

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8414**

Wien, 05. September 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Ullmannstraße, Karl-Walther-Gasse,  
Graumanngasse und Pfeiffergasse im  
15. Bezirk, Kat. G. Sechshaus  
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 rund ein Hektar große Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des 15. Wiener Gemeindebezirks Rudolfsheim-Fünfhaus innerhalb der Katastralgemeinde Sechshaus in unmittelbarer Nähe zum Sechshauser Gürtel sowie der Linken Wienzeile. Das Gebiet umfasst einen Baublock und wird durch die Straßenzüge Ullmannstraße, Karl-Walther-Gasse, Graumanngasse und Pfeiffergasse begrenzt. Das Gelände fällt stark nach Süden hin ab und misst an seinem höchsten Punkt an der Ecke

Ullmannstraße / Karl-Walther-Gasse etwa + 27 m über Wiener Null und seinem niedrigsten Punkt an der Ecke Graumanngasse / Karl-Walther-Gasse etwa + 21,5 m über Wiener Null.

Erste Siedlungsimpulse im Nahbereich des Plangebiets gingen im frühen 18. Jahrhundert von der heutigen Sechshauser Straße aus. Mitte des 19. Jahrhunderts war das Plangebiet bereits etwa zur Hälfte bebaut, allerdings noch mit niedrigen Gebäuden mit großen Hofgärten. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts folgte der Ausbau in Form der noch heute bestehenden gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Das Plangebiet ist durch starke Neubautätigkeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt.

### **Gebietsdaten**

Im Plangebiet wohnten am Stichtag (1. Jänner 2024) 269 Einwohner\*innen in 170 Haushalten.

Die Anzahl an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen im Gebiet ist aufgrund der aktuellen Datenlage nicht exakt quantifizierbar, liegt vermutlich jedoch im einstelligen Bereich. Laut städtebaulicher Bestandsaufnahme befinden sich derzeit im Plangebiet zwei größere Unternehmen, dabei handelt es sich um einen Beherbergungs- sowie einen Gewerbebetrieb.

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

#### Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet weist eine geschlossene Blockrandbebauung auf. Die Straßentrakte setzen sich aus zwei- bis viergeschoßigen gründerzeitlichen Gebäuden sowie vier- bis fünfgeschoßigen Gebäuden jüngerer Datums zusammen. Zum Teil stehen die Gebäude vor der Baulinie. Abgesehen von einem Hotel in der Graumanngasse ONr. 16 sind die Gebäude mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt. Dies spiegelt sich auch in den Erdgeschoßzonen wider, in denen großteils Lager, Wohnungen, Wohnnebenräume sowie Garagen(-einfahrten) untergebracht sind. Vereinzelt sind allerdings auch betriebliche Nutzungen vorhanden, wie das bereits erwähnte Hotel in der Graumanngasse sowie eine Werkstatt für Möbelbau in der Pfeiffergasse ONr. 8 (ident Ullmannstraße ONr. 17).

Die Innenhofbereiche sind teilweise gärtnerisch ausgestaltet und weisen Baumbestand auf. Teilweise sind sie versiegelt bzw. bebaut, sowohl mit ein- bis zweigeschoßigen Nebengebäuden als auch bis zu viergeschoßigen gründerzeitlichen Wohngebäuden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Bürocenter.

#### Freiflächen und Grünräume:

Zum Teil erfüllen die Innenhöfe die Funktion wohnungsbezogener Grünflächen, sind gärtnerisch ausgestaltet, unversiegelt und mit Bäumen bepflanzt. Demgegenüber stehen versiegelte Innenhöfe

bzw. deren Freiflächen, die teils als Fahrrad-, Müll- oder Kfz-Abstellplätze ausgestaltet bzw. durch andere Nutzungen beansprucht sind. In der Graumanngasse befinden sich zwei Straßenbäume. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, fußläufig erreichbar, befinden sich der Sechshauser Park, der Ignaz-Kuranda-Park sowie der Fritz-Imhoff-Park. Weitere kleinere bis größere öffentlich zugängliche Grünstreifen bzw. Grünanlagen befinden sich straßenbegleitend entlang des Sechshauser Gürtels sowie der Linken und Rechten Wienzeile, welche aufgrund der Verkehrsimmissionen jedoch nur sehr eingeschränkten Erholungswert aufweisen. Der Auer-Welsbach-Park sowie der Schlosspark Schönbrunn als nächstgelegene öffentlich zugängliche Grünflächen entsprechender Größe sind schon weit entfernt (fußläufig rund 1,2 bis 1,5 km).

#### Eigentumsverhältnisse:

Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in privater Hand, weitere Liegenschaften stehen in Wohnungseigentum, im Eigentum sonstiger juristischer Personen oder im Eigentum von Wiener Wohnen. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind Teil des öffentlichen Guts.

#### Infrastruktur:

Im Plangebiet befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im näheren Umfeld ist jedoch die Versorgung der Bevölkerung mit Betreuungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Das Plangebiet ist vollständig mit technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Gas, Strom) erschlossen. Die Fernwärme verläuft entlang der Ullmannstraße, der Karl-Walther-Gasse sowie der Pfeiffergasse.

#### Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist fußläufig gut erschlossen und weist weitgehend Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite auf, abschnittsweise sind jedoch auch noch Bereiche mit geringerer Breite vorhanden, insbesondere dort, wo Gebäude vor der Baulinie stehen. Markierte Anlagen für den Radverkehr sind entlang der Ullmannstraße sowie der Graumanngasse zu finden. Radfahrabstellanlagen gibt es lediglich im Bereich der Karl-Walther-Gasse. Das Plangebiet wird durch die U-Bahnlinie U4 (Station Längenfeldgasse), die U-Bahnlinie U6 (Stationen Gumpendorfer Straße und Längenfeldgasse), die Straßenbahnlinien 6 und 18 sowie die Buslinien 12A und 57A erschlossen, deren Haltestellen sich in ca. 200 m bis 300 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden. 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 innerhalb und

außerhalb Wiens gewährleistet. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen stehen dem motorisierten Verkehr offen und verfügen jeweils beidseitig über Kfz-Abstellflächen.

Die Graumanngasse sowie die Ullmannstraße sind als Einbahnstraßen geführt, wobei Radfahren gegen die Einbahn möglich ist. In der Graumanngasse befindet sich eine Elektroladestelle. Die Anbindung an das hochrangige Straßennetz ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet über die Sechshauser Straße, die Stiebergasse, den Sechshauser Gürtel sowie die Linke Wienzeile gegeben, die eine entsprechend höhere Verkehrsbelastung aufweisen.

### **Umweltsituation**

Das Plangebiet befindet sich im dichtbebauten Stadtgebiet und ist klimatisch dem Stadtklima zuzuordnen. Der Grad der Versiegelung ist aufgrund der dichten Bebauung hoch. Laut Stadtklimaanalysekarte (2020) weist das Plangebiet eine moderate bis starke Überwärmung auf und liegt innerhalb einer Kaltluftabflussbahn mit hoher Wirksamkeit. Die Höhe des nächtlichen Kaltluftstroms wird dabei mit zirka 40 m angegeben.

### **Rechtslage**

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

Plandokument 8145 (Gemeinderatsbeschluss vom 2. März 2017, Pr. Zl. 115/2017-GSK).

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

Für den Blockaußenbereich gilt Bauland, Wohngebiet, Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise. Die festgesetzten Trakttiefen variieren zwischen 12,00 m und 15,00 m. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. An Straßen mit weniger als 16 m Breite dürfen Erker und vorragende Loggien höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Im Blockinneren ist Bauland, Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins) begrenzt auf 4,5 m, geschlossene Bauweise oder die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Die bebaubare Fläche der bebaubaren Innenhofbereiche ist auf 60 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt; auf diesen Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> errichtet werden. 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 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 sollen 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.

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 bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Das gegenständliche Plangebiet lässt sich dem Bestandsgebiet mit Fokus auf Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung zuordnen. In diesen Gebieten sind Investitionen in die Erhaltung der Gebäude, die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Klimaanpassung und die Umsetzung der Energiewende erforderlich – Grün- und Freiflächen, auch auf den Grundstücken (z. B. Hofflächen und Dachflächen), Räume für die soziale Infrastruktur und Gemeinschaftsräume sollen geschaffen werden.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen und Plätzen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden. Das gegenständliche Plangebiet lässt sich dem Gebiet für die Transformation des öffentlichen Raums mit der Priorität hoch zuordnen.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen.

Das Kapitel **Planen für die Energiewende** macht Planungsvorgaben für den Ausbau der Infrastruktur für die Wärme- und Energiewende. Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Dekarbonisierung sowie zur Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen stehen im Mittelpunkt. Der Umbau soll auch zu anderen Planungszielen wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden. Das Fernwärmenetz soll hauptsächlich die dicht bebauten, oft gründerzeitlich geprägten Gebiete mit hoher Wärmebedarfsdichte versorgen. Es wird dort nachverdichtet, wo Fernwärme bereits verfügbar und die Nutzung alternativer Wärmequellen technisch kaum möglich ist.

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

Das Plangebiet liegt im **Zielgebiet Gründerzeit – Westgürtel**, welches vom Donaukanal im Norden bis zum Wiental im Süden reicht und bezirksübergreifend insbesondere die Weiterentwicklung klimafitter Grätzl in der gründerzeitlichen Bestandsstadt, die Förderung klimafreundlicher Mobilität, die Verbesserung des Stadtklimas sowie die Neugestaltung öffentlicher Plätze und Straßen verfolgt.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Auf Grundlage einer Untersuchung der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Magistratsabteilung 19 soll zum Schutz des gründerzeitlichen Baubestandes für Teile des Plangebiets eine Schutzzonenausweisung erfolgen.

Mit Plandokument 8311 (Gemeinderatsbeschluss vom 30. März 2022, Pr. Zl. 165249-2022-GGI) erfolgte für einen großen Teil der Katastralgemeinde Sechshaus bereits eine Schutzzonenausweisung bzw. -ausweitung. Der gegenständliche Baublock Ullmannstraße – Karl-Walther-Gasse – Graumanngasse – Pfeiffergasse war anfangs auch Teil dieses Planentwurfs. Im Zuge der öffentlichen Auflage wurde jedoch festgestellt, dass ein weiteres Gebäude / eine weitere Liegenschaft des Baublocks in die Schutzzone aufgenommen werden soll. Um Verzögerungen im gesamten laufenden Planverfahren zu vermeiden, wurde vorgeschlagen, den Baublock in einem eigenen Verfahren gesondert weiter zu behandeln.

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 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;
- 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 angeführten Ziele Bedacht genommen, insbesondere auf die Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 6a, 8, 14, 15 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:

### Bebauungsstruktur:

Die Baulinien im Plangebiet werden weitgehend unter Berücksichtigung des Bau- und Rechtsbestandes bisheriger Festsetzungen vorgeschlagen, die Trakttiefen sollen entsprechend der Baublockkonfiguration weiterhin 12,00 m oder 15,00 m betragen, Letzteres um entsprechende Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Die Straßentrakte sollen weiterhin als Bauland, Wohngebiet, Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Für die Blockinnenbereiche soll unter teilweiser Bedachtnahme auf den Gebäude- und Nutzungsbestand sowie zur Sicherung bzw. Ermöglichung gemischter Nutzungen in Teilbereichen erneut die Widmung Bauland, Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins), geschlossene Bauweise vorgeschrieben werden, mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche des jeweiligen Teiles des Bauplatzes auf 60 % sowie einer Höhenbeschränkung auf 4,5 m. Die Beschränkung der Bebaubarkeit soll unter anderem zur langfristigen Erweiterung der Grün- und Freiflächen in den Blockinnenbereichen führen. Die Höhenbeschränkung soll für die verschiedenen gelagerten Nutzungen, speziell in konstruktiven Belangen (Hallenkonstruktionen, Dachaufbauten, etc.), Entwicklungsspielräume ermöglichen, aber im Grunde auf die Errichtung von eingeschößigen Gebäuden abzielen.

In Hinblick auf die besonders 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 m<sup>2</sup> bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt sowie die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen – es handelt sich hierbei um die Blockinnenbereiche – 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 und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens

im Ausmaß von 20 vH gemäß dem Stand der Technik begründet werden. Jene Teile der zu begründenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Aus stadtgestalterischen Gründen soll der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen, insbesondere um überproportionale Dachlandschaften zu vermeiden.

Um günstige Belichtungsverhältnisse sicherzustellen und die Pflanzung von Straßenbäumen nicht zu behindern, sollen Balkone, Erker und Loggien um höchstens 0,8 m über die Baulinien vorragen dürfen, vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, um höchstens 0,6 m.

Um eine Belebung der Erdgeschoße zu fördern sowie eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten zu ermöglichen soll die Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen 3,5 m betragen.

#### Erhaltenswerte Gebäude:

Zur Sicherung des charakteristischen historischen Erscheinungsbildes der Gebäude, des Ensembles sowie des örtlichen Stadtbildes soll dem Vorschlag der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Magistratsabteilung 19 gefolgt und entsprechend ihrem Schutzzonenbericht auf den betreffenden Liegenschaften eine Schutzzone ausgewiesen werden.

Zur Erhaltung der bestehenden Strukturen sowie zur Verdeutlichung des Schutzziels sollen im Bereich der Karl-Walther-Gasse ONr. 7, der Graumanngasse ONr. 20 sowie der Pfeiffergasse ONr. 8 die Baulinien bestandsgemäß festgesetzt werden. Zur Gewährleistung ausreichender Belichtungsverhältnisse wird in Abstimmung mit dem Gebäude- und Nutzungsbestand im Bereich der Karl-Walther-Gasse ONr. 7 eine beschränkte Bauklasse III (drei) auf 14 m vorgeschlagen.

#### Grün- und Freiflächen:

In den Blockinnenbereichen, wo in der bisherigen Rechtslage kein Bauland ausgewiesen war sowie eine Erweiterung dieser Flächen zweckmäßig erscheint, soll eine gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden. Die Beschränkung bzw. der Entfall der Bebaubarkeit soll unter anderem zur langfristigen Erweiterung der Grün- und Freiflächen in den Blockinnenbereichen führen.

Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen soll die Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie Nebengebäuden untersagt werden, um den Grünflächenanteil sowie wertvollen Baumbestand zu sichern, die Versickerung von Niederschlagswässern zu gewährleisten und zur Verbesserung des Mikroklimas das Wachstum großkroniger Bäume zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils sowie zur Schonung der Ressource Boden soll die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz auf insgesamt höchstens 30 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen 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.

Zur Sicherstellung von Grün- und Freiflächen sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Freiflächen sollen bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch ausgestaltet werden.

Um den Eindruck von zusammenhängenden Grün- bzw. Freiräumen zu fördern, sollen Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

#### Verkehr:

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sollen zur Rechtskontinuität entsprechend der derzeit gültigen Rechtslage festgesetzt werden.

Zur sicheren Abwicklung des fußläufigen Verkehrs wird gemäß den Empfehlungen des Wien-Plans – Stadtentwicklungsplan 2035 für die Ausgestaltung der Querschnitte von Verkehrsflächen vorgeschlagen, entlang der Baulinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

Zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse wird darüber hinaus vorgeschlagen, die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen.

#### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. 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.

Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. Florian Fenz  
Tel: +43 1 4000 88558

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

##signaturplatzhalter##