

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8331

Wien, 4. Juni 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Teybergasse, Penzinger Straße,
Töpfelgasse, Cumberlandstraße, Beckmannngasse,
Linienzug 1-2, Schlossallee, Penzinger Straße,
Linienzug 3-4-5 und Hadikgasse im
14. Bezirk, Kat. G. Penzing
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 und Charakteristik des Plangebiets

Das rund 16,8 ha große Plangebiet liegt innerhalb des für den 14. Bezirk namengebenden Bezirksteils Penzing und geht auf den alten Siedlungskern Penzing, einem Straßendorf entlang der Penzinger Straße zurück. Das Gebiet wird im Süden von der Hadikgasse und im Norden durch die Gleisanlagen

der Westbahn begrenzt. Im Westen bilden die Teybergasse, die Penzinger Straße sowie die Töpfelgasse und Cumberlandstraße die Grenze, im Osten die Schloßallee und die Penzinger Straße. Das Gelände im Stadtgebiet fällt zwischen Westbahntrasse im Norden bis zur Hadikgasse nach Süden hin ab. Charakteristisch ist zudem der alte Ortskern Penzing mit einer hohen Zahl an erhaltenswerten historischen Gebäuden.

Historische Entwicklung

Der Ortskern von Penzing, das im frühen 12. Jahrhundert bereits urkundlich erwähnt wurde, entwickelte sich entlang der Penzinger Straße. Die Siedlung war bis ins 17. Jahrhundert Weinbauort und änderte ihr Erscheinungsbild durch das nahe errichtete Schloss Schönbrunn zum Wohnsitz von Adeligen und Hofbeamten. In der Zeit des Vormärz war der Vorort Penzing auch ein beliebter Ort der Sommerfrische. Eine größere Anzahl von Häusern aus dem Barock und Biedermeier ist bis heute erhalten geblieben, welche im Verlauf der gewundenen Penzinger Straße ein malerisches Bild ergeben. In einer späteren Bebauungsphase entstanden die Häuserzeile an der Hadikgasse sowie die Quergassen zur Penzinger Straße. Hier ist eine einheitliche Bebauungsstruktur aus dem späten 19. Jahrhundert anzutreffen, die sich durch die geringe Höhe der Gebäude und qualitätsvolle historische Fassaden auszeichnet, wodurch die ursprüngliche, ländliche Atmosphäre gewahrt bleibt. In der Beckmannngasse 10-12 wurde das Palais Zichy errichtet, dessen Parkanlagen ursprünglich bis zur Schloßallee reichten und in dem heute die Botschaft der Demokratischen Volksrepublik Korea untergebracht ist. Am Beginn der Penzinger Straße liegt das Palais Cumberland, in dem sich heute die tschechische Botschaft und das Max Reinhardt Seminar befinden. Entlang der Hadikgasse verlief die Linie der Pferde-Tramway. Mit dem Bau der Westbahn ab 1858 wurde der Siedlungsbereich Penzing im Norden scharf begrenzt, 1898 wurde die Stadtbahn im Süden des Stadtgebiets fertig gestellt. Mit der Eisenbahn veränderte sich auch die Nutzungscharakteristik im alten Ortskern Penzing: Weinbau und Landwirtschaft wird zunehmend vom Gewerbe abgelöst. Die Parkanlage des Palais Zichy im Osten des Plangebiets wie auch das Blockinnere der großen Baublöcke werden im Bereich einiger lang gezogener Liegenschaften schrittweise im Laufe des 20. Jahrhunderts bebaut. Auf dem Grundstück Hadikgasse 40 Ecke Teybergasse 2 befindet sich ein nach wie vor betriebenes historisches Einkehrghasthaus, das während der K.u.K-Zeit von Kutschern frequentiert wurde. In der Nachkriegszeit entstanden auf den teilweise sehr tiefen Grundstücken einige Wohnanlagen mit mehreren hintereinander geschalteten Wohngebäuden im Blockinnenbereich.

Gebietsdaten

Im Plangebiet wohnen laut Bevölkerungsevidenz 2021 2148 Personen in 1133 Haushalten. Daraus ergibt sich eine Belagszahl von durchschnittlich 1,89 Personen je Haushalt.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Im Norden des Plangebiets verlaufen die Gleisanlagen der Westbahn auf einem rund 8 m hohen Bahndamm. Zwischen Hadikgasse und Westbahntrasse überwiegt die Wohnnutzung in zwei bis viergeschoßigen Gebäuden unterschiedlichen Baualters. Im westlichen Bereich des Plangebiets überwiegt die Blockrandbebauung mit stellenweisen Unterbrechungen, die teilweise Einblicke in die dahinterliegenden Gärten gewähren. Das Blockinnere wurde im Bereich einiger Liegenschaften bereits in Teilbereichen mit Einzelobjekten jüngeren Datums dicht bebaut, andere Liegenschaften verfügen nach wie vor über weitläufige Gartenflächen. Bemerkenswert sind auch die ungewöhnlich großen Abmessungen der beiden Baublöcke zwischen Hadikgasse und Cumberlandstraße mit Seitenlängen von über 170 m, welche sich aufgrund der nicht durchgängig angelegten Straßenflächen der Serravagasse und Beckmannngasse ergeben. Östlich, im Bereich Max-Reinhardt-Gasse, Zichygasse und Jakschgasse, finden sich mehrheitlich freistehende Mehr- und Einfamilienhäuser mit privaten Grünflächen.

Denkmalschutz:

Folgende Gebäude innerhalb des Bearbeitungsgebiets stehen unter Denkmalschutz:

Beckmannngasse 10-12: Palais Zichy, Botschaft der Demokratischen Volksrepublik Korea

Penzinger Straße 33-37: Wohnhausanlage der Gemeinde Wien

Penzinger Straße 34: Bürgerhaus, Töpfelhaus

Penzinger Straße 40: Secessionistisches Mietshaus

Freiflächen und Grünräume:

Im Osten des Plangebiets, parallel zur Schlossallee, verläuft der öffentlich zugängliche Heinz-Conrads-Park. Private Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch ausgestaltet und verfügen teilweise über alten, großkronigen Baumbestand und weite zusammenhängende, noch nicht unterbaute Grünflächen. Der Böschungsbereich zu den Gleisanlagen ist überwiegend dicht mit niedrigeren Bäumen und Sträuchern begrünt. Weitere öffentliche Freiflächen im nahen Umfeld des Plangebietes sind der Hadikpark und der Wienfluss, sowie in den angrenzenden Bezirken in fußläufiger Distanz die großen Parkanlagen Auer-Welsbach-Park (15. Bezirk) und Schönbrunner Schlosspark (13. Bezirk).

Eigentumsverhältnisse:

Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand oder im Wohnungseigentum. Die Flächen der Westbahn, sind im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen. Die verbleibenden Grundstücke verteilen sich auf die Gemeinde Wien, juristische Personen und andere Eigentümerklassen.

Infrastruktur:

An Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Plangebiet u.a. die Botschaften der Republik Armenien und der Demokratischen Volksrepublik Korea sowie ein städtischer und ein privater Kindergarten. In der Beckmannngasse besteht zudem ein privat geführtes „Enkelkinder- und Automatenmuseum“.

Verkehrssituation:

Für den Fußverkehr verfügen die Straßen im Plangebiet überwiegend über beidseitige Gehsteige mit unterschiedlichen Breiten. Im Bereich der Penzinger Straße befinden sich zu dem eine Querung mit Ampelanlage sowie ein Schutzweg. Markierte Radverkehrsanlagen bestehen innerhalb der Töpfelgasse sowie abschnittsweise in der Beckmannngasse und Cumberlandstraße, die derzeit jedoch im Bereich der Penzinger Straße enden. Eine bereits ins öffentliche Gut abgetretene Verbindung zwischen Beckmannngasse und Schloßallee, welche auch über das Gelände der Botschaft der Demokratischen Volksrepublik Korea führt, wurde bis dato erst teilweise als Fußwegverbindung realisiert. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist im Nahbereich des Bearbeitungsgebiets über die Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 Haltestelle „Penzinger Straße“ wie auch die Buslinie 10A im Bereich der Schlossallee gegeben. In etwas weiterer Gehdistanz befinden sich Haltestellen der U-Bahn (U4) und der Westbahnlinie (Schnellbahn – Vorortelinie), womit sich insgesamt eine gute Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ergibt. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Penzinger Straße wie auch die Hadikgasse in Ost-West-Richtung. In Richtung Norden bestehen im Bereich der Schlossallee, der Beckmannngasse und der Gurkgasse Unterführungen unter der Westbahntrasse. Das gesamte Plangebiet ist – mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen – eine Tempo-30-Zone. Im Bereich der Liegenschaften Cumberlandstraße 11 und 13, die sich bis zum östlichen Abschnitt der Serravagasse erstrecken, sind die ausgewiesenen Verkehrsflächen bislang weder ins öffentliche Gut abgetreten, noch entsprechend ausgestaltet.

Umweltsituation:

Das Plangebiet ist dem Stadtklima zuzuordnen und liegt zwischen den lokalen Luftleitbahnen der Westbahn und des Wientals. Im Plangebiet befindet sich kein Naturdenkmal. Zu erwähnen sind die großflächigen unbebauten Blockinnenflächen, die mit ihrem Vegetationsbestand die kleinklimatischen Bedingungen günstig beeinflussen. Das nahe Wiental stellt zudem eine wichtige Kaltluftschneise in Richtung Innenstadt dar. Das hohe Fahrzeugaufkommen im Bereich der Hadikgasse wie auch der Schlossallee bedingt eine erhöhte Lärm- und Luftbelastung.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument Nr. 7509 (Beschluss des Gemeinderates vom 19. Dezember 2003, Pr. Zl. 5168/2003–GSV) gültig.

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

Die bestehende Rechtslage weist für den Bereich des alten Ortskernes Penzing eine weitgehend vollflächige Schutzzone aus. Dementsprechend sind auch die Bestimmungen weitest möglich auf den vorhandenen Baubestand abgestimmt. Es gilt die Widmung Wohngebiet, in den Bauklassen I- III, in den unterschiedlichsten Bauweisen. Das Innere der Baublöcke ist dabei in der Regel gärtnerisch auszugestalten, teilweise wurden bestehende Wohngebäude im Blockinnenbereich widmungstechnisch berücksichtigt. Insbesondere im Blockinnenbereich historischer Gebäudestrukturen wurden für Hintergebäude flächige Widmungen mit einer prozentuellen Einschränkung der Bebaubarkeit festgesetzt, um einerseits den Bestand zu berücksichtigen und andererseits Spielräume – teilweise unter Freihaltung von Hofinnenflächen und mit Vorgaben zur Dachneigung - für allfällige Neubauten zu ermöglichen. Mit Bedacht auf stadtgestalterische Aspekte wurden sowohl die Dachhöhe begrenzt als auch Vorgaben für die Ausgestaltung von Fassaden entlang der Straßenflächen und Einfriedungen im Bereich von seitlichen und hinteren Grundgrenzen erlassen.

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Zielsetzung einer optimalen Begrünung der Blockinnenflächen wurde die Fläche von Nebengebäuden eingeschränkt und ab einer Fläche von 5 m² die Ausbildung eines begrüntes Flachdaches angewiesen. Zudem wurde in diesem Zusammenhang festgelegt, dass die im Bauland bebaubaren, aber von einer Bebauung freibleibenden Grundflächen gärtnerisch ausgestaltet werden sollen. Im Bereich gärtnerisch auszugestaltender Flächen wurden zudem bei unterirdischen Bauten vorgeschrieben, ausreichende Erdkerne für das Pflanzen von Bäumen zu belassen. In größeren Blockinnenbereichen, die zusammen ausgedehntere Baumbestände

aufweisen, wurde zu deren Schutz das Verbot unterirdischer Bauwerke erlassen. Im Bereich einer Wohnanlage aus der Nachkriegszeit in der Jakschgasse wurden Oberflächenstellplätze als Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) ausgewiesen.

Entlang der verkehrlich stark belasteten Hadikgasse wurden, um einen größtmöglichen Schutz vor Belästigungen wie Lärm, Staub und Gerüche zu erreichen, die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschossbereich untersagt. Darüber hinaus wurde vor den Liegenschaften Hadikgasse ONr. 28-30 die Errichtung einer vollflächigen Einfriedung bis max. 2,5 m Höhe an der Baulinie ermöglicht.

Die Liegenschaft des ehemaligen Palais Zichy, Beckmannngasse 10-12, das heute von der Botschaft der Demokratischen Volksrepublik Korea genutzt wird, wurde als Grünland/Parkschutzgebiet (Spk) berücksichtigt und bebaubare Flächen durch besondere Bestimmungen eingegrenzt. Die Parkanlage des Heinz-Conrads-Parks wurde als Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage (Epk) ausgewiesen. Zur Sicherung der fußläufigen Durchgängigkeit zwischen Jakschgasse und Schlossallee bzw. Heinz-Conrads-Park wurde ein öffentlicher Durchgang festgesetzt. Ferner wurde bestimmt, dass in der Schlossallee Vorkehrungen für die Pflanzung von Baumreihen zu treffen ist.

Das Gelände der Westbahn wurde als Verkehrsband ausgewiesen. Im Bereich von Unterführungen im öffentlichen Gut wurden Widmungen auf zwei Ebenen festgesetzt.

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.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Das **Leitbild Siedlungsentwicklung** des Stadtentwicklungsplans **STEP 2025** ordnet das Plangebiet den gründerzeitlich geprägten Gebieten zu, für die Bestandsentwicklung im Vordergrund steht. Grundsätzlich wird für die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets die Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet bzw. Innenwachstum vor Außenwachstum präferiert. Ziele für die städtebauliche Weiterentwicklung sind zudem das Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen und ein attraktives Grün- und Freiflächenangebot zur Ermöglichung qualitätsvoller Urbanität. Im Sinne der **Klimawandelanpassung** kommt der stadtklimatischen Funktion von Grün- und Freiräumen - neben ihrem Erholungswert für die Bevölkerung – eine zunehmend bedeutendere Rolle zu.

Entsprechend dem **Fachkonzept Grün- und Freiraum** zum STEP 2025 sind in Gebieten mit Siedlungstypen geringer baulicher Dichte etwaige Verdichtungsmaßnahmen so zu steuern, dass die Grün- und Freiflächen weitgehend erhalten bleiben. Besondere Bedeutung kommt der Sicherung qualitätsvoller Grün- und Freiräume auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zu.

Im **Leitbild Grünräume** sind die Straßenzüge der Schlossallee, Phillipsgasse und Töpfelgasse, wie auch die Beckmannngasse und im Anschluss die Penzinger Straße bis zur Töpfelgasse als Grünraumverbindungen des urban geprägten Freiraumnetzes in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen. Der Heinz-Conrads-Park ist der Kategorie „Wiener Immergrün“ zugeordnet. Flächen dieser Kategorie sollen für immer als hochwertige Grünräume geschützt und nicht bebaut werden.

Die Freiflächen der Botschaft der Demokratischen Volksrepublik Korea sind als „wandelbares Grün“ ausgewiesen, mit dem Ziel ihre Qualitäten, auch bei Änderung von Lage und Zuschnitt, in Zukunft zu erhalten.

Im Frei.Raum.Netz Wien sind wichtige Grünraumverbindungen verzeichnet. Innerhalb des Plangebiets sind darin die Beckmannngasse, die Phillipsgasse sowie der Abschnitt der Penzinger Straße zwischen diesen beiden Gassen und die Schlossallee als „begrünte Straßenräume“ ausgewiesen. Die Töpfelgasse sowie der daran anschließende Abschnitt der Cumberlandstraße bis

zur Gurkgasse sind als „Straßenraum mit angelagerten Grünflächen“ kategorisiert. Die Westbahntrasse ist als „Grünachse“ gekennzeichnet.

Entsprechend dem **Fachkonzept Mobilität** zum STEP 2025 soll bei Planungen auf fußgängerinnen- und fußgängerfreundliche Relationen und Ausgestaltung Wert gelegt werden, der steigenden Bedeutung des Umweltverbundes Rechnung getragen werden und generell ein steigender Anteil der Flächen für den Rad- Fußverkehr und den öffentlichen Verkehr an den Gesamtverkehrsflächen angestrebt werden.

Das **Fachkonzept Öffentlicher Raum** widmet sich einer ganzheitlichen Betrachtungsweise des öffentlichen Raums. Es unterstützt die Forderung nach der Schaffung von vielfältig benutzbaren Straßenräumen aus dem Fachkonzept Mobilität und betont die Bedeutung von temperatursenkenden Maßnahmen bei Umgestaltungen des öffentlichen Raumes, um städtischer Überwärmung als Folge des Klimawandels zu begegnen. Demnach sind Bäume als natürliche Schattenspenden anderen Beschattungselementen vorzuziehen. Das Fachkonzept sieht unter anderem die Förderung von gebäudebezogenen Freiflächen zur Entlastung des öffentlichen Raumes im dicht bebauten Stadtgebiet vor.

Das **Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens** greift die im STEP 2025 formulierten Ziele zur räumlichen Entwicklung der Stadt auf und definiert Steuerungsinstrumente sowie Prozesse, die bei der Weiter- bzw. der Neuentwicklung von Zentren zur Anwendung kommen und im Sinne der Stadt der kurzen Wege einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Ziel ist es, die vielfältigen, kleinräumigen, und größeren städtischen Zentren zu stärken und weiterzuentwickeln. Das Plangebiet liegt im ausgewiesenen Bereich des alten Ortskerns Penzings. Alten Ortskernen kommt eine wichtige Rolle bei der kleinräumigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen für den kurzfristigen Bedarf eine wichtige Rolle zu. Durch ihren baulichen Charakter mit einheitlichen geschlossenen Straßenfronten, kleinteiligen Nutzungsmöglichkeiten und der niedrigen Bebauung stellen sie wichtige Identifikationspunkte dar und tragen zum kulturellen Leben der Menschen bei.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. Ab Entwicklungen über 30.000 m² BGF ist die Erstellung eines Energiekonzepts mit der Stadt Wien zu prüfen und die Leitlinien jedenfalls zu berücksichtigen. Unter 30.000 m² BGF bzw. innerhalb der

Energieraumpläne sollen die Leitlinien möglichst angewendet werden. Die Erstellung eines Energiekonzepts ist nicht zwingend bzw. wird durch das Klimaschutz-Gebiet ersetzt. Innerhalb des Bearbeitungsgebiets ist kein Energieraumplan festgesetzt.

Im **Urban Heat Islands Strategieplan Wien** werden Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von urbanen Hitzeinseln auf unterschiedlichen Planungsebenen beschrieben. Die konkreten Maßnahmen betreffen u. a. die Anwendungsbereiche Vernetzung von Grünräumen, Erhöhung des Grünanteils, Begrünung und Kühlung von Gebäuden und Beschattung von Freiräumen und Wegen.

Mit dem **Masterplan Gründerzeit** wurden Handlungsempfehlungen für die qualitätsorientierte Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt formuliert. Für die mögliche Transformation von Innenhöfen wird u. a. das Anbauen an bestehende Feuermauern als städtebaulich verträgliche Maßnahmen zur qualitätsvollen Weiterentwicklung genannt.

Den Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung **„Begrünung der Fassaden“** wurde am 24. Juni 2020 im Gemeinderat zugestimmt. Diese legen u.a. dar und begründen in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Die Straßenflächen der Schlossallee innerhalb des Plangebiets liegen innerhalb der Kernzone der UNESCO-Weltkulturerbegebietes Schönbrunn. Die übrigen Flächen im Plangebiet liegen innerhalb der **Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes Schönbrunn**, welche das gesamte Plangebiet südlich der Westbahn umfasst. Gemäß den Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die **Pufferzone** als "ein Gebiet definiert, das das Welterbe umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden".

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Der Magistratsabteilung 21A liegen Widmungsanregungen zu einzelnen Liegenschaften (Töpfelgasse 10, Penzinger Straße 34 ident Serravagasse 1E, Hadikgasse 20, Hadikgasse 40 ident Teybergasse 2) im Plangebiet vor. Diese Widmungsanregungen beziehen sich auf die Ausweitung bzw. Verlagerung von bebaubaren Flächen, welche, im Sinne einer ressourcenschonenden Ausnutzung des Bodens und der vorhandenen Infrastruktur und unter Gleichbehandlung vergleichbarer Liegenschaften, überwiegend berücksichtigt werden sollen.

Im Hinblick auf die Erfordernisse zur Anpassung der Bestandsstadt an den Klimawandel sollen zudem wertvolle Grünräume in den Blockinnenbereichen gesichert, wie auch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Raum forciert werden.

Generell sind für das Gebiet keine schwerwiegenden demografischen oder siedlungsstrukturellen Änderungen in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Erneuerungstätigkeit auf und Neunutzung von derzeit untergenutzten Grundstücken und Gebäuden können angesichts kleinräumigen Adaptierungsbedarfes wie folgt erleichtert bzw. forciert werden: Insbesondere im Nahbereich der ausgewiesenen Straßenflächen, bei Baulücken und Flächen für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) soll die Bebaubarkeit der vorhandenen Baulandflächen an eine ortsübliche und verträgliche bauliche Ausnutzbarkeit bzw. an die bestehenden Grundstücksverhältnisse angepasst werden.

Zur Sicherung des charakteristischen historischen Erscheinungsbilds der Gebäude (Baubestand aus der Biedermeier- und Gründerzeit), des Ensembles bzw. des Grätzls soll, wo nicht andere städtebauliche Zielsetzungen, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum, Vermeidung von Einlösungsansprüchen wie auch die Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes und der aktuellen Eigentumsverhältnisse, vorrangig sind, dem Motivenbericht der für das Stadtbild zuständigen Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung (Magistratsabteilung 19) gefolgt werden, indem entsprechend **Schutzzonen** gemäß §7 der Bauordnung für Wien ausgewiesen bzw. zurückgenommen und die bauliche Ausnutzbarkeiten angepasst werden.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Überarbeitung des Plandokuments planzeichnerische Korrekturen und stellenweise Anpassungen der Fluchtlinien an den Kataster vorgenommen werden. 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;
- 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 Grün- und Wasserflächen und Erhaltung solcher Flächen;
- 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;
- Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;
- 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;
- Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 3, 4, 5, 6, 6a, 8, 11, 14, 15 und 16 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:

Bebauungsstruktur:

Aus Gründen der Rechtskontinuität sollen die bestehende Flächenwidmung sowie die bisher gültigen Bebauungsbestimmungen zum überwiegenden Teil übernommen werden. Entsprechend der überwiegend bestehenden Nutzung wird die Widmungskategorie Bauland, Wohngebiet analog zur bisherigen Festsetzung vorgeschlagen.

Aufgrund einer Neubewertung der bestehenden Gebäude im Plangebiet durch die Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung sollen einfache Nachkriegsbauten, welche aus stadtgestalterischer Sicht keinen integrativen Ansatz zeigen sich in das historische Ensemble einzufügen, aus der bislang weitgehend flächig ausgewiesenen Schutzzone innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes Schönbrunn herausgenommen werden. Betroffen hiervon sind folgende Liegenschaften:

- Hadikgasse 22
- Penzinger Straße 29-31, 36-38 (ident Serravagasse 1 G und F),
- Cumberlandstraße 1 (ident Beckmannngasse 9A), 5-7, 15,17,19 (ident Töpfelgasse 16-18),
- Beckmannngasse 9, 18
- Südliche Teilbereiche Cumberlandstraße 9, 11, 13

Die übrigen Gebäude innerhalb der bestehenden Schutzzone sollen in dieser verbleiben, da sie überwiegend aus der gründerzeitlichen Neubebauungswelle des alten Ortskerns stammen und damit die typische Grundstruktur Penzings bilden. In diesem Zusammenhang soll die Schutzzone um die Liegenschaften Beckmannngasse 2 (ident Penzinger Straße 22), 4, 6 sowie Penzinger Straße 16 erweitert werden, da die darauf befindlichen Gebäude aus derselben Bauphase ebenfalls dem ortstypischen Charakter entsprechen und daher erhalten werden sollen.

Auch die Bebauung aus der Zwischenkriegszeit hat mittlerweile an Bedeutung für das historische Erscheinungsbild gewonnen. Aus diesem Grund soll zum Schutz des Ensembles der Gebäude auf den Liegenschaften Zichygasse 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, welche stadtbildprägende bauliche Zeitzeugen für die Bautätigkeit im Ständestaat sind, eine Schutzzone ausgewiesen werden.

Grundsätzlich soll die Widmung im Bereich ortsbildprägender Gebäude innerhalb der Schutzzone weitgehend bestandsgemäß erfolgen, die Festsetzungen werden dementsprechend teilweise hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Lage der Fluchtlinien angepasst. Im Bereich geschlossener Bebauungsstrukturen sollen die charakteristische Zäsuren mit intensivem Grüncharakter erhalten werden.

Diesen Zielsetzungen der Festsetzung der Schutzzone entsprechend, sollen die bebaubaren Flächen generell mit Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der Gegebenheiten erneut derart ausgewiesen werden, dass die typische, gründerzeitliche Bebauungsstruktur des Plangebietes erhalten bleibt. In

diesem Zusammenhang sollen auch die Gebäudehöhen - auf den Gebäudebestand abgestimmt - in den Bauklassen I-III, teilweise beschränkt, ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll auf die bestehenden mit dem Grundstückszuschnitt abgestimmten Trakttiefen, Abstandsflächen und allfällige Bebauungsspielräume Bedacht genommen werden.

Zum Blockinnenbereich hin anschließende Hintergebäude sollen, soweit sie Bestandteile des Ensembles darstellen, besonders ausgewiesen werden (Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m bzw. 7,5 m). Die Bebaubarkeit in diesen Bereichen soll durch die besonderen Bestimmungen BB2 und BB3 mit Bezug auf flächige Ausmaß des Gebäudebestands prozentmäßig beschränkt werden. Innerhalb der mit BB 2 bezeichneten Flächen ist die Bebauung zudem an den seitlichen Grundgrenzen unter Freihaltung der Innenhöfe auszurichten. Mit Bedacht auf den Gebäudebestand wird für den Straßentrakt Penzinger Straße 27 Gebäudehöhen in der Bauklasse II und für den Straßentrakt im Bereich der Penzinger Straße 25 Bauklasse II beschränkt auf 10,5 m vorgeschlagen.

Im östlichen Abschnitt der Serravagasse, in der Töpfelgasse wie auch im Bereich der Hadikgasse 40 ident Teybergasse 2, soll durch die Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Flächen eine maßvolle, dem Charakter der Umgebung zur städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets zur Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der ortstypischen Zäsuren in der geschlossenen Blockrandbebauung ermöglicht werden. Die bebaubare Fläche im Bereich der Serravagasse 16A soll in diesem Zusammenhang an das Bestandsgebäude angepasst werden. Im Bereich der Töpfelgasse 4 und 6 soll die Möglichkeit zur Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (**BB1**) mit Rücksicht auf den Baubestand vorgeschlagen werden. Auf der Liegenschaft Hadikgasse 20 sollen die bebaubaren Flächen im Bereich des Straßentraktes, auf Anstoß des Widmungsansuchens, flächenmäßig mit Bezug auf den Gebäudebestand reduziert und in den Bereich der bereits ausgewiesenen bebaubaren Flächen im Blockinnenbereich verlagert werden. Auf den Liegenschaften Beckmannngasse 3 und 5 sowie der westlich angrenzenden Liegenschaft EZ 180 KG Penzing sollen die gartenseitigen bebaubaren Flächen ebenfalls mit Rücksicht auf den Gebäudebestand und die aktuellen Eigentumsverhältnisse verlagert werden.

Die bebaubaren Bereiche des Wohngebietes rund um die Max-Reinhardt-Gasse werden unter Bedachtnahme auf die Erhaltung des gegebenen Wohnwertes und den Schutz der zusammenhängenden Grünräume in den Baublöcken durch Baufluchtlinien in der offenen bzw. offenen oder gekuppelten Bauweise ausgewiesen. Im Bereich der Wohnanlage Jakschgasse 2-10 soll die Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur aus der Nachkriegszeit durch zwei weitere Wohnbauten auf bislang für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) gewidmeten und derzeit versiegelten Flächen wie auch die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden. Im Bereich der Liegenschaft Max-Reinhardt-Gasse 4 soll ebenfalls eine bebaubare Fläche mit den ortsüblichen

Festsetzungen Bauland, Wohngebiet Bauklasse II beschränkt auf 10,5 m offene Bauweise, auch unter Berücksichtigung eines bereits geschaffenen Bauplatzes, ausgewiesen werden. Die Trakttiefe der bebaubaren Flächen im Bereich der nördlichen Seite der Max-Reinhardt-Gasse (ONr. 4- 12) soll mit Bedacht auf die bebaubaren Flächen auf der südlichen Seite auf 15,00 m vereinheitlicht werden.

Im Hinblick auf eine klarere Ermittlung der flächenmäßigen Bebaubarkeit sollen die Bauweisen auf Bauplätzen, auf denen bislang unterschiedliche Festsetzungen ausgewiesen waren, vereinheitlicht werden.

Für das gesamte Plangebiet wird aus stadtgestalterischer Sicht vorgeschlagen, an den Gebäudefronten, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie vorstehenden Bauelementen, die der Gliederung oder architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen nur bis zu einer Ausladung von 0,6 m bzw. 0,8 m je nach Straßenbreite zuzulassen. Mit Bedacht auf eine einheitliche Ausgestaltung der Dachlandschaft soll der höchste Punkt des Daches maximal 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe zu liegen kommen.

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Zielsetzung einer optimalen Begrünung der Blockinnenflächen, wie auch im Sinne der Klimawandelanpassung, der Verbesserung des Mikroklimas und des Regenwassermanagements im Blockinnenbereich wird vorgeschlagen, die Fläche der Nebengebäude mit 25,0 m² zu begrenzen und ab einer Fläche von 12 m² als begrünte Flachdächer vorzusehen.

Ebenfalls zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der 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. 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.

Entlang der Baulinien der verkehrlich stark belasteten Hadikgasse soll, um einen größtmöglichen Schutz vor Belästigungen, wie Lärm, Staub und Gerüche zu erreichen, die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss untersagt werden (**BB7**).

Grün- und Erholungsflächen

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils, der Erholungsfunktion, der bedeutenden stadtklimatischen Wirkung, zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern sowie um einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden zu wahren

soll für die Grün- und Freiflächen im Bauland die gärtnerische Ausgestaltung (G) ausgewiesen werden. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind zwecks Erhalt des Vegetationsbestandes und der Durchgrünung des Gebietes gärtnerisch auszugestalten. Dort wo die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschlagen wird, sollen unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat überdeckt werden. Größere zusammenhängende Grünflächen und Flächen mit ausgedehntem Baubestand sollen zum Erhalt dieser Grünräume sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch das Verbot unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile in ihrem Bestand geschützt werden (G **BB4**).

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen darüber hinaus 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 im Ausmaß von mindestens 20 v.H., gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der Fronten, die über 26 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern, um den Eindruck von zusammenhängenden Grünräumen zu fördern.

Das bereits festgesetzte Grünland/Parkschutzgebiet soll für das Gelände der Botschaft der Demokratischen Volksrepublik Korea im Bereich der Beckmannngasse wieder berücksichtigt werden. Die bebaubaren Flächen sollen dabei durch besondere Bestimmungen (Spk/**BB5, 6**) eingegrenzt werden. Die Parkanlage des Heinz-Conrads-Park soll erneut als Grünland/Erholungsgebiet-Parkanlage (EpK) ausgewiesen werden.

Die Straßenräume der Penzinger Straße, Cumberlandstraße, Beckmannngasse, Töpfelgasse, Phillipsgasse und der Schlossallee stellen wichtige Grünverbindungen dar. Daher soll in den Abschnitten dieser Straßen innerhalb der Plangebietsgrenzen Vorsorge getroffen werden, dass je eine Baumreihe erhalten bzw. gepflanzt werden kann.

Verkehr:

Die Gesamtdimension der bestehenden Verkehrsflächen wird weitgehend bestandsgemäß vorgeschlagen. Der Bereich der Westbahn wird als Verkehrsband ausgewiesen. Für Unterquerungen im Bereich der Beckmannngasse und der Schlossallee wird eine Widmung in zwei Ebenen vorgeschlagen (**BB8**). Die Mindestbreite der Gehsteige soll gemäß den Empfehlungen des Masterplans Verkehr und in Abhängigkeit von der Straßenbreite vorgeschrieben werden. Zur sicheren Abwicklung des fußläufigen Verkehrs sollen auf Verkehrsflächen mit einer Breite von 11,0 m

oder mehr beidseitig Gehsteige mit mindestens je 2,0 m Breite errichtet werden. Für Verkehrsflächen mit geringerer Breite soll die Ausgestaltung der Querschnitte im Zuge von Detailprojekten festgelegt werden. Zur Sicherung der fußläufigen Durchgängigkeit wird die Verbindung zwischen Jakschgasse und Schlossallee bzw. Heinz-Conrads-Park als öffentlicher Durchgang (öDg) vorgeschlagen.

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 Bauordnung 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 Bauordnung 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.

Sachbearbeiterin:
DDipl.-Ing.ⁱⁿ Sabine Lutz
Tel: +43 1 4000 88555

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