

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8357

Wien, 17. September 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Spetterbrücke, Gablenzgasse, Bezirksgrenze zum 15. und 14. Bezirk (Linienzug 1-3, Ibsenstraße, Linienzug 4-6, Sporckplatz, Kendlerstraße), Kendlerstraße, Opfermannngasse und Huttengasse im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring

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.

Lage, Charakteristik und historische Entwicklung des Plangebiets

Das gegenständliche Plangebiet liegt am südlichen Rand des 16. Wiener Gemeindebezirks, wird im Osten von der Bezirksgrenze zu Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk) und im Süden von der Bezirksgrenze zu Penzing (14. Bezirk) entlang des Sporckplatzes umfasst. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Vorortelinie sowie U3. Dabei bildet die Kendlerstraße sowie die Huttengasse die westliche Gebietsgrenze. Im Norden verläuft die Gebietsgrenze an der Spetterbrücke und der Gablenzgasse.

Das Plangebiet zeigt eine einfache Gliederung in großflächige und monostrukturierte Nutzungsmuster, welche aus dem benachbarten, feinteiligen Siedlungsgefüge sichtbar hervortreten und sich nach Funktion und Typologie deutlich abgrenzen lassen. Dazu gehören unter anderem die Sportanlage des Traditionsvereins *Red Star* sowie des Vereins *Helfort*. Des Weiteren finden sich die Wirtschaftsbetriebe sowie großflächige Manipulationsflächen der Stadt Wien bzw. der Wiener Stadtwerke vor: der *Mistplatz Ottakring*, das *Umspannwerk Ottakring*, das *Parkhaus P&R Ottakring* und die U-Bahn-Station *Kendlerstraße*. Die *Militärische Liegenschaft Kendlerstraße* sowie die Flächen der Vorortelinie/S45 bilden weitere großflächige Strukturen ab.

Die gründerzeitliche Blockstruktur des 16. Bezirks wurde ursprünglich durch einen Betriebs- und Industriestreifen beiderseits entlang der Vorortelinie getrennt. Namhafte Betriebe wie die *Austria Tabakwerke*, *Meinl*, *Brotfabrik*, ... siedelten sich an. Mit der Errichtung der U3 und ihrer Endstelle im Jahr 1998 erhielt Ottakring ein neues Zentrum. Ein Großteil der Betriebe im Betriebs- und Industriestreifen wanderte ab und wurde durch neue Baulichkeiten und neue Nutzungen abgelöst, die dem Bezirk ein neues Image verliehen. Die Betriebsstätten der Stadt Wien bzw. der Wiener Stadtwerke blieben weitestgehend erhalten.

Gebietsdaten

Die Fläche des zu bearbeitenden Gebiets beträgt ca. 11,3 ha. Dadurch der überwiegende Teil des Plangebiets für Betriebsanlagen und für Sportzwecke genutzt wird, werden die Baublöcke im Plangebiet lediglich von einer Person in einer Wohnung bewohnt (Bevölkerungsevidenz 2022). Dass das Plangebiet beinhaltende Zählgebiet weist 158 Beschäftigte in 28 Arbeitsstätten (Registerzählung 2020) auf. Die Anzahl an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen im Plangebiet ist aufgrund der aktuellen Datenlage jedoch nicht exakt quantifizierbar. Die Flächenbilanz des Plangebiets gliedert sich in 37 % für betriebliche Nutzung, 41 % für Erholung-/Sportnutzung und 22 % für Verkehrsnutzung.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Am Westrand des Plangebiets verlaufen die Trassen der Vorortelinie/S45 sowie der U-Bahn-Linie U3 in Nord-Süd-Richtung. Ab der *Opfermannngasse* wird die S-Bahntrasse im offenen Einschnitt etwa 5 m unter Straßenniveau *Huttengasse* geführt. An der *Opfermannngasse* liegt die U3 Haltestelle *Kendlerstraße*, im Anschluss daran erstreckt sich die mächtige Überbauung des *Parkhauses P&R Ottakring* über die U3 Trasse bis zur *Spetterbrücke*. Neben den Stellplätzen im *Parkhaus* finden sich

Indoor-Freizeit- und Sporteinrichtungen vor. Von der Opfermannngasse führt eine private Erschließungsstraße zu den Gleisanlagen der S-Bahn und erschließt die Betriebsanlagen vor der Haltestelle Ottakring. Das Parkhaus selbst wird mit zwei Brücken über die S-Bahntrasse von der Huttengasse her erschlossen.

Östlich der Kendlerstraße befinden sich die Hallengebäude und Manipulationsfläche der *Militärischen Liegenschaft Kendlerstraße* (Kendlerstraße ONr. 42-44). Nach Süden schließt das Gelände des *Umspannwerks Ottakring* (Kendlerstraße ONr. 40) an. Das in den 1960er Jahren errichtete Umspannwerk versorgt die westlichen Bezirke Wiens. Die im Zuge der Erneuerung der 110kV Anlage notwendig gewordene Renovierung der Gebäude wurde 2010 abgeschlossen.

An der Kendlerstraße ONr. 38A befindet sich der Mistplatz der MA 48 mit einer Kantine im Hofbereich. Die Müllsammelstelle ist eine Abgabestelle für Sperrmüll, Altstoffe, Bio-Müll, Elektrogeräte, Sondermüll sowie gut erhaltene Altwaren in Haushaltsmengen.

Im Plangebiet dominieren die weitläufigen Sport- und Freiflächen des bereits 1903 gegründeten Traditionsvereins *Red Star* sowie des 1910 gegründeten Traditionsverein *Helfort*. Der Sportanlage *Red Star* angeschlossen liegen an der Kendlerstraße das Klubhaus mit der Kantine *Freizeitoase*. Am südlichsten Rand des Plangebietes hat sich noch ein letzter, baulicher Rest der alten Vororte – das Alt-Wiener Gasthaus *Zur Alten Schmiede* – erhalten können.

Die Höhenentwicklung entlang der Kendlerstraße variiert mit der mächtigen, bis zu 26 m hohen Überbauung der Gleisanlagen, dem fünfgeschoßigen Militärgebäude und den großflächigen bis zu 10 m hohen Hallengebäuden, den Betriebsanlagen des 4-geschoßigen Umspannwerks sowie des Mistplatzes mit 12-14 m hohen Hallen. Östlich dieser Betriebsanlagen schließen die weitläufigen Sportanlagen mit ihren niedrigen, eingeschößigen Vereinslokalen sowie im südlichen Bereich des Plangebiets das eingeschößige Gasthaus an.

Freiflächen und Grünräume:

Der Großteil der Freiflächen im Plangebiet sind die Sportflächen der Sportanlagen *Red Star* und *Helfort*. An der Kendlerstraße befindet sich die als Jugend-Sport-Anlage ausgestaltete kleine Parkanlage *Skatepark Kendlerstraße*. Baumbestand ist entlang der Kendlerstraße, der Opfermannngasse und des Sporckplatzes gegeben. Weiteren Baumbestand findet man vereinzelt sowie verdichtet an den Grundstücksgrenzen innerhalb der Sportanlage des Vereins *Red Star* und des Vereins *Helfort*, am Grundstück des Umspannwerks sowie im Bereich der U-Bahn-Station Kendlerstraße und entlang der Vorortelinie vor.

Eigentumsverhältnisse:

Die im Plangebiet befindlichen Liegenschaften sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum bzw. in Verwaltung der Stadt Wien bzw. der Wiener Stadtwerke. Grundverwaltet werden die Flächen unter anderem von den Magistratsabteilungen 28, 48, 51, den Wiener Netzen sowie den Wiener Linien. Die Flächen der Vorortelinie sind im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur und die *Militärische Liegenschaft Kendlerstraße* im Eigentum der Republik Österreich.

Infrastruktur:

Da die Flächen hauptsächlich für sportliche und betriebliche Zwecke genutzt werden, befindet sich innerhalb des Plangebietes zurzeit keine für Wohnen nutzbare soziale Infrastruktur. Im Nahbereich des Plangebietes finden sich jedoch sowohl im 16. Bezirk, als auch im angrenzenden 14. und 15. Bezirk zahlreiche öffentliche und private Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen vor. Geschäftslokale zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich unter anderem in der Huttengasse.

Das Plangebiet ist vollständig mit technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Fernwärme) erschlossen.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet verfügt über ein gut ausgebautes Fußwegenetz mit einem Fußweg und öffentlichem Durchgang, auf denen das Fahren für den motorisierten Individualverkehr untersagt ist. Dadurch weist das Gebiet eine gute fußläufige Vernetzung auf.

Über den Radweg in der Kendlerstraße, welcher als durchgehende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptradwegverbindung von Währing über Hernals und Ottakring nach Penzing geplant ist, wird das Plangebiet an das Radwegnetz angebunden. Der Radweg, der durch das Plangebiet zwischen Sportplatz *Red Star* und Umspannwerk verläuft, stellt mit der Radroute über die Schraufgasse im Osten und dem Radweg über die Steinbruchstraße im Westen die Verbindung der Schmelz im 15. Bezirk mit dem Wienerwald dar. Der im Süden angrenzende Sporckplatz ist als Radroute gekennzeichnet.

An öffentlichen Verkehrsmitteln im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe sind die Autobuslinie 48A im Norden, die Autobuslinie 12A im Osten sowie die Straßenbahnlinie 10 im Westen und die Haltestelle Kendlerstraße der U-Bahn-Linie U3 mit den Aufgängen an der Opfermannngasse bzw. Steinbruchstraße zu nennen. Zudem liegt das Plangebiet an der Schnellbahnlinie S45 zwischen den Stationen Breitensee und Ottakring.

Die Anbindung des Plangebietes an das hochrangige Straßennetz erfolgt über die Huttengasse sowie über die Gablenzgasse.

Umweltsituation

Das Plangebiet befindet sich im dichtbebauten Stadtgebiet und ist dem Stadtklima zuordenbar. Im Gebiet bestehen keine nach dem Wiener Naturschutzgesetz ausgewiesene Flächen und keine Naturdenkmäler.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7190 (Gemeinderatsbeschluss vom 9. September 1999, Pr. Zl. 247 GPZ/1999).

Die Bahntrassen der Vorortelinie sowie der U3-Linie sind als Verkehrsband ausgewiesen. Im Bereich des *Parkhauses P&R Ottakring*, den Verbindungsbrücken zur Huttengasse sowie der Spetterbrücke sind Ausweisungen in übereinanderliegenden Räumen getroffen. Der höchste Punkt des Daches des *Parkhauses P&R Ottakring* darf nicht über +101 m über Wiener Null liegen.

Für die *Militärische Liegenschaft Kendlerstraße* gilt Bauland/Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet, Bauklasse II (zwei) bzw. III (drei), geschlossene Bauweise. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig und der höchste Punkt des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die Bereiche der Sportanlage *Red Star* und *Helfort* sind als Grünland/Erholungsgebiet Sport- und Spielplätze ausgewiesen. Die maximale Bebaubarkeit ist am Sportplatz *Red Star* mit 5 vH und am Sportplatz *Helfort* mit 17 vH beschränkt, wobei die Gebäudehöhen der Objekte auf beiden Sportplätzen höchstens 7,5 m betragen und die höchsten Punkte der Dächer bis zu 3 m über den ausgeführten Gebäudehöhen liegen dürfen.

Für die Liegenschaft der Wiener Netze ist die Widmung Sondergebiet/Umspannwerk mit einer Gebäudehöhe von 20 m für zur Errichtung gelangenden Gebäuden festgesetzt.

Im Bereich des Mistplatzes entlang der Kendlerstraße gilt mit Höhenbeschränkungen die Festsetzung Sondergebiet/Straßendienst- und Müllsammelstelle. Im Teilbereich der Ein- sowie Ausfahrt des Mistplatzes ist die Errichtung von unter- und oberirdischen Bauten unzulässig. Für den Teilbereich, der sich zum Sportplatz *Red Star* orientiert, ist eine Widmung in zwei Ebenen festgesetzt, bei der der Raum über dem Sondergebiet/Straßendienst- und Müllsammelstelle als Grünland/ Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze gewidmet ist.

Der Fußweg, der das Sondergebiet – Umspannwerk und die Sportanlage *Red Star* trennt, ist mit einer Breite von 4m ausgewiesen. Der Skatepark im südlichen Bereich ist als Grünland/Erholungsgebiet -Parkanlage als Grundfläche für öffentliche Zwecke 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.

In Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets werden im **Stadtentwicklungsplan Wien 2025 (STEP)** Zielsetzungen wie „Innenwachstum vor Außenwachstum“, „Wachstum entlang vorhandener Infrastrukturen“ sowie „eine smarte Stadt der Ressourcenschonung und der kurzen Wege“ etwaigen Planungen vorangestellt. Stadtentwicklung ist im Verständnis der Stadt Wien immer auch die Weiterentwicklung der bereits gebauten Stadt. Im Leitbild Siedlungsentwicklung ist das Plangebiet den Gebieten zugeordnet, welche in den 1950er- bis 1970er Jahren geprägt wurden und für die „Weiterentwicklung“ vorgesehen sind. Flächenpotentiale sollen verfügbar gemacht und entwickelt werden. Damit einhergehend sollen qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume geschaffen werden. Zudem ergibt sich aus dem STEP 2025 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.

Im **Fachkonzept Grün- und Freiraum** (2015) wird das **Leitbild Grünräume** aus dem STEP 2025 durch die Einführung von zwölf verschiedenen Freiraumtypen konkretisiert, welche die zentralen Gliederungselemente des Wiener Grün- und Freiraumsystems bzw. des Freiraumnetzes Wien beschreiben. Die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet lassen sich demnach den Kategorien „Begrünte Straßenräume“ (Kendlerstraße), „Straßenraum mit angelagerten Grünflächen“ (Sporckplatz) und „Wandelbares Grün“ (Sportanlagen *Red Star* und *Helfort*) zuordnen.

Das **Fachkonzept Mobilität** beschreibt detailliert den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Wien. Die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, Multimodalität sowie die Verbesserung und der Ausbau von Fuß- und Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle Zielsetzungen des Fachkonzeptes. Gemäß dem Fachkonzept soll der Modal Split im Motorisierten Individualverkehr bis 2025 auf einen Anteil von 20 % gesenkt und der Anteil im Umweltverbund auf 80 % erhöht werden. Dabei soll der Anteil der Inanspruchnahme des Fahrrades auf 11 % gesteigert werden. Nachhaltige Mobilität bleibt dabei für alle leistbar.

Im **Fachkonzept Produktive Stadt** (2017) werden drei Typen von Betriebszonen und typenbezogene Entwicklungsziele definiert. Das Plangebiet umfasst zwei Standorte, die als Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet ausgewiesen und als „integrierte Einzelstandorte“ zu sehen sind.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen.

Die **Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“** legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist.

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 Erhöhung des Grünanteils, Begrünung und Kühlung von Gebäuden und Beschattung von Freiräumen und Wegen.

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

Die MA 48 strebt die Errichtung eines Mistplatzes am Teil der Liegenschaft des Umspannwerkes (Kendlerstraße ONr. 40) sowie den Umbau und die Sanierung des bisherigen Standortes des Mistplatzes in der Kendlerstraße ONr. 38A an. Die festgesetzten Zweckbestimmungen innerhalb des Teils des Sondergebietes des Umspannwerkes sowie des bisherigen Mistplatzes sollen dabei abgeändert werden, um die Umnutzungen zu ermöglichen. Dabei erwächst auch ein gewisses Nachverdichtungspotential für leistbaren Wohnraum.

2023 wurde - erstmals seit 1910 – wieder die symbolische Marke von 2 Millionen Einwohner*innen überschritten. Die Prognoserechnung der Magistratsabteilung 23 ergibt, dass Wien bis 2053 um 310.000 Menschen (+15,6 Prozent) wachsen wird. In einer dynamisch wachsenden Stadt wie Wien gestaltet es sich zunehmend herausfordernd, den erforderlichen Bedarf an Bauland für leistbaren Wohnbau zu decken. Die Thematik der Baulandmobilisierung hat daher in den letzten Jahren an Bedeutung für die städtische Entwicklung gewonnen. Die betreffende Fläche des bisherigen Mistplatzes steht im Eigentum der Stadt Wien. Die Stadt Wien will insbesondere auf eigenen Flächen in möglichst hohem Ausmaß leistbaren Wohnraum schaffen.

Für die Verkehrsfläche, auf der das Alt-Wiener Gasthaus *Zur Alten Schmiede* steht, wurde seit Jahrzehnten weder ein Bedarf aufgezeigt noch eine Projektierung vorgenommen, weshalb nun in der neuen Festsetzung die bestehende Bebauung und dessen Funktionalität gesichert werden soll. Entsprechend der Expertise der für Architektur und Stadtgestaltung zuständigen Magistratsabteilung 19 und ihres Schreibens vom 01.12.2023 wird keine Schutzzone im Bearbeitungsgebiet vorgeschlagen.

Im Hinblick auf die derzeit gültigen Ziele der Stadtplanung sollen die Festsetzungen für das Plangebiet entsprechend der aktuellen Gesetzeslage überarbeitet sowie unter Rücksichtnahme auf die Festsetzungen des umliegenden Siedlungsgebiets an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Gleichzeitig werden die Fluchtlinien geprüft und stellenweise Anpassungen an die gültige Rechtsgrundlage (Katasterplan) vorgenommen. Insgesamt soll damit größtenteils die bestehenden Strukturen und deren Funktionalität erhalten und gesichert werden.

Darüber hinaus ist bei der Rahmensetzung für Neuentwicklungen den aus oben genannten Planungskonzepten sowie den nachfolgend gelisteten Zielen der Stadtplanung erwachsenden aktuellen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die Neufestsetzung soll unter Einbezug der Klimaziele eine zeitgemäße Entwicklung ermöglichen.

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 Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;

- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Sportzwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
- 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, 5, 6, 6a, 8, 9, 12 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:

Allgemein:

Im Zuge der Digitalisierung dieses Plangebiets sollen die Fluchtlinien im gesamten Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des aktuellen Katasters und des bestehenden Gebäudebestandes gemäß der aktuellen Mehrzweckkarte gegebenenfalls angepasst werden.

Bebauungsstruktur:

Entsprechend der bestehenden Rechtslage werden das *Parkhaus P&R Ottakring* und die *Militärische Liegenschaft Kendlerstraße* als Bauland/Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet, geschlossene Bauweise ausgewiesen, bei denen es sich gemäß dem *Fachkonzept Produktive Stadt* um integrierte Einzelstandorte handelt. Die Beschränkung der Dachhöhe des *Parkhauses P&R Ottakring* mit +101,0 m über Wiener Null (**BB11**) in der Bauklasse V wird bestandsgemäß beibehalten. Im Bereich der *Militärischen Liegenschaft Kendlerstraße* soll durch die Reduktion der bebaubaren Fläche bei

gleichzeitiger Erhöhung der Bauklasse eine qualitätsvolle Weiterentwicklung erreicht werden und 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 geschaffen werden. Im Hinblick auf eine maximale Flexibilität der Anordnung soll die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise weiterhin vorgeschlagen werden (**BB1**). Die Baulinie an der Spetterbrücke soll an die nördliche Grundstücksgrenze der militärischen Liegenschaft angepasst werden, um eine zweckmäßige Bauplatzabgrenzung sicherzustellen. Aufgrund der Anpassung ist die Ausweisung der Einbautentrasse nicht mehr erforderlich.

In Hinblick auf die geplante Neuerrichtung des Mistplatzes soll die bereits abgeteilte Fläche als Sondergebiet/Straßenreinigung und Abfallwirtschaft ausgewiesen werden. Die verbleibende Teilfläche wird entsprechend der bestehenden Rechtslage als Sondergebiet/Umspannwerk ausgewiesen. Um eine Bebauung zu ermöglichen, die den betrieblichen Anforderungen entspricht, wird vorgeschlagen, eine Bebauungsmöglichkeit auszuweisen, deren oberster Abschluss der Gebäude nicht höher als +101,0 m über Wiener Null (**BB2**) bzw. +91,0 m über Wiener Null (**BB3**) liegen soll. Die niedrigere Bebauung am Ostrand des Sondergebiets soll eine sanfte städtebauliche Eingliederung in die Umgebung bewirken. Die Zu- und Abfahrt zum neuen Mistplatz erfolgt kommend von der Kendlerstraße über die Teilfläche, auf dieser die Errichtung von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zulässig ist (**BB9**).

Im Bereich des bisherigen Mistplatzes der MA 48 an der Kendlerstraße ONr. 38A sowie der Kantine *Freizeitoase* an der Kendlerstraße ONr. 38 wird Bauland/Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau, Geschäftsviertel, Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise vorgeschlagen. Mit der Widmung Gemischtes Baugebiet soll durchaus der Gebäudekonsens des bisherigen Mistplatzes sowie die Weiterverwendung durch die MA 48 gesichert und dabei die Entwicklungsinteressen der zuständigen Magistratsabteilung nicht gefährdet werden. Aufgrund der Lagegunst soll jedoch die bebaubare Fläche mit Baufluchtlinien bzw. Grenzl意思en so ausgewiesen werden, sodass zeitgemäße und ortsgerechte Gebäude realisiert werden können, in denen zukünftig auch Wohnnutzungen integrierbar sind. Im Hinblick auf die Flexibilität in der Anordnung der Gebäude soll auch hier die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen Bauweise vorgeschlagen werden (**BB1**).

Da es in diesen Bereichen zu einer Neuweisung von gemischten Baugebieten kommt, in denen bislang keine Wohngebiete oder gemischten Baugebiete ausgewiesen waren, ist innerhalb der

Baulandwidmung der Zusatz „Gebiete für geförderten Wohnbau“ anzuwenden. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ vorgesehen.
- b) Zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen soll in bestehende Widmungen nicht eingegriffen werden. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb soll in den oben genannten Bereichen ein Mindestanteil an geförderter Brutto-Grundfläche von zwei Dritteln festgelegt werden. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Es ist unabhängig von der bestehenden Grundstückskonfiguration davon auszugehen, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ für die meisten Bauvorhaben erlaubt.

Die unterbaute Teilfläche des bisherigen Mistplatzes, die oberirdisch der Sportanlage *Red Star* zugeordnet ist und aktuell als Parkplatz genutzt wird, soll zur Sicherung von wohnungsnahen sowie arbeitsplatzbezogenen Freiflächen der Grundfläche zur gärtnerischen Ausgestaltung zugeordnet werden. Damit soll der Leitbildkategorie „Wandelbares Grün“ im Sinne der Erhaltung bzw. Verbesserung der Grünraumfunktion insbesondere hinsichtlich Entsiegelung und Nutzbarkeit entsprochen werden. Als Ausgleich zur verkleinerten Sportanlagenfläche und zum Erhalt von Sportstätten gemäß Wiener Sportstättenschutzgesetz wird vorgeschlagen, dass auf der mit **BB5** bezeichneten Grundfläche mindestens 2.000 m² der Nutzfläche von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen Sport- und Spielzwecken vorbehalten sind.

Für die Liegenschaft des Alt-Wiener Gasthauses *Zur Alten Schmiede* wird entsprechend dem Baubestand vorgeschlagen, Bauland/Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins) beschränkt auf 3,5 m sowie geschlossene Bauweise auszuweisen.

Der oberste Abschluss des Daches soll nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen, um zu gewährleisten, dass keine unverhältnismäßig hohen und in Bezug zur Ortsüblichkeit maßstabsfremden großvolumigen Dächer bei vertikalen Zubauten bzw. im Neubaufall errichtet werden.

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.

Als weitere, die Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen die Straßenfronten und Gebäudefronten die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise und im Sondergebiet mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m 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.

Grün- und Freiflächen:

Die Sportanlagen des Traditionsvereins *Red Star* sowie des Vereins *Helfort* werden wie bisher als Grünland/Erholungsgebiet - Sport- und Spielplätze vorgeschlagen (Esp) und behalten ihre Funktion als Grün- und Freiraum gemäß Leitbild Grünräume. Für die beiden Sportanlagen soll bestimmt werden, dass die bebaute Fläche 5 vH der mit Fluchtlinien begrenzten Fläche nicht überschreiten darf und die Gebäudehöhe 7,5 m nicht überschreiten darf (**BB4**). Zur Sicherstellung einer überwiegenden Freihaltung und Belichtung der Gebäude auf den Liegenschaften Kendlerstraße ONr. 38 und 38A soll auf den angrenzenden Flächen der Sportanlage Red Star auf einem 7,5 m breiten Streifen ebenfalls bestimmt werden, dass die bebaute Fläche 5 vH der mit Fluchtlinien begrenzten Fläche nicht überschreiten darf und die Gebäudehöhe 3,5 m nicht überschreiten darf (**BB10**). Die Parkanlage Skatepark Kendlerstraße soll inklusive der Spiel-, Sport- und Erholungsflächen widmungstechnisch sichergestellt und erneut als Grünland/Erholungsgebiet - Parkanlage (Epk) festgesetzt werden. Die Straßenfluchtlinie im Bereich Kendlerstraße sowie Sporckplatz soll unter Berücksichtigung des aktuellen Katasters an die Grenzen der Verwaltungsteilflächen, die bereits von der MA 51 grundverwaltet werden, angepasst werden. Zur

Sicherstellung von Grün- und Freiflächen sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Freiflächen sollen nicht bebaute jedoch bebaubare Baulandflächen gärtnerisch auszugestalten sein. Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils und zur Schonung der Ressource Boden soll die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche auf höchstens 30 m² pro Bauplatz beschränkt werden. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen sowie im Sinne des Regenwassermanagements müssen 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. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Verkehr:

Die bestehenden Verkehrsflächen sollen zum größten Teil wieder bestandsgemäß und mit Gesamtbreiten entsprechend der bisherigen Rechtslage berücksichtigt werden. Auf Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11,0 m wird bestimmt, dass entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit einer Mindestbreite von 2,0 m hergestellt werden sollen, um einen ungehinderten fußläufigen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege und zur Sicherung der guten fußläufigen Durchlässigkeit im Gebiet soll die als bestehender Fußweg (Fw) ausgewiesene Fläche wieder als solche festgesetzt werden. Für die mit VB öDf bezeichneten Flächen westlich des *Parkhaus P&R Ottakring* wird dem Bestand entsprechend festgesetzt, dass der Raum ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche zur Errichtung und Duldung einer öffentlichen Durchfahrt von jeder Bebauung freizuhalten ist. Im Sinne des Fachkonzepts Mobilität und einer Stadt der kurzen Wege wird für die fußläufige Durchgängigkeit zum Sportplatz *Red Star* im Rahmen des geänderten Bebauungsspielraumes ein Durchgang von 3,0 m lichter Breite und 4,5 m lichter Höhe ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche angeordnet. Seine Position wird durch die Punktpaare A-B und C-D definiert. Um Verkehrskonflikte im Bereich des neuen Mistplatzes an der Ibsenstraße im 15. Bezirk hintanzuhalten, soll eine Ein- und Ausfahrtsperre abschnittsweise für diesen Bereich vorgeschlagen werden.

Auf der Südseite der Spetterbrücke auf Höhe des *Sportplatz Helfort* soll die Straßenfluchtlinie entsprechend dem Bestand an das bestehende Mauerwerk der Brücke angepasst werden.

Die Bahntrassen der Vorortelinie sowie der U3-Linie sollen entsprechend dem Bestand wieder als Verkehrsband ausgewiesen werden. Die überbrückten Flächen westlich des *Parkhaus P&R Ottakring*

sollen dem Verkehrsband zugewiesen werden. Für das *Parkhaus P&R Ottakring* sollen erneut mit besonderen Bestimmungen zwei übereinanderliegende Räume definiert werden (**BB6, BB7**). Daran angrenzend wird ebenfalls eine Grundfläche mit der BB6 festgesetzt um das Recht zur Herstellung von Fenstern sowie Ein- und Ausfahrten entlang der Baufluchtlinie zu sichern. Die Grundfläche der Spetterbrücke wird im Plan derart festgesetzt, dass die Brückenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewiesen wird. Der Raum unterhalb der Konstruktionsunterkante des bestehenden Brückenbauwerks ist weiterhin der Widmung Verkehrsband zugeordnet (**BB8**).

Um die Durchgrünung und das Kleinklima zu erhalten bzw. zu verbessern und in Bezug auf das Freiraumnetz Wien, sollen auf Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 19,0 m in der Gablenzgasse, Kendlerstraße, Opfermannngasse, Huttengasse und am Sporckplatz Vorkehrungen getroffen werden, sodass innerhalb des Plangebiets die Herstellung bzw. Erhaltung von zumindest einer Baumreihe ermöglicht wird.

Der parallel zur Spetterbrücke verlaufende Kanal soll aufgrund technischer Gegebenheiten weiterhin neben der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen und durch Ausweisung einer Einbautentrasse berücksichtigt werden. Das östliche Ende der Einbautentrasse soll so erweitert werden, dass der gesamte Kanalstrang gesichert ist.

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. Paul Menu
Tel: +43 1 4000 88557

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

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing.ⁱⁿ Sabrina Ehrenhöfer
Tel: +43 1 4000 88548