

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 7628

Wien, 15. Dezember 2003

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen

Rainergasse, Favoritenstraße, Südtiroler Platz ÖBB-
Südbahn (Bezirksgrenze) und Blechturm-gasse (Be-
zirksgrenze)

Im 4. Bezirk, Kat. G. Wieden

sowie Festsetzung einer Schutzzone ge-
mäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile
dieses Gebietes und Festsetzung einer
Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für
Wien für Teile dieses Gebietes

Beilagemappen:

1. Antrag und Plan 1 : 2000
2. Verfahrensverlauf gemäß § 2 BO f. Wien
(Plan- und Antragsentwürfe, Erläuterungsberichte)
3. Plandarstellung der Rechtslage
4. Plan des Grundeigentums
5. Bestandspläne
6. Bezugsakten
7. Gutachten, Stellungnahmen
8. Darstellung der Änderungen
9. Kundmachungsnachweis

Erläuterungsbericht 2 - ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der BO für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungs-
planes und des Bebauungsplanes sowie zur Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7
Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes und zur Festsetzung einer
Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebietes (04/09)

Das gegenständliche Plangebiet umfasst den südlichen Teil des 4. Bezirkes, hat eine
Größe von etwa 26,6 ha und wird von der Rainergasse, der Favoritenstraße und den
Bezirksgrenzen zum 10. (ÖBB - Südbahn) und 5. Bezirk (Blechturm-gasse) begrenzt.

Historische Entwicklung

Für die heute noch bestehende Bausubstanz sind mehrere Abschnitte der Siedlungs-
entwicklung maßgebend.

Die Anlage des Palais Schönburg ist ein südlicher Ausläufer des überwiegend im Ba-
rock angelegten Palastviertels, das im Gefolge von Schloss Belvedere und der kaiser-
lichen Favorita (Theresianische Akademie) entstand. Westlich des Palais Schönburg
im Bereich des Alois-Drasche-Parkes entstand um die Jahrhundertwende ein einheit-
lich geplantes Miethausviertel mit überdurchschnittlichem Standard, Die Randzone
zum Wiedner Gürtel wurde erst um 1895 nach Beseitigung des Linienwalls und der

Anlage der Gürtelstraße bebaut. Nach dem II. Weltkrieg wurden bestehende Baulücken geschlossen und Teile der Parkanlage des Palais als Bauland genutzt.

Gebietsdaten

Im Plangebiet leben rund 6000 Einwohner. In den ca. 310 Betrieben sind etwa 1500 Personen beschäftigt.

Gegebenheiten Im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Entsprechend der historischen Entwicklung überwiegen im Plangebiet Wohnstandorte mit einer vier- bis sechsgeschoßigen gründerzeitlichen Bebauung. Nachkriegsbauten und einige wenige Neubauten befinden sich vor allem im Bereich der Graf Starhemberg-Gasse, der Rainergasse und der Kolschitzkygasse. Aufgrund der differenzierten städtebaulichen Struktur weisen die Wohngebäude unterschiedliche Qualitäten auf. Mit Ausnahme einer großen Kfz-Werkstätte am Wiedner Gürtel ist der Anteil an Gewerbebetrieben im Plangebiet gering. Einrichtungen des Handels und Dienstleistungsbetriebe befinden sich vor allem an der Favoritenstraße und am Südtiroler Platz.

Freiflächen und Grünräume:

Der ca. 1,5 ha große Alois-Drasche-Park und die allgemein zugängliche Grünanlage im Bereich des städtischen Wohnhauses Schelleingasse ONr.28 - 30 sind die im Plan-gebiet vorhandenen öffentlichen Parkanlagen. Die in Privateigentum stehende Parkanlage des Palais Schönburg ist öffentlich nicht zugänglich. Größere zusammenhängende Grünflächen sind noch bei den Wohnhausanlagen in der Kolschitzkygasse, Rainergasse, und Graf-Starhemberg-Gasse sowie dem Kindertagesheim in der Seisgasse anzutreffen. Alle übrigen Grundflächen sind meist dicht bebaut und weisen einen geringen Grünflächenanteil auf.

Eigentumsverhältnisse:

Die öffentlichen Parkanlagen und die städtischen Wohnhausanlagen sowie das Kindertagesheim stehen im Eigentum der Stadt Wien. Das Realgymnasium am Wiedner Gürtel ONr.68 ist Bundeseigentum. Die Grundflächen des Bahnhofareals am Wiedner Gürtel stehen im Besitz der österreichischen Bundesbahnen. Alle übrigen Liegenschaften sind Privateigentum teilweise auch in Form von Genossenschaften, Stiftungen u.ä..

Infrastruktur:

An öffentlichen Einrichtungen ist das derzeit in Umbau befindliche und umgesiedelte Bundesrealgymnasium am Wiedner Gürtel ONr. 68, das Kindertagesheim in der Rainergasse ONr. 23-25 und das Polizeiwachzimmer in der Johann-Strauß-Gasse zu erwähnen. Weitere Kindergärten befinden sich in der Schelleingasse und Schönburgstraße. Die nächstgelegenen öffentlichen Pflichtschulen befinden sich in fußläufiger Entfernung in der Graf-Starhemberg-Gasse und am St.Elisabeth-Platz.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die Handelseinrichtungen der Favoritenstraße und des Südtiroler Platzes sowie einzelner Geschäfte im Plangebiet abgedeckt.

Verkehrssituation:

Durch die Stationen der U-Bahnlinie U1 und der Schnellbahn am Südtirolerplatz ist das Plangebiet direkt an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung mit weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch die Straßenbahnlinie 18 am Gürtel sowie der Autobuslinie 13A, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert.

Im Bereich des Individualverkehrs ist das Bearbeitungsgebiet durch die Hauptstraße B Wiedner Gürtel und die Hauptstraßen A Favoritenstraße, Rainergasse und Südtiroler Platz unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Bebauungsstruktur besteht ein Mangel an Stellplätzen sodass für das Abstellen von Kraftfahrzeugen überwiegend der öffentliche Raum in Anspruch genommen wird.

Rechtslage

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 2143, PD 2149, PD 2546, PD 2979, PD 3175, PD 3214, PD 3559 und PD 4596.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 1977, Pr.Z. 987/77, PD 5439 wurde für größere zusammenhängende Teilbereiche des 4. Bezirkes, so auch über den Alois-Drasche-Park und die angrenzenden Baublöcke eine Schutzzone gemäß §7(1) der BO für Wien festgesetzt.

Die (mit 31. August 2006 befristete) Gültigkeit der o.a. Plandokumente als Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne im Sinne der BO für Wien in der Fassung des LGBl. Nr. 10/96 wurde durch Verordnung des Stadtsenates, Beschluss vom 21. Mai 1996) festgestellt.

Für die Bereiche zwischen Rainergasse, Schönburgstraße, Seisgasse und Johann-Strauß-Gasse sowie zwischen Rainergasse, Favoritenstraße, Kolschitzkygasse und Graf-Starhemberg-Gasse und zwischen Wiedner Gürtel und Bezirksgrenze zum 10. Bezirk. konnte der Flächenwidmungsplan bzw. der Bebauungsplan nicht in eine Verordnung des Stadtsenates zur Oberleitung von Plandokumenten des 4. Bezirkes aufgenommen werden, sodass aufgrund Art. II Abs. 5 des LGBl. Nr. 10/96 eine Bausperre gemäß § 8 Abs. 1 der BO für Wien besteht.

Für das Bearbeitungsgebiet gelten die Bestimmungen über die Wohnzone des Artikels IV Abs. 3 der BO für Wien.

Die derzeit bestehenden Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes berücksichtigen durch die Widmung Gemischtes Baugebiet und Wohngebiet sowie durch die Bauklasse IV weitgehend den gegenwärtigen Bau- und Nutzungsbestand. Die Parkanlage des Alois-Drasche-Parkes ist dem Erholungsgebiet/Parkanlage zugeordnet, die Grünanlage des Palais Schönburg als Parkschutzgebiet ausgewiesen.

Übergeordnete Konzepte

Im Stadtentwicklungsplan (STEP 94) ist das Plangebiet gemäß dem räumlichen Entwicklungskonzept im längerfristigen Leitbild als dichtbebautes Wohn- und Mischgebiet definiert. Wichtige Zielsetzungen sind neben einer Sanierung und Erneuerung der erhaltenswerten Bausubstanz die bestehenden Qualitäten zu sichern und zu erhalten.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Die auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes aufbauenden Leitlinien für die Bezirksentwicklung Wieden empfehlen eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand und die früheren Planungsvorstellungen auf ihre weitere Gültigkeit zu überprüfen. Um einer Verdrängung von Wohnungen durch Büros vorzubeugen, ist eine selektive Ausweisung von Wohnzonen anzustreben. Die in zahlreichen Baublöcken schon jetzt gewidmete Blockentkernung und gärtnerische Ausgestaltung soll im Hinblick auf den langfristigen Umsetzungszeitraum fortgeführt werden. Das mit Bescheid (Zl.2171) im Jahr 1947 unter Denkmalschutz gestellte Palais Schönburg ist als Entwicklungsvorhaben gekennzeichnet. Im Straßenraum sollen die begonnenen Begrünnungsmaßnahmen fortgesetzt werden.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden 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 Wohnen
 - durch Festsetzung von Wohngebieten
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeitsstätten des Gewerbes und zur Erbringung von Dienstleistungen
 - durch Ausweisung von gemischtem Baugebiet und Geschäftsvierteln
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge
 - durch Festlegung differenzierter Nutzungs- und Bebauungsstrukturen
- Vorsorge für öffentliche und private Grün- und Erholungsflächen
 - durch Festsetzung von Erholungsgebiet - Parkanlagen und Ausweisung von Parkschutzgebieten.
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft
 - durch Festlegung von ausreichend breiten Verkehrsflächen sowie Sicherstellung von Flächen für das Einstellen von Kraftfahrzeugen
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs- und soziale Zwecke

- durch Berücksichtigung bestehender sozialer Einrichtungen wie Kindertagesheime und Schulen
- 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
 - durch Ausweisung einer Schutzzone.

Festsetzungen

n

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

:

Mit Ausnahme der an den Wiedner Gürtel nördlich angrenzenden Grundflächen, für welche die Widmung Gemischtes Baugebiet ausgewiesen werden soll, wird vorgeschlagen in Abstimmung auf die vorherrschende Wohnnutzung überwiegend die Widmung Wohngebiet festzusetzen. Um dem Geschäftsbesatz Rechnung zu tragen soll entlang der Favoritenstraße und für die Hofflächen Ecke Südtiroler Platz - Gürtel die Widmung Geschäftsviertel angeordnet werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhen soll mit Ausnahme der städtischen Wohnhausanlage in der Kolschitzkygasse und der erhaltenswürdigen Gebäudegruppe Favoritenstraße ONr. 56 - ONr. 60, die der Bauklasse III zugeordnet werden sollen, die Bauklasse IV festgesetzt werden. Für den Kindergarten in der Rainergasse und die bebaubaren Hofbereiche soll die Bauklasse II oder I, beschränkt auf 4,5 m ausgewiesen werden. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur soll in Abstimmung auf die jeweiligen Blockgrößen und den baulichen Bestand eine prozentuell **(40%)** eingeschränkte bzw. durch Baufluchtlinien festgelegte gemäßigte Bebaubarkeit ermöglicht werden. Dem erhaltenswürdigen Gebäudebestand am Alois-Drasche-Park soll durch die Festlegung, einer **70%** Bebaubarkeit Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der in diesem Gebiet vorherrschenden Bebauungsstruktur soll ausschließlich die geschlossene Bauweise angeordnet werden.

Um den Wohnungsbestand zu erhalten und um der weiteren Verdrängung von Wohnungen durch Büros vorzubeugen, wird vorgeschlagen für die als Wohngebiet festgesetzten Flächen mit Ausnahme des unmittelbar an der Favoritenstraße situier-ten Gebäudebestandes eine Wohnzone auszuweisen und im Neubaufall die Errich-tung von Büro- und Geschäftshäusern zu untersagen.

Aus stadtgestalterischen Gründen soll im Bauland der höchste Punkt der Dächer 4,5 m nicht überschreiten und die Anordnung von Erkern und Loggien bei schmalen Verkehrsflächen untersagt bzw., eingeschränkt werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Verkehrslärms sollen entlang des Gürtels keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zu den Verkehrsflä-chen hin orientiert werden **(BB2)**.

Erhaltenswerter Gebäudebestand:

Da der 1899 gestaltete Alois-Drasche-Park gemeinsam mit der umliegenden, quali-tätsvollen Gründerzeitbebauung ein einzigartiges Ensemble innerhalb der Stadtstruk- tur bildet, soll dieser Bereich wieder als Schutzzone festgesetzt werden. Als Ergänzung zu diesem erhaltenswerten Kernbereich sollen auch die Liegenschaften Blechturm-gasse ONr. 24-28, Johann-Strauß-Gasse ONr. 33-37 und ONr. 49 sowie Schönburgstraße ONr. 44-48 und ONr. 32-36 aufgrund ihres bemerkenswerten Gebäudebestandes diesem schützenswerten Bereich zugeordnet werden.

Auch die Häuserzeile Favoritenstraße ONr. 48-70 sowie der Abschnitt Kolschitzkygasse ONr. 2-12 und ONr. 3 weisen einen außergewöhnlichen

gründerzeitlichen Baubestand auf, der als Identitätsmerkmal und wesentlicher Beitrag zur Schutzzone "Obere Wieden" erhalten werden soll.

Für das in den Jahren 1705-1706 als typisches barockes Gartenpalais inmitten einer großen, bis zum damaligen Linienwall reichenden Parkanlage errichtete Palais Schönburg, soll im Hinblick auf seine historische Bedeutung und sein für das Gebiet prägendes Erscheinungsbild eine Schutzzone ausgewiesen werden. Das bestehende Hauptgebäude soll durch die Ausweisung einer bebaubaren Fläche und und Festlegung der zulässigen Baumassen widmungsrechtlich erfasst werden (**BB5**). Um die Wiederherstellung des ursprünglichen, für ein barockes Gartenpalais charakteristischen Aussehens zu ermöglichen, soll entlang der beiden seitlichen Grundgrenzen die Errichtung von Seitentrakten widmungsrechtlich berücksichtigt werden (**BB4**). Die geplante beabsichtigte bauliche Entwicklung entspricht auch den Intentionen des Bundesdenkmalamtes für die Instandsetzung und Wiedergewinnung der früheren Ensemblewirkung eines Altwiener-Gartenpalais. Auch der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtete und noch bestehende Seitentrakt an der Rainergasse soll, jedoch mit einer gegenüber dem Bestand reduzierten Gebäudehöhe, durch eine besondere Bestimmung rechtlich gesichert werden. Um die erwünschte räumliche Wirkung der beiden Seitenflügeltrakte nicht zu beeinträchtigen soll für dieses Gebäude die Errichtung eines begrünten Flachdaches vorgeschrieben werden (**BB3**).

Die im Fall einer Revitalisierung und Neunutzung erforderlichen Pflichtstellplätze sollen unter Bedachtnahme auf das schützenswerte Ensemble und Im Hinblick auf die eingeschränkte Stellplatzsituation im öffentlichen Raum, auf dem östlichen Liegenschaftsteil in Abstimmung auf das zulässige Bauvolumen, in Form einer Tiefgarage untergebracht werden (**BB6**).

Flächen für öffentliche Zwecke:

Da alle öffentlichen Einrichtungen bereits im Eigentum der jeweiligen Gebietskörperschaft stehen und keine Erweiterungsflächen oder zusätzliche öffentlichen Einrichtungen vorgesehen sind, werden auch keine dementsprechenden widmungsrechtlichen Festlegungen vorgeschlagen.

Verkehr:

Die Straßen sollen bestandsorientiert wieder als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Für die Johann-Strauß-Gasse und Schelleingasse sollen, den Bezirksleitlinien folgend, Vorkehrungen für Baumpflanzungen angeordnet werden. Die südlich des Wiedner Gürtels liegenden und im Eigentum der Österreichischen Bundesbahnen stehenden, teilweise betrieblich genutzten Flächen, sollen dem Verkehrsband zugeordnet werden.

Die schon bestehende fußläufige Verbindung zwischen Rainergasse und Alois-Drasche-Park soll durch die Festlegung eines Durchganges auch widmungsmäßig berücksichtigt werden.

Grünflächen:

Der Alois-Drasche-Park soll wieder als Erholungsgebiet, Parkanlage, die öffentliche Grünfläche im Baublock Schelleingasse, Schönburggasse, Kolschitzkygasse und Graf-Starhemberg-Gasse wieder als Parkschutzgebiet festgesetzt werden.

Auch die Parkanlage des Palais Schönburg soll im Hinblick auf den bedeutenden Vegetationsbestand und im Einklang mit dem historischen Gebäudebestand wieder als Parkschutzgebiet gewidmet werden.

Um die Grün- und Freifächensituation innerhalb der Baublöcke zu verbessern, wird vorgeschlagen für unmittelbar nicht bebaubare Flächen größtenteils die gärtneri-

.

Seite 6

Erläuterungsbericht 2 ÖA/BV 7628

sche Ausgestaltung anzuordnen und für die in der Bauklasse I auf 4,5m Gebäudehöhe beschränkten bebaubaren Hofbereiche mit Ausnahme des Kindertagesheime an der Rainergasse die Ausbildung der Dächer als begrünte Flachdächer vorzuschreiben (**BB1**) Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der BO für Wien könnte der in der Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

n

Der Sachbearbeiter.

Der Abteilungsleiter

H. Tietze
KI. 88 021

Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat