

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8489

Wien, 22. Dezember 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Castelligasse, Gartengasse, Linienzug 1-3, Linienzug 3-4 (Viktor-Christ-Gasse) und Zentagasse 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 – 1ÖA/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 des 5. Wiener Gemeindebezirks Margareten. Es wird eingegrenzt von der Castelligasse, der Gartengasse, der Viktor-Christ-Gasse und der Zentagasse.

Historische Entwicklung

Margareten ist seit 1850 ein Teil von Wien. Die heutigen Verkehrsflächen Margaretenstraße, Schloßgasse und Siebenbrunnengasse zeichnen sich schon früh in alten Stadtplänen ab. Die heute bestehenden Gebäude im Plangebiet entstanden überwiegend im 19. Jahrhundert, nur wenige sind jüngeren Datums.

Gebietsdaten

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 8.000 m².

Die Daten über Wohnsitze, 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 (Quelle: Kleinräumige Daten des Wiener Bevölkerungsregisters der MA 23).

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet ist durch dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Es überwiegen gründerzeitliche Wohnhäuser, dazu Wohnbauten aus der Nachkriegszeit und die ehemalige Schule an der Adresse Castelligasse 9 / Viktor-Christ-Gasse 10. Der Standort Castelligasse 9 / Viktor-Christ-Gasse 10 wird derzeit noch vom Kultur-Verein "Creative Cluster" zwischengenutzt.

Die Gebäudehöhen im Baublock variieren zwischen ca. 7 und 22 m, wobei die gründerzeitlichen Gebäude drei bis vier Geschosse aufweisen und die neueren Gebäude vier bis sechs.

Freiflächen und Grünräume:

Durch die Blockrandbebauung gibt es Innenhöfe, die überwiegend befestigt sind und einige Bäume enthalten. Straßenbäume gibt es in der Castelligasse.

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke Castelligasse 9 / Viktor-Christ-Gasse 10, Gartengasse 9-11 und die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Stadt Wien. Die übrigen Flächen sind in Privatbesitz.

Infrastruktur:

Durch die Lage im dicht bebauten Stadtgebiet ist das Plangebiet gut mit öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Ebenso sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie

Einrichtungen zur Kinderbetreuung vorhanden. Die nächstgelegenen Volksschulen befinden sich in der Phorugasse 4, der Wiedner Hauptstraße 82 und der Pannaschgasse 6. Die nächste Mittelschule gibt es in der Viktor-Christ-Gasse 24.

Verkehrssituation:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Lage im dicht bebauten Stadtgebiet gegeben. Die nächstgelegene U-Bahnstation ist die Station Pilgramgasse an der U4. Das Plangebiet ist mit den Buslinien 12A, 14A, 59A und 13A sehr gut an das Busliniennetz angeschlossen. Die Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn sind ebenfalls fußläufig erreichbar (Station Laurenzgasse). Derzeit wird an der U2-Verlängerung bis Matzleinsdorfer Platz gebaut. Im Zuge dessen wird am Bacherplatz ab voraussichtlich 2030 eine U-Bahnstation zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebiets ist in der Gartengasse sowie der Castelligasse das Radfahren gegen die Einbahn gestattet und dementsprechend gekennzeichnet. Die nächstgelegenen übergeordneten Radwegenetzverbindungen befinden sich an der Wiedner Hauptstraße bzw. der Wienzeile.

Die Viktor-Christ-Gasse ist in ihrem Verlauf durch das Grundstück Gartengasse 5 bis 11 unterbrochen, für eine fußläufige Verbindung sorgt (angrenzend außerhalb des Plangebietes) ein öffentlicher Durchgang zur Gartengasse.

Die Zentagasse ist Teil des Hauptstraßen-A-Netzes der Stadt, die übrigen Straßen im Plangebiet dienen der örtlichen Erschließung.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 gemäß Anlage 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 befindet sich im dicht verbauten Stadtgebiet. Aufgrund der hohen Dichte und der häufig versiegelten Innenhöfe gibt es kaum naturnahe Flächen. 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:

Im Generalregulierungsplan von 1893 ist das Gebiet für Wohnhäuser mit maximal fünf Stockwerken bestimmt. In den folgenden Jahrzehnten erfolgten Abänderungen, die in erster Linie die Ausweisung

innerer Baufluchtlinien betrafen. Eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgte 1975 mit dem Plandokument (PD) 5357: das Wohngebiet mit Blockrandbebauung in der Bauklasse III gilt im Wesentlichen bis heute. Mit dem PD 6091 aus 1989 wurde das Schulgebäude Castelligasse 9 / Viktor-Christ-Gasse 10 mit einer Bebauung im Blockinneren berücksichtigt. Mit dem heute gültigen PD 7462 wurde für einen Teil des Plangebietes eine Wohnzone ausgewiesen, partiell erfolgten von der Bauklasse III abweichende Höhenbestimmungen.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7462, Beschluss des Gemeinderates vom 19. Mai 2004, Pr. Zl. 1596/2004-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. Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich in einem Bestandsgebiet mit 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. Die Castelligasse ist im Freiraumnetz als urban geprägtes Netz kategorisiert.

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.

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. Darüber hinaus fällt es unter die Kategorie „zentrale Bereiche / Quartierszentren“.

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

Entsprechend den Inhalten des Wien Plans 2035 zielen die Planungen auf die Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung von innerstädtischen Bestandsgebieten ab. Unter Einhaltung der charakteristischen Siedlungsstruktur, der stadtgestalterischen Geschlossenheit sowie der vorhandenen Nutzungen soll auf aktuelle Ziele und Entwicklungen eingegangen werden.

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Schulraum wird der ehemalige Schulstandort (Castelligasse 9 / Viktor-Christ-Gasse 10) umfassend saniert und bis 2027 erweitert und zu einer Volksschule (VS) und einer Schule für inklusive Pädagogik (SIP) ausgebaut. Geplant sind mindestens 13 Bildungsräume, ergänzt durch Kreativräume, Freiklassen, Sporteinrichtungen, Therapieräume sowie modern ausgestattete Verwaltungs- und Personalbereiche. Es ist geplant, die zwei bestehenden Schulgebäude – an der Castelligasse und der Viktor-Christ-Gasse – in ihrer Struktur weitgehend zu erhalten und durch einen verbindenden Neubau zu ergänzen. Der Schulbau wird auch über die heute bestehenden östliche Grundgrenze auf den bereits versiegelten Parkplatz von Wiener Wohnen erweitert, um den Platzbedarf der Schule zu sichern. Die Parkplätze werden überbaut und somit erhalten.

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 innerhalb des Baublocks identifiziert, für die eine Schutzzone festgesetzt werden soll.

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;
- 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;
- 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:

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen und in Zukunft wünschenswerten Nutzungen wird für das gesamte Plangebiet vorgeschlagen, die Widmung „Wohngebiet“ auszuweisen. Das Ziel ist eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Umgebung und den Straßenbreiten. Die Bebauungsbestimmungen für das gegenständliche Plangebiet sollen im Wesentlichen bestandsgemäß vorgeschlagen werden, wobei die vorhandene Bebauungsstruktur im Hinblick auf historische Ensembles sowie die historisch wertvolle und für das örtliche Stadtbild bedeutsame Bausubstanz gesichert werden soll.

Für die als Blockrandbebauung ausgewiesenen Baukörper wird überwiegend die Bauklasse III und die geschlossene Bauweise vorgeschlagen. Mit der geschlossenen Bauweise wird die im dicht bebauten Stadtgebiet übliche und im Bestand überwiegend gegebene Ausbildung geschlossener Gebäudefronten angestrebt. Lediglich für die an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Gebäudeteile der Schule sowie das benachbarte Wohnhaus in der Castelligasse 7 soll die Bauklasse IV ausgewiesen werden, was auch am Baubestand orientiert ist. Um die erforderlichen Ausbaumaßnahmen und die angestrebte Barrierefreiheit des Schulstandortes zu gewährleisten, soll für den verbindenden Hoftrakt die Bauklasse IV, beschränkt auf 18 m, festgelegt werden. Der bestehende Baum südlich davon soll mittels Baufluchtlinie berücksichtigt werden.

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.

Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen: Mit der Festlegung von 3 m Mindestraumhöhe 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.

Gärtnerische Ausgestaltung: Zur Sicherung von Grün- und Freiflächen sowie zum Erhalt ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit wird für die Hofbereiche die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet, zusätzlich sind bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten. Das Ausmaß unterirdischer Gebäude bzw. Gebäudeteile soll auf höchstens 25 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt werden. Um auch bei unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die Voraussetzungen für eine vielfältige und ökologisch wirksame Gestaltung zu sichern, sind diese bei deren Errichtung auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.

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 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. Die mit **BB1** gekennzeichnete Fläche ist von der Bestimmung der Dachbegrünung ausgenommen, wenn Flachdächer in diesem Bereich der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt 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.

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 im Plangebiet 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 L 1131 zu begrünen. 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.

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 Baublocks eine Wohnzone ausgewiesen.

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 überwiegend 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.

Der bestehende Schulstandort Castelligasse 9 / Viktor-Christ-Gasse 10 soll durch eine Zweckbestimmung gesichert werden. Demnach sind die Gebäude einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie soziale Zwecke (**BB2**) vorbehalten.

Öffentliche Verkehrsflächen: Die Verkehrsflächen werden grundsätzlich bestandsgemäß vorgeschlagen. Mit der Ausweisung einer Ein- und Ausfahrtsperre an der Viktor-Christ-Gasse

sollen verkehrsberuhigende Maßnahmen im Eingangsbereich der Schule widmungsrechtlich unterstützt werden.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzerinnen und Benutzern wird für Straßen 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 die Castelligasse, die Gartengasse und die Zentagasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt: die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen. Für die Viktor-Christ-Gasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, bestimmt: die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe und einer Baumgruppe ist zu ermöglichen.

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. David Schelkshorn-Leyva, MSc
Tel: +43 1 4000 88129

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