

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8313**

Wien, 28. März 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Weinheimergasse, Linienzug 1-6, Huttengasse, Hasnerstraße, Enenkelstraße, Stillfriedplatz, Enenkelstraße und Ottakringer Straße im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring 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, Charakteristik und historische Entwicklung des Plangebiets**

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk an der Trasse der Vorortelinie und zum Teil im ehemaligen Vorort Alt Ottakring. Es wird von der Weinheimergasse, dem Linienzug 1-6 und der Huttengasse im Osten, von der Hasnerstraße im Süden, von der Enenkelstraße und dem Stillfriedplatz im Westen und von der Ottakringer Straße im Norden begrenzt.

Im 11. Jahrhundert entstand ein S-förmig gekrümmtes Grabendorf am Ottakringer Bach und ist noch heute an der oberen Ottakringer Straße zwischen Sandleitengasse und Vorortelinie zu erkennen. Der Ortsteil bildete gemeinsam mit dem Altort im Bereich der Kreuzung Gallitzin- und Johann-Staud-Straße lange Zeit die einzige Siedlung innerhalb des heutigen Ottakring mit relativ hoher Bedeutung innerhalb der Vororte, wobei der Weinbau zum wichtigsten Erwerbszweig wurde. Die Industrialisierung brachte Ottakring im Lauf des 19. Jahrhunderts ein rasantes Bevölkerungswachstum, woraus eine geregelte Aufschließung des Gebietes mit regelmäßigen Straßenrastern erforderlich wurde. Dabei verschwanden die flachen Ackerfluren im Osten von Ottakring und es entstanden rasterförmige Verbauungen, welche heute noch die Charakteristik in diesen Bereichen prägen. Nach der Eingemeindung der Vororte zu Wien entstand in den 1890er Jahren die Stadtbahn- und Vorortelinie, die Station Ottakring der Wiener Stadtbahn lag direkt östlich des Plangebiets. Die Thaliastraße stellte bereits im 19. Jahrhundert eine wichtige Entwicklungsachse und im 20. Jahrhundert die bedeutendste Geschäftsstraße des Bezirks dar.

### **Gebietsdaten**

Die Fläche des zu bearbeitenden Gebiets beträgt ca. 1,9 ha. Die das Plangebiet beinhaltenden Baublöcke werden von 374 Personen in 182 Wohnungen bewohnt (Bevölkerungsevidenz 2021). Die Anzahl an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen im Gebiet ist aufgrund der aktuellen Datenlage nicht exakt quantifizierbar.

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Im Plangebiet befinden sich zwei Baublöcke, die durch rasterförmige gründerzeitliche Blockrandbebauungen geprägt sind. Der Raster wird durch den geschwungenen Straßenverlauf der Ottakringer Straße und den Bahntrassenbogen aufgebrochen, das den nördlichen Baublock formt.

Der nördliche Baublock selbst zeichnet sich zur Thaliastraße und Weinheimergasse/Vorortelinie hin durch eine gründerzeitliche, viergeschoßige Blockrandbebauung aus. Der nordöstliche Teil des Baublocks weist großteils eine dichte, eingeschößige, ehemals durch eine Werkstatt betrieblich genutzte und mittlerweile leerstehende Bebauung auf, die den Straßenquerschnitt einengt. Eine Ausnahme bildet auf der Eckliegenschaft Ottakringer Straße ONr. 201 ein dreigeschoßiges, leerstehendes Wohngebäude, welches durch eine zur Vorortelinie orientierte Feuermauer geprägt ist. Das Blockinnere ist weitgehend unbebaut.

Der südliche Baublock zeichnet sich zur Thaliastraße und Huttengasse / Vorortelinie durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Die Gebäude repräsentieren mit den einheitlich viergeschoßigen Fassaden der Spätgründerzeit das nach der Eingemeindung 1891 entstandene „neue“ Ottakring. Die Gebäude am Stillfriedplatz und an der Enenkelstraße gehören jedoch noch dem Typus der zweigeschoßigen „Fuhrwerker- bzw. Handwerkerhäuser“ an und vermitteln mit ihren schlichten und einfachen Fassaden heute noch den ehemaligen Vorstadtcharakter. Auf der Liegenschaft Hasnerstraße ONr. 128 findet sich eine eingeschößige, leerstehende Tankstelle vor. Auf einzelnen Liegenschaften des Baublocks reicht die mehrgeschoßige Wohnbebauung ins Blockinnere und definiert gemeinsam mit eingeschößigen, betrieblich genutzten bzw. leerstehenden Bebauungen die Dichte des Blockinneren.

Die vorwiegende Gebäudenutzung im Plangebiet ist die Wohnnutzung. Dabei unterscheidet sich die Erdgeschoßnutzung in der gründerzeitlichen Blockrandbebauung von jener der Obergeschoße. Im gesamten Plangebiet überwiegen im Erdgeschoß Einzelhandels- und kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie. Des Weiteren finden sich auf den Liegenschaften Thaliastraße ONr. 127 ein privater Kindergarten und auf der Liegenschaft Huttengasse ONr. 81 eine Sporteinrichtung bzw. Freizeitstätte vor. Der Verbrauchermarkt, der sich im Hofinneren über die Liegenschaften Huttengasse ONr. 85, Enenkelstraße ONr. 36 sowie Stillfriedplatz ONr. 3 erstreckt, orientiert sich zur Huttengasse, die Anlieferung erfolgt über den Stillfriedplatz.

#### Freiflächen und Grünräume:

Im Plangebiet ist die Versorgung sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Grünflächen mangelhaft. Entlang der Huttengasse befindet sich eine ca. 750 m<sup>2</sup> große Grünfläche, welche der Bahnanlage zugeordnet und nicht nutzbar ist.

Die Innenhöfe der gründerzeitlichen Blockrandbebauung wurden, insbesondere im Fall einer betrieblichen Nutzung, entweder bebaut oder die Freiflächen befestigt bzw. versiegelt. Dabei werden die Freiflächen vorrangig als KFZ-Abstellplätze sowie Müllsammelstellen genutzt. Die Nutzung der privaten Freiflächen in Verbindung mit einer Wohnnutzung ist nur teilweise durch Erholungsnutzung geprägt. Hervorzuheben sind die Freiflächen in den Blockinnenbereichen der Liegenschaften Huttengasse ONr. 81-83 sowie ONr. 89 und Enenkelstraße ONr. 36. Diese Flächen im Blockinneren sind nicht öffentlich zugänglich. Der im Jahr 2019 fertiggestellte Verbrauchermarkt, der sich im Hofinneren über die Liegenschaften Huttengasse ONr. 85, Enenkelstraße ONr. 36 sowie Stillfriedplatz ONr. 3 erstreckt, weist eine Dachbegrünung auf.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der öffentlich zugängliche Stillfriedplatz sowie nördlich angrenzend der Ortskern von Alt Ottakring. Die angrenzenden Straßenzüge Enekelstraße, Stillfriedplatz und Hasnerstraße weisen Grünflächen und Baumbestand auf. Die Ottakringer Straße ist Teil des urban geprägten Freiraumnetzes im Leitbild Grünräume.

#### Eigentumsverhältnisse:

Der Großteil der im Plangebiet liegenden Grundstücke befindet sich im Privateigentum, vereinzelt im Wohnungseigentum oder im Eigentum einer sonstigen juristischen Person. In Verwaltung der Stadt Wien befinden sich neben dem öffentlichen Gut die Grünfläche im Verkehrsband entlang des Bahnhofs Ottakring, grundverwaltet durch die Magistratsabteilung 28, sowie die im Baurecht befindliche Liegenschaft Enekelstraße ONr. 40, grundverwaltet durch die Magistratsabteilung 69.

#### Infrastruktur:

Im Plangebiet befinden sich neben Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Angebot ein privater Kindergarten und die Freizeitstätte des serbischen Kultur- und Sportvereins „Bambi“.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs ist gut, da vor allem durch die Thaliastraße als Einkaufsstraße und auch in der nächsten Umgebung ein vielfältiges Angebot durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen besteht. Ebenso ist die wohnortnahe Versorgung mit elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der nächsten Umgebung gegeben. Das Plangebiet ist vollständig mit technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Gas, Strom) erschlossen. Die Fernwärme verläuft entlang der Hasnerstraße, der unteren Enekelstraße und des Stillfriedplatzes. Lediglich die Eckliegenschaft Thaliastraße ONr. 131/ Stillfriedplatz ONr. 1 ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

#### Verkehrssituation:

Entlang bzw. innerhalb des Plangebiets verkehren die Autobuslinien 45A, 46A und 46B sowie die Straßenbahnlinien 44 und 46. Die Endhaltestelle Ottakring der U-Bahn-Linie U3 sowie die Haltestelle der S-Bahn-Linie S45 grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Durch die Lage an der Schnittstelle einiger wichtiger Linien, sowohl radial als auch tangential zum Zentrum geführt, ist eine hohe Leistungsfähigkeit und somit schnelle Erreichbarkeit verschiedenster Ziele in und direkt außerhalb der Stadt gewährleistet.

Im aktuell bestehenden Radwegenetz findet sich als markierte Anlage (Fahrbahn) die fahrradfreundliche Hasnerstraße als Achse nach Osten in die Stadt bzw. nach Westen bis hin zur Klinik Ottakring. Die Huttengasse, Weinheimergasse, Thaliastraße sowie die Ottakringer Straße

sind als Radrouten gekennzeichnet. Vor der Liegenschaft Huttengasse ONr. 87 und Enenkelstraße ONr. 36 sowie unmittelbar am U-Bahn Zugang des Bahnhofs Ottakring befinden sich Radfahrabstellanlagen.

Die Anbindung des Plangebietes an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Thaliastraße, die Ottakringer Straße sowie zwischen diesen beiden Straßenzügen über die Enenkelstraße.

### **Umweltsituation**

Das Plangebiet liegt im dichtbebauten Rasterviertel des 16. Bezirks und ist dem Stadtklima zugeordnet. Die Baublöcke weisen einen hohen Bebauungsgrad mit geringem Grün- und Freiflächenanteil auf.

Im Plangebiet selbst gibt es keinen naturschutzrechtlich relevanten Bestand.

### **Rechtslage**

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7537 (Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 2003, Pr. Zl. 04571/2003-GSV),

PD 7627 (Gemeinderatsbeschluss vom 23. September 2004, Pr. Zl. 3188/2004-GSV) und

PD 7000 (Gemeinderatsbeschluss vom 29. September 1997, Pr. Zl. 296 GPZ/1997).

Für den nördlichen Baublock gilt entlang der umlaufenden Straßen die Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise. Im Inneren des Baublocks gilt diese Ausweisung ebenfalls für Seitentrakte mit einer Tiefe von 12 m im Bereich der Liegenschaften Enenkelstraße ONr. 42-44 und Weinheimergasse ONr. 3. Auf einem Teilbereich im nördlichen Bereich gilt die Widmung Bauland - Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins) beschränkt auf 5 m, geschlossene Bauweise. Für die straßenseitige Blockrandbebauung mit Bauklasse III (drei) der Liegenschaften entlang der Thaliastraße und der Weinheimergasse ist eine Schutzzone ausgewiesen. Für den Blockinnenbereich ist die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet.

Für den südlichen Baublock gilt entlang der umlaufenden Straßen die Widmung Bauland - Gemischtes Baugebiet/zum Teil Geschäftsviertel/geschlossene Bauweise. Bei der Höhenentwicklung wurde eine differenzierte Ausweisung, welche sich teilweise nach dem Bestand orientiert, festgesetzt. Für die Liegenschaften entlang der Huttengasse sowie Thaliastraße gilt die Bauklasse III (drei), für die Liegenschaften am Stillfriedplatz und Enenkelstraße die Bauklasse I (eins) und für die Liegenschaften Stillfriedplatz ONr. 2 und Hasnerstraße ONr. 128, welche sich zwischen den beiden Bauklassen befinden, die Bauklasse II (zwei). Für die straßenseitige Blockrandbebauung

ist die Schutzzone ausgewiesen. Für den Blockinnenbereich gilt Bauland - Gemischtes Baugebiet/ Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins) beschränkt auf 5 m, geschlossene Bauweise. Gemäß BB3 (PD 7537) darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

Für die mit BB8 (PD 7000) bzw. BB11 (PD 7627) bezeichneten Bereiche werden gesonderte Bestimmungen für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante als öffentliche Verkehrsfläche und der Raum darüber als Verkehrsband ausgewiesen wird.

Weiters gelten im Plangebiet folgende generellen Bestimmungen:

An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern und Balkonen untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen. Entlang der Baulinien in Schutz zonen dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden, die Dachneigung darf 35 Grad nicht unterschreiten.

Zu den Verkehrsflächen der Thaliastraße dürfen Hauptfenster von Wohnungen nur dann gerichtet sein, wenn deren Fußbodenoberkante mindestens 3,5 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegt. Zu den Verkehrsflächen der Enenkelstraße und der Thaliastraße ONr. 146-184 dürfen im Erdgeschoß keine Hauptfenster von Wohnungen hergestellt werden.

Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland - Wohn- oder gemischtes Baugebiet / zum Teil Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins) bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

## **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 CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen. Im Bereich Mobilität soll der Motorisierungsgrad bis 2030 bei privaten Pkw auf 250 pro 1.000 Einwohner\*innen sinken und Stellplätze im öffentlichen Raum sukzessive reduziert werden. Wien realisiert und fördert die 15-Minuten-Stadt – mit kurzen Wegstrecken, lebendigen, gemischt genutzten Stadtteilen und attraktiven Verweilmöglichkeiten.

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.

In Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets werden im **Stadtentwicklungsplan Wien 2025 (STEP)** Zielsetzungen wie „Innenwachstum vor Außenwachstum“, „Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen“ sowie „eine smarte Stadt der Ressourcenschonung und der kurzen Wege“ etwaigen Planungen vorangestellt. Stadtentwicklung ist im Verständnis der Stadt Wien immer auch die Weiterentwicklung der bereits gebauten Stadt. Die Thaliastraße ist als Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung gekennzeichnet. Zudem ergibt sich aus dem STEP 2025 eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Auf Grundlage des **Fachkonzepts Grün- und Freiraum** sind die Innenhofbereiche dem Freiraumtyp 07 „Nicht öffentlich zugängliche Freiräume“ zuzuordnen. Dieser Typ erfüllt im

gegenständlichen Fall vor allem Alltags- und Erholungsfunktionen sowie stadtökologische und teilweise naturräumliche Funktionen. In Stadtgebieten mit höherer Dichte leisten Innenhöfe einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grün- und Freiraumversorgung.

Abgeleitet aus den übergeordneten Zielsetzungen des Fachkonzeptes wurde das **Leitbild Grünräume Wien** erstellt. Das **Freiraumnetz** verbindet die Wiener Parks miteinander und schließt sie an die großen Erholungsgebiete sowie die Grünräume innerhalb und außerhalb Wiens an. Die Bestandteile des Freiraumnetzes haben unterschiedlichen Charakter. Im gegenständlichen Plangebiet ist die Ottakringer Straße Teil des urban geprägten Freiraumnetzes. Im urbanen Bereich liegt das Netz vorwiegend im Straßenraum und umfasst beispielsweise Alleen und Grünstreifen.

Das **Fachkonzept Mobilität** beschreibt detailliert den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Wien. Die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, Multimodalität sowie die Verbesserung und der Ausbau von Fuß- und Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle Zielsetzungen des Fachkonzeptes. Gemäß dem Fachkonzept soll der Modal Split im Motorisierten Individualverkehr bis 2025 auf einen Anteil von 20 % gesenkt und der Anteil im Umweltverbund auf 80 % erhöht werden. Dabei soll der Anteil der Inanspruchnahme des Fahrrades auf 11 % gesteigert werden. Nachhaltige Mobilität bleibt dabei für alle leistbar.

Das **Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens** formuliert Ziele für die Weiterentwicklung und Stärkung bestehender Zentren und die Planung und Etablierung neuer Zentren im Zuge der Stadterweiterung. Im räumlichen Leitbild polyzentraler Stadtstrukturen sind das Zentrum Ottakring und die Thaliastraße als Hauptzentren und die umliegenden Bereiche als zentrale Bereiche ausgewiesen. Darüber hinaus sind sie der Kategorie A – Stärkung und Erneuerung zugewiesen. Bei dieser Kategorie handelt es sich um städtische Zentren, die funktionale Defizite aufweisen, die in unterschiedlichen Faktoren begründet sind, z. B. die Qualität und Organisation des öffentlichen Raums oder signifikante Leerstandsdaten. Zentren mit Stärkungs- und Erneuerungsbedarf stehen in Zukunft besonders im Fokus der Stadt Wien und sollen prioritär bearbeitet werden.

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



Im **Urban Heat Islands – Strategieplan Wien** werden Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von urbanen Hitzeinseln auf unterschiedlichen Planungsebenen beschrieben. Die konkreten Maßnahmen betreffen u. a. die Erhöhung des Grünanteils, Begrünung und Kühlung von Gebäuden und Beschattung von Freiräumen und Wegen.

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

Mit dem **Masterplan Gründerzeit** wurden Handlungsempfehlungen für die qualitätsorientierte Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt formuliert. Für die mögliche Transformation von Hofbereichen werden u. a. höhere Bebauung zu Gunsten eines großzügigeren Freiraums und das Anbauen an bestehende Feuermauern als städtebaulich verträgliche Maßnahmen zur qualitätsvollen Weiterentwicklung genannt. Ebenso ist im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung die Bedeutung des Freiraumes in Bezug auf eine konkrete Nutzbarkeit und gezielte Begrünung zu berücksichtigen. Weitere genannte Maßnahmen zur Qualitätssteigerung sind u. a. Mindestraumhöhen in Erdgeschoßen für flexible Nutzungen und die Begrünung der Schauseite.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Als Basis für die Weiterentwicklung sollen die derzeit gültigen, in den Plandokumenten formulierten Zielsetzungen grundsätzlich aufrecht bleiben. Für zwei aktuell minder genutzte und durch Leerstände gekennzeichnete Teilareale innerhalb des Planungsgebietes wurden von privater Seite Vorschläge für eine bauliche Umstrukturierung eingebracht.

Im Rahmen eines breit angelegten Prozesses zur Erarbeitung eines Entwicklungsleitbilds für den alten Ortskern von Ottakring werden Rahmenbedingungen und Potentiale für die exemplarische Umsetzung der Smart Klima City Strategie innerhalb der Bestandsstadt aufgezeigt und kommuniziert, sowie parallel hierzu konkrete Umsetzungsmaßnahmen initiiert.

Die Eckliengenschaft im Bereich des alten Ortskerns ist als wichtiger Punkt für ein städtebauliches Ensemble zu verstehen und soll durch eine entsprechende Erdgeschoßnutzung einen Beitrag zur Stärkung des lokalen Zentrums leisten. Eine Bebauungsstudie, ein Widmungsansuchen sowie eine Abbruchbestätigung der Bestandsgebäude wurden von den Grundeigentümer\*innen vorgelegt. Entsprechend der Empfehlung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung wird seitens

der Projektentwicklung ein geladener, einstufiger Wettbewerb für eine Neubebauung durchgeführt.

In Abstimmung mit den Zielsetzungen des Masterplans Gründerzeit wurde von der Grundeigentümerin einer weiteren Liegenschaft ein Bebauungskonzept und ein entsprechendes Widmungsansuchen vorgelegt.

Darüber hinaus ist bei der Rahmensetzung für Neuentwicklungen den aus oben genannten Planungskonzepten sowie den nachfolgend gelisteten Zielen der Stadtplanung erwachsenden aktuellen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Neufestsetzung soll unter Einbezug der Klimaziele eine zeitgemäße Entwicklung ermöglichen.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

### **Ziele der Bearbeitung**

Mit der vorliegenden Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

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

- 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;
- 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;
- 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, 6, 6a, 8, 14 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 sollen die Fluchtlinien im gesamten Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des aktuellen Katasters und des bestehenden Gebäudebestandes gemäß der aktuellen Mehrzweckkarte gegebenenfalls angepasst werden.

#### Bebauungsstruktur:

Die Straßentrakte der Baublöcke sollen entsprechend der bestehenden Rechtslage als Bauland - Gemischtes Baugebiet / zum Teil Geschäftsviertel, vorrangig Bauklasse III (drei) sowie geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Entsprechend der lokalen Gegebenheiten sollen die bebaubaren Flächen der Straßentrakte mit Baufluchtlinien überwiegend derart ausgewiesen werden, dass die typische, gründerzeitliche Bebauungsstruktur des Plangebietes erhalten bleibt. An der Thaliastraße und Hasnerstraße wird eine Trakttiefe auf 14 m vorgeschlagen, um im Neubaufall vielfältigere Haustypen zu ermöglichen und den Bestand zu berücksichtigen. Mit dem Ziel einer angemessenen Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen sowie der Sicherung von Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art

soll für die straßenseitigen Trakte der Thaliastraße anstatt des Wohnungsverbots im Erdgeschoß Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel ausgewiesen werden.

Im Bereich der Eckliegenschaft an der Ottakringer Straße soll als städtebaulich besondere Situation und im Hinblick auf einen erhöhten Gestaltungspielraum, welcher seitens der Magistratsabteilung 19 erwünscht wird, für den Wettbewerb innerhalb des Baulands ein Strukturgebiet gemäß § 77 BO für Wien festgelegt werden. Der durch Baulinien und Baufluchtlinien begrenzte und als GB GV StrG bezeichnete Bereich soll unmittelbar bebaut werden dürfen. Das Ausmaß des oberirdisch umbauten Raumes soll innerhalb des Strukturgebiets insgesamt höchstens 17.800 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Brutto-Grundfläche darf insgesamt höchstens 5.300 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze sind diese Ausmaße nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Mit Bedacht auf das Straßengefälle soll der maximale oberste Abschluss des Daches mit einer absoluten Höhe, + 88,7 m über Wiener Null, festgelegt werden. Dies soll einerseits die städtebauliche Eingliederung in die Umgebung, welche sich durch siebengeschoßige Bestandsgebäude an der Ottakringer Straße im Bereich der Vorortelinie auszeichnet, gewährleisten und andererseits ein erhöhtes Erdgeschoß ermöglichen. Mit der Festlegung eines Geschäftsviertels im Strukturgebiet und einer Mindestraumhöhe von mindestens 4,5 m im Erdgeschoß wird das Ziel, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen sowie eine flexible Nutzung sicher zu stellen, unterstützt. Die städtebauliche Potentialfläche soll dabei einen ersten Schritt zur transformativen Aufwertung des alten Ortskerns von Ottakring darstellen. Die Verschiebung der Baufluchtlinie im Blockinneren des nördlichen Baublocks soll zu einer besseren Belichtung des Innenhofs und der Bestandsbebauung beitragen sowie die freistehenden Feuermauern weitestgehend abdecken.

Im südlichen Baublock soll durch die deutliche Reduktion der bebaubaren Fläche bei gleichzeitiger Erhöhung der Bauklasse eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Hofbereichs für alle Anwohner\*innen erreicht werden und 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 geschaffen werden. Im Hinblick auf den hohen gesamtstädtischen Bedarf von Wohnraum, soll auf Flächen, welche grundsätzlich für Wohnen geeignet sind, diese Nutzung auch zugelassen und der Entfall der Geschäftsviertelausweisung vorgeschlagen werden. Durch die Festsetzung von Baufluchtlinien im Blockinnenbereich sollen bebaubare Bereiche derart ausgewiesen werden, dass Transformationen von bestehenden Hofgebäuden (u. a. H-Trakte) als städtebaulich verträgliche Maßnahme für eine qualitätsvolle Entwicklung sowie im Sinne der Ressourcenschonung möglich sind. Dabei sollen freistehende Feuermauern weitestgehend vermieden sowie

Bestandsfeuermauern zum Anbauen herangezogen werden. Mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche im Bereich der Liegenschaften Huttengasse ONr. 87 und 89 soll Rücksicht auf die bestehenden Stiegehäuser genommen werden, die vor allem auch die gründerzeitlichen Straßentrakte erschließen. Die Gebäudehöhen im Blockinnenbereich sollen je nach Lage in der Bauklasse I (eins), teilweise höhenbeschränkt auf 5 m, sowie Bauklasse II (zwei) festgesetzt werden. Damit soll zum einen auf die vorherrschende Gebäudenutzung und zum anderen auf die Belichtungssituation der Nachbarliegenschaften Bedacht genommen werden.

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 m<sup>2</sup> bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sowie auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen 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 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.

#### Erhaltenswerte Gebäude:

Entsprechend der Expertise der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Magistratsabteilung 19 und ihres Schreibens vom 11.04.2023 soll die bestehende Schutzzone grundsätzlich beibehalten werden. Geringfügige Anpassungen an die jeweiligen Baufluchtlinien werden in den Blockinnenbereichen der Liegenschaften Hasnerstraße ONr. 126, 128, 130 und Weinheimergasse ONr. 3 vorgeschlagen.

Um die Ablesbarkeit der historischen Entwicklung, den Gebietscharakter – Vorstadt sowie Gründerzeit – und die Wiedererkennbarkeit des Stadtteils zu bewahren soll bestandsorientiert wie bisher die Bauklasse I (eins) im Bereich der zweigeschoßigen „Fuhrwerker- bzw. Handwerkerhäuser“ sowie die Bauklasse III (drei) im Bereich der spätgründerzeitlichen Bebauung ausgewiesen werden. Im Übergangsbereich der beiden Bauklassen sollen die Baufluchtlinien 2 m von den jeweiligen Grundstücksgrenzen abrücken, um im Bauklassensprung hohe Feuermauern zu vermeiden.

Aus Stadtbildgründen soll aus der bisherigen Rechtslage übernommen werden, dass entlang der Baulinien in Schutzzonen Baumassen nicht gestaffelt werden dürfen.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird beibehalten, dass an allen Baulinien die Errichtung von Erkern untersagt ist. Die Ausladung von Bauelementen, die der Fassadengestaltung dienen, und auch von Balkonen soll je nach Straßenbreite auf 0,6 m oder 0,8 m eingeschränkt werden, um einen aus stadtgestalterischer Sicht einheitlichen Straßenraum zu ermöglichen. Der oberste Abschluss des Daches darf weiterhin nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen, um zu gewährleisten, dass keine unverhältnismäßig hohen und maßstabsfremden großvolumigen Dächer bei vertikalen Zubauten bzw. im Neubaufall errichtet werden.

### Grün- und Freiflächen

Zur Sicherstellung von Grün- und Freiflächen sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Freiflächen sind nicht bebaute jedoch bebaubare Baulandflächen gärtnerisch auszugestalten. Für die gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen innerhalb der als Bauland gewidmeten und als „G“ bezeichneten Flächen wird das Ausmaß unterirdischer Gebäude oder Gebäudeteile auf maximal 20 vH der bezeichneten Grundfläche beschränkt, um einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden zu wahren, den Grünflächenanteil zu sichern und die Versickerung von Niederschlagswässern zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, sowie zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils und zur Schonung der Ressource Boden soll die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche auf höchstens 30 m<sup>2</sup> pro Bauplatz 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 m<sup>2</sup> als Flachdächer ausgeführt und gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm begrünt werden. Um den Eindruck von zusammenhängenden Grünräumen zu fördern, sollen Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern dürfen.

Aufgrund der Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen wird vorgeschlagen, die 750 m<sup>2</sup> große und untergenutzte Grünfläche, welche sich entlang der Huttengasse befindet und dem Verkehrsband des Bahnhofs Ottakring zugeordnet ist, als Erholungsgebiet – Parkanlage festzusetzen.

### Verkehr

Zur Vereinheitlichung von Fluchtlinien soll der Bahnübergang Thaliastraße miterfasst werden. Dabei werden die Über- und Unterführungen der Bahnlinie bestandsorientiert berücksichtigt (**BB2**) und mit den Fluchtlinien die angestrebten Eigentumsverhältnisse verdeutlicht.

Die bestehenden Verkehrsflächen sollen prinzipiell wieder bestandsgemäß und mit Gesamtbreiten entsprechend der bisherigen Rechtslage berücksichtigt werden. Die Mindestbreite der Gehsteige soll generell mit 2 m vorgeschrieben werden.

Zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen wird für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 12,0 m und mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, empfohlen, Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens einer Baumreihe zu treffen. Entsprechend der bisherigen Rechtslage werden damit die beiden Straßenzüge der Weinheimergasse und der Hasnerstraße berücksichtigt. Die Begrünung der Ottakringer Straße entspricht dem urban geprägten Freiraumnetz des Leitbilds Grünräume Wien. In mehreren Etappen wird seit 2022 die Thaliastraße in einen Klimaboulevard umgestaltet und wird dementsprechend in der Festsetzung beachtet. Die Enekelstraße sowie der Stillfriedplatz weisen bereits Straßenbaumbestand auf. Des Weiteren sollen in der Huttengasse Vorkehrungen zur Pflanzung einer Baumreihe getroffen werden, um die Durchgrünung und das Kleinklima zu verbessern.

### **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.<sup>in</sup> Sabrina Ehrenhöfer  
Tel: +43 1 4000 88548

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