

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Plandokument **8121**

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **20. Februar 2015, Pr. ZI. 104/2015-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. 8121 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Meiereistraße, Hauptallee (Prater), Linienzug 1-2,
Linienzug 2-3 (Rotundenplatz), Trabrennstraße,
Linienzug 4-5, Stella-Klein-Löw-Weg und
Vorgartenstraße im
2. Bezirk, Kat. G. Leopoldstadt**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte zusammenfassende Erklärung bekannt gegeben:

I.

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

II.

Gemäß § 4 und § 5 der BO für Wien 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 der Hauptallee und aller Verkehrsflächen (mit Ausnahme der § 53-Verkehrsflächen), deren Querschnitte zur Gänze innerhalb des Plangebietes liegen, wird bestimmt:

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

2.2. Für die Ausgestaltung aller Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Hauptallee), deren Querschnitte nicht zur Gänze innerhalb des Plangebietes liegen, wird bestimmt:

Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung einer Baumreihe möglich ist.

- 2.3. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen (mit Ausnahme der § 53- Verkehrsflächen) wird bestimmt:
Bei einer Straßenbreite ab 10,0 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

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

- 3.1. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei der Errichtung von unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne mit einer Tiefe von mindestens 1,25 m vorhanden sind.
- 3.2. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 3.3. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden darf, sofern nichts anderes bestimmt ist, nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 3.4. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- 3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 50 m² je Bauplatz betragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer dieser Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen.
- 3.6. Die Errichtung von Hochhäusern ist nicht zulässig.
- 3.7. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
- 3.8. Für den zwischen den Punktepaaren **a-b** und **c-d** liegenden Bereich wird bestimmt:
Die Anlage einer mindestens 10,0 m breiten, die Punktepaare verbindenden Durchfahrt im Niveau des anschließenden Geländes wird angeordnet.
- 3.9. Für den zwischen den Punktepaaren **e-f** und **g-h** liegenden Bereich wird bestimmt:
Die Anlage eines mindestens 3,0 m breiten, die Punktepaare verbindenden Durchgangs im Niveau des anschließenden Geländes wird angeordnet.
- 3.10. Für das Gemischte Baugebiet wird bestimmt:
- 3.10.1. Die Errichtung von Einfriedungen gegen die Verkehrsflächen sowie an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften ist nicht zulässig.
- 3.10.2. Die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal ist nicht bzw. nur von Verkehrsflächen zulässig.
- 3.10.3. Auf den als Geschäftsviertel gewidmeten Flächen ist die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.
- 3.10.4. Ab der Bauklasse III wird bestimmt:
- 3.10.4.1. Es wird ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt.
- 3.10.4.2. Der oberste Abschluss der Gebäude darf die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen.
- 3.11. Für das Wohngebiet wird bestimmt:
- 3.11.1. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswässern in den Kanal darf im Neubaufall 0,007 l/s pro m² der Fläche des jeweiligen Bauplatzes bzw. Trennstückes nicht überschreiten.

4. **Bestimmungen mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

- 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Flächen wird bestimmt:
- 4.1.1. Die Brutto-Grundfläche darf in Summe 70.000 m² nicht übersteigen.
- 4.1.2. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 60 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl. Es dürfen insgesamt höchstens 80 v. H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Flächen muss die Raumhöhe in Erdgeschoßen mindestens 3,50 m betragen.
- 4.3. Die mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Gebäuden für Bildungs- und Betreuungszwecke sowie für soziale Zwecke vorbehalten.

- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Flächen wird bestimmt:
- 4.4.1. Es werden gesonderte Bestimmungen für zwei übereinander liegende Räume getroffen, wobei der für den konstruktiven Aufbau der im Plan festgelegten Verkehrsfläche samt den erforderlichen Einbauten nach dem Stand der Technik erforderliche Raum der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 53) und der Raum darunter dem Bauland/Gemischtes Baugebiet zugeordnet wird. In diesem Raum ist die Errichtung unterirdischer Bauwerke zulässig.
- 4.4.2. Bei der Errichtung von unterirdischen Bauten sind Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne mit einer Tiefe von mindestens 1,25 m vorhanden sind.
- 4.5. Auf den mit **BB5** bezeichneten Flächen werden gesonderte Bestimmungen für zwei übereinander liegende Räume getroffen, wobei der Raum bis zur Tragwerkskonstruktionsunterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Raum darüber dem Verkehrsband zugeordnet wird.
- 4.6. Auf den mit **BB6** bezeichneten Flächen darf die bebaute Fläche der Gebäude maximal 900 m² und die Gebäudehöhe maximal 9,0 m betragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen.
- 4.7. Die mit **BB7** bezeichneten Flächen sind Gebäuden für kulturelle Zwecke vorbehalten. Die Gebäudehöhe darf maximal 11,0 m betragen. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 4.8. Die mit **BB8** bezeichneten Flächen sind Gebäuden für kulturelle Zwecke vorbehalten. Die Gebäudehöhe darf maximal 15,0 m betragen. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 3,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 4.9. Auf den mit **BB9** bezeichneten Flächen darf die bebaute Fläche der Gebäude maximal 5 v. H. der bezeichneten Grundfläche betragen. Der oberste Abschluss der Gebäude darf maximal 10,0 m über dem anschließenden Gelände betragen.
- 4.10. Auf den mit **BB10** bezeichneten Flächen darf der oberste Abschluss der Gebäude maximal 16,0 m über dem anschließenden Gelände betragen.
- 4.11. Auf den mit **BB11** bezeichneten Flächen darf die bebaute Fläche der Gebäude maximal 20 v. H. der bezeichneten Grundfläche betragen. Der oberste Abschluss der Gebäude darf maximal 6,0 m über dem anschließenden Gelände betragen.
- 4.12. Auf den mit **BB12** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig.
- 4.13. Auf den mit **BB13** bezeichneten Flächen darf die Brutto-Grundfläche in Summe 30.000 m² nicht übersteigen.
Davon ist mindestens 800 m² Brutto-Grundfläche Nutzungen für Bildungs- und Betreuungszwecke sowie für soziale Zwecke vorbehalten.

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 Umweltschutzkommission, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, von der Bezirksvertretung sowie von der Bevölkerung abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Erwägungen einbezogen. Als Ergebnis dieser

Erwägungen wurden verschiedene Optimierungen in Teilbereichen des Plangebietes, jedoch keine grundsätzlichen Veränderungen des Planungsvorhabens vorgenommen.
Zusammenfassend wird erklärt, dass die mit dem gegenständlichen Flächenwidmungs- und 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