsmitteln (die Liegenschaft ist im Mittel ca. 200 m Gehdistanz von der U-Bahnstation Troststraße entfernt) und der ebenfalls guten Radverkehrsanbindung soll ein Stellplatzregulativ vorgeschlagen werden. Eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung ist nur im Zusammenhang mit einer gleichzeitigen Festsetzung einer Obergrenze für die Herstellung von Stellplätzen möglich. In diesem Sinn wird die Stellplatzverpflichtung im gesamten Plangebiet gemäß § 50 Abs. 1 Wiener Garagengesetz 2008 auf 50 v. H. verringert, wobei höchstens 60 v. H. der erforderlichen Pflichtstellplätze hergestellt werden dürfen. Es kann gemäß Wr. Garagengesetz § 48 (3) letzter Absatz von einer „besonders guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln“ gesprochen werden. Damit entspricht die Anpassung des Angebots an Stellplätzen an die aktuellen verkehrs- und umweltpolitischen Zielsetzungen (MIV-Anteil soll stadtweit max. 15 % bis zum Jahr 2030 ausmachen). Auch die mit dem Stellplatzregulativ einhergehenden geringeren KFZ-Verkehrsstärken erhöhen die Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger/innen und Radfahrer/innen) und untermauern den Vorschlag eines Stellplatzregulatives.

Bestimmungen für das gesamte Plangebiet

Um die verkehrlichen Anforderungen des Fußgängerverkehrs im Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzern ohne Einschränkung gewährleisten zu können, soll ab einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 11,00 m die Mindestbreite der Gehsteige 2,00 m betragen. Bei den Straßen im Plangebiet wird keine Änderung der festgesetzten Breiten empfohlen. Um das Erscheinungsbild des Straßenraums aufzuwerten als auch um eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements, sollen am Hebbelplatz, in der Schleiergasse, Weldengasse und Alpengasse eine Baumreihe gesichert bzw. Baumpflanzungen ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit im Bereich der Schleiergasse (höhenversetzte Paralleleinmündung der Hentzigasse) sowie im Hinblick auf den Erhalt der Alleen in der Schleiergasse und am Hebbelplatz soll eine Ein- und Ausfahrtsperre angeordnet werden.

Unter Bedachtnahme auf die Proportionalität sowie die Gesamthöhe des Gebäudes im Stadtbild und die Dachlandschaft der unmittelbar angrenzenden Bebauung soll bestimmt werden, dass der höchste Punkt der Dächer höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf.

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Vermeidung eines unzeitgemäßen überladenen Straßenerscheinungsbildes und vor allem auch im Hinblick auf zukünftig zu pflanzende Bäume in schmalen Verkehrsflächen sollen Erker, Balkone und vorragenden Loggien die Baulinien nicht überragen.

Im Hinblick auf die Verbesserung der klimatischen Bedingungen, die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. 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. In diesem Zusammenhang soll pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m² errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und sollen gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm begrünt werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 v H, gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Zur Sicherung des Eindrucks zusammenhängender Grünflächen sollen Einfriedungen auf gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ab einer Höhe von 0,5 m die freie Durchsicht gewähren.

Durch die vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen und das damit ermöglichte Stadtentwicklungsvorhaben werden aus derzeitiger Sicht folgende infrastrukturelle und sonstige Erfordernisse, die der Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele dienen, ausgelöst:

- Leistbares Wohnen
- Realisierung des Vorhabens innerhalb bestimmter Frist
- Städtebauliche Qualitäten und Sonstiges

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden in Teilbereichen die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung in diesen Bereichen des Plangebietes und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes

BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Es ist daher gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Aus den im ersten Absatz genannten Gründen unterscheiden sich in Teilbereichen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfes nicht (erheblich) von jenen, die aufgrund der schon zuvor bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären.

Jene Teilbereiche, wo erstmals eine Bebauung zugelassen wird bzw. die bestehenden Bebauungsbestimmungen geändert werden, sind bereits heute zum überwiegenden Teil versiegelt und werden bereits heute entsprechend als Teil der künftigen Festsetzungen genutzt. Dazu zählt insbesondere jene versiegelte Pkw-Stellplatzfläche entlang des Hebbelplatzes, die neu als bebaubarer Bereich im Rahmen des Wohngebietes ausgewiesen werden sollen. Die aufgrund des vorliegenden Entwurfes zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind nicht als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinien 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Kourilek
Tel: +43 1 4000 88137

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