

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8469

Wien, 27. August 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bacherplatz, Spengergasse, Schönbrunner Straße, Grohgasse, Zentagasse, Linienzug 1-2 (Viktor-Christ-Gasse), Linienzug 2-4, Gartengasse, Castelligasse, Schloßgasse, Siebenbrunnengasse, Zentagasse und Viktor-Christ-Gasse im 5. Bezirk, Kat. G. Margarethen sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien und einer Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 – 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 Abs. 1 der BO für Wien und einer Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Margareten, dem dicht bebauten 5. Wiener Gemeindebezirk. Es dominiert die gründerzeitliche Blockrandbebauung.

Historische Entwicklung

Das Gebiet ist ein Teil der ehemaligen Vorstädte Reinprechtsdorf und Margareten.

Während der zweiten Türkenbelagerung 1683 wurde Margareten weitgehend zerstört. Die Neugestaltung wurde durch das 1698 vom Kaiser Leopold I verliehene Burgfriedensprivilegium und durch den Verkauf aller grundherrlichen Rechte und Güter am Wienerberg an Freiherrn von Oppel möglich. Alle Ortschaften, die zwischen dem 1703 erbauten Verteidigungswall (Linienwall) und der Burgfriedenlinie zu liegen kamen zählten zu den „nicht bürgerlichen“ Wiener Vorstädten. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich (Weinbau, Gemüseanbau, Viehwirtschaft) genutzt.

Im Jahr 1727 ging der gesamtheitliche Besitz sowohl in Margareten als auch in Nieder-Reinsprechtsdorf durch Kauf in die Verwaltung der Stadtgemeinde Wien über. Die Grundstücke wurden zum Teil Pächtern überlassen. Zugleich wurden die Weingärten und Felder an „Bauwillige“ verkauft. Dadurch veränderte sich das landwirtschaftlich geprägte Gebiet zu einem Gartenland. Es entstanden Gemüsegärten, Küchengärten, Obst- und Blumengärten. Entlang der Hundstürmer Hauptstraße (Schönbrunner Straße) und Lange Gasse (Margaretenstraße) siedelten sich vor allem Handwerker und Gewerbetreibende (Bernstein- und Meerschamdrechsler, Pfeifenschneider, Leinen- und Seidenzeugfabrikanten) an. Durch eine provisorische Gemeindeordnung wurden 1850 die Vorstädte mit der Stadt Wien offiziell vereinigt. Aufgrund seiner großen Ausdehnung und der zahlreichen Bevölkerung wurde 1861 die Arbeitervorstadt Margareten vom bürgerlichen Bezirk Wieden wieder getrennt.

In der Hoch- und Spätgründerzeit wurde die ehemalige Vorstadtstruktur zu großen Teilen ausgelöscht und durch eine recht einheitliche 3 bis 5-geschoßige Blockrandbebauung mit stark verbauten Innenhöfen bzw. H-Trakten ersetzt. Die zunehmende Industrialisierung und die Bauentwicklung infolge der Stadterweiterung beeinflussten auch die Bevölkerungsstruktur des Bezirks Margareten. Immer mehr Arbeiter und Zuwanderer ließen sich hier nieder. Die Doppelbürgerschule am Bacherplatz wurde 1883 errichtet.

Im 2. Weltkrieg wurden in diesem Gebiet einige Wohn- und Betriebsgebäude teilweise beschädigt bzw. zerstört. In der Nachkriegszeit wurden sie wiederhergestellt oder neu errichtet. Seither entstanden im Plangebiet vor allem Wohnhäuser sowie Betriebs- bzw. Hotelanlagen. Von den

öffentlichen Projekten sind vor allem der Scheupark als neue Parkanlage und eine Anrainergarage unter einem Teil des Scheuparks zu nennen.

Entsprechend der historischen Entwicklung überwiegen im Plangebiet Wohnstandorte mit drei- bis sechsgeschossiger Bebauung, die auf Grund der differenzierten städtebaulichen Struktur unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Mit Ausnahme von einigen wenigen Bereichen, die durch betriebliche Nutzungen geprägt werden, beschränkt sich die gewerbliche Betriebsstruktur auf zahlreiche Kleinbetriebe in Hofzubauten. Geschäftsbesatz befindet sich hauptsächlich in der Margaretenstraße und der Schönbrunner Straße.

Im Plangebiet befinden sich an öffentlichen Grünflächen der Bacherplatz und der öffentliche Park „Scheupark“, der im Hof der städtischen Wohnhausanlage Margaretenstraße Nr. 108 situiert ist.

Der Bacherplatz wurde 1871 nach dem Zier- und Lustgärtner Leopold Bacher (1793-1869) benannt. Mit dem Plandokument 7644 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine „Volksgarage“ (damaliges Förderprogramm für Anrainer*innengaragen) unterhalb des Parkes geschaffen. Dieses Projekt war im Jahr 2006 seitens der Anrainer*innen stark umstritten, es wurden zahlreiche Mediationsgespräche geführt. Bis zum Bau der Tiefgarage kam es nicht. Im Bereich des Parks wird derzeit eine U-Bahnstation errichtet.

Gebietsdaten

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 13 ha.

Im Plangebiet sind fast 3.400 Einwohner in 1.840 Haushalten erfasst (Quelle: Kleinräumige Daten des Wiener Bevölkerungsregisters der MA 23). Es gibt ca. 1.300 Beschäftigte in rund 400 Arbeitsstätten (Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020).

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im dicht bebauten, gründerzeitlich geprägten 5. Wiener Gemeindebezirk. Primär dominieren Wohnhäuser aus der Vor- bzw. Nachkriegszeit. Die Blockrandbebauung weist in vielen Teilen bebaute Innenhöfe auf, dabei handelt es sich zu großen Teilen um Wohn- bzw. Kleingewerbenutzungen.

Eine aktive Erdgeschoßzone insbesondere im Bereich der Schönbrunner Straße, der Margaretenstraße und der Ramperstorffergasse mit Büros, Gewerbebetrieben sowie Handels- und Gastronomienutzungen prägt das Gebiet.

Freiflächen und Grünräume:

Der Grünraumanteil des 5. Bezirks ist sehr gering, er ist der am dichtesten besiedelte Bezirk in Wien. Im Plangebiet befinden sich zwei öffentliche Parkanlagen, der Scheupark sowie der Bacherpark. Der Scheupark ist von Osten über die Bräuhausgasse sowie von Süden über einen öffentlichen Durchgang durch eine Wohnhausanlage über die Margaretenstraße erreichbar. Der Bacherpark ist zurzeit durch die Baustelle der Linie U2 nur eingeschränkt nutzbar.

Zudem befindet sich ein öffentlich zugänglicher Grünraum im Bereich der Wiener Wohnen-Anlage der Gartengasse sowie der begrünte Straßenabschnitt der Viktor-Christ-Gasse zwischen Gartengasse und Schloßgasse im Plangebiet. Die oft dicht bebauten Hofbereiche weisen vereinzelte privat zugängliche Grünflächen auf.

Straßenbäume gibt es teilweise in der Bräuhausgasse, der Pannaschgasse und in der Castelligasse.

Eigentumsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Privateigentum. Der Grundbesitz der Stadt Wien bezieht sich auf die öffentlichen Parkanlagen Bacherpark und Scheupark, sowie zwei Schulstandorte und drei Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen.

Infrastruktur:

Im Plangebiet bestehen zwei Schulen. Die direkt an den Bacherplatz angrenzende Mittelschule Viktor-Christ-Gasse sowie die Volksschule Pannaschgasse, die sich im Innenhof der Blockrandstruktur Pannaschgasse, Bacherplatz, Margaretenstraße und Ramperstorffergasse befindet. Eine Kindergruppe ist in der Zentagasse 37 zu finden, weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung finden sich nahe des Plangebietes. Diverse Arztpraxen sind ebenfalls vorhanden, viele Geschäfte decken den täglichen Bedarf. In der Castelligasse 19 ist nach Renovierung einer ehemaligen Berufsschule eine Volksschule geplant.

Versorgungsleitungen für Fernwärme, Gas, Strom und Wasser sind vorhanden, in den Straßen liegen Kanäle.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der U-Bahnstation Pilgramgasse der U4 sowie der Straßenbahnstation Laurenzgasse. Die Buslinien 12A, 14A und 59A queren das Plangebiet und gewährleisten die Verbindung mit dem Stadtzentrum und den angrenzenden Bezirken. Im Bereich Bacherplatz/ Reinprechtsdorfer Straße ist eine neue U-Bahnstation der Linie U2 im Bau. Diese soll aus heutiger Sicht 2030 eröffnen, dabei sind neue Impulse im Plangebiet zu erwarten.

Radwege und markierte Anlagen auf Fahrbahnen sind im Plangebiet vorhanden.

Für Fußgänger gibt es Gehsteige entlang der Straßen, dazu zwei öffentliche Durchgänge, bei der Margaretenstraße 108 und der Gartengasse 7.

Der westliche Teil der Schönbrunner Straße ab der Redergasse gehört zum hochrangigen IV-Netz der Hauptstraßen B. Der übrige Teil der Schönbrunner Straße im Plangebiet gehört zu den Hauptstraßen A, genauso die Ramperstorffergasse, die Zentagasse und Teile der Margaretenstraße und des Bacherplatzes.

Eine öffentliche Tiefgarage befindet sich im Bereich Bräuhausgasse unter einem Teil des Scheuparks. 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 der zu schaffenden Stellplätze.

Umweltsituation

Laut Klimaanalyse-Karte 2020 in Wien Umweltgut befindet sich der Großteil des Plangebietes in Bereichen, in denen starke Überwärmung zutrifft. Es befinden sich zwei Naturdenkmäler im Plangebiet: es handelt sich um eine Morgenländische Platane sowie eine Robinie, die beide in der Margaretenstraße 103 im Nahbereich der Volksschule Pannaschgasse wachsen.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne:

Der überwiegenden Nutzung entsprechend ist Wohngebiet gewidmet, ergänzt durch Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzungen. Zur zusätzlichen Absicherung der betrieblichen Nutzungen entlang der Schönbrunner Straße und in den Hofbereichen findet sich auch die Widmung als Geschäftsviertel. Für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Bauklassen I bis IV festgesetzt.

Die Parkanlagen Scheupark und Bacherpark sind als Grünland/Erholungsgebiet, Parkanlage gewidmet. Anschließend an den Bacherpark ist die Sportanlage Bacherplatz als Grünland/Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze ausgewiesen.

Für große Teile des Plangebietes ist eine Wohnzone verordnet.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7145, Beschluss des Gemeinderates vom 26. April 2002, Pr. Zl. 01664/2002-GSV,

PD 7462, Beschluss des Gemeinderates vom 19. Mai 2004, Pr. Zl. 1596/2004-GSV und

PD 7644, Beschluss des Gemeinderates vom 19. Mai 2004, Pr. Zl. 1769/2004-GSV.

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. Für das Plangebiet als Teil der Bestandsstadt liegt der Fokus auf Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung.

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. Das Leitbild Grünräume sieht den Scheupark als Wiener Immergrün vor, den Bacherpark als formbares Grün. Im Freiraumnetz befinden sich Linienzüge des urban geprägten Netzes in der Castelligasse, der Spengergasse und der Schloßgasse.

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 Plangebiet befindet sich im Gründerzeitgebiet innerhalb des Gürtels und zählt zu den prioritären Gebieten für die Transformation des öffentlichen Raums (Priorität ‚mittel‘).

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. Die Trasse der Verlängerung der U-Bahnlinie U2 führt durch das Plangebiet, am Bacherplatz entsteht eine U-Bahnstation.

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 Plangebiet ist im Leitbild Urbane Zentren Teil der zentralen Bereiche/Quartierszentren, für die eine Nutzungsmischung sichergestellt werden soll.

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 ist im Leitbild „Planen für die soziale und gerechte Stadt“ als ein Bestandsgebiet mit dem Fokus „Erhalt bzw. punktuelle Ergänzung“ kategorisiert.

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. Das Fernwärmenetz soll hauptsächlich die dicht bebauten, oft gründerzeitlich geprägten Gebiete mit hoher Wärmebedarfsdichte versorgen. Es wird dort nachverdichtet, wo Fernwärme bereits verfügbar und die Nutzung alternativer Wärmequellen technisch kaum möglich ist. Die daraus resultierenden Raumansprüche für erneuerbare Energien und entsprechender Infrastruktur (z. B. Energiezentralen, Erdsonden) müssen in Planungsprozessen frühzeitig berücksichtigt werden. Der Energieraumplan für den 5. Bezirk ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

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

Für das Plangebiet steht die Bestandsbewahrung im Vordergrund, es erfolgen punktuelle Weiterentwicklungen.

Für die sehr dicht bebauten Innenhöfe sollen die Festsetzungen überarbeitet werden, um eine Balance zwischen Bestandsschutz und dem Eindämmen von negativen Auswirkungen bei bereits zu hohen Dichten zu schaffen. Der Bestand wird besser berücksichtigt als bisher, es sollen aber weitere Verdichtungen vermieden werden, wo die Dichte bereits sehr hoch ist.

Die Schulstandorte sollen gesichert werden, ebenso die Grünlandflächen mit ihren Nutzungen.

Auf der Grundlage eines Schutzzonenberichtes der Fachabteilung für Architektur und Stadtgestaltung (Magistratsabteilung 19) wurde das Bestandsgebiet im Hinblick auf ein erhaltenswürdiges äußeres Erscheinungsbild geprüft. Dabei wurden Objekte identifiziert, für die eine Schutzzone festgesetzt werden soll.

Die bestehende Wohnzone soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen erweitert werden.

Die am Bacherplatz 16 bestehende Traglufthalle hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Es ist der Bau einer neuen Sporthalle durch die Stadt Wien beabsichtigt, die auch der daneben liegenden Schule zugutekommen soll; am Dach der neuen Halle sind allgemein zugängliche Ballspielkäfige und ein Dachgarten vorgesehen. Für eine bessere Gestaltung des Bacherplatzes ist beabsichtigt, die

öffentliche Verkehrsfläche, die nördlich den Bacherpark tangiert, mit mehr Grün zu gestalten. Die Straße bleibt aber wie bisher im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für den Betrieb in der Margaretenstraße 112 können aktuelle Erfordernisse berücksichtigt werden. In dem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, den Park widmungsgemäß auszugestalten.

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;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen, und Erhaltung solcher Flächen;
- 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.

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:

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen und in Zukunft wünschenswerten Nutzungen werden für das Bauland die Widmungen Wohngebiet und Gemischtes Baugebiet ausgewiesen.

Zur Berücksichtigung der Geschäfte in den Erdgeschoßen entlang der Schönbrunner Straße werden die bebaubaren Flächen in diesem Bereich als Geschäftsviertel gewidmet. In den Hofbereichen im Plangebiet werden ebenfalls bebaubare Flächen zur Sicherung betrieblicher Nutzungen als Geschäftsviertel gewidmet.

Straßentrakte: Mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen für die Straßentrakte werden möglichst einheitliche Höhenentwicklungen in den einzelnen Straßenfronten angestrebt. Dabei werden der Baubestand, die Festsetzungen im Umfeld und die Straßenbreiten berücksichtigt. Die Straßentrakte werden daher mit den Bauklassen II, III und IV ausgewiesen, zur besseren Anpassung an den Baubestand wird in einigen Fällen die zulässige Gebäudehöhe innerhalb der Grenzen der Bauklasse beschränkt.

Innenhofbebauungen: im Plangebiet gibt es Baublöcke mit sehr dichten Hofbebauungen. Um die Balance zwischen bestandsorientierteren Bebauungsbestimmungen und der Vorbeugung gegen weitere Verdichtungen mit negativen Auswirkungen auf die Belichtung und den hohen Versiegelungsgrad in diesen Höfen zu halten, wird für die Festsetzungen folgende Strategie gewählt.

Die bebauten Flächen in den Höfen werden überwiegend berücksichtigt; ausgenommen sind Bauten, die gemäß Rechtslage als Nebengebäude gelten bzw. mit untergeordneten Nutzungen versehen sind, und Bauten, durch die die Belichtungssituation wegen geringer Abstände signifikant verschlechtert wird. Die Höhenfestsetzungen für die Hofbebauung erfolgen in Abhängigkeit vom Abstand zu den nächsten Gebäuden, restriktiv unter Berücksichtigung des bauordnungskonformen Lichteinfalls für Fenster von Aufenthaltsräumen. Hohe unbedeckte Feuermauern sollen dabei vermieden werden. In den Hofbereichen werden daher die Bauklassen I, II und III ausgewiesen, in wenigen Fällen auch die Bauklasse IV. Zur besseren Anpassung an die Situation wird die zulässige Gebäudehöhe teilweise innerhalb der Grenzen der Bauklasse beschränkt. Bestehende Gebäudehöhen werden nur berücksichtigt, wenn die Belichtungssituation dies zulässt. Um die Verdichtung im Hofbereich durch Dachgeschoße zu vermindern, werden für niedrigere Gebäude bis einschließlich der Bauklasse II Flachdächer verpflichtend vorgeschrieben; als Ausgleich für die hohe Versiegelung sind diese Flachdächer intensiv zu begrünen (**BB9**). Weitere Begründungen für diese Bestimmung: Im Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und intensiv gemäß ÖNORM B 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM B 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM B 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad der Innenhöfe wird zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung die bebaubare Fläche im Plan auf Teilflächen mit 60% bzw. 70% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt.

Geschlossene Bauweise: Die im dicht bebauten Stadtgebiet überwiegende Blockrandbebauung ergibt geschlossene Straßenräume und geschützte Hofbereiche. Die Ausweisung der geschlossenen Bauweise entspricht dieser Struktur, die weiterverfolgt werden soll.

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.

Gärtnerische Ausgestaltung: Zur Sicherung von Grün- und Freiflächen sowie zum Erhalt ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit wird für Freiflächen die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet. Zusätzlich sind bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten.

Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im Zusammenhang mit der Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung zum Schutz von erhaltenswertem Baumbestand mit **BB1** nicht zulässig. Bauteile vor der Baulinie: Zur Sicherstellung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Gebäude sowie im Hinblick auf die Freihaltung eines entsprechenden Luftraums im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine Erker und Loggien über die Baulinien vorragen. Balkone und vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen um höchstens 0,6 m über die Baulinien vorragen.

Nebengebäude: Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude, ausgenommen solcher gemäß § 82a BO für Wien, mit einer bebauten Fläche von höchstens 30 m² errichtet werden. Durch diese Bestimmung soll die Durchgrünung der Blockinnenbereiche bewahrt und zusätzliche Versiegelung hintangehalten werden. Nebengebäude gem. § 82a BO für Wien sind jene für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen und sind für die Weiterentwicklung des Bestands gedacht, daher werden sie von der Bestimmung ausgenommen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM B 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM B 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM B 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen: Im Hinblick auf den Charakter und die Funktion der Margaretenstraße und der Ramperstorffergasse mit ihren vielen Geschäften im Erdgeschoß hat die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen 3,5 m zu betragen. Mit der Festlegung von Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen wird das Ziel verfolgt, belebte Erdgeschoßzonen zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Die bestehenden Schulstandorte Pannaschgasse 6 und Viktor-Christ-Gasse 24 sollen durch eine Zweckbestimmung gesichert werden. Demnach sind die Gebäude einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie für soziale Zwecke (**BB2**) vorbehalten. Zur Sicherung ausreichender Sport- und Spielflächen für die Schulen können die Freiflächen der Schulen der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden und sind daher von der Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung ausgenommen (**BB3**). Weiters werden Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, mit **BB4** von der Bestimmung zur Dachbegrünung (Antragsentwurf Punkt 3.2.1.) ausgenommen.

Für die stark befahrene Margaretenstraße ist an den mit **BB5** bezeichneten Baulinien die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Für Bereiche mit der Widmung als Geschäftsviertel ist diese Bestimmung nicht erforderlich, da Wohnungen im Erdgeschoß ausgeschlossen sind.

Öffentliche Durchgänge (**öDg**): Im Hinblick auf eine bessere fußläufige Durchwegung werden in den Bereichen der Margaretenstraße 108 und der Gartengasse 7 Räume ausgewiesen, die zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchgängen durch die Gemeinde von jeder Bebauung freizuhalten sind. Die unterschiedlichen lichten Raumhöhen der bestehenden Durchgänge werden mit verschiedenen Bestimmungen berücksichtigt. Bei der Margaretenstraße 108 ist gemäß **BB6** ein Raum von 2,5 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten, für die Gartengasse 7 wird mit **BB7** ein Raum von 3 m lichter Höhe vorgeschrieben.

Öffentliche Durchfahrt (**öDf**): am östlichen Ende der Bräuhausgasse bildet eine überbaute, öffentliche Durchfahrt die Möglichkeit zur Anbindung an die Grohgasse. Im Hinblick auf eine Stadt der kurzen Wege wird diese durch die besondere Bestimmung **BB8** berücksichtigt: Es ist ein Raum von 4,5 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche für die Errichtung und Duldung einer öffentlichen Durchfahrt von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anordnung von Stützen ist zulässig.

Für die Margaretenstraße 112 werden aufgrund aktueller Erfordernisse und der bestehenden betrieblichen Nutzung die Festsetzungen angepasst, es erfolgt die Widmung als Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel. Zur ausdrücklichen Sicherung der betrieblichen Nutzung ist mit der besonderen Bestimmung **BB10** die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.

Ein- und Ausfahrtensperren an Baulinien: Mit der Ausweisung von Ein- und Ausfahrtensperren sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenbereich widmungsrechtlich unterstützt werden.

Wohnzone: im Hinblick auf die Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Ordnung des städtischen Lebensraumes wird zur Erhaltung des Wohnungsbestandes für einen Großteil des Plangebietes eine Wohnzone ausgewiesen. Ausgenommen werden dabei Gebäude, die überwiegend für Nicht-Wohnnutzungen verwendet werden. Mit einer besonderen Bestimmung wird für die als Wohnzonen festgesetzten Grundflächen bestimmt, dass nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.

Schutzzone: Auf der Grundlage eines Schutzzonenberichtes der Fachabteilung für Architektur und Stadtgestaltung (Magistratsabteilung 19) für das Plangebiet werden die vorgeschlagenen Gebäude in Schutzzonen aufgenommen. Für die Gebäude in den Schutzzonen sollen vornehmlich

bestandsorientierte Bebauungsbestimmungen bezüglich der Gebäudehöhen im Plan aufgenommen werden, was zusätzlich zur Bestandserhaltung der Gebäude beitragen soll; das Augenmerk wird dabei auf die Straßentrakte gelegt.

Grünland:

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen und in Zukunft wünschenswerten Nutzungen erfolgt für die Parkanlagen Scheupark und Bacherpark die Widmung als Erholungsgebiet/Parkanlage (Epk), neben dem Bacherpark wird eine Fläche als Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze gewidmet (Esp). Für die bestehende Tiefgarage unter dem Scheupark werden mit der besonderen Bestimmung **BB11** die Festsetzungen aus der Rechtslage, angepasst an die heute übliche Formulierung, übernommen. Dazu wird für verschiedene übereinanderliegende Räume bestimmt: Der Raum bis zur Garagendeckenoberkante wird als Bauland/Gemischtes Baugebiet, Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, der Raum darüber als Grünland/Erholungsgebiet, Parkanlage ausgewiesen.

Die Epk-Widmung im Scheupark wird zugunsten der betrieblichen Entwicklung des angrenzenden Betriebes geringfügig verkleinert mit dem Effekt, dass das derzeit im Epk liegende und im Privatbesitz befindliche Gebäude abgebrochen wird, die Grundfläche an die Stadt Wien transferiert wird, der Park defacto vergrößert wird und ein zusätzlicher Zugang vom Westen her errichtet werden kann.

Für das Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze beim Bacherpark gibt es ein Projekt für die Errichtung einer neuen Sporthalle durch die Stadt Wien. Mit den neuen Festsetzungen werden dafür die Voraussetzungen geschaffen. Die Abgrenzung zwischen Epk und Esp wird projektbezogen geringfügig adaptiert. Die Gebäudehöhe darf höchstens 6 m betragen, die bebaute Fläche höchstens 1.500 m². Für die beabsichtigte Nutzung des Flachdachs der neuen Halle sollen mit der besonderen Bestimmung **BB4** Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, von der Bestimmung zur Dachbegrünung (Antragsentwurf Punkt 3.2.1.) ausgenommen werden.

Bestimmungen für das gesamte Plangebiet:

Begrünte Flachdächer: In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen 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 B 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM B 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens

15 cm ausreichend. Die ÖNORM B 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Fassadenbegrünung: Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen bei Neubauten 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 vH 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.

Öffentliche Verkehrsflächen:

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzerinnen und Benutzern wird für die Verkehrsflächen vorgeschlagen, Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite vorzuschreiben.

Zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung wird für Straßenbäume vorgesorgt. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 15 m ist daher die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen.

Der Ausgestaltung der Verkehrsfläche entsprechend wird ein Abschnitt der Viktor-Christ-Gasse wieder als Fußweg (**Fw**) ausgewiesen.

Durch die vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen und das damit ermöglichte Stadtentwicklungsvorhaben für den Bereich Margaretenstraße 112 werden aus derzeitiger Sicht folgende infrastrukturelle und sonstige Erfordernisse, die der Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele dienen, ausgelöst:

- Technische Infrastruktur (Verkehrsflächen, Kanalanlagen etc.)
- Grüne Infrastruktur (öffentliche Grünflächen etc.)
- Realisierung des Vorhabens innerhalb bestimmter Frist
- Städtebauliche Qualitäten und Sonstiges (Gestaltung des öffentlichen Raums, Erdgeschoßnutzung, Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Energie etc.)

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. Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Da auch keine Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) vom vorliegenden Plan berührt werden, war somit gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund 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.

Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b keine Umweltprüfung durchzuführen

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