

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8423

Wien, 17. September 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Schönbrunner Straße, Sterkgasse,
Linienzug 1-2 (Bezirksgrenze), Reinprechtsdorfer
Brücke und Reinprechtsdorfer Straße im
5. Bezirk, Kat. G. Margarethen
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien und einer
Wohnzone gemäß § 7a (1) der BO für Wien
für einen Teil des Plangebietes

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Rand des 5. Bezirks Margareten, umgrenzt vom Wienfluss, der Reinprechtsdorfer Straße, der Schönbrunner Straße und der Sterkgasse. Es enthält zwei schmale

Baublöcke und ist geprägt von der Lage am Wiental, der dichten Bebauung und den umgrenzenden, hochrangigen Verkehrsflächen.

Historische Entwicklung

Margareten ist seit 1850 ein Teil von Wien. Die heutige Schönbrunner Straße zeichnet sich als wichtige Ausfallstraße schon früh in alten Stadtplänen ab. Die heute bestehenden Gebäude im Plangebiet entstanden überwiegend im 19. Jahrhundert, nur wenige sind jüngeren Datums. Der Wienfluss wurde zwischen 1895 und 1900 reguliert, am südlichen Ufer wurde die Stadtbahn gebaut und 1899 eröffnet. Die ursprüngliche Stadtbahn ist heute die U-Bahnlinie U4.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von gut zwei Hektar. In den beiden Baublöcken gibt es ca. 350 Hauptwohnsitze (Quelle: Kleinstädtische Daten des Wiener Bevölkerungsregisters der MA 23). Die Daten über Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf eine deutlich größere Fläche als das Plangebiet; die Aussagekraft der Angaben für das Plangebiet ist daher wegen des unterschiedlichen Flächenbezuges stark eingeschränkt.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Beide Baublöcke sind dicht bebaut. Zur Rechten Wienzeile und zur Reinprechtsdorfer Straße gibt es Gebäude, die teilweise oder gar nicht innerhalb der bebaubaren, mit Baulinien abgegrenzten Flächen der Baublocks liegen.

Die Bestandsgebäude weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Einige niedrige Gebäude an der Rechten Wienzeile sowie Bauten in den Innenhöfen haben Gebäudehöhen zwischen 3 und 8 m, zwei Häuser an der Schönbrunner Straße bzw. an der Sterkgasse weisen Gebäudehöhen von 10 bis 16 m auf, etliche Gebäude sind zwischen 18 und 21 m hoch, einige erreichen darüber hinaus Höhen von bis zu 25 m.

Freiflächen und Grünräume:

Entsprechend der Lage im dicht bebauten städtischen Gebiet sind Freiflächen und Grünräume rar. Zum Wienfluss hin gibt es im Raum der öffentlichen Verkehrsfläche Rechte Wienzeile eine Reihe von Bäumen, dazu gibt es noch einzelne Straßenbäume. Die kleinen Innenhöfe sind überwiegend befestigt und daher ohne nennenswertes Grün.

Mit der Nevillebrücke wurde eine breite Überplattung der U-Bahn und des Wienflusses geschaffen, die auch urbanes Grün enthält.

Eigentumsverhältnisse:

Die bebauten Grundstücke stehen im privaten Eigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend, die Trasse der U4 ist zur Gänze Eigentum der Stadt Wien.

Infrastruktur:

Durch die Lage im dicht bebauten Stadtgebiet ist die Infrastruktur gegeben.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Pflichtschulen sind im nahen Umfeld vorhanden. Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs gibt es in ausreichender Anzahl, in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind die Leitungen für Wasser, Gas, Fernwärme und Strom sowie Kanäle vorhanden.

Verkehrssituation:

Dem Wienfluss entlang fährt die U-Bahnlinie U4, die nächsten Haltestellen Pilgramgasse und Margaretengürtel liegen in fußläufiger Entfernung. In der Schönbrunner Straße fährt die Buslinie 12A stadteinwärts, in der Reinprechtsdorfer Straße die Linien 12A und 14A stadtauswärts.

Die Nevillebrücke ist eine verkehrsberuhigte Aufenthaltsszone.

In der Rechten Wienzeile und in einem Teil der Schönbrunner Straße verlaufen Radwege, in der Nevillegasse und der Reinprechtsdorfer Straße bestehen markierte Anlagen des Radwegenetzes.

Die Rechte Wienzeile ist zwischen Nevillegasse und Reinprechtsdorfer Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer durchgehenden Breite von 20 m ausgewiesen. Die bestehenden Gebäude ragen aber deutlich über die verordnete Baulinie hinaus, daher hat die ausgebaute Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) überwiegend eine Breite von lediglich rund 3 m. Zwischen Sterkgasse und Nevillegasse hat die Rechte Wienzeile eine gewidmete Breite von 14 m.

Die Reinprechtsdorfer Straße ist beim Plangebiet aufgrund einer früher beabsichtigten Verbreiterung der Straße mit einer Breite von mehr als 29 m festgelegt und daher ist in dem Bereich das Gebäude Reinprechtsdorfer Straße 65 widmungsmäßig nicht berücksichtigt.

Die Schönbrunner Straße ist Teil der Hauptstraße B1, die Reinprechtsdorfer Straße ist eine Hauptstraße A.

Umweltsituation

Die Fläche liegt laut Klimakarte in Wien Umweltgut im Bereich des Innenstadtklimas. Laut den strategischen Lärmkarten der Stadt Wien ist die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der umgebenden Verkehrsflächen gegeben.

Rechtslage

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

Dem Bestand mit seiner gemischten Nutzung sowie der Lage an der Hauptverkehrsstraße Schönbrunner Straße und der Geschäftsstraße Reinprechtsdorfer Straße entsprechend ist das Bauland als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel gewidmet. Die U-Bahnlinie U4 ist ein Verkehrsweg von übergeordneter Bedeutung und daher als Verkehrsband ausgewiesen. Ihrer Nutzung entsprechend sind die Straßen im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 6966, Beschluss des Gemeinderates vom 29. April 1999, Pr. Zl. 125 GPZ/1999.

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 2025 (STEP 2025)** 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.

Die Reinprechtsdorfer Straße ist im Leitbild Siedlungsentwicklung eine Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung.

Fachkonzept Grün- und Freiraum

Das Fachkonzept ist richtungsweisend für die Grün- und Freiraumentwicklung Wiens. Begrünte Straßenräume erfüllen wichtige Funktionen im Stadtraum wie z. B. für Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Lufthygiene. Die rechtliche Verankerung der Grün- und Freiflächen besteht u. A. im Rahmen der Flächenwidmung.

Im Freiraumnetz ist ein zusammenhängendes Netz an Frei- und Grünräumen abgebildet; hier ist das Wiental eine Grünachse, die Nevillegasse mit der Nevillebrücke ist ein begrünter Straßenraum im urban geprägten Netz.

Leitbild Grünräume Wien

Dieses Leitbild ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume, ergänzt durch das Freiraumnetz. Aussagen des Freiraumnetzes zum Plangebiet siehe oben unter „Fachkonzept Grün- und Freiraum“; weitere Aussagen zum Plangebiet sind im Leitbild Grünräume nicht enthalten.

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 der Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle Zielsetzungen des Fachkonzeptes. Damit für Fußgänger eine ausreichende Gehsteigbreite gegeben ist, wurde eine durchgehende Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m eingeführt.

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. Für die Nutzung des angrenzenden öffentlichen Raumes spielen die Erdgeschoßzonen eine zentrale Rolle.

Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens

Mit dem Fachkonzept stärkt Wien seine Zentrenstruktur. Im räumlichen Leitbild des Fachkonzeptes gehört das Plangebiet zu den „zentralen Bereichen“: der historische Stadtkern und angrenzende Gründerzeitviertel bieten als dicht bebaute, vielfältig genutzte und nachgefragte Stadtquartiere Strukturen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Reihe – teilweise eng miteinander verwobener Zentren – sicherstellen. Das sind die „zentralen Bereiche“ im Leitbild, die punktuell verbessert und stabilisiert werden sollen.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen.

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 Erhaltung und Aufwertung von Grünräumen, die Sicherung und Ausweitung des (Straßen-)Baumbestandes sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden.

Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“

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

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Im Plangebiet bestehen Gebäude, die teilweise oder gar nicht innerhalb der bebaubaren, mit Baulinien abgegrenzten Fläche liegen. Am augenfälligsten ist dies beim östlichen Baublock an der Rechten Wienzeile und an der Reinprechtsdorfer Straße, da diese Verkehrsflächen mit außerordentlichen Breiten ausgewiesen sind. Der Ausbau von derart breiten öffentlichen

Verkehrsflächen, der einen Abbruch der Gebäude bedeuten würde, entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen, daher soll für den Fluchtlinienverlauf des östlichen Baublocks die Ausbildung einer einheitlichen Gebäudefront durch Verlegung der Baulinie auf den Bestand und somit die widmungsmäßige Berücksichtigung der Bauplätze erfolgen.

Zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sollen im gemischten Baugebiet so wie in der Umgebung Wohnzonen ausgewiesen 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:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionale Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- 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:

Bauland

Dem Gebäudebestand mit seiner gemischten Nutzung sowie der Lage an der Hauptverkehrsstraße Schönbrunner Straße und der Geschäftsstraße Reinprechtsdorfer Straße entsprechend wird das Bauland wieder als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel gewidmet. Mit der Festlegung als Geschäftsviertel wird das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Das Ziel ist eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Umgebung. Daher erfolgt generell die Festsetzung der Bauklasse IV, diese Bauklasse scheint auch in den umliegenden Baublöcken auf. Mit der Bauklasse und der geschlossenen Bauweise wird die Ausbildung möglichst einheitlicher, geschlossener Gebäudefronten angestrebt. Für die Schutzzonen werden abweichende Gebäudehöhen festgelegt; siehe unten unter „Schutzzonen“.

Wie unter „Maßgebliche Entwicklungen und Planungen“ dargelegt, bestehen im Plangebiet Gebäude, die teilweise oder gar nicht innerhalb der bebaubaren, mit Baulinien abgegrenzten Flächen liegen. Die Realisierung der außerordentlich breiten öffentlichen Verkehrsflächen der Rechten Wienzeile östlich der Nevillegasse und der Reinprechtsdorfer Straße auf Kosten der privaten und bebauten Liegenschaften wird nicht mehr weiter angestrebt. Daher soll für den gesamten Fluchtlinienverlauf des östlichen Baublocks die Ausbildung einer einheitlichen Gebäudefront durch Verlegung der Baulinie auf den (überwiegenden) Bestand erfolgen.

Zur Rechten Wienzeile weisen die Liegenschaften im östlichen Baublock überwiegend einen einheitlichen Verlauf der Gebäudefronten auf, der sich auch im Kataster abzeichnet. Bei den Liegenschaften Schönbrunner Straße 84 und 90 gibt es auf der Seite der Rechten Wienzeile ein- bis zweigeschoßige Gebäude bzw. Gebäudeteile und Garagen, die über diese Front hinausragen; da diese Bauten für die Stadtgestaltung eine untergeordnete Rolle spielen, werden sie für den Baulinienverlauf nicht berücksichtigt; den Ausschlag gibt hier der einheitliche Frontverlauf.

An der Nevillegasse 2 bleibt die Baulinie des östlichen Baublocks wie in der Rechtslage an der Fassade des Bestandsgebäudes, obwohl das Grundstück die Baulinie überragt. Hier ist es aber wichtiger, dass der Gehsteig so wie er ausgebaut ist zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört.

Für die Liegenschaft Schönbrunner Straße 92 im östlichen Baublock erfolgte die Grundabtretung und die Bebauung an der Front zur Rechten Wienzeile aufgrund der bisher festgesetzten Baulinie; auch hier wird der Baulinienverlauf im Sinn einer einheitlichen Gebäudefront vorgeschlagen, auch wenn ein Anbau an der neuen Baulinie auf längere Zeit nicht wahrscheinlich ist.

Zur Reinprechtsdorfer Straße werden die Baulinien auf den Kataster gelegt, damit kommt auch das hier im Plangebiet bestehende Gebäude im unmittelbar bebaubaren Bereich zu liegen.

Für den westlichen Baublock zwischen Sterkgasse und Nevillegasse werden die Baulinien überwiegend wieder wie in der Rechtslage festgesetzt, sie entsprechen auch den heutigen Zielen der Stadtplanung. Bei den Adressen Rechte Wienzeile 153 und 159 werden dagegen die erhaltenswerten Bestandsgebäude berücksichtigt.

Mindestraumhöhe: an der Hauptverkehrsstraße Schönbrunner Straße und an der Geschäftsstraße Reinprechtsdorfer Straße wird mit der Festlegung von 3,5 m als Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Oberster Abschluss des Daches: der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Mit der Bezugnahme auf die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe soll das Verhältnis der Dächer- zu den Gebäudehöhen geregelt werden, um unverhältnismäßig hohe Dächer zu vermeiden.

Begrünte Flachdächer: In Hinblick auf 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 gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm 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.

Fassadenbegrünung: Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 vH gemäß dem Stand der Technik begrünt werden. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Gärtnerische Ausgestaltung: Zur Sicherung von Grünflächen sind bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten.

Bauteile vor der Baulinie: In der Umgebung ist grundsätzlich an öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt, auch vorstehende Bauelemente sind in Abhängigkeit von der Straßenbreite eingeschränkt. Mit diesen Bestimmungen wird ein überladenes Erscheinungsbild unterbunden und ein einheitliches und ruhiges Stadtbild angestrebt. Für das gegenständliche Plangebiet werden diese Bestimmungen übernommen und an aktuelle Ziele und Formulierungen angepasst. Mit Ausnahme der Rechten Wienzeile dürfen keine Erker, Balkone und Loggien über die Baulinien vorragen. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite um höchstens 0,6 m und an Straßen mit mehr als 16,0 m Breite um höchstens 0,8 m über die Baulinien vorragen. Die Zulässigkeit von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien zur Rechten Wienzeile wird durch den großen Freiraum des Wienflusses argumentiert.

Staffelgeschoße: Zur Erreichung eines ruhigen Straßenbildes ist die Staffelung der Baumassen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten nicht zulässig.

Nebengebäude: Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m² errichtet werden. Damit soll eine übermäßige Versiegelung durch Nebengebäude vermieden werden.

Ein- und Ausfahrten: Da die Verkehrsfläche der Rechten Wienzeile überwiegend dem Fuß- und Radverkehr dient, dürfen an der Baulinie keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden.

Wohnzone: im Hinblick auf die Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Ordnung des städtischen Lebensraumes werden zur Erhaltung des Wohnungsbestandes im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen. Das neue Gebäude an der Adresse Schönbrunner Straße 108 ist aufgrund seiner überwiegenden Nutzung ein Bürogebäude, daher wird hier keine Wohnzone festgelegt. Auch das an der Adresse Schönbrunner Straße 92 bestehende Hotel soll aufgrund der Nutzung als Beherbergungsbetrieb aus der Wohnzone ausgenommen werden.

Schutzzonen

Auf der Grundlage eines Schutzzonenberichtes der Magistratsabteilung 19 für das Plangebiet werden alle Gebäude in Schutzzonen aufgenommen unter Ausnahme des Gebäudes an der Schönbrunner Straße 108.

Für die Gebäude in den Schutzzonen sollen bestandsorientierte Bebauungsbestimmungen bezüglich der Gebäudehöhen im Plan aufgenommen werden, was zusätzlich zur Bestandserhaltung der Gebäude beitragen soll; das Augenmerk wird dabei auf die Straßenfassaden gelegt. Über die zulässige Gebäudehöhe der Bauklasse IV wird im Plangebiet so wie bisher generell keine Höhenentwicklung angestrebt, daher erfolgt auch in den Schutzzonen keine Festsetzung oberhalb

der Bauklasse IV. Auf den bislang unbebauten Baulandflächen können Zubauten errichtet werden, was dem möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Ausgenommen von der bestandsorientierten Gebäudehöhenfestsetzung sind die Gebäude an der Adresse Schönbrunner Straße 84: für diese wird im Hinblick auf die Neubebauung die bisherige Bauklasse IV beibehalten, da eine Zustimmung der Magistratsabteilung 19 zum Abbruch der Gebäude vorliegt (Gz MA 19-121393-2021-3 vom 14. Dezember 2021).

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Schönbrunner Straße, die Sterkgasse, die Nevillegasse mit der Nevillebrücke und die Reinprechtsdorfer Straße werden dem Bestand entsprechend mit Fluchtlinien abgegrenzt.

Die Rechte Wienzeile wird beim westlichen Baublock zwischen Sterkgasse und Nevillegasse wieder in einer Breite von 14,0 m ausgewiesen.

Beim östlichen Baublock zwischen Nevillegasse und Reinprechtsdorfer Straße wird die außerordentlich große Widmungsbreite der Rechten Wienzeile von bisher 20 m reduziert, so wie entlang der gesamten Länge des Wientales. Dabei wird es weiterhin möglich sein, einen Radweg in der Rechten Wienzeile zu führen.

Die Reinprechtsdorfer Straße wird mit dem neuen, auf den Bestand gelegten Baulinienverlauf in ihrer Widmungsbreite reduziert.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzerinnen und Benutzern wird für die Querschnitte der Verkehrsflächen vorgeschlagen, entlang der Baulinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorzuschreiben. Zur 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 ist in den Querschnitten der Verkehrsflächen im Plangebiet die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen.

Für die Bereiche der Nevillebrücke und der Reinprechtsdorfer Brücke, die über der Trasse der U4 liegen, erfolgt für die verschiedenen übereinanderliegenden Räume die Ausweisung gesonderter Widmungen: der bis zur Brückenkonstruktionsunterkante reichende Raum wird als Verkehrsband und der darüber liegende Raum als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen (**BB1**).

Verkehrsband

Die U-Bahnlinie U4 ist ein Verkehrsweg von übergeordneter Bedeutung und wird daher wieder als Verkehrsband gewidmet. Zur besonderen Bestimmung **BB1** siehe oben.

Umwelterwägungen

Die Ausweitung der bislang bebaubaren Fläche im Plangebiet betrifft Bereiche, welche bereits bebaut sind.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den vorliegenden Plan Vorhaben entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Da auch keine Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) vom vorliegenden Plan berührt werden, ist gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Durch den Plan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es besteht also auch keine Prüfpflicht gemäß § 2 Abs. 1b der Bauordnung für Wien.

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. Franz Futscher-Gerl
Tel.: +43 1 4000 88132

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