

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Plandokument **8071**

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **1. Juli 2015, Pr. Zl. 1401/2015-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und in teilweiser Festsetzung des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8071 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Wolfgang-Mühlwanger-Straße, Cassinone- straße und Linienzug 1-30 im 22. Bezirk Kat. G. Aspern, Breitenlee und Eßling

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß § 4, § 5 und § 77 der BO für Wien sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans:

Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.

Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 19,0 m bzw. 23,0 m bzw. 31,0 m bzw. 32,0 m wird bestimmt:

Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.

Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.

- 2.2. Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen Code 01903 und Code 05638 wird bestimmt:
Entlang der nordwestlichen Fluchtlinien sind Gehsteige mit mindestens 2,5 m Breite herzustellen.
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung einer Straßenbahntrasse sowie die Herstellung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.
- 2.3. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 12,0 m bzw. 14,0 m sowie für die Verkehrsflächen Code 03425, Code 05647, Code 03506, Code 06745 und Code 05649 wird bestimmt:
Die Ausgestaltung ist entsprechend der im Plan dargestellten Querschnitte herzustellen.
- 2.4. Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen Code 05600 und 06728 wird bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung einer Straßenbahntrasse sowie die Herstellung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe möglich ist.
- 2.5. Für die Ausgestaltung aller übrigen Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11,0 m wird bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,5 m Breite herzustellen.
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe möglich ist.

3. Bestimmungen ohne Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

- 3.1. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:
 - 3.1.1. Die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal ist nicht bzw. nur von Verkehrsflächen zulässig.
 - 3.1.2. Sofern nicht anders bestimmt, sind die zur Errichtung gelangenden Dächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
 - 3.1.3. Der höchste Punkt der Dächer darf die festgesetzte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.
 - 3.1.4. Sofern nicht anders bestimmt, sind oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen im Ausmaß von mindestens 50 v. H. gärtnerisch auszugestalten, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Rangier- und Manipulationsfläche erforderlich ist.
 - 3.1.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 1,2 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.2. Im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Code 06732, Code 05712, Code 05679, Code 06744, Code 05626, Code 04507, Code 05646 und dem Verkehrsbauwerk der Linie U2 (Baufelder A2, A3, A8, A9, A10, A14 und A15) sowie im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Code 05729, Code 06737, Code 05953, Code 06738, Code 05719 und Code 06737 (Baufelder H5, H6 und H7) beträgt die Stellplatzverpflichtung 60 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl.

- 3.3. Für die von Punkt 3.2. nicht erfassten Flächen ausgenommen die Flächen mit der Widmung Bauland/Gemischte Baugebiete - Betriebsbaugebiete wird bestimmt:
Die Stellplatzverpflichtung beträgt 85 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl.
 - 3.4. Für das gesamte Plangebiet, ausgenommen die Flächen mit der Widmung Bauland/Gemischte Baugebiete – Betriebsbaugebiete wird bestimmt:
Es dürfen höchstens 150 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
 - 3.5. In Verbindung der Punkte **A – B – C – D** wird bestimmt:
Die Anlage eines 5,0 m breiten Durchgangs im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird angeordnet. Die Überbauung des Durchgangs ist nicht zulässig.
 - 3.6. In Verbindung der Punkte **E – F – I** bzw. **H – F – J** wird bestimmt:
Die Anlage einer 5,0 m breiten Durchfahrt bzw. eines Durchgangs wird angeordnet. Die Überbauung der Durchfahrt bzw. des Durchgangs ist nicht zulässig.
 - 3.7. Für die mit **Dg** gekennzeichneten Flächen wird bestimmt:
Die Anlage eines 4,0 m breiten und 4,2 m hohen Durchganges wird angeordnet.
 - 3.8. Für die mit **öDg** gekennzeichneten Flächen wird bestimmt:
Der Raum für die Errichtung und Duldung eines 7,0 m breiten und 4,2 m hohen öffentlichen Durchganges ist von Bebauung freizuhalten.
4. **Bestimmungen mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
 - 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante der U-Bahn-Trasse ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Verkehrsband.
 - 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis zur Brückenkonstruktionsunterkante der U-Bahn-Trasse ist der Widmung Grünland/Erholungsgebiete - Parkanlagen zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Verkehrsband.
 - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Der Raum bis 4,50 m über dem anschließenden Niveau ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet Betriebsbaugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise.
 - 4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es wird ein städtebaulicher Schwerpunkt festgesetzt.
 - 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Mindestraumhöhe in Erdgeschossen muss 4,0 m betragen.
 - 4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.
 - 4.8. Für die mit **BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Es dürfen keine ober- und unterirdischen Gebäude errichtet werden.

- 4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
50 v. H. der bebaubaren Fläche je Bauplatzteil ist der Errichtung von Gebäuden mit maximal 4 oberirdischen Geschossen ausgenommen Dachgeschosse vorbehalten.
Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze beziehen sich die angeführten Flächenausmaße anteilig auf die jeweils in diese Bauplätze entfallenden Teile der bezeichneten Fläche.
- 4.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
50 v. H. der bebaubaren Fläche je Bauplatzteil ist der Errichtung von Gebäuden mit maximal 5 oberirdischen Geschossen ausgenommen Dachgeschosse vorbehalten.
Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze beziehen sich die angeführten Flächenausmaße anteilig auf die jeweils in diese Bauplätze entfallenden Teile der bezeichneten Fläche.
- 4.11. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Gebäude dürfen mit maximal 9 oberirdischen Geschossen ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
- 4.12. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Gebäude dürfen mit maximal 6 oberirdischen Geschossen ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
- 4.13. Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Gebäude dürfen mit maximal 4 oberirdischen Geschossen ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
5. Bestimmungen für **Strukturen**:
- 5.1. Die mit **StrG1, StrG2, StrG3, StrG4, StrG5, StrG6, StrG7** und **StrG8** bezeichneten Strukturgebiete bilden jeweils in ihrer Gesamtheit eine Struktur.
Für diese Strukturen wird bestimmt:
- 5.1.1. Die mit Fluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.
- 5.2. Für das mit **StrG1** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.2.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21,0 m betragen.
- 5.2.2. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass auf 50 v. H. der bebaubaren Flächen maximal 1 oberirdisches Geschoss errichtet wird und auf weiteren 25 v. H. der bebaubaren Flächen maximal 5 oberirdische Geschosse ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
- 5.2.3. Der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 79.000 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 24.500 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
- 5.2.4. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 350 Stellplätze hergestellt werden.
- 5.3. Für das mit **StrG2** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.3.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21,0 m betragen.
- 5.3.2. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass auf 50 v. H. der bebaubaren Flächen maximal 1 oberirdisches Geschoss errichtet wird und auf weiteren 25 v. H. der bebaubaren Flächen maximal 5 oberirdische Geschosse ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
- 5.3.3. Der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 105.000 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 24.500 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
- 5.3.4. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 350 Stellplätze hergestellt werden.

- 5.4. Für das mit **StrG3** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.4.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21,0 m betragen.
 - 5.4.2. Die Baumassen sind so zu gliedern, dass auf 50 v. H. der bebaubaren Flächen maximal 1 oberirdisches Geschoss errichtet wird und auf weiteren 25 v. H. der bebaubaren Flächen maximal 4 oberirdische Geschosse ausgenommen Dachgeschosse errichtet werden.
 - 5.4.3. Der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 47.000 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 12.500 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
 - 5.4.4. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 175 Stellplätze hergestellt werden.
- 5.5. Für das mit **StrG4** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.5.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21,0 m betragen.
 - 5.5.2. Der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 31.500 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 59.000 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
 - 5.5.3. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 700 Stellplätze hergestellt werden.
- 5.6. Für das mit **StrG5** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.6.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 21,0 m betragen.
 - 5.6.2. Der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 35.000 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 59.000 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
 - 5.6.3. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 700 Stellplätze hergestellt werden.
- 5.7. Für das mit **StrG6** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.7.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 26,0 m betragen.
 - 5.7.2. Der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 36.000 m³ betragen. Zusätzlich dürfen 33.500 m³ oberirdisch umbauter Raum zur Schaffung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen errichtet werden.
 - 5.7.3. Die Bestimmung 3.4. kommt nicht zur Anwendung. Es dürfen insgesamt höchstens 400 Stellplätze hergestellt werden.
- 5.8. Für das mit **StrG7** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.8.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 26,0 m und der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 100.000 m³ betragen.
 - 5.8.2. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind kulturellen oder religiösen Zwecken und den damit in Zusammenhang stehenden Einrichtungen vorbehalten.
- 5.9. Für das mit **StrG8** bezeichnete Strukturgebiet wird bestimmt:
- 5.9.1. Die Gebäudehöhe darf höchstens 17,0 m und der oberirdisch umbaute Raum darf höchstens 120.000 m³ betragen.
 - 5.9.2. Das Strukturgebiet ist überwiegend der Errichtung von sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen vorbehalten.
 - 5.9.3. Flachdächer, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung 3.1.2. (Dachbegrünung) ausgenommen.
 - 5.9.4. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, die der Nutzung für Sport- und Spielzwecke zugeführt werden, sind von der Bestimmung 3.1.4. (Gärtnerische Ausgestaltung unbebaut verbleibender Grundflächen) ausgenommen.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes für diesen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien wurde eine strategische Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfes und der Abwicklung des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien von den Fachdienststellen des Magistrats, von der Wiener Umweltschutzbehörde, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, von der Bezirksvertretung sowie von der Bevölkerung abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Erwägungen einbezogen.

Zusammenfassend wird erklärt, dass die mit dem gegenständlichen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung im Plangebiet unter Abwägung der gesetzlichen und der in Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderates dargelegten Ziele sowie unter Bedachtnahme auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen die im Vergleich zu den geprüften Alternativen beste Lösung darstellt.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Krauss
Senatsrat