

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Nordost

MA 21 B - Plan Nr. 8340

Beilage 1
Wien, 8. April 2022

Antrag

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8340 mit der rot strichpunktieren Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Meiereistraße, Linienzug 1-2, Linienzug 2-3
(Rechtes Donauufer), Linienzug 3-4,
Linienzug 4-6 (Marathonweg), Linienzug 6-7, Linienzug 7-8 und Olympiaplatz 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 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 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 21. März 2019 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 mehr als 11 m wird bestimmt: Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 3 m Breite herzustellen.
- 2.2. Für die Ausgestaltung des Marathonwegs – mit Ausnahme des Bereichs zwischen U-Bahn-Trasse und Engerthstraße – wird bestimmt: Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen möglich ist.
- 2.3. Für die Ausgestaltung der Meiereistraße, der Engerthstraße und des Marathonwegs zwischen U-Bahn-Trasse und Engerthstraße wird bestimmt: Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung einer Baumreihe möglich ist.

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

Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:

- 3.1. Erker, Balkone und Loggien dürfen, sofern nichts anderes bestimmt ist, die Baulinien nicht überragen. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen die Baulinie um höchstens 0,8 m überragen.
- 3.2. Die Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind, sofern nichts anderes bestimmt ist, als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- 3.3. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
- 3.4. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
- 3.5. Auf Grundflächen in der Bauklasse VI wird ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt.
- 3.6. Die Errichtung von Hochhäusern ist erst bei einer festgesetzten Gebäudehöhe von über 35 m zulässig.
- 3.7. Die Errichtung von Wohnungen ist, sofern nichts anderes bestimmt ist, nicht zulässig.
- 3.8. Bei der Errichtung von unterirdischen Bauwerken sind – mit Ausnahme der mit Df und BB14 bezeichneten Flächen – Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichend Erdkerne vorhanden bleiben.

- 3.9. Von der mit Df bezeichneten Fläche sind mindestens 10 v H gärtnerisch auszugestalten.
- 3.10. Zwischen den Punktpaaren i-j und f-k ist eine Stiegenanlage auszubilden, die das Niveau der Durchfahrt (Df) mit dem Niveau des, auf der mit BB16 bezeichneten Fläche, tatsächlich errichteten Durchgangs verbindet.
- 3.11. Bei Neubauten, auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, sind die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v H gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
- 3.12. Für den Bereich zwischen Engerthstraße bzw. Marathonweg und Donau ist die Fußbodenunterkante des tiefsten Kellergeschoßes aller Bauwerke mit 3,68 m unter Wiener Null beschränkt. Tiefer liegende Bauwerke bzw. Bauwerkssteile sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Funktion des Grundwasserbewirtschaftungssystems entlang des rechten Donaudammes im Bereich des jeweiligen Bauvorhabens gewährleistet bleibt.
- 3.13. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) müssen zwei Drittel der Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

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

- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen dürfen keine ober- und unterirdischen Gebäude errichtet werden. Die Errichtung von Stellplätzen ist nicht zulässig.
- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Flächen dürfen keine ober- und unterirdischen Gebäude errichtet werden.
- 4.3. Auf der mit **BB3** bezeichneten Fläche darf der oberste Abschluss der Dächer nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen ist der Raum bis +12 m über Wiener Null der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Bauland/ Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, EKZ. Die Anordnung von statisch erforderlichen Konstruktionselementen ist zulässig.
- 4.5. Auf der mit **BB5** bezeichneten Fläche ist ab +24,5 m über Wiener Null die Errichtung von Wohnungen zulässig. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 50 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl. Es dürfen höchstens 70 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

- 4.6. Auf der mit **BB6** bezeichneten Fläche ist ab +12 m über Wiener Null die Errichtung von Wohnungen zulässig. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 50 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl. Es dürfen höchstens 70 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
- 4.7. Auf den mit **BB7** bezeichneten Flächen ist der Raum bis zu einer Höhe von +12 m über Wiener Null der Verkehrsfläche gemäß § 53 der BO für Wien zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet, Gebiete für geförderten Wohnbau, Geschäftsviertel, Bauklasse VI, 26-35 m, geschlossene Bauweise.
- 4.8. Auf den mit **BB8** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Flugdächern mit einer maximalen Höhe von 7 m und einer lichten Höhe von mindestens 5 m über dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 4.9. Auf den mit **BB9** bezeichneten Flächen sind Dächer bzw. Flugdächer im Ausmaß von mindestens 30 v H entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind zulässig.
- 4.10. Auf den mit **BB10** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Flugdächern mit einer maximalen Höhe von 8 m und einer lichten Höhe von mindestens 5 m über dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche zulässig.
- 4.11. Auf den mit **BB11** bezeichneten Flächen hat die Raumhöhe in Erdgeschoßen mindestens 4 m zu betragen.
- 4.12. Auf den mit **BB12** bezeichneten Flächen dürfen Gebäude mit höchstens 28 Geschoßen, die zur Gänze über dem Niveau von +15 m über Wiener Null liegen, errichtet werden.
- 4.13. Auf den mit **BB13** bezeichneten Flächen ist der Raum zwischen +5,2 m und +10,75 m über Wiener Null der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet. Der Raum darüber ist der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse VI, +90 m-+110 m über Wiener Null, geschlossene Bauweise zugeordnet.
- 4.14. Auf den mit **BB14** bezeichneten Flächen ist der Raum ab +5,2 m über Wiener Null der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darunter der Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet.
- 4.15. Auf den mit **BB15** bezeichneten Flächen dürfen Gebäude mit höchstens 5 Geschoßen, die zur Gänze über dem Niveau von +10 m über Wiener Null liegen, errichtet werden.
- 4.16. Auf den mit **BB16** bezeichneten Flächen ist im Niveau der angrenzenden Brückenkonstruktionsoberkante über den Handelskai (BB21) ein Durchgang (Dg) mit einer

lichten Höhe von mindestens 4,5 m anzuordnen. Die Anordnung statisch erforderlicher Konstruktionselemente ist zulässig.

- 4.17. Auf der mit **BB17** bezeichneten Fläche ist der Raum bis zur Tragwerkskonstruktionsunterkante der Widmung Sondergebiet/Sport- und Verwaltungseinrichtungen zugeordnet, in dem ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m angeordnet wird. Der Raum darüber ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet.
- 4.18. Auf den mit **BB18** bezeichneten Flächen wird ein Durchgang (Dg) mit einer Breite von mindestens 3 m angeordnet, der das Niveau der angrenzenden Durchfahrt (Df, Linienzug e-i-f) mit dem Niveau des Handelskais (Linienzug g-h) verbindet.
- 4.19. Auf den mit **BB19** bezeichneten Flächen ist eine begehbare Rampe auszubilden, die das Niveau der Engerthstraße (Linienzug a-b) mit dem Niveau des, auf der mit **BB16** bezeichneten Fläche, tatsächlich errichteten Durchgangs (Linienzug c-d) verbindet. Mindestens 25 v H der Rampenoberfläche sind zu begrünen.
- 4.20. Auf den mit **BB20** bezeichneten Flächen beträgt die Stellplatzverpflichtung 20 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl. Es dürfen höchstens 40 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
- 4.21. Auf den mit **BB21** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von maximal zwei Brückenbauwerken, Stegen und dergleichen mit einer Breite von jeweils maximal 10 m zulässig.
- 4.22. Auf den mit **BB22** bezeichneten Flächen ist das Abstellen von Fahrzeugen im Niveau zulässig. Die Oberfläche darf nicht versiegelt werden.
- 4.23. Auf den mit **BB23** bezeichneten Flächen dürfen keine Gebäude errichtet werden. Die Errichtung der für den Betrieb des Boothafens erforderlichen baulichen Anlagen ist zulässig.
- 4.24. Auf den mit **BB24** bezeichneten Flächen ist der Raum bis zur Tragwerkskonstruktionsunterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet, der Raum darüber der Widmung Verkehrsband.
- 4.25. Auf den mit **BB25** bezeichneten Flächen ist der Raum bis zur Tragwerkskonstruktionsunterkante der Widmung Sondergebiet/Sport- und Verwaltungseinrichtungen zugeordnet, in dem das Abstellen von Fahrzeugen sowie die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig ist. Der Raum darüber ist der Widmung Verkehrsband zugeordnet.
- 4.26. Auf den mit **BB27** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugsschächten zulässig. Die Baulinie darf hierbei nicht überragt werden.

5. Gemäß § 7b der BO für Wien wird bestimmt:

Für die mit **BB26** bezeichneten Flächen wird bestimmt:

- 5.1. Die Fläche wird als Zone für Großbauvorhaben festgelegt.
- 5.2. Zulässig ist die Errichtung von Sporthallen sowie sonstiger Gebäude, die gemäß § 6 Abs. 2 der BO für Wien für die Benutzung und Erhaltung der Anlagen erforderlich sind.
- 5.3. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf +35 m über Wiener Null nicht überschreiten.
- 5.4. Die unbebaut bleibenden Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- 5.5. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 30 vH der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl. Es dürfen höchstens 50 vH der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

6. Gemäß § 7c der BO für Wien wird bestimmt:

Für die mit **EKZ** bezeichneten Flächen wird bestimmt:

- 6.1. Die Fläche wird als Einkaufszentrum festgelegt.
- 6.2. Die höchste zulässige Fläche für das Einkaufszentrum gemäß § 7c Abs. 1 der BO für Wien beträgt 23.000 m².
- 6.3. Die Stellplatzverpflichtung beträgt mit Ausnahme der Wohnnutzung 30 v H der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl. Es dürfen hier höchstens 1.450 Stellplätze hergestellt werden.

III.

Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen:

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs für diesen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. im Rahmen des Verfahrens gemäß § 2 der BO für Wien wurde eine strategische Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs und der Abwicklung des Verfahrens gemäß § 2 der BO für Wien von den Fachdienststellen des Magistrats, von der Wiener Umwelthanwaltschaft, vom Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, von der Bezirksvertretung sowie von der Bevölkerung abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Erwägungen miteinbezogen. Als Ergebnis dieser Erwägungen wurden verschiedene Optimierungen in Teilbereichen des Plangebiets, 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 Gemeinderats dargelegten Ziele sowie unter Bedachtnahme auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen die im Vergleich zu den geprüften Alternativen beste Lösung darstellt.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Christoph Hrcir

##signaturplatzhalter##