

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8428

Wien, 26. März 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Johnstraße, Linienzug 1-4, Sturzgasse und Märzstraße im 15. Bezirk, Kat. G. Rudofsheim sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 – 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 Abs. 1 der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das rund 0,75 Hektar große Plangebiet liegt im westlichen Bereich des 15. Wiener Gemeindebezirks Rudofsheim-Fünfhaus innerhalb der Katastralgemeinde Rudofsheim in unmittelbarer Nähe zum Forscheritschpark sowie dem Einkaufszentrum Meiselmarkt. Das Gebiet umfasst den nördlichen Teil eines Baublocks und wird durch die Straßenzüge Johnstraße, Sturzgasse und Märzstraße sowie den Linienzug 1-4 begrenzt. Das Gelände fällt stark nach Süden hin ab und misst an seinem höchsten

Punkt an der Ecke Märzstraße/Johnstraße etwa + 69 m über Wiener Null und seinem niedrigsten Punkt im Bereich der Sturzgasse etwa + 60 m über Wiener Null. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein gründerzeitliches Rasterviertel, das gegen Ende des 19. Jahrhunderts in Blockrandbauweise vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut wurde. Das Plangebiet ist auch durch Neubautätigkeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt.

Gebietsdaten

Im Baublock des Plangebiets wohnten am Stichtag (1. Jänner 2024) 601 Einwohner*innen in 306 Haushalten. Die Anzahl an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen im Gebiet ist aufgrund der aktuellen Datenlage nicht exakt quantifizierbar, liegt vermutlich jedoch im einstelligen Bereich.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet weist eine geschlossene Blockrandbebauung auf. Die Straßentrakte setzen sich aus vier- bis fünfgeschoßigen gründerzeitlichen Gebäuden sowie fünfgeschoßigen Gebäuden jüngerer Datums zusammen. Die Liegenschaft Johnstraße ONr. 37 ist derzeit un bebaut. Die Gebäude sind mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt. Dies spiegelt sich auch in den Erdgeschoßzonen wider, in denen großteils Wohnungen, Wohnnebenräume, Lager oder Garagen(-einfahrten) untergebracht sind. Vereinzelt sind allerdings auch andere Nutzungen oder Leerstände vorhanden.

Die Innenhofbereiche sind überwiegend gärtnerisch ausgestaltet und weisen Baumbestand auf. Teilweise sind sie versiegelt bzw. bebaut, sowohl mit ein- bis zweigeschoßigen Nebengebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden als auch einem fünfgeschoßigen gründerzeitlichen Wohngebäude (H-Trakter).

Freiflächen und Grünräume:

Größtenteils 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 Teilbereichen ist der Innenhof mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Grundstücke entlang der Johnstraße zeichnen sich durch ihre mit Bäumen bepflanzten Vorgärten und begrünten Versickerungsflächen aus, manche Bereiche sind versiegelt. Darüber hinaus ist auch entlang der Märzstraße eine Baumreihe vorhanden. Die Baulücke der Liegenschaft Johnstraße ONr. 37 wird aktuell als Grätzltreffpunkt zwischengenutzt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, fußläufig erreichbar, befinden sich der Forscheritschpark sowie der Regine-

Landeis-Park (Wieningerplatz). Der Auer-Welsbach-Park sowie die Schmelz als nächstgelegene öffentlich zugängliche Grünflächen entsprechender Größe liegen etwas weiter entfernt (fußläufig rund 600 m).

Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum, Wohnungseigentum oder in Eigentum einer Wohnbaugenossenschaft. 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. Hier bietet vor allem das Einkaufszentrum Meiselmarkt ein vielfältiges Angebot. Das Plangebiet ist vollständig mit technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Gas, Strom) erschlossen. Die Fernwärme verläuft entlang der Sturzgasse sowie zum Teil entlang der Märzstraße.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist fußläufig gut erschlossen und weist Gehsteige mit mindestens 2 m Breite auf, wobei entlang der Johnstraße abschnittsweise auch Bodenmarkierungen für Kfz-Abstellflächen am Gehsteig vorhanden sind. Entlang der Sturzgasse befindet sich eine markierte Anlage für den Radverkehr. Zudem verläuft entlang der Märzstraße eine Radroute, die eine direkte Verbindung nach Penzing schafft. Südlich des Gebiets verläuft entlang der Goldschlagstraße eine Fahrradstraße, die eine unmittelbare Verbindung in Richtung Neubaugürtel bietet. Radfahrabstellanlagen gibt es lediglich im Eckbereich Märzstraße/Johnstraße. Das Plangebiet wird durch mehrere öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Die U-Bahnlinie 3 (Station Johnstraße) befindet sich in ca. 250 m fußläufiger Entfernung, die Straßenbahnlinien 10, 49 und 52 (Haltestellen Johnstraße und Linzer Straße/Johnstraße) in ca. 400 m Entfernung sowie die Buslinie 10 A (Haltestelle Johnstraße) direkt im Plangebiet. Durch die Lage nahe der U-Bahnlinie ist eine hohe Leistungsfähigkeit und somit schnelle Erreichbarkeit verschiedenster Ziele innerhalb Wiens gewährleistet. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen stehen dem motorisierten Verkehr offen und verfügen großteils beidseitig über Kfz-Abstellflächen, sowohl Längs- als auch Schrägparker. Die Sturzgasse ist als Einbahnstraße geführt, wobei Radfahren gegen die Einbahn möglich ist. Die Anbindung an das

hochrangige Straßennetz ist durch die Johnstraße gegeben, die eine entsprechend höhere Verkehrsbelastung aufweist.

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 befindet sich im dichtbebauten Stadtgebiet und ist klimatisch dem Stadtklima zuzuordnen. Der Grad der Versiegelung ist aufgrund der dichten Bebauung hoch.

Laut Stadtklimaanalysekarte weist das Gebiet eine moderate bis starke Überwärmung auf und liegt im Nahbereich einer Kaltluftabflussbahn mit hoher Wirksamkeit. Die Johnstraße weist eine erhöhte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

Plandokument 7446 (Gemeinderatsbeschluss vom 6. März 2003, Pr. Zl. 00678/2003–GSV).

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

Für den Blockaußenbereich gilt mit einer Trakttiefe von 12,50 m Bauland, Wohngebiet oder Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III (drei) bzw. IV (vier), begrenzt auf 18 m, geschlossene Bauweise, zum Teil mit der weiteren Bestimmung, dass die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein dürfen (BB1). Im Blockinneren ist die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Entlang der Johnstraße ist mit einer Tiefe von 4,74 m ebenfalls die gärtnerische Ausgestaltung (Vorgarten) ausgewiesen, für die auch ein Unterbauungsverbot gilt (BB2). An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei Errichtung unterirdischer Bauten

Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.

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 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 **Freiraumnetz** verbindet die Wiener Parks miteinander und schließt sie an die großen Erholungsgebiete sowie die Grünräume innerhalb und außerhalb Wiens an. Im urbanen Bereich liegt das Netz vorwiegend im Straßenraum und umfasst beispielsweise Alleen und Grünstreifen. Im gegenständlichen Plangebiet ist die Johnstraße Teil des urban geprägten Freiraumnetzes.

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 mittel 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.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen 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 bzw. -räume, kulturelle Infrastruktur und soziale Einrichtungen und Raumangebote. Das gegenständliche Plangebiet lässt sich dem Gebiet mit Fokus auf Ergänzungen bei baulichen Weiter- oder Neuentwicklungen zuordnen, im Zuge dessen die Verbesserung des Angebots unter Berücksichtigung des jeweiligen Umfelds geprüft werden soll.

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.

Das **Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Mitte 15“** sowie die darin formulierten Handlungsfelder und Maßnahmen stellen eine weitere relevante Planungsgrundlage dar. Unter anderem werden die Aufwertung bestehender Grün- und Freiräume, die Aufwertung der Straßenräume und Vernetzung bestehender Grünräume, der Erhalt und die baulich-strukturelle Weiterentwicklung der Bestandsstadt, eine Klima- und zukunftsfitte Bestandsstadt, die Stärkung der aktiven Mobilität sowie ein stadtverträglich organisierter Kfz-Verkehr verfolgt (Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollen zugunsten von Flächen für den Fuß- und Radverkehr bzw. Begrünungsmaßnahmen sukzessive reduziert werden).

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

Für die Liegenschaft Johnstraße ONr. 37 liegt ein Widmungsansuchen eines privaten Bauträgers vor. Laut Ansuchen ist die Errichtung eines Ärzte- und Gesundheitszentrums geplant, wofür unter anderem die Ausweisung eines bebaubaren Bereiches im Blockinneren angestrebt wird.

Des Weiteren sollen im Sinne der Ressourcenschonung und Nutzungsdurchmischung die bestehenden Hofgebäude in einer städtebaulichen verträglichen Weise gesichert werden.

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

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;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen;
- Erhaltung und Erweiterung des Baubestands 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 soziale Zwecke;
- 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.

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 unter Berücksichtigung des Bau- und Rechtsbestandes bisheriger Festsetzungen vorgeschlagen. Die Trakttiefen sollen entsprechend dem Baubestand sowie der Baublockkonfiguration erneut möglichst bestandsorientiert mit 12,50 m festgesetzt werden. Die Straßentrakte sollen in Abstimmung mit dem Gebäude- und Nutzungsbestand entsprechend der bestehenden Rechtslage weiterhin als Bauland, Wohngebiet oder Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III (drei) bzw. IV (vier), begrenzt auf 18 m, geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung in der Johnstraße soll zur öffentlichen Verkehrsfläche weiterhin die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß untersagt werden (**BB1**).

Zur Sicherstellung von Grün- und Freiflächen sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse soll für die Blockinnenbereiche weiterhin vorwiegend eine gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben werden. Zudem sollen entlang der Johnstraße entsprechend den bisherigen Festsetzungen Vorgärten ausgewiesen werden.

Für das geplante Ärzte- und Gesundheitszentrums auf der Liegenschaft Johnstraße ONr. 37 soll im Innenhof ein bebaubarer Bereich ausgewiesen werden, um die räumlichen Anforderungen einer zeitgemäßen Gesundheitseinrichtung erfüllen zu können. Dafür soll die Widmung Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I (eins), begrenzt auf 4,5 m, geschlossene Bauweise

vorgeschrieben werden. Damit die Grundflächen der Liegenschaft im Sinne der gesundheitlichen Versorgungsfunktion verwertet werden, sollen die Gebäude bis zu einer Höhe von 9 m ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes einer Nutzung als Gesundheitseinrichtung vorbehalten sein (**BB4**).

Auf den benachbarten Liegenschaften sollen im Innenhof ebenfalls bebaubare Bereiche ausgewiesen werden, sodass die Transformation von bestehenden Hofgebäuden als städtebaulich verträgliche Maßnahmen im Sinne der Ressourcenschonung und Nutzungsdurchmischung in der gründerzeitlichen Struktur möglich ist. Dafür soll auf der Liegenschaft Märzstraße ONr. 97 zur Sicherung der bestehenden Nutzung und zum Erhalt der Nutzungsdurchmischung Bauland, Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins), begrenzt auf 4,5 m, geschlossene Bauweise ausgewiesen werden, auf der Liegenschaft Johnstraße ONr. 35 ohne Geschäftsviertel, sodass die Wohnnutzung im Fall eines Neu- oder Umbaus weiterhin möglich ist. Die Höhenbeschränkung soll unter Bedachtnahme auf die Belichtungsverhältnisse der benachbarten Liegenschaften auf die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden abzielen, jedoch für die verschieden gelagerten Nutzungen, speziell in konstruktiven Belangen (Hallenkonstruktionen, Dachaufbauten, etc.), Entwicklungsspielräume ermöglichen. Die Baufluchtlinien werden ebenfalls unter Bedachtnahme auf die Belichtungsverhältnisse der benachbarten Liegenschaften sowie zur weitestgehenden Vermeidung von freistehenden Feuermauern ausgewiesen.

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 m² 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 m² auf den mit **BB3** 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 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 den Gebietscharakter zu wahren und das Wachstum klimawirksamer Baumkronen nicht zu verhindern, ist die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien an Straßen bis zu 16 m Breite nicht zulässig. Balkone dürfen hingegen um höchstens 0,8 m über die Baulinien oder den zunächstgelegenen Baufluchtlinien vorragen, da sie einen Beitrag zum zeitgemäßen Wohnen sowie zum privaten Freiraumangebot leisten. Breitere Straßenquerschnitte berücksichtigend dürfen Erker, Balkone und Loggien an Straßen mit mehr als 16 m Breite um höchstens 1 m über die Baulinien oder den zunächstgelegenen Baufluchtlinien vorragen. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, sollen je nach Straßenbreite weiterhin höchstens 0,6 m oder 0,8 m über die Baulinien oder den zunächstgelegenen Baufluchtlinien vorragen dürfen. Aus stadtgestalterischen Gründen soll der oberste Abschluss des Daches weiterhin nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen, insbesondere um überproportionale Dachlandschaften zu vermeiden.

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 für die stadtbildrelevanten Straßentrakte sowie Vorgärten entlang der Johnstraße, welche in einer Sichtachse zum Schloss Schönbrunn liegen, eine Schutzzone ausgewiesen werden.

Zur Gewährleistung eines homogenen Gestaltungsansatzes soll auch die Baulücke der Liegenschaft Johnstraße ONr. 37 in die Schutzzone aufgenommen werden.

Grün- und Freiflächen:

Hinsichtlich des Erhalts bzw. der Schaffung wohnungsbezogener Grün- und Freiräume sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Schonung der Ressource Boden soll die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz auf insgesamt höchstens 30 m² 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 m² 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.

Auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen soll – unter Bedachtnahme auf bestehende Tiefgaragen – das Ausmaß unterirdischer Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes beschränkt werden, um einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden zu wahren, den Grünflächenanteil zu sichern und die Versickerung von Niederschlagswässern zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat überdeckt werden, um die Voraussetzungen für eine vielfältige und ökologisch wirksame Gestaltung zu sichern.

Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen soll weiterhin die Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen untersagt werden, um den wertvollen Baumbestand zu sichern bzw. weitere Baumpflanzungen zu ermöglichen, das Regenwassermanagement zu verbessern und begrünte Vorgärten zu erhalten.

Um den Eindruck von zusammenhängenden Grün- bzw. Freiräumen zu fördern, sollen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2 m überragen und 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 und komfortablen Abwicklung des fußläufigen Verkehrs wird gemäß den Empfehlungen des Wien-Plans (Stadtentwicklungsplan 2035) für die Ausgestaltung der Querschnitte von Verkehrsflächen vorgeschlagen, entlang der Fluchtlinien 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