

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 7843

Wien, 29. Juni 2009

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen

Feilplatz, Grassigasse, Hütteldorfer Straße, Matzingerstraße und Spallartgasse

im 14. Bezirk, Kat. G. Breitensee

Beilagemappen:

1. Antrag und Plan 1 : 2000
2. Verfahrensverlauf gemäß § 2 BO f. Wien
(Plan- und Antragsentwürfe, Erläuterungsberichte)
3. Plandarstellung der Rechtslage
4. Plan des Grundeigentums
5. Bestandspläne
6. Bezugsakten
7. Gutachten, Stellungnahmen
8. Darstellung der Änderungen
9. Kundmachungsnachweis

Erläuterungsbericht 1 ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der BO für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

Lage und Charakteristik des Plangebietes (Teil von 14/02)

Das Plangebiet liegt im dichtbebauten östlichsten Teil des 14. Bezirks an der Hütteldorfer Straße im Nahbereich zum angrenzenden 15. Bezirk und hat eine Größe von 1,9 ha. Es umfasst einen unmittelbar bei der U-3 Station Hütteldorfer Straße gelegenen Baublock mit 1,4 ha, dessen Fläche bis 2006 zu zwei Dritteln von einer Straßenbahnremise in Anspruch genommen worden war.

Historische Entwicklung

Große Teile des Baublocks waren von 1873 bis 2006 als Betriebsbahnhof in Verwendung, und zwar ursprünglich für die Pferdeeisenbahn der Neuen Wiener Tramwaygesellschaft, ab 1885 für den Dampftramwaybetrieb und ab 1903, nach Verkauf an die Städtische Straßenbahn, für den Betrieb mit elektrischer Fahrleitung. Gleishallen wurden zwischen 1905 und 1929 errichtet. Am 28. Oktober 2006 wurde der Betrieb der Remise nach Zusammenziehung mehrerer Standorte auf den Bahnhof Rudolfsheim aufgelassen und das Areal für eine städtebauliche Neuentwicklung freigegeben.

Die übrige Bebauung des Baublockes bildet – mehrheitlich erneuert - noch die gründerzeitliche Blockrandstruktur ab. In den 90er-Jahren des 20. Jahrhunderts wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Streckenabschnittes der U-3 zwischen Johnstraße und Ottakring das Stationsgebäude am Feilplatz und mehrere Neubauten errichtet.

Gebietsdaten

Im Plangebiet leben 206 Einwohner in 115 Wohnungen. Die Struktur des Gebietes zeigt mit einer der Wohnbevölkerung entsprechenden Beschäftigendichte eine hohe wirtschaftliche Intensität, jedoch ist vom betrachteten Baublock durch die Schließung der Remise ein beträchtlicher Teil der lt. Zählung 2001 225 Beschäftigten in 26 Arbeitsstätten zu außerhalb gelegenen Betriebsstandorten übersiedelt.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Seit dem Abriss der Werkshallen des Betriebsbahnhofes Breitensee handelt es sich beim Baubestand im Plangebiet nur mehr um eine größtenteils aus Wohngebäuden bestehende Blockrandbebauung. Lediglich das Bürohaus Hütteldorfer Straße ONr. 110 ist rein betrieblich bzw. gewerblich genutzt. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Hütteldorfer Straße und der U-Bahn Station überwiegen in der Erdgeschoßzone Geschäftsnutzungen. Die Bebauung besteht mehrheitlich aus viergeschoßigen gründerzeitlichen Wohnhäusern oder vier- bis sechsgeschoßigen Neubauten mit Terrassengeschoß.

Freiflächen und Grünräume:

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlich nutzbaren Grünflächen und nur äußerst kleine private Freiflächen mit Begrünung. Im Umkreis von ca. 200 m befinden sich jedoch der Ordelpark an der Spallartgasse, der H.C.-Artmann-Park am Schützplatz und der mit einem Kinderfreibad ausgestattete Reinlpark. Bis zur großflächigen Freimachung des Remisenareals war der Freiflächenanteil an der Blockinnenfläche sehr gering. Die Erdgeschossbebauung der Wohnhausanlage an der Spallartgasse weist extensiv begrünte Flachdächer auf. Im öffentlichen Raum wurden auf allen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Hütteldorfer Straße Baumpflanzungen vorgenommen.

Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Teil der Grundflächen im Plangebiet steht im Firmeneigentum, die übrigen Liegenschaften befinden sich im Privat- bzw. Wohnungseigentum. Die Straßenflächen sind vollständig ins öffentliche Gut abgetreten.

Infrastruktur:

Durch die zahlreichen Geschäfte an der Hütteldorfer Straße und Breitenseer Straße ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vollkommen gesichert. Bildungseinrichtungen befinden sich keine im Plangebiet. Die nächstgelegenen Schulen sind die Volksschulen in der Zennerstraße und Lortzinggasse, die kooperativen Mittelschulen in der Spallartgasse und Lortzinggasse sowie das sozialpädagogische Zentrum in der Kienmayergasse. Kindertagesheime befinden sich in den unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Baublöcken (Kendlerstraße ONr. 10, Hägelingasse ONr. 8-10).

Verkehrssituation:

Die unmittelbar neben dem Plangebiet liegende U3-Station „Hütteldorfer Straße“ gewährleistet die unmittelbare Anbindung an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz. Auch durch die Straßenbahnlinien 49 und 10 wird die Verbindung mit dem Stadtzentrum und den peripheren Bezirksteilen sowie mit den angrenzenden Nachbarbezirken hergestellt. Über die Hütteldorfer Straße (Hauptstraße B) ist das Bearbei-

tungsgebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Im Zuge des U-Bahnbaus wurde auch die Oberfläche im öffentlichen Raum auf die aktuellen Anforderungen an Gehsteigbreiten, Beleuchtung, Möblierung und Straßenbegrünung abgestimmt.

Umweltsituation:

Der Baublock war bis zum Abriss der Remise nahezu vollständig bebaut und fast alle verbleibenden Restflächen waren versiegelt. Derzeit liegt das Remisenareal brach. Hofseitige eingeschossige Baukörper sind teilweise extensiv begrünt. In den Straßenzügen an der West-, Nord- und Ostseite befinden sich Baumreihen.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument 7593 (mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. Februar 2006) gültig: Der gesamte Baublock ist darin dem Gemischten Baugebiet zugeordnet. Für das Areal des Betriebsbahnhofes ist die Zweckbestimmung für öffentliche Zwecke aus der vorhergehenden Rechtslage übernommen, und im Hinblick auf die damals noch unsichere weitere Nutzung wurde mit der Ausweisung einer flächig auf 70% beschränkten Bauklasse II in geschlossener Bauweise und der Möglichkeit diese zu unterbrechen eine quantitative Deckelung der zukünftigen baulichen Nutzung definiert. Für die nördliche und östliche Randbebauung sieht das Plandokument eine auf 18 m Höhe beschränkte Bauklasse IV in geschlossener Bauweise und 12,5 m Trakttiefe vor, an die hofseitig eine geschlossene Bebaubarkeit in der auf 5,5 m beschränkten Bauklasse I mit der Festsetzung als Geschäftsviertel und der Vorschrift zur Errichtung begrünter Flachdächer anschließt.

Übergeordnete Konzepte

Bereits im **STEP 94** (Stadtentwicklungsplan 1994) war das Plangebiet dem dichtbebauten, als Wohn- und Mischgebiet genutzten Stadtgebiet zugeordnet wobei seine Lage an einer wichtigen Geschäftsstraße (Hütteldorfer Straße) mit Anbindung an hochrangige öffentliche Verkehrsmittel ausgezeichnet ist. Diese Gebietscharakteristik wurde in dem am 24. Mai 2005 vom Gemeinderat beschlossenen **STEP 05** übernommen und die Fortführung der gemischten Nutzungsstrukturen sowie die Förderung von Schwerpunktprojekten mit Impulswirkung empfohlen.

Den gebietsrelevanten Zielen des **Masterplans Verkehr 2003** wird durch bestehende, großzügig ausgestaltete Gehsteige und Erschließung durch hochrangige öffentliche Verkehrsmittel bereits Rechnung getragen, nur das Hauptradverkehrsnetz Wien ist im Bereich des Planungsgebietes erst fragmentarisch realisiert.

In den **Leitlinien für die Bezirksentwicklung Penzing** werden die Gewährleistung gemischter Nutzungen und die Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen als Ziele für das dichtbebaute Gebiet genannt.

Der Standort ist im Wien-weiten **Sonderprogramm zur Garagenförderung** mit 150 Stellplätzen berücksichtigt.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die Auflassung und der Abriss der Straßenbahnremise Breitensee und der Verkauf der Liegenschaft im zentralen Siedlungsbereich des 14. Bezirkes eröffnet eine städtebauliche Entwicklungschance an einem verkehrsmäßig besterschlossenen, dicht besiedelten Ort.

Seitens der neuen Eigentümer wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung, der Bezirksvorstehung und der Architektenkammer und unter Einbindung einer lokalen Bürgerinitiative ein Architekturwettbewerb durchgeführt, wobei eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Büro, Einkaufen, halböffentlichen Einrichtungen (Ärztzentrum, Krankenkasse, Bildungseinrichtung) und einer Anrainersammelgarage sowie weiters eine fußläufige Durchgängigkeit des Areals zu berücksichtigen war. Auf die Interessen der Bewohner der das Areal umschließenden Liegenschaften war besonders Bedacht zu nehmen.

Für die Realisierung des Wettbewerbs-Siegerprojektes wurde seitens der Grundeigentümer eine Widmungsansuchen gestellt und ist die Einholung einer Baugenehmigung im Sommer 2009 und die Fertigstellung bis Ende 2011 geplant.

Die Bezirksvertretung Penzing hat am 31. Jänner 2007 mit einstimmigem Beschluss die Aufnahme des Standortes in das Wien-weite Sonderprogramm zur Garagenförderung beantragt.

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

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung (Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 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,
- 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 verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden,
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche,
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft,
- 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,
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

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:

Bebauungsstruktur:

Unter Bedachtnahme auf die Lage des Bearbeitungsgebietes innerhalb eines dicht-bebauten Stadtviertels und der Berücksichtigung des schon vorhandenen Gebäudebestandes sowie der gegenwärtigen Nutzung sollen die Grundflächen wieder dem Gemischten Baugebiet zugeordnet werden. Im gesamten Plangebiet soll die geschlossene Bauweise vorgeschrieben werden. Nieder bebaubare Flächen im Blockinnenbereich sollen zur Unterstützung der gemischten Nutzungsstruktur und zur Vermeidung schlecht belichteter und belüfteter Wohnungen zusätzlich als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.

Die Bebaubarkeit auf dem Areal der ehemaligen Remise Breitensee soll insoweit entsprechend dem Ergebnis des durchgeführten Architekturwettbewerbes definiert werden, als dies im Sinne der dargestellten öffentlichen- und Anrainer-Interessen sowie aus stadtgestalterischen Gründen gefordert ist. Die Festsetzungen für die übrigen Liegenschaften im Baublock können aus der bisherigen Rechtslage unverändert übernommen werden:

An der Hütteldorfer Straße und im südlichen Teil des Blockinnenbereiches soll eine mit 93,25 m über Wiener Null gedeckelte Bauklasse IV für Trakte mit 15 und 18 m Tiefe festgesetzt werden. Entlang der Matzingerstraße und im nördlichen Blockinnenbereich soll eine teilweise auf 88,00 m über Wiener Null gedeckelte Bauklasse III auf 14 m bzw. 15 m tiefen Trakten die Belichtungsverhältnisse der angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäude sichern. Die Anordnung der Gebäudetrakte, der flächenhaft bebaubaren Zwischenflächen in der großteils auf 5,5 m beschränkten Bauklasse I sowie die Dimensionierung des öffentlichen Durchgangs sollen die gewünschte Mischnutzung – insbesondere auch durch beabsichtigte Bildungs- und halböffentliche Einrichtungen – sowie zeitgemäße, attraktive Wohnungen in den Obergeschossen ermöglichen. Für die eine nur geringe Tiefe aufweisenden Grundstücke an der Spallart- und Grassigasse und am Feilplatz soll wieder eine auf 18 m beschränkten Bauklasse IV in einer Bebauungstiefe von 12,50 m und eine auf 5,5 m beschränkten Bauklasse I auf den verbleibenden Restflächen gelten.

Zur Verbesserung des Stadtbildes soll die Idee des Wettbewerbssiegers zur Unterbrechung der geschlossenen Gebäudefront in Verlängerung der Hickelgasse aufgenommen und mit Baufluchtlinien verortet werden, so dass lediglich eine 2 m breite Erschließungsbrücke an der straßenabgewandten Seite des Traktes möglich ist, die auch der Lärmabschirmung des Blockinnenbereiches gegen die Hütteldorfer Straße dient. Die Zulässigkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (**BB 1**) an der Hütteldorfer Straße soll gegenüber der ausgewiesenen Lösung einen Spielraum für eine noch großzügigere Aufweitung des erlebbaren Straßenraumes bieten. Um die umgebenden Straßenräume nicht übermäßig einzuengen soll, auch in Abstimmung mit den Bestimmungen für die angrenzenden Gebiete, die Errichtung von Erkern und vorstehenden Bauelementen an Gebäudefronten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, eingeschränkt werden. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung der Hütteldorfer Straße und der Funktion als Einkaufsstraße soll entlang der Gebäudefron-

ten die Anordnung von Hauptfenstern von Wohnungen im Erdgeschoß untersagt werden (**BB 2**).

Aus stadtgestalterischen Gründen soll der höchste Punkt der Dächer weiterhin generell auf maximal 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe begrenzt werden. Um eine auf den Bestand und das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung zu gewährleisten soll für Teilbereiche an der Hütteldorfer Straße sowie im Blockinneren eine auf 3,5 m reduzierte zulässige Höhe der Dächer vorgeschlagen werden, wobei eine Dachneigung von bis zu 60% die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke erleichtern soll (**BB 4**).

Verkehr:

Durch den festgelegten Baulinienverlauf sollen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zur Gänze berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Masterplans Verkehr sollen die Querschnitte der Verkehrsflächen so festgelegt werden, dass (unter Mitbetrachtung der angrenzend festgesetzten Plandokumente) in allen Straßenzügen außer der Hütteldorfer Straße Baumpflanzungen ermöglicht werden und Gehsteige generell mit Breiten von mindestens 2,0m herzustellen sind.

Um eine dem Wettbewerbsergebnis und den gestellten Entwicklungszielen gerecht werdende, großzügige Durchwegung des Baublockes zu gewährleisten wird ein durch Anschlusspunkte an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch unbebaubare Teilflächen (**BB 6**) aufgespannter Spielraum definiert, innerhalb dessen im Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen ein barrierefreier Durchgang mit einer lichten Höhe von 4,00 m, einer mittleren lichten Breite von mindestens 9 m und einer minimalen lichten Breite von 4,00 m anzuordnen ist.

Grünflächen:

Zur Schaffung eines bisher fehlenden, für die Wohnqualität wertvollen Grünflächenanteils im Blockinnenbereich und die dort ungehinderte Pflanzung von Bäumen sowie zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern soll auf dem nördlichen und östlichen Teil des ehemaligen Remisengeländes die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden, wobei die Errichtung von ober- und unterirdischen Bauten untersagt sein soll (**BB 7**). Zur Verringerung des bestehenden Grünflächendefizits und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse soll darüber hinaus ein gärtnerisch auszugestaltender Hofbereich im Südostteil des Baublocks sowie die teilweise zwingende Herstellung von Dächern als begrünte und begehbare Flachdächer (**BB 3**; nieder bebaubare Flächen im Blockinnenbereich) bzw. teilweise zwingende Begrünung und begehbare Ausführung von zur Errichtung gelangenden Flachdächern beitragen (**BB 5**; Hauptgebäudetrakte im Bereich der ehemaligen Remise).

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. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Durch den vorliegenden Plan werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Plan.

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

Aufgrund der erhobenen natürlichen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten und der durch die gegenwärtige Rechtslage bereits eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung, werden mit den vorgeschlagenen Festsetzungen unter Beachtung der Planungsziele insbesondere der Erhaltung und Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern und die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden schaffen, keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Aufgrund der nach bisheriger Rechtslage möglichen baulichen Ausnutzbarkeit (Dichte, Flächeninanspruchnahme) unterscheiden sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Plans auch nicht (erheblich) von jenen, die aufgrund der schon zuvor bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären.

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

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

Der Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Eckart Herrmann

Der Abteilungsleiter:
i.V.

Dipl.-Ing. Bernhard Mackerle
Senatsrat