

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8441

Wien, 23. Juni 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Spallartgasse, Matzingerstraße, Hütteldorfer Straße, Beckmannngasse, Meiselstraße, Drechslergasse, Hütteldorfer Straße und Kendlerstraße im 14. Bezirk, Kat. G. Breitensee und Kat. G. Penzing sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (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 für einen Teil des Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das knapp 8,5 ha große Plangebiet erstreckt sich im dichtbebauten östlichsten Teil des 14. Bezirks über 550 m entlang der Hütteldorfer Straße, zwischen der S45-Station Breitensee im Westen und der Grenze zum 15. Bezirk im Osten. Es umfasst 9 kleine bis mittelgroße Baublöcke in einem gründerzeitlichen Straßenraster. Der Plangebietsbereich ist außerordentlich dicht bebaut und versiegelt und weist eine ziemlich homogene Blockrandbebauung aus der Zeit um 1900 auf.

Charakteristisch sind viergeschoßige Wohnbauten mit Geschäftslokalen und kleinen Gewerbetrieben im Erdgeschoß entlang der Hütteldorfer Straße.

Historische Entwicklung

Mit ganz wenigen reliktschen Ausnahmen aus der Vorgründerzeit entstand die Bebauung im Plangebiet binnen weniger Jahre um 1900 auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des schon mittelalterlich erwähnten Dorfes Breitensee. Dadurch stieg damals die Wohnbevölkerung schlagartig von wenigen Personen auf eine vierstellige Zahl an. Erst 100 Jahre später brachten städtebauliche Entwicklungen im und um das Plangebiet neue Impulse: 1998 wurde die U-Bahn-Station Hütteldorfer Straße mit Geschäftspassage und Stationsausgängen zum Gebiet eröffnet. Wenig später wurde angrenzend an das Plangebiet, die Straßenbahnremise aufgelassen und mit einer sehr urbanen Struktur bebaut. Zeitgleich wurde der Schnellbahnbetrieb auf der Vorortelinie sowie der Straßenbahnbetrieb durch Intervallverdichtungen und Komfortverbesserungen aufgewertet. Zuletzt wurde westlich angrenzend ein neues Wohnquartier mit dem Jutta-Steier-Park auf einem Teilareal der Körner-Kaserne fertiggestellt. Dadurch festigte sich der Planungsbereich als Mittelpunkt des urbanen Lebens im Bezirk mit erhöhter Passant*innenfrequenz im öffentlichen Raum.

Gebietsdaten

In den neun Baublöcken des Plangebietes wohnten mit Stichtag 1.1.2024 1980 Personen. Im Teilgebiet südlich der Hütteldorfer Straße wies die abgestimmte Erwerbsstatistik für 2020 433 Beschäftigte in 120 Arbeitsstätten aus. Im Teilgebiet nördlich der Hütteldorfer Straße kann abgeleitet vom Flächenanteil des Zählgebiets, der Bebauungsstruktur und der erhobenen Nutzungen von weniger als 200 Beschäftigten in deutlich weniger als 100 Arbeitsstätten ausgegangen werden. Keine der Arbeitsstätten im Plangebiet hatte mehr als 49 Beschäftigte.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das gesamte Plangebiet wird von einem gründerzeitlichen Baublockraster eingenommen, welches aufgrund verschieden ausgerichteter Straßenzüge aus unterschiedlich dimensionierten, rautenförmigen Baublöcken besteht. Vorherrschend sind Gebäude mit 4-5 Vollgeschoßen. Etwa die Hälfte der Gebäude weist ein oder zwei ausgebaute Dachgeschoße auf. Südlich der Hütteldorfer Straße ist eine einheitlich mehrstöckige Gründerzeit-Blockrandbebauung nahezu vollständig erhalten. In den Blockinnenbereichen dominieren hinter den Straßentrakten entlang der

Hütteldorfer Straße Gewerbenutzungen, in den übrigen Bereichen Hintertrakte mit Wohnnutzung, zwischen denen kleinteilige Abstands- und Hofflächen liegen. Nördlich der Hütteldorfer Straße ist sowohl die Nutzung als auch die Bebauung heterogener, und die einheitliche Blockrandbebauung geht im Norden in einen uneinheitlichen Mix unterschiedlicher Baualter und Bauformen über. Im Blockrand stehen hier auch Objekte aus der Nachkriegszeit sowie aus der jüngsten Vergangenheit, und einzelne vor- bis frühgründerzeitliche Gebäude ragen noch vor die sonst einheitliche Bauflucht. Wohngebäude wechseln hier mit Gewerbeobjekten und Kindergärten ab.

Aufgrund der einmalig guten Verkehrslage dieses Abschnitts der Hütteldorfer Straße mit U-Bahn- und Schnellbahn-Anbindung sowie zwei Straßenbahnlinien und aufgrund der entsprechend hohen Passant*innenfrequenz hat sich auf den Liegenschaften entlang dieser Hauptverkehrsstraße eine durchgehende Geschäfts- und Gewerbenutzung im Erdgeschoß und teilweise auch Obergeschoßen herausgebildet. Dazu hat in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auch die jüngere bauliche Entwicklung über der U-Bahn-Station und am Areal der ehemaligen Straßenbahnremise mit Ansiedlung der Volkshochschule und einer engmaschigen Durchwegung beigetragen. Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten im Gebiet ist ein deutliches Nord-Süd-Gefälle festzustellen, was sich durch einige Souterrains in der Bebauung bemerkbar macht.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet selbst verfügt über keine öffentlichen Grünräume. Während der Hilde-Sochor-Park im Osten lediglich als gestaltete Freifläche eines Straßenknotens betrachtet werden kann, hat das Gebiet gegen Westen Anschluss an ein attraktives Netzwerk innerstädtischer Grünräume: Im Nordosten ist über den Ordelpark eine fußläufige Anbindung an den Jutta-Steier-Park, den Breitenseer Anger und weitere in Entwicklung befindliche Freiflächen Richtung Ottakring und Schmelz gegeben. Westlich liegt der Ludwig-Zatzka-Park sowie die nicht öffentlich zugängliche, aber kleinklimatisch und gestalterisch wirksame Grünfläche der Körner Kaserne. Die in der Spallartgasse, Meiselstraße, Matzingerstraße und Beckmannngasse bereits gut ausgebildeten Baumreihen tragen zu diesen Aspekten positiv bei. Innerhalb der Baublöcke sind nur mehr vereinzelt unversiegelte Teilflächen mit Baumbestand zu finden. Daher bestehen bezüglich der wohnungsbezogenen Freiflächen große Defizite, vor allem südlich der Hütteldorfer Straße.

Eigentumsverhältnisse:

Das sehr kleinteilige Grundeigentum im Plangebiet ist neben juristischen Personen größtenteils im Privateigentum, wobei das Anteilseigentum überwiegt. Lediglich die beiden Kindergärten stehen im Eigentum der Stadt Wien und eine kleine Liegenschaft im Eigentum von Wiener Wohnen. Bis auf

ganz wenige Ausnahmen sind alle bisher gewidmeten Straßenflächen bereits ins öffentliche Gut abgetreten.

Infrastruktur:

Die Bildungsinfrastruktur für die Wohnbevölkerung ist ausgezeichnet: mehrere Volksschulen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, Mittelschulen liegen an der Spallartgasse und Meiselstraße. Drei allgemeinbildende höhere Schulen und weitere spezialisierte Schultypen finden sich nur wenig außerhalb der fußläufigen Distanz. In der Hütteldorfer Straße ONr. 112 befindet sich ein Standort der Volkshochschule. Eine private und zwei öffentliche Kinderbetreuungsstätten liegen in- und einige weitere Einrichtungen nur knapp außerhalb des Plangebiets. Im Bereich der Gesundheitsversorgung stehen zahlreiche Ärzt*innen sowie eine Apotheke zur Verfügung. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sehr gut, da vor allem in der Hütteldorfer Straße als Einkaufsstraße und auch in der nächsten Umgebung ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelseinrichtungen besteht.

Abgesehen von der nur teilweise vorhandenen Fernwärme (an der Spallartgasse, Hägelingasse, Gurkgasse und ein Abschnitt in der Meiselstraße) ist das Gebiet umfassend mit technischer Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser und Kanal) erschlossen. Die Hütteldorfer Straße ist für die Konsumversorgung größerer Bezirksteile maßgeblich und weist einen nahezu durchgehenden Geschäftsbesatz auf.

Verkehrssituation:

Dank der geringen Dimension der Baublöcke im Gebiet, der breit ausgebauten Gehsteige sowie der sukzessive neu geschaffenen Wegeverbindungen und Durchgänge im Umfeld finden Fußgänger*innen sehr attraktive Verhältnisse vor. Für den Fahrradverkehr wurde über die Meiselstraße als Fahrradstraße und den Zweirichtungsradweg an der Hütteldorfer Straße eine übergeordnete Radwegverbindung geschaffen. Die S-Bahn-Station Breitensee, die U-Bahn-Station Hütteldorfer Straße und die beiden Straßenbahnlinien 10 und 49 bieten eine optimale Anbindung im Öffentlichen Verkehrsnetz. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Straßennetz vollständig ausgebaut. Die Hütteldorfer Straße ist als Hauptverkehrsstraße (Hauptstraße Kategorie A) und wichtige Verkehrsader des Bezirks zeitweise stark ausgelastet.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 gemäß Anlage 1 zum Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt daher 70 vH der nach § 50 Abs. 1 WGarG 2008 zu schaffenden Stellplätze.

Umweltsituation

Das Plangebiet weist einen überdurchschnittlichen Versiegelungs- und Bebauungsgrad auf. Entsprechend der Verkehrsfrequenz ist der Stadtraum entlang der Hütteldorfer Straße und Reingasse stark lärmbelastet. Aufgrund der geschlossenen Bebauung nimmt diese Belastung bereits in geringer Entfernung zu den genannten Straßen sehr stark ab. Stadtklimatisch ist das Plangebiet moderat bis stark überwärmt und wird von nächtlichen Kaltluftströmen kaum erreicht. Maßnahmen zur Verbesserung des Umweltzustandes, insbesondere zur Begrünung, Versickerungs- und Verdunstungsfähigkeit kommt große Bedeutung zu.

Gemäß Altlastenportal des Bundes und der Wiener Altstandortliste (WASTL) befinden sich im Plangebiet auf Grund der starken gewerblichen Nutzung zahlreiche Einträge. Dies sagt jedoch nichts darüber aus ob bzw. in welchem Umfang der Untergrund an dieser Stelle verunreinigt ist oder nicht.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 6781 (Gemeinderatsbeschluss am 27. Oktober 1997, Pr. Zl. 302 GPZ/1997) gültig. Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes: Grundsätzlich ist eine bestandsorientierte Widmung als Wohngebiet oder Gemischtes Baugebiet mit Blockrandbebauung in den Bauklassen II-IV, höhenbeschränkt auf 18 m, festgesetzt. Gewerbebereiche sind als Geschäftsviertel ausgewiesen, zwei Kindertagesheimen wurden mit der Ausweisung als Grundflächen für öffentliche Zwecke Rechnung getragen. Diese verlor jedoch 2009 nach Ablauf von 12 Jahren ihre Rechtswirksamkeit. Vier Baublöcke sind aufgrund ihres Bestandes in eine Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien einbezogen.

Mit der Vorschrift zur gärtnerischen Ausgestaltung von Blockinnenflächen, bereichsweisen Unterbauungsverboten und weiteren Begrünungsvorschriften auf Freiflächen und Dächern von Gebäuden sowie mit der Beschränkung von Nebengebäuden soll der vorhandene Baum- und Freiflächenbestand der Blockinnenbereiche gesichert werden. Bauteil-, Dachhöhen-, Nebengebäude- und Einfriedungsbeschränkungen verfolgen stadtgestalterische und umweltbezogene Ziele. Das Verbot von Aufenthaltsraumfenstern im Erdgeschoß an der Hütteldorfer Straße trägt dazu bei eine nicht zeitgemäße Wohnqualität zu vermeiden.

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.

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

Das Kapitel **Siedlungsentwicklung** zeigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Das gegenständliche Plangebiet lässt sich überwiegend dem Bestandsgebiet mit Fokus auf

Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung zuordnen. Ziele liegen in dem Erhalt der architektonischen und städtebaulichen Qualität sowie in der Verbesserung des öffentlichen Raums, der Klimaanpassung und in der Umsetzung der Energiewende. Grün- und Freiflächen, auch auf den Grundstücken (z.B. Hofflächen und Dachflächen), Räume für die soziale Infrastruktur und Gemeinschaftsräume sollen geschaffen werden. Ein kleiner Bereich des Plangebiets entlang der Kendlerstraße umfasst Bestandsgebiete mit Fokus auf deren Weiterentwicklung. Hier soll besonders Augenmerk auf die Verbesserung der Wohnqualität, leistbarem Wohnen und soziale sowie kulturelle Infrastruktur gelegt werden.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Im Plangebiet zählen die Reingasse, die Meiselstraße, die Spallartgasse und Teile der Kendlerstraße zu begrünenden Straßenräume gemäß dem Freiraumnetz Wien.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen und Plätzen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden. Das gegenständliche Plangebiet lässt sich dem Gebiet für die Transformation des öffentlichen Raums mit mittlerer Priorität zuordnen. Diese sind unter anderem gekennzeichnet durch sommerliche Überwärmung, geringe Grün- und Freiräume, hohe Bebauungsdichte und/oder sozioökonomische Herausforderungen.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen.

Das Kapitel **Urbane Zentren** befasst sich sowohl mit bereits bestehenden Zentren, die auch weiterhin stabilisiert, weiterentwickelt und gestärkt werden sollen als auch mit neuen urbanen Zentren die im Zuge der Entwicklung neuer Stadterweiterungsgebiete vorgesehen werden. Für die unterschiedlichen Zentren ergeben sich abhängig von den örtlichen Rahmenbedingungen Entwicklungsziele, Vorgaben für Planungsprozesse und Entwicklungsmaßnahmen. Das

grundlegende Ziel liegt in der Erhaltung, der Weiterentwicklung und der Standortverbesserung. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich „Meiselstraße/Märzstraße“ und ist der Kategorie Stabilisierung zugeordnet. Diese zeichnet sich durch eine hohe Qualität aus, die zu wahren und an neue Bedarfe anzupassen ist. Teilweise besteht punktueller Handlungsbedarf, etwa bei Nutzungsänderungen oder zur Imageverbesserung.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt werden dabei insbesondere Bildungsinfrastruktur sowie Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Sport- und Bewegungsflächen beziehungsweise -räume, kulturelle Infrastruktur und soziale Einrichtungen und Raumangebote. Das Plangebiet liegt im Bereich mit Fokus auf Ergänzungen bei baulichen Weiter- oder Neuentwicklungen. Diese Gebiete weisen eine hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte auf bei gleichzeitig weniger dichtem Angebot an sozialer, gesundheitsbezogener und kultureller Infrastruktur. Bei baulichen Weiter- oder Neuentwicklungen soll die Verbesserung des Angebots unter Berücksichtigung des jeweiligen Umfelds geprüft werden.

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

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

Seit der letztmaligen Festsetzung im Jahr 1997 hat sich der gegenständliche Abschnitt der Hütteldorfer Straße zu einem Mittelpunkt des urbanen Lebens und Wirtschaftens in Penzing entwickelt, während sich entlang der anschließenden Seitenstraßen die Wohnnutzung intensivierte.

Dieser erfreulichen Entwicklung wird durch die damaligen Festsetzungen nur unzureichend entsprochen. Gleichzeitig stieg der Bebauungsdruck auf verbliebene Grün- und Freiflächen innerhalb der Baublöcke. Angesichts der Klimaerwärmung gilt es, die Attraktivität als öffentlicher Raum sowie Wirtschafts- und Wohnstandort durch eine Sicherstellung ausreichender Durchgrünung aufrecht zu erhalten. Zugleich soll auf die Sicherung des charakteristischen historischen Erscheinungsbilds der Gebäude, des Ensembles bzw. des Grätzels durch die Erweiterung der bestehenden Schutzzone Rücksicht genommen 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, 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;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen;

- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien angeführten Ziele Bedacht genommen, insbesondere auf die Ziffern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 8, 12, 14, 15 und 18.

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:

Allgemein:

Im Zuge der Digitalisierung dieses Plangebiets wurden die Fluchtlinien im gesamten Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des aktuellen Katasters und des bestehenden Gebäudebestandes gemäß der aktuellen Mehrzweckkarte gegebenenfalls angepasst. Der Erhalt des historischen Stadtbildes, die Öffnung verbliebener Potenziale zur sanften Nachverdichtung und die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Sicherung und Intensivierung klimawirksamer Grünbestände sind aktuelle Rahmenvorgaben, die bei der Ausarbeitung des Planentwurfes vorrangig in Einklang zu bringen waren.

Bebauungsstruktur:

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes soll wieder weitgehend bestandsorientiert fortgeschrieben werden. In diesem Sinn soll das Gebiet weiterhin überwiegend als Wohngebiet in der geschlossenen Bauweise ausgewiesen werden. Neben der Wiederfestsetzung als Gemischtes Baugebiet für die bestehenden überwiegend gewerblich genutzten Liegenschaften, soll entlang der Hütteldorfer Straße der gemischten Gebäudenutzung und fast durchgehenden Erdgeschoßnutzung für Handel und Gewerbe jedoch erstmals mit einer weitgehend einheitlichen Ausweisung als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel sowie mit einer Mindestraumhöhe im Erdgeschoß von 3,5 m Rechnung getragen werden. Damit soll dieser zentrale Raum des 14. Bezirks mit seinem Geschäfts- und Gewerbebesatz in seiner wirtschaftlichen Entwicklung gesichert und gefestigt werden. Nur für die Hütteldorfer Straße ONr. 124 wird von einer Geschäftsviertel-Ausweisung Abstand genommen, um die Rechtssicherheit von etwaigen bestehenden Wohnnutzungen im Erdgeschoß zu wahren. Entsprechend der großzügigen Straßenbreite und der zentralörtlichen Bedeutung soll auch in den bisher mit Bauklasse III (drei) ausgewiesenen Abschnitten entlang der Hütteldorfer Straße eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf Bauklasse IV (vier), höhenbeschränkt auf 18 m erfolgen. Gewerbenutzungen auf Blockinnenflächen, insbesondere entlang der Hütteldorfer Straße, sollen als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m gesichert werden. Damit sollen Spielräume für Geschäftsnutzungen und Kleinbetriebe offengehalten werden. Grundsätzlich soll an der gründerzeitlichen Blockrandstruktur des Gebietes durch entsprechende Fluchtlinien und überwiegend einheitliche, bestandsbezogene Trakttiefen von 12,5 m und die Ausweisung der Blockränder in den Bauklassen III (drei) und IV (vier), höhenbeschränkt auf 18 m, festgehalten werden. Lediglich im südlichen Abschnitt der Hägelingasse wird eine Trakttiefe von 15 m auf Basis des Gebäudebestandes wiederfestgesetzt, sowie im Bereich der Hägelingasse ONr. 12-14 auf den Gebäudebestand, der in den Straßenraum hineinragt, Rücksicht genommen. Dahingehend erfolgt eine Baulinienanpassung sowie eine Gebäudehöhenbeschränkung auf Bauklasse II (zwei), um aufgrund des schmalen Straßenabschnitts im Bereich der Schutzzone eine ausreichende Belichtung sicherzustellen. In der Nordwestecke des Plangebietes sollen unter Berücksichtigung der Entwicklung im Umfeld, des Zieles der Wohnraumschaffung sowie der geordneten und kompakten Stadtentwicklung kleinteilige Nachverdichtungspotenziale nutzbar gemacht werden, indem die bauliche Ausnutzung mit Bauklasse III (drei) angeglichen wird, jedoch mit einer Reduktion der bebaubaren Fläche auf 60 Prozent des jeweiligen Teiles des Bauplatzes. Aufgrund der Schutzzonenausweisung der Hägelingasse ONr. 13 soll dort unter anderem aufgrund der Belichtungsverhältnisse an der bestehenden Widmung (Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II (zwei)) festgehalten werden. Der heterogenen Bestands- und Nutzungsstruktur soll durch

Beibehaltung des Gemischten Baugebietes mit einem flächigen Bebauungsspielraum sowie durch die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bebauung (**BB 1**) Rechnung getragen werden.

Eine Zweckbestimmung für Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie sozialen Zwecke (**BB 4**) soll zwei ehemals mit einer Ausweisung für öffentliche Zwecke belegte Kindergartenstandorte in der Kendlerstraße ONr. 10/Hägelingasse ONr. 11 und Hägelingasse ONr. 8-10 sicherstellen. Im Sinne von flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten wird jedoch die Zweckbestimmung auf bis zu einer Höhe von 9 m ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes beschränkt vorgeschlagen. Von der bisherig vollflächigen Bebaubarkeit soll im Sinne eines klimaangepassten Umgangs der Grundflächen insbesondere in dicht bebauten Stadtgebieten sowie hinsichtlich des grundsätzlichen Freiraumbedarfs Abstand genommen werden. Dafür wird im Bereich Kendlerstraße ONr. 10/Hägelingasse ONr. 11 aus städtebaulicher Sicht ein bauliches Erweiterungspotenzial durch Schließung des Blockrandes (Wohngebiet, Bauklasse III (drei)) vorgeschlagen. In der Hägelingasse ONr. 8-10 soll ebenfalls, neben einer Ausweisung als Grundfläche zur gärtnerischen Ausgestaltung, weiterhin eine Grundfläche zur kleinteiligen Nachverdichtung entlang der bestehenden Feuermauer vorgesehen werden. Dies erfolgt abgestimmt an die bestandsorientierte angrenzende Ausweisung im Bereich des Blindenverbandes WNB mit Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m.

Wo aufgrund der Grundstückskonfiguration und des Nutzungsbestandes großflächige Bebauungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich gegeben sind, wird vorgeschlagen diese im Sinne der Freiflächenvorsorge auf 80 Prozent des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zu beschränken.

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der 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 sowie die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² auf den mit **BB3** bezeichneten Grundflächen – es handelt sich hierbei um die Blockinnenbereiche – als Flachdächer ausgeführt und 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. Als weitere die 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 und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 von Hundert, 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 Wahrung des Gebietscharakters sowie um großkronige Baumpflanzungen zu ermöglichen, dürfen – in Anlehnung an die bisherige Rechtslage – keine Erker und Loggien über die Baulinie vorragen. Balkone hingegen, die hinsichtlich des dicht bebauten Gebiets vor allem einen Beitrag zum zeitgemäßen Wohnen sowie zum privaten Freiraumangebot leisten, sollen je nach Straßenbreite auf 0,8 m oder 1 m über die Baulinie vorragen dürfen. Vorstehende Bauelemente, die der Fassadengestaltung dienen, sollen weiterhin je nach Straßenbreite auf 0,6 m oder 0,8 m über die Baulinie vorragen dürfen.

Um zu gewährleisten, dass bei vertikalen Zubauten bzw. im Neubaufall keine unverhältnismäßig hohen und maßstabsfremden großvolumigen Dächer errichtet werden, sowie im Sinne der Rechtskontinuität soll der oberste Abschluss des Daches weiterhin nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen dürfen.

Erhaltenswerte Gebäude:

Zur Sicherung des charakteristischen historischen Erscheinungsbildes der Gebäude, des Ensembles sowie des örtlichen Stadtbildes soll dem Vorschlag der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Magistratsabteilung 19 gefolgt und entsprechend ihrer Beurteilung für die stadtbildrelevanten Straßentrakte eine Schutzzone ausgewiesen werden. Lediglich für die Hägelingasse ONr. 13 wird eine Ausweisung der Schutzzone für die gesamte Liegenschaft vorgeschlagen, da dort eine andere Bebauungsstruktur vorliegt und von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden darf. Gegenüber der bisherigen Rechtslage und bestehenden Schutzzone sollen die Straßenräume und Hofbereiche aus der Schutzzone entlassen werden.

Ausgehend von der Schutzzonenausweisung der Hägelingasse ONr. 14 wird vorgeschlagen, die Baulinie an den Gebäudebestand anzupassen, um dem Ziel der Erhaltung des Erscheinungsbildes zu folgen und eine Rechtssicherheit herzustellen. Da das Nachbargebäude Hägelingasse ONr. 12 ebenfalls in den Straßenraum hineinragt und mit der Hägelingasse ONr. 14 eine durchgehende Front bildet, wird im Sinne einer städtebaulichen Harmonisierung die Baulinie über beide Liegenschaften hinweg angepasst. Um ausreichende Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten, wird vorgeschlagen die zulässige Gebäudehöhe, wo aufgrund der Schutzzone der § 75 (4) BO für Wien nicht greift, auf

Bauklasse II (zwei) zu beschränken. Den rückseitigen Gebäude- und Nutzungsbestand der beiden Liegenschaften sowie die angrenzende Nachbarbebauung (Feuermauern) berücksichtigend soll für diese Bereiche im Blockinneren weiterhin eine Bebaubarkeit ausgewiesen und die Bauklasse II (zwei) oder Bauklasse I (eins), höhenbeschränkt auf 4,5 m bzw. 7,5 m festgesetzt werden.

Grün- und Freiflächen:

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades soll zusätzlich zu den oben genannten Dach- und Fassadenbegrünungsvorschriften ein breites Spektrum an Festsetzungen genutzt werden, um die Situation vor allem im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu verbessern:

Schon bisher als gärtnerisch auszugestaltende Blockinnenflächen sollen diese Ausweisung auch bei vorhandener Unterbauung oder teilweiser oberirdischer Bebauung grundsätzlich beibehalten. Zur Sicherstellung von Grün- und Freiflächen, zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Freiflächen, sowie um den wertvollen Baumbestand zu schützen bzw. zukünftig Baumpflanzungen zu ermöglichen, sollen ökologisch und kleinklimatisch wirksame Teilflächen von Baublöcken mit Vegetationsbestand als gärtnerisch auszugestaltende Flächen ausgewiesen werden, auf denen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude, ausgenommen solcher gemäß § 82a der BO für Wien im Sinne der angestrebten Energiewende, nicht zulässig sind (**BB 2**). Damit soll auch ein Beitrag zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dort ansässigen Wohnbevölkerung geleistet werden. In Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades sollen zudem generell in gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt werden, um das Regenwassermanagement zu verbessern und die Ressource Boden zu schonen. Darüber hinaus sind unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken, um die Voraussetzungen für eine vielfältige und ökologisch wirksame Gestaltung zu sichern. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten, was insbesondere für die zu 60 bzw. 80 Prozent flächig bebaubaren Grundflächen relevant ist.

Hinsichtlich des Erhalts bzw. Schaffung wohnungsbezogener Grün- und Freiräume, sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Schonung der Ressource Boden soll die bebaute Fläche aller Nebengebäude, einschließlich Nebengebäuden gemäß § 82a der BO für Wien, auf demselben Bauplatz auf höchstens 30 m² beschränkt werden. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie im Sinne des Regenwassermanagements müssen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens

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

Um den Eindruck von zusammenhängenden Grünräumen zu fördern, dürfen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Verkehr:

Das gründerzeitlich angelegte Netz an öffentlichen Verkehrsflächen soll wieder bestandgemäß ausgewiesen werden. Lediglich im Abschnitt Hägelingasse ONr. 12-14 wird die Baulinie aufgrund der Schutzzonenausweisung an den Gebäudebestand angepasst, um eine Rechtssicherheit herzustellen, wodurch sich die Verkehrsfläche verschmälert. Zur sicheren und komfortablen Abwicklung des fußläufigen Verkehrs wird gemäß den Empfehlungen des Wien-Plans (Stadtentwicklungsplan 2035) für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m vorgeschlagen, entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen. Ausgenommen davon ist die Hütteldorfer Straße, da aufgrund der überdurchschnittlichen Passant*innenfrequenz und der Funktion als Einkaufsort und Verkehrsknoten bestandsorientiert die Errichtung von mindestens 3 m breiten Gehsteigen vorgeschlagen wird. Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- und Rechtssituation mit weniger als 11 m wieder festgesetzt werden soll, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes aufgrund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

Zur Attraktivierung der Straßenräume sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen wird für die Ausgestaltung von allen Straßenzügen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, empfohlen, die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen. Von dieser Regelung soll die Matzingerstraße ausgenommen sein, da in dieser, auf der außerhalb der Plangebietsgrenze liegenden Straßenseite, bereits eine Baumreihe gepflanzt wurde.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

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

Auf Grund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

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

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing.ⁱⁿ Claudia Steinbacher
Tel: +43 1 4000 88549

Der Abteilungsleiter:
(elektronisch gefertigt)
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger