

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 7627G**

Wien, 17. November 2020

Abänderung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Wilhelminenstraße, Römergasse,  
Mildeplatz und Seitenberggasse im  
16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

## **Beilagen:**

Antrag und Plan 1:2000

## **Erläuterungsbericht 1 – ÖABV**

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

### **Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen einen gründerzeitlichen Baublock im Rasterviertels an der Wilhelminenstraße zwischen Wattgasse und Vorortelinie.

### **Gebietsdaten**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha. In 139 Haushalten (Stichtag 1.10.2018) leben ca. 300 Personen.

## **Gegebenheiten im Plangebiet**

### Bau- und Nutzungsbestand:

So wie auch in den benachbarten Baublöcken überwiegt auch im Plangebiet eine drei- bis viergeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung mit vereinzelt Nachkriegsbauten. Die Innenhöfe sind mit ein- bis zweigeschossigen, teilweise gewerblich oder als Lager genutzte Hofgebäuden bebaut. Einige wenige Geschäfte befinden sich in der Wilhelminenstraße.

### Freiflächen und Grünräume:

Die Blockinnenbereiche sind überwiegend bebaut bzw. befestigt. Zusammenhängende Grünflächen befinden sich im Bereich der Nachkriegsgebäude und der Liegenschaft Römergasse ONr. 23. Die nächstgelegene Parkanlage befindet sich direkt südlich des Plangebietes am Mildeplatz.

### Eigentumsverhältnisse:

Ecke Mildeplatz Seitenberggasse befindet sich ein städtisches Wohnhaus, alle übrigen Liegenschaften stehen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften, sonstigen juristischen oder natürlichen Personen. Die Verkehrsflächen sind dem öffentlichen Gut zugeordnet.

### Infrastruktur:

Das Plangebiet ist vollständig mit technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Gas, Strom) erschlossen.

Die nächstgelegenen städtischen Kindergärten befinden sich in der Ottakringer Straße ONr. 202 und in der Degengasse ONr. 70, private Kindergärten in der Römergasse ONr. 16 und Heigerleinstraße ONr. 27. Öffentliche Volksschulen befinden sich in der Odoakergasse ONr. 48 und der Julius-Meini-Gasse ONr. 1 eine Neue Mittelschule in der Roterdstraße ONr. 1. In der Umgebung des Plangebietes sind mehrere AllgemeinmedizinerInnen und FachärztInnen niedergelassen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Wilhelminenstraße und der Wattgasse zu finden.

### Verkehrssituation:

In der Wilhelminenstraße verläuft die Straßenbahnlinie 2, in der ca. 450 m entfernten Wattgasse die Buslinie 10A. In ca. 550 m Entfernung befindet sich die Station „Ottakring“ der S45 (Vorortelinie). Die Wilhelminenstraße ist der Kategorie Hauptstraße A zugeordnet. Radfahranlagen befinden sich in der Seitenberggasse und der Lienfeldergasse. Die in Nord-Südrichtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind Einbahnstraßen. Die Gehsteigbreiten betragen ca. 2,0 m. Zum Abstellen der Kraftfahrzeuge wird überwiegend öffentliches Gut in Anspruch genommen.

### **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 an. Die Feinstaubbelastung liegt im Jahresdurchschnitt zwischen 40 und 50 kg/ha, die Lärmbelastung an den Straßen zwischen 60 und 75 dB am Tag und 55 bis 65 dB in der Nacht. In den Höfen beträgt der Lärmpegel weniger als 45 dB.

### **Rechtslage**

Derzeit gilt für das Plangebiet das mit Gemeinderatsbeschluss vom 23. September 2004 (Pr.Zl. 3188 GSV/04) genehmigte Plandokument Nr. 7627. Aufgrund dieses Beschlusses gilt für den gesamten Baublock die Widmung Bauland, Gemischtes Baugebiet. Für den Blockrand ist eine Bebauung in der Bauklasse III mit einer Trakttiefe von 12,0 m, für die Liegenschaften Seitenberggasse ONr. 20-22 und Römergasse ONr. 25 mit 16,0 m ausgewiesen. Mit Ausnahme dieser zwei Liegenschaften, für deren Hofflächen die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, ist für alle übrigen Blockinnenbereiche die Widmung Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I beschränkt auf 5,0 m festgesetzt und die Bebaubarkeit auf 60 v. H. des jeweiligen Bauplatztes eingeschränkt. Im gesamten Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise. Mit diesen Bestimmungen wird dem gründerzeitlichen Gebäudebestand und der gemischten Nutzungsstruktur sowie dem Grün- und Freiflächendefizit Rechnung getragen.

### **Übergeordnete Konzepte**

Gemäß STEP 2025 befindet sich das Plangebiet in einem für die Bestandsentwicklung geeigneten gründerzeitlichen Gebiet. Basierend auf dem Ziel des STEP 2025, die Gründerzeitgebiete weiterzuentwickeln (Aktionsplan Gründerzeit) wurden im Masterplan Gründerzeit, der am 12. Juni 2018 in der Stadtentwicklungskommission (STEK) zur Kenntnis genommen wurde, Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt definiert. Darin wird im Leitbild im Kapitel „Mögliche Transformation im Hof“ auch eine Erhöhung der Trakttiefe als eine mögliche städtebaulich verträgliche Maßnahme für eine qualitätsvolle Entwicklung von Höfen gesehen, auch im Hinblick auf eine Reduzierung der Bebauung und Versiegelung von Hofflächen.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Es besteht die Absicht einer Grundeigentümerin den Straßentrakt abzubrechen und in Abstimmung mit dem nördlich angrenzenden Baubestand einen Neubau mit einer Trakttiefe von 16,0 m zu errichten. Die derzeit zulässige Hofbebauung soll aber nicht in Anspruch

genommen werden, sondern diese Fläche so wie die nördlich angrenzenden Hofbereiche als Garten ausgestaltet werden, sodass begrünter nutzbarer Freiraum geschaffen werden kann.

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 Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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 Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen.

### **Abänderungen**

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Abänderungen vorgeschlagen:

Für die Liegenschaft Römergasse ONr. 23 soll daher so wie schon für die nördlich angrenzende Liegenschaft eine Bebauungstiefe von 16,0 m festgelegt werden. Um keine freistehenden Feuermauern zu erzeugen soll für die benachbarten Liegenschaften Römergasse ONr. 21 und Römergasse ONr. 27 sowie im Bereich Seitenberggasse ONr. 18 diese Trakttiefe auf jeweils 6,0 m fortgesetzt werden. Für den Hofbereich der Liegenschaft Römergasse ONr. 23 soll die Widmung Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel ihre Gültigkeit verlieren und für diese Fläche die gärtnerische Ausgestaltung (G) angeordnet werden. Um auf den als gärtnerische Ausgestaltung festgesetzten Freiflächen eine adäquate zeitgemäße Begrünung zu fördern und ein ausreichendes Speichervolumen für die Regenwässer zu erreichen soll bei unterirdischen Gebäuden ein Begrünungsaufbau von mindestens 0,5 m angeordnet werden. Im Zentrum des Baublocks soll bei Liegenschaften mit hauptsächlicher Wohnnutzung und größeren Trakttiefen ein Unterbauungsverbot von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen die Erhaltung und das Pflanzen von großkronigen Bäumen sichergestellt und ermöglicht werden.

### **Auswirkungen der Abänderungen:**

Bei der vorgeschlagenen Abänderung handelt es sich lediglich um eine geringfügige Verschiebung von Baufluchtlinien wodurch die in der Bauklasse III festgesetzte bebaubare Fläche und die von Bebauung freizuhaltenden Blockinnenflächen unwesentlich vergrößert werden sollen.

Da durch diese Abänderung keine wesentlichen strukturellen, funktionalen, gestalterischen oder ökologischen Auswirkungen zu erwarten sind, ist gemäß § 2 Abs. 4, 5 und 9 der BO f. Wien eine Vorlage des Entwurfs an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung nicht erforderlich, die öffentliche Auflage mit vier Wochen begrenzt und es ist gegebenenfalls keine neuerliche Vorlage an die Bezirksvertretung notwendig.

### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Es war daher gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfs unterscheiden sich nicht erheblich von jenen, die aufgrund der schon bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären, da gegenüber dem bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Dadurch können auch nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten bzw. werden durch die vorgeschlagenen Maßnahmen positive Entwicklungen der Umwelt gefördert. 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:  
Hanns Tietze, TOAR  
Tel: +43 1 4000 88021

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger