

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21A

MA 21A - Plan Nr. 8412

Wien, 25. September 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Landstraße Hauptstraße, Oberzellergasse,
Klimschgasse und Eslarngasse im
3. Bezirk, Kat. G. Landstraße
sowie Festsetzung einer Schutzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien und einer
Wohnzone gemäß § 7a (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 Schutzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien und einer Wohnzone gemäß § 7a (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im 3. Bezirk entlang der Landstraße Hauptstraße und umfasst zwei Baublöcke, die von der Eslarngasse, der Landstraße Hauptstraße, der Oberzellergasse und der Klimschgasse begrenzt werden.

Prägend für das Gebiet sind die Vielzahl an gründerzeitlichen Bauten, die jedoch durch Gebäude aus der Nachkriegszeit sowie durch neuere Bauwerke ergänzt werden. Der südöstliche Baublock umfasst zudem eine historische Parkanlage und mehrere historische bedeutsame Bauwerke, wie etwa das Palais Engelhart oder die Villa Mautner-Jäger an der Landstraßer Hauptstraße.

Historische Entwicklung

Die Landstraßer Hauptstraße ist ein wesentlicher Straßenzug im 3. Bezirk, dessen Anfänge in die frühgeschichtliche Zeit sowie römische Zeit zurückreichen. Während bis zum späten 18. Jahrhundert die Flächen vorwiegend als Gärten genutzt wurden, entsteht zusätzlich zur bereits länger bestehenden Randbebauung entlang der Landstraßer Hauptstraße im frühen 19. Jahrhundert auch eine Bebauung entlang der Steingasse und der Oberzellergasse. Die Klimschgasse wird hingegen erst im Stadtplan von 1887 erstmalig dargestellt.

Ende des 19. Jahrhunderts ändert sich aufgrund der Stadttransformation der Außenbezirke Wiens auch die Bebauungsstruktur der gegenständlichen Baublöcke, wobei die gründerzeitliche Bebauung die damals bereits bestehende Bebauung sowie die Gartenanlagen großteils überformte. Im Generalstadtplan von 1904 ist im gegenständlichen Plangebiet bereits überwiegend die heute bestehende Bebauungsstruktur dargestellt.

In der Zeit des Wiederaufbaus wurde in der Eslarngasse entsprechend des damaligen Städtebaus von einer Blockrandbebauung abgesehen und ein kommunaler Wohnbau als Zeilenbebauung senkrecht zur Straße errichtet. Damit wurde von der ortsüblichen Blockrandbebauung abgewichen und der Freiraum zwischen den Zeilen öffnet sich zum Straßenraum.

In den späteren Jahren wurden kontinuierlich Bauführungen im Plangebiet getätig. Dabei orientierte man sich an der städtebaulichen Struktur des 20. Jahrhunderts beziehungsweise an der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6,3 ha, innerhalb derer in ca. 750 Haushalten ca. 1.350 Einwohner*innen leben. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine aussagekräftigen Daten zu den Arbeitsstätten vorhanden, jedoch befinden sich an der Landstraßer Hauptstraße eine Vielzahl an Geschäftslokalen. Darunter befinden sich mehrere Gastronomiebetriebe sowie Einzelhandelsgeschäfte aus verschiedenen Sparten.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet umfasst zwei Baublöcke, die im Wesentlichen durch die Bebauungsstruktur der Gründerzeit geprägt werden. Eine Ausnahme der Gründerzeitlichen Blockrandbebauung stellen die Zeilenbauten an der Eslarngasse dar, die in der Nachkriegszeit errichtet wurden. Der überwiegende Anteil an Neubauten, die in der Nachkriegszeit oder in den letzten Jahrzehnten ergänzt wurden, orientieren sich hingegen an der Blockrandbebauung.

Erwähnenswert sind zudem die historischen Gebäude im südöstlichen Baublock des Plangebiets, wie etwa die Villa Mautner-Jäger (Landstraße Hauptstraße 140-142), die 1902 errichtet wurde sowie das ehemalige Wohnhaus (Steingasse 15) und Atelier (Hafengasse 1A) des Künstlers Joseph Engelhart. Die Villa Mautner-Jäger sowie das ehemalige Atelier Engelharts stehen per Bescheid unter Denkmalschutz. Das Parkschlössl (Landstraße Hauptstraße 138) mit der dahinterliegenden großen Parkanlage ist eines der wenigen erhaltenen historischen Ensembles in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Die Gebäude im Plangebiet dienen überwiegend der Wohnnutzung, insbesondere in jenen Bereichen, in denen eine Wohnzone festgesetzt ist. Abseits der Wohnnutzung befinden sich entlang der Landstraße Hauptstraße zahlreiche Geschäftslokale. Vereinzelt findet man auch entlang der weiteren Straßen kleine Geschäfts- oder Vereinslokale in der Erdgeschosszone. Zudem befindet sich in der Oberzellergasse 2A eine Tankstelle.

Im ursprünglich gewerblich genutzten Innenhofbereich der Liegenschaft Landstraße Hauptstraße 128 befand sich bis vor einigen Jahren eine Autowerkstatt. Inzwischen wurden die bestehenden Gebäude inklusive der zentral im Baublock gelegenen Halle abgerissen – die Flächen liegen derzeit brach.

Freiflächen und Grünräume:

Die historische Parkanlage inmitten des südöstlichen Baublocks stellt innerhalb des Plangebiets den größten zusammenhängenden Grünraum dar und ist aufgrund der flächigen Ausprägung generell atypisch für den vorliegenden Bereich des 3. Bezirks. Aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur ist die Parkanlage jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Mit Ausnahme der historischen Parkanlage gibt es im Plangebiet keine weiteren Grün- und Freiräume. Im nordwestlichen Baublock gibt es jedoch sowohl in Richtung Landstraße Hauptstraße als auch in Richtung Klimschgasse jeweils wohnhausbezogenen Freiräume, die durchaus einen großzügigen Baumbestand aufweisen.

Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Anteil der Liegenschaften im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum oder im Eigentum sonstiger juristischer Personen. Die Wohnhausanlage an der Eslarngasse befindet sich im Eigentum von Wiener Wohnen, ansonsten gibt es vereinzelte Flächen, die im Eigentum einer Religionsgemeinschaft beziehungsweise einer Wohnbaugenossenschaft liegen.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt Wien und werden von der Magistratsabteilung für Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28) verwaltet.

Infrastruktur:

Neben diversen Geschäftslokalen entlang der Landstraßer Hauptstraße gibt es im Gebiet kleinere Geschäftseinheiten und Beherberungsstätten, eine Sportstätte Ecke Klimschgasse/Oberzellergasse sowie eine Tankstelle in der Oberzellergasse. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, westlich der Eslarngasse befindet sich das BG & BRG Boerhaavegasse sowie direkt daran anschließend die Krankenanstalt Rudolfstiftung.

Verkehrssituation:

Die Landstraßer Hauptstraße wird in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr als Hauptstraße A geführt, stellt aber auch für den öffentlichen Verkehr und den Rad- und Fußverkehr eine zentrale Verbindungsachse im 3. Bezirk dar. Im Plangebiet selbst befinden sich Haltestellen der Buslinie 74A, die nächstgelegene Station der U3-Linie „Rochusgasse“ befindet sich in fußläufiger Entfernung.

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 zu schaffenden Stellplätze.

Umweltsituation

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Natur- noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Inmitten der Parkanlage im südöstlichen Baublock befinden sich zwei Kalifornische Flusszedern, die bereits seit 1942 geschützt sind und zudem als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Ein überwiegender Anteil der heute gültigen Festsetzungen wurden mit dem Plandokument 5905 (24. April 1987, Pr. Zl. 1099/87) beschlossen. Dies betrifft insbesondere die Unterscheidung

zwischen Wohngebiet, Gemischten Baugebiet und Parkschutzgebiet inklusive der darin enthaltenen bebaubaren Bereiche sowie großteils die Festsetzung der unterschiedlichen Bauklassen. Mit dem Plandokument 7687 (05. Oktober 2006, Pr. Zl. 3534/2006-GSV) wurde zur Sicherung der Nutzungsstruktur eine Wohnzone für den überwiegenden Anteil der Flächen im Plangebiet sowie zur Sicherung des Stadtbilds eine Schutzzone für Teile des Plangebiets ausgewiesen. Außerdem wurden entlang der Oberzellerstraße und der Klimschgasse die bebaubaren Bereiche sowie die Bauklassen leicht angepasst.

In der gültigen Rechtslage sind ein Großteil der bebaubaren Flächen als Wohngebiet in den Bauklassen III und IV, teilweise beschränkt auf 18 m, allesamt in geschlossener Bauweise festgesetzt. Entlang der Landsträßer Hauptstraße gibt es vereinzelt Flächen, für die Wohngebiet-Geschäftsviertel in Bauklasse I festgelegt ist. Zusätzlich zu den bebaubaren Flächen, die eine Blockrandbebauung ermöglichen, gibt es in beiden Baublöcken als bebaubar ausgewiesene Flächen, die eine Hofbebauung ermöglichen. Diese Flächen sind jeweils als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel in Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Ein Großteil des südöstlichen Baublocks ist in der gültigen Rechtslage als Parkschutzgebiet festgesetzt, wobei diese Widmungskategorie hauptsächlich die mittig liegende Parkanlage sowie die dazugehörigen historischen Gebäude umfasst.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7687, Beschluss des Gemeinderates vom 05. Oktober 2006, Pr. Zl. 3534/2006-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. Ausbau des Grün- und Freiraums, die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums, den Ausbau bzw. die 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 bedarfsoorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Die Flächen des vorliegenden Plangebiets sind als Bestandsgebiete mit Fokus auf Bewahrung und einer punktuellen Weiterentwicklung definiert. Dementsprechend soll in diesen Bereichen auf die Erhaltung der Gebäude, die Verbesserung des öffentlichen Raums und die Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen sowie das Schaffen sozialer Infrastruktur geachtet werden.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraumbestands in Wien thematisiert. Mit Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Die Parkanlage im südöstlichen Baublock ist Teil des Wiener Immergrün und demgemäß als hochwertiger Grünraum zur Wahrung der Erholungswirkung dauerhaft geschützt.

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. Die Landstraßer Hauptstraße sowie die direkt daran angrenzenden Gebäude und teilweise Baublöcke werden in etwa bis zur Höhe der Oberzellergasse als Hauptzentrum, die an dieses Hauptzentrum angrenzenden Flächen als Quartierszentrum beziehungsweise als zentraler Bereich identifiziert. Das Hauptzentrum Landstraßer Hauptstraße wird der Kategorie Stabilisierung zugewiesen. Zentren dieser Kategorie weisen bereits im Bestand eine hohe Qualität auf, die erhalten sowie bedarfsorientiert punktuell noch optimiert werden soll.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahmen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt wird 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 gegenständliche Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der Fokus auf Erhalt beziehungsweise punktuelle Ergänzung gelegt wird. In diesen Gebieten ist grundsätzlich eine gute Ausstattung mit den diversen Einrichtungen vorhanden, wobei punktuelle Funktionsergänzungen notwendig sein können.

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 Fernwärmennetz 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.

Für einen Teil des Plangebiets liegt ein **Energieraumplan** nach §2b der Bauordnung für Wien vor. In diesen Bereichen muss die Raumwärme- und Warmwasserversorgung neuer Gebäude mit hocheffizienten, alternativen Systemen nach §118 (3) BO für Wien erfolgen.

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

Im Blockinnenbereich der Liegenschaft Landstraße Hauptstraße 128 wurde der zuletzt als Autowerkstatt genutzte Baubestand abgebrochen. Der Bereich weist gemeinsam mit der straßenseitig schon bisher dafür ausgewiesenen Fläche ein Wohnraumpotenzial von etwa 100 Wohnungen auf. Der Straßentrakt fügt sich dabei entsprechend der bereits gültigen Rechtslage in das bestehende Stadtbild ein, hofseitig wäre teilweise an bestehende Feuermauern anzubauen und somit auch in Bezug auf die Hofgestaltung eine Aufwertung zu erreichen. Um für die Wohnbevölkerung in diesem Baublock Freiräume und Qualitäten sicherzustellen, soll die Erdgeschosszone im Hofbereich mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen und statisch erforderlicher Bauteile von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zusätzlich soll im südlichen Bereich der Liegenschaft ein Park ausgestaltet werden, der für die Öffentlichkeit über die Marilaungasse zugänglich sein wird.

Im Gebäudeensemble des Parkschlössls (Landstraße Hauptstraße 138) ist die Unterbringung eines Ärztezentrums mit Ordinationen für verschiedene Fachbereiche sowie medizinischer Fachgeschäfte geplant. Zudem soll in der Oberzellergasse 2B beziehungsweise in der Hafengasse 2 ein Pflegeheim für mehr als 100 Bewohner*innen beziehungsweise ein Angebot für Betreutes Wohnen entstehen. Ergänzend ist im ehemaligen Atelier des Künstlers Joseph Engelhart ein Kultur- und Bildungszentrum für die diversen Gesundheitseinrichtungen vorgesehen, wobei das unter Denkmalschutz stehende Gebäude renoviert und restauriert werden soll. Im Zuge der Neugestaltung des gesamten Areals soll die historische Parkanlage in weiterer Folge nicht nur die Nutzer*innen der Gesundheitseinrichtungen, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

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 Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
- 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.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 6a, 8, 12, 14, 15 und 18 angeführten Ziele Bedacht genommen.

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:

Der historische Gebäudebestand im Plangebiet soll, wie bereits in der Rechtslage, weiterhin durch die Festlegung einer Schutzzone gesichert werden. Das Gebiet der Schutzzone soll jedoch um mehrere Gebäude in der Steingasse sowie zwei Gebäude in der Eslarngasse erweitert werden, um das örtliche Stadtbild auch in diesen Bereichen zu erhalten. Um das Erscheinungsbild im Bereich der Schutzzone zu sichern, wird für die als Schutzzone festgesetzten Grundflächen bestimmt, dass keine Vorbauten über die Baulinien beziehungsweise Straßenfluchten vorragen dürfen sowie, dass die Staffelung der Baumassen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten nicht zulässig ist.

Entsprechend der in der Wiener Bauordnung in §7a Abs. 1 festgehaltenen Zielsetzung betreffend die Sicherung des Wohnungsbestandes wird vorgeschlagen, die Ausweisung mehrerer Flächen im Plangebiet als Wohnzone aus der Rechtslage zu übernehmen. Für die als Wohnzone festgesetzten Grundflächen wird bestimmt, dass nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten sind.

Um die bestehende Gebäude- und Nutzungsstruktur der überwiegend gründerzeitlich geprägten Baublöcke zu erhalten, wird für einen Großteil der Flächen, die bereits in der Rechtslage als Wohngebiet ausgewiesen waren, vorgeschlagen, die Festsetzungen als Wohngebiet in den Bauklassen III und IV sowie in der Bauklasse IV beschränkt auf 18 m jeweils in geschlossener Bauweise zu übernehmen. Die Differenzierung der Bauklassen erfolgt dabei entsprechend des Gebäudebestands. So soll für die Gebäude entlang der Eslarngasse und der Steingasse die Bauklasse IV beziehungsweise die auf 18 m beschränkte Bauklasse IV, für die Gebäude entlang der Klimschgasse die Bauklasse III und für die Gebäude in der Oberzellergasse überwiegend die Bauklasse IV festgesetzt werden.

Für jene Flächen im Plangebiet, die direkt an die Landstraßer Hauptstraße grenzen, wird hingegen eine Festsetzung als Wohngebiet-Geschäftsviertel in der Bauklasse IV in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Aufgrund des schützenswerten Gebäudebestands im Bereich der Landstraßer Hauptstraße 134-136 soll für diese Flächen eine differenzierte, bestandsorientierte Festsetzung als Wohngebiet-Geschäftsviertel in der auf 18 m beschränkten Bauklasse IV und in geschlossener Bauweise erfolgen. Die Festsetzung der beiden Flächen im Kreuzungsbereich Eslarngasse/Landstraßer Hauptstraße als Wohngebiet-Geschäftsviertel in der Bauklasse I in geschlossener Bauweise soll aus der Rechtslage übernommen werden. Mit der Festlegung von Wohngebiet-Geschäftsviertel entlang der Landstraßer Hauptstraße wird das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen und zu erhalten. Versorgungseinrichtungen mit einem über das Plangebiet hinausreichenden Einzugsbereich sind dabei nicht beabsichtigt.

Mit Hinblick auf den Bedarf an Pflege- und Gesundheitseinrichtungen wird zudem vorgeschlagen, die bebaubare Fläche im Bereich Oberzellergasse 2B in Bezug auf die Trakttiefe zu erweitern und durch die Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse V beschränkt auf 23 m in geschlossener Bauweise auch eine höhere Bebauung als bisher zuzulassen. Zudem wird empfohlen, die bestehende Hofbebauung im Bereich Klinschlgasse 23 weiterhin als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel in Bauklasse I beschränkt auf 4,5 m und in geschlossener Bauweise festzusetzen, wobei die Bebaubarkeit dieser Flächen auf 60 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt wird. Direkt angrenzend an die bestehende Hofbebauung im Bereich Hafengasse wird die Ausweisung eines zusätzlichen bebaubaren Bereiches als Wohngebiet in Bauklasse I beschränkt auf 7,5 m in geschlossener Bauweise vorgeschlagen, um auch in diesem Bereich eine Erweiterung der Gesundheits- und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. Um die Nutzung dieser neu ausgewiesenen beziehungsweise im Vergleich zur Rechtslage erweiterten bebaubaren Flächen sicherzustellen, wird für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen bestimmt, dass die Gebäude einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung vorbehalten sind.

Um im Hofbereich des Baublocks südöstlich der Eslarngasse eine zeitgemäße und gut in das Gefüge passende Bebauung zuzulassen, wird für jene Flächen, die bisher als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel in Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m in geschlossener Bauweise festgesetzt waren, nunmehr eine differenziertere Festsetzung vorgeschlagen. Mittig innerhalb dieses Bereichs wird die Ausweisung einer zusammenhängenden bebaubaren Fläche als Wohngebiet vorgeschlagen. Im Sinne einer standortverträglichen Höhenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden bei gleichzeitiger Sicherstellung der Belichtung wird eine Festsetzung in unterschiedlichen Bauklassen vorgeschlagen. Somit wird für einen überwiegenden Teil der Fläche

eine Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse IV beschränkt auf 20 m und darüber hinaus eine Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse III beschränkt auf 14 m, jeweils in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Mit Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur wird für jene Bereiche, für die eine Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse IV beschränkt auf 20 m in geschlossener Bauweise vorgesehen ist, vorgeschlagen, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen sind (**BB7**). 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.

Im Plangebiet kommt es im Hofbereich der Landstraße Hauptstraße 128 zu einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren, zulässigen baulichen Dichte in Wohngebieten. Die zusätzliche zulässige Brutto-Grundfläche potenzieller Bauvorhaben liegt unterhalb des Richtwerts der Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für den geförderten Wohnbau“. Dementsprechend wird für die Bereiche die Widmung als Wohngebiet vorgesehen.

Um im Bereich der Hofbebauung eine ansprechende und öffentlich zugängliche Erdgeschosszone sicherzustellen, wird für den, durch die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen gebildeten Bereich bestimmt, dass mit Ausnahme statisch erforderlicher Bauteile die Errichtung von oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen bis zu einer lichten Höhe von 4,5 m nur im Ausmaß von 150 m² zulässig ist. Zudem wird empfohlen, dass auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen, die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist, um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zuzulassen.

Anstelle der bisher bebaubaren Fläche im Hofbereich in Verlängerung der Marilaungasse soll eine Epk-Fläche ausgewiesen werden, um die Grün- und Freiraumversorgung für die bestehende sowie künftige Wohnbebauung sicherzustellen.

Das historische Gebäudeensemble einschließlich des Parkschlössls, der Villa Mautner-Jäger sowie des ehemaligen Ateliers Joseph Engelharts, sowie die dazugehörige Parkanlage wird entsprechend der Rechtslage als Parkschutzgebiet ausgewiesen. Um gleichermaßen die historischen Gebäude in ihrer Gestalt und Ausprägung zu sichern und sowohl die geplanten als auch die bestehenden Nutzungen zu gewährleisten, sollen die einzelnen bebaubaren Bereiche in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie in Bezug auf die zugelassene Nutzung differenziert festgelegt werden. Für die einzelnen Flächen werden demgemäß folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe höchstens 9 m betragen darf und die Gebäude einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung oder als Kultureinrichtung vorbehalten sind.
- Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe höchstens 10,5 m betragen darf und die Gebäude einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung oder Kultureinrichtung vorbehalten sind.
- Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe höchstens 13 m betragen darf.

Um die geplanten Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sowie Kultureinrichtungen im Parkschatzgebiet sowie in dessen Nahebereich mittels einer witterungsgeschützten und barrierefreien Wegeführung zu verbinden, soll für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen bestimmt werden, dass unterirdische Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile sowie oberirdische Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile zur barrierefreien Erschließung und Entfluchtung im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sind. Die mit Grenzlinien umfassten Bereiche orientieren sich dabei überwiegend an bereits bestehenden unterirdischen Durchgängen. In jenen Bereichen, in denen sich im Bestand noch keine unterirdischen Wegeführungen befinden, orientieren sich die mit Grenzlinien umfassten Flächen am Baumbestand innerhalb der historischen Parkanlage. Im Bereich des Parkschlössls sowie auch im Bereich des ehemaligen Ateliers Engelhart wird eine Anpassung der Grenzlinien an den Baubestand vorgeschlagen.

Für das gesamte Plangebiet wird aus stadtgestalterischen Gründen bestimmt, dass der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf. Ebenso wird mit Hinblick auf das örtliche Stadtbild festgesetzt, dass Vorbauten an Straßen bis 15 m Breite um höchstens 0,6 m und an Straßen mit mehr als 15 m Breite um höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen dürfen, sofern nicht anders bestimmt. Mit Hinblick auf das überwiegend sehr dicht bebaute Gebiet darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von höchstens 15 m² errichtet werden. 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. In Hinblick auf die positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des 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, sofern nicht anders bestimmt. 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.

Für jene Flächen direkt an der Landstraßer Hauptstraße, die als Wohngebiet-Geschäftsviertel in Bauklasse I ausgewiesen sind sowie für die im Hofbereich des Straßentrakts Klimschgasse angelagerte, bebaubare Fläche, die als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel in der auf 4,5 m beschränkten Bauklasse I ausgewiesen ist, wird mit Hinblick auf die direkt angrenzende benachbarte Bebauung vorgeschlagen, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen sind (**BB7**). 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.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die kleinklimatische Situation vor Ort zu bewahren beziehungsweise zu verbessern, wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten sind. Um den Baumbestand im Plangebiet bestmöglich zu sichern, wird für ausgewählte gärtnerisch auszugestaltende Flächen bestimmt, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sind (**BB10**). Im Sinne der öffentlichen Nutzung der Parkanlage sowie als Sicherung der Durchlässigkeit innerhalb des Parksutzgebiets wird für die mit Spk bezeichneten Grundflächen bestimmt, dass die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig ist. Ebenso wird für alle Flächen, die im Bauland liegen, bestimmt, dass Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern dürfen.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise beziehungsweise im Parksutzgebiet 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 v. H., 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.

Um die öffentliche Zugänglichkeit der in den Hofbereichen situierten Parkanlagen sowie die generelle Durchwegung im Gebiet langfristig zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, zwischen der Marilaungasse und der Steingasse, zwischen Steingasse und Oberzellergasse sowie entlang der Landstraßer Hauptstraße im nicht bebaubaren Bereich öffentliche Durchgänge festzulegen sowie im

bebaubaren Bereich für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen zu bestimmen, dass ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite und mindestens 3 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchgangs von jeder Bebauung freizuhalten ist. Um zusätzlich die fußläufige Erschließung im Bereich der historischen Parkanlage zu gewährleisten, wird für die zwischen den Punktpaaren A-B und C-D liegende Grundfläche bestimmt, dass ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchgangs von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit wird für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass entlang der Baulinien beziehungsweise Fluchlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen sind. Im Sinne der Klimawandelanpassung wird außerdem für die Landstraße Hauptstraße, die Oberzellerstraße, die Steingasse die Klimschgasse und die Eslarngasse, soweit sie im Plangebiet liegen, bestimmt, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen ist.

Durch die Verkehrsbelastung entlang der Oberzellerstraße ist außerdem entlang der mit **BB11** bezeichneten Baulinien die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. 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. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf. Vom gegenständlichen Planentwurf sind keine Europaschutzgebiete betroffen.

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

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.

Es ist daher auch gemäß § 2 (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.

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Claudia Eder
Tel: +43 1 4000 88136

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

##signaturplatzhalter##