

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Plandokument **7984**

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **1. Juni 2017, Pr. Zl. 1508/2017-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 7984 mit der rot strichpunktieren Linie umschriebene Gebiet zwischen

**Johannesgasse, Am Heumarkt,
Lisztstraße und Lothringerstraße
(Bezirksgrenze) im
3. Bezirk, Kat. G. Landstraße
sowie in Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien für
einen Teil des Plangebietes**

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 Erklärung bekannt gegeben:

I.

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

II.

Gemäß §§ 4, 5, 7 und 7b 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**:

Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird bestimmt:

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

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

3.1. Die Errichtung von Erkern, vorragenden Loggien sowie Balkonen ist untersagt.

3.2. In Verbindung der mit **a-b** und **c-d** bezeichneten Buchstabenpaare wird ein Durchgang mit einer Breite von 3,0 m und einer Höhe von 3,5 m angeordnet.

- 3.3. Für die mit Ak bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Anlage einer Arkade im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird angeordnet. Die Überbauung der Arkaden ab einer Höhe von 15,5 m über Wiener Null ist im Rahmen der im Plan für die an die bezeichneten Flächen angrenzenden Flächen angegebenen Bestimmungen zulässig.
- 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.

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

- 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 ab einer Höhe von 22,5 m über Wiener Null umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 5.800 m³ betragen.
- 4.3. Für die mit **BB3** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Der ab einer Höhe von 22,5 m über Wiener Null umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 72.300 m³ betragen.
- 4.4. Für die mit **BB4** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Der ab einer Höhe von 22,5 m über Wiener Null umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 34.900 m³ betragen.
- 4.5. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
170 m² dieser Grundfläche sind von jeder oberirdischen Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Stiegenanlagen ist jedoch zulässig.
- 4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Es dürfen keine oberirdischen Gebäude errichtet werden.
- 4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien dürfen Einfriedungen das Niveau der angrenzenden Grundflächen um nicht mehr als 1,40 m überragen und sind ab einer Höhe von 1,0 m transparent auszuführen.
- 4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
- 4.8.1. Die zur Errichtung gelangenden Dächer sind als Flachdächer auszuführen.
- 4.8.2. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen sind keine Aufbauten zulässig.
- 4.9. Für die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
- 4.9.1. Der Raum bis zu einer Höhe von 15,5 m über Wiener Null ist mit Ausnahme erforderlicher Stützen und Konstruktionselemente von jeder oberirdischen Bebauung freizuhalten.
- 4.9.2. Zwischen Lothringer Straße und Am Heumarkt ist ein Raum bis zu einer Höhe von 15,5 m über Wiener Null zur Errichtung und Duldung eines 4,0 m breiten öffentlichen Durchgangs von jeder oberirdischen Bebauung freizuhalten.
- 4.10. Für die mit **BB10** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
- 4.10.1. Die Neigung der Dachflächen der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf höchstens 70° betragen.
- 4.10.2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 5,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.
- 4.11. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
Die Errichtung von Wohnungen ist verboten.
- 4.12. Für die mit **BB12** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Fußbodenoberkante von Wohnungen muss mindestens 50,0 m über Wiener Null liegen.
- 4.13. Für die mit **BB13** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Fußbodenoberkante von Wohnungen muss mindestens 18,0 m über Wiener Null liegen.

- 4.14. Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:
- 4.14.1. Es soll ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden.
 - 4.14.2. Die bezeichneten Grundflächen werden gemäß § 7b Abs. 3 der BO für Wien als Zone für Großbauvorhaben ausgewiesen.
 - 4.14.3. Für die bezeichneten Grundflächen tritt die Widmung Bauland gemäß § 4 Abs. 4 der BO für Wien 10 Jahre nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat außer Kraft.
- 4.15. Für die mit **BB15** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Der Raum bis zu einer Höhe von 15,5 m über Wiener Null wird der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Der darüber liegende Raum wird dem gemischten Baugebiet/Geschäftsviertel mit den Bestimmungen Bauklasse III beschränkt auf 22,5 m über Wiener Null und geschlossene Bauweise zugeordnet; für diesen Raum gelten darüber hinaus die besonderen Bestimmungen, die sich aus den Punkten 4.1, 4.8, 4.11 und 4.14 dieses Antrags ergeben.
- 4.16. Für die mit **BB16** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Ein Raum zur Errichtung und Duldung eines 5,0 m breiten öffentlichen Durchgangs ist von jeder oberirdischen Bebauung freizuhalten.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs für diesen Flächenwidmungsplan 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 Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung im Plangebiet unter Abwägung der gesetzlichen und der in Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderats dargelegten Ziele sowie unter Bedachtnahme auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen die im Vergleich zu den geprüften vernünftigen Alternativen beste Lösung darstellt.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Krauss
Senatsrat