

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 8436

Wien, 11. September 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hietzinger Kai, Fleschgasse, Auhofstraße und St.-Veit-Gasse im 13. Bezirk, Kat. G. Unter St. Veit und Unterbaumgarten sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet im 13. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch seine vielfältige Bebauung und reichhaltige Begrünung aus. Es liegt direkt am Hietzinger Kai im Nahbereich des Wienflusses, westlich des Schlossparks Schönbrunn, nördlich der Hietzinger Hauptstraße und östlich der Verbindungsbahn. Die Bebauungsstruktur ist heterogen und umfasst eine gründerzeitliche Blockrandbebauung an der St.-Veit-Gasse sowie der Auhofstraße, die zusätzlich von Mehrfamilienhäusern mit Vorgärten ergänzt wird. Im Bereich der St.-Veit-Gasse/Hietzinger Kai setzt sich die Blockrandbebauung fort, weitet sich auf und schafft einen offenen Raum vor dem Hochhaus.

Das ehemalige Bürohochhaus der „Wiener Allianz“ am Hietzinger Kai prägt mit seiner markanten Architektur und dominanten Präsenz das Stadtbild der Westeinfahrt. An der Kreuzung Hietzinger Kai/Fleschgasse fügt sich eine Tankstelle mit Waschstraße in Form einer offenen und durchlässigen Bebauung zusätzlich in das Plangebiet. Eine freistehende hufeisenförmige Wohnanlage mit einem stark begrünten Innenhof und umlaufenden Gärten entlang der Fleschgasse schließt an die Liegenschaft der Tankstelle an.

Historische Entwicklung

Bereits im Franziszeischen Kataster von 1829 zeichnete sich Unter St. Veit als eigenständige Ortschaft mit einer überschaubaren Bebauung entlang der Hietzinger Hauptstraße und der St.-Veit-Gasse ab. Die Eingliederung in das Wiener Stadtgebiet erfolgte 1892, wobei die städtebauliche Entwicklung vor allem durch den Bau der Stadtbahn und die Regulierung des Wienflusses vorangetrieben wurde. Gegen Ende des 18. Jahrhunderts etablierten sich, begünstigt durch die Nähe zum Wienfluss, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, darunter Färber*innen und Gerber*innen, in diesem Gebiet. Die Lederfabrik Flesch in der Fleschgasse ONr. 9, die bis 1940 ihren Betrieb führte, lag in unmittelbarer Nähe des heutigen Plangebiets. Die zunehmende Bebauung und die damit einhergehende starke Geruchsbelästigung schränkten jedoch bald die Möglichkeiten für neue Bauprojekte in der Umgebung ein. Auf dem Areal der heutigen Fleschgasse ONr. 15-17 befand sich eine Lohgrube der Lederfabrik Flesch. Um die technischen Herausforderungen des Baugrunds zu bewältigen und dennoch eine Bebauung zu realisieren, errichtete die österreichische gemeinnützige Siedlungsgesellschaft im Jahr 1932 ein hufeisenförmiges Gebäude um die ehemalige Lohgrube herum, dessen offene Seite zur Fleschgasse hin ausgerichtet ist.

Gebietsdaten

Gebietsgröße: ca. 4,1 ha

Einwohner: 411 (Bevölkerungsevidenz 2021)

Haushalte: 196 (Bevölkerungsevidenz 2021)

Arbeitsstätten: 104 (Registerzählung 2011)

Beschäftigte: 1758 (Registerzählung 2011)

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet besticht durch seine vorherrschende Wohnnutzung und wird von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der St.-Veit-Gasse charakterisiert. Die Innenhöfe

bieten eine Mischung aus Wohn- und Gewerberäumen. An der St.-Veit-Gasse/Hietzinger Kai befindet sich eine Wohnhausanlage der Gemeinde Wien. An der Auhofstraße ist eine Vielfalt an Mehrfamilienhäusern aus verschiedenen Bauepochen situiert, während die Fleschgasse von einer hufeisenförmigen Wohnanlage aus den 1930er Jahren geprägt wird. Ein charakteristisches Merkmal des Baublocks ist das von Architekt Harry Glück entworfene Bürohochhaus am Hietzinger Kai, das zwischen 1974 und 1976 errichtet wurde und bis 2023 von einer Versicherungsfirma als Bürostandort genutzt wurde. Am Hietzinger Kai befindet sich zusätzlich eine Tankstelle mit Waschstraße. Sowohl an der Auhofstraße/Fleschgasse als auch entlang der St.-Veit-Gasse bereichern vereinzelte gewerbliche Nutzungen die Erdgeschosszone.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine reiche Durchgrünung aus, insbesondere im Umfeld der Mehrfamilienhäuser und der hufeisenförmigen Wohnanlage. Die Blockinnenbereiche verfügen über stockenden Baumbestand. Im öffentlichen Raum hingegen ist kaum Baumbestand vorhanden. Lediglich entlang des Hietzinger Kais finden sich eine Baumreihe sowie ein einzelner Baum an der Fleschgasse, welcher jedoch außerhalb des Plangebiets liegt. Öffentliche Grün- und Freiräume fehlen im Plangebiet gänzlich. Der nächstgelegene Park, der „Hügelpark“, befindet sich in ca. 450 m Entfernung südlich vom Plangebiet.

Eigentumsverhältnisse:

Die Verkehrsflächen sind dem öffentlichen Gut zugeordnet. Jeweils ein Grundstück ist im Eigentum von Wiener Wohnen, der Stadt Wien, einer Wohnbaugenossenschaft und einer sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft. Die restlichen Liegenschaften befinden sich im Privateigentum, im Wohnungseigentum bzw. im Besitz sonstiger juristischer Personen.

Infrastruktur:

Soziale Infrastruktur:

Im nordöstlichen Eck des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle mit einem integrierten Supermarkt, die als zentraler Nahversorger für die umliegende Nachbarschaft dient. Außerhalb des Plangebiets, in einem Umkreis von ca. 500 m, befinden sich eine Volksschule und drei allgemeinbildende höhere Schulen sowie diverse größere Nahversorger.

Technische Infrastruktur:

Das gegenständliche Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage gut mit technischer Infrastruktur ausgestattet und ist an das Gasnetz angeschlossen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht hingegen nicht.

Verkehrssituation:

Öffentlicher Verkehr:

Das Plangebiet profitiert von einer exzellenten Anbindung an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz. Direkt gegenüber der St.-Veit-Gasse/Hietzinger Kai, außerhalb des Plangebiets, liegt die U-Bahn-Station „Unter St. Veit“ der Linie U4. Die Bushaltestelle „Unter St. Veit“ der Autobuslinie 47A ist nur etwa 100 Meter vom Plangebiet entfernt und somit fußläufig schnell erreichbar. Rund 300 Meter südlich des Plangebiets befindet sich die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Fichtnergasse“ der Linie 10.

Radverkehr:

Der Wienfluss-Radweg, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, stellt eine wichtige Verkehrsverbindung für Radfahrende dar und ermöglicht eine gute Anbindung an weitere Verkehrsknotenpunkte und Radrouten in Richtung Stadtzentrum sowie stadtauswärts. Innerhalb des Plangebiets sind markierte Radanlagen oder Radrouten auf der Auhofstraße und in der Fleschgasse vorhanden. Für das Abstellen von Fahrrädern stehen Radabstellanlagen am Hietzinger Kai ONr. 101-105 zur Verfügung. Weitere Radabstellmöglichkeiten bestehen knapp außerhalb des Planungsgebiets am Hietzinger Kai ONr. 111.

Motorisierter Individualverkehr:

Der Hietzinger Kai, der stadteinwärts als Westeinfahrt Wiens dient, ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet, was zu einer entsprechenden Lärmbelastung führt. Die St.-Veit-Gasse, eine Hauptstraße, fungiert als wichtiger Zubringer zum Hietzinger Kai und weist ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Innerhalb des Plangebiets sind Längsparkplätze entlang der St.-Veit-Gasse, der Auhofstraße, der Fleschgasse und teilweise am Hietzinger Kai vorhanden. Der öffentliche Raum innerhalb des Plangebiets wird somit vorrangig vom motorisierten Individualverkehr genutzt.

Fußverkehr:

Es mangelt an natürlicher Beschattung für Fußgänger*innen im öffentlichen Raum. Schutzwege befinden sich an der Kreuzung St.-Veit-Gasse/Auhofstraße sowie in den Eckbereichen am Hietzinger Kai. Zudem bestehen Garagen- und Parkplatzausfahrten entlang der Auhofstraße sowie der St.-Veit-Gasse und Ein- und Ausfahrten rund um die Tankstelle.

Umweltsituation

Das Plangebiet ist durch ein moderates Überwärmungspotenzial gekennzeichnet und wird klimatisch als „Siedlungsklima“ eingestuft. Die kühlen nächtlichen Strömungen der Bergwinde aus dem Wienerwald und die Luftleitbahn entlang des Wientals fördern den Luftaustausch in der Stadt. Es bestehen keine Flächen von naturschutzbehördlichen Belangen, Oberflächengewässer oder öffentliche Parkanlagen im Plangebiet. Die Lärmbelastung ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am Hietzinger Kai und in der St.-Veit-Gasse erhöht.

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler und Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Die bisherige Rechtslage zielt darauf ab, Flächen für Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie Arbeits- und Produktionsstätten zu sichern. Außerdem soll der Erhalt von Grün- und Freiflächen sowie von stockendem Baumbestand gewährleistet werden. Im rechtskräftigen Plandokument PD 8016 wurden demgemäß Bauland/Wohngebiet und Bauland/Gemischtes Baugebiet festgesetzt. Vorherrschend gilt die Bauklasse II, geschlossene bzw. offene Bauweise. Ausnahmen bestehen in den Blockinnenbereichen, deren Grundflächen teilweise als Bauland/Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m oder 6,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, festgesetzt sind. Am Hietzinger Kai im Bereich der Tankstelle und der Waschstraße sind im nördlichen Teil Bauland/Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, und im südlichen Teil Bauland/Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, ausgewiesen. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist hier durch die Besondere Bestimmung 1 (BB1) zulässig. Das Bürohochhaus ist als Bauland/Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse VI, beschränkt auf 43-46 m Gebäudehöhe, sowie Bauklasse II und Bauklasse I, beschränkt auf 4,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, ausgewiesen. Für die Freibereiche wurde die gärtnerische

Ausgestaltung, teilweise mit der Besonderen Bestimmung 3 (BB3), wodurch keine ober- und unterirdischen Bauwerke errichtet werden dürfen, festgesetzt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 8016, Beschluss des Gemeinderates vom 24. März 2014, Pr. Zl. 384/2014-GSK

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft, werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Das **Leitbild Siedlungsentwicklung** hält fest, dass das Gebiet von den gründerzeitlichen Strukturen bzw. von Bebauungen aus den 50er bis 70er Jahren geprägt ist. Demnach enthält der **Masterplan Gründerzeit** zahlreiche Maßnahmen zur nachhaltigen Weiterentwicklung historischer Stadtteile.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** und das **Leitbild Grünräume Wien** zielen auf die Aufwertung und das Verbinden von Freiräumen zu einem Grün- und Freiraumnetzwerk ab. In diesem Sinne ist in dem Plangebiet vor allem die Sicherung von privaten Grünflächen ein bedeutender Faktor. Im Freiraumnetz ist das Wiental als Grünachse Bestandteil der linearen, landschaftlich geprägten Grün- und Freiraumverbindung. Diese Flächen erfüllen sowohl Alltags- und Erholungsfunktionen als auch eine stadtoökologische Rolle als Frischluftschneise. Grundsätzlich zählen sowohl die Auhofstraße als auch die Fleschgasse durch die begrünten Straßenräume zum urban geprägten Freiraumnetz Wiens. Innerhalb vom Plangebiet weisen diese Straßenzüge jedoch keine Begrünung im öffentlichen Raum auf.

Das **Fachkonzept Produktive Stadt** zielt darauf ab, die Produktion in Wien zu erhalten und die Stadt als Ort der kurzen Wege zu stärken. Es definiert drei Betriebszonentypen, um dem produzierenden Sektor langfristig notwendigen Raum in der Stadt zu sichern. Die Auswahl dieser Zonen basiert auf Kriterien wie Lage, Infrastruktur, Emissionen und Mobilität, wobei Konflikte mit anderen Nutzungen vermieden werden. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets, charakterisiert durch das bestehende Betriebsbaugelände (Tankstelle) entlang des Hietzinger Kai, wird daher als „integrierter Einzelstandort“ klassifiziert.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache, ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen. Das Planungsgebiet ist derzeit von einem Energieraumplan unberührt.

Im **Fachkonzept Mobilität** sind Maßnahmen festgelegt, wie die verkehrlichen Zielvorgaben des Stadtentwicklungsplanes 2025 erreicht werden sollen. Relevant ist das Ziel, dass für ganz Wien bis 2025 80 Prozent der Alltagswege der Wienerinnen und Wiener mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden. Der öffentliche Raum soll fair unter allen Nutzenden aufgeteilt sein und setzt den Fokus auf aktive Mobilität, eine Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie auf attraktive Verweilmöglichkeiten.

Im **Fachkonzept Hochhäuser** wurden sechs Stadtbereiche mit ortsspezifisch unterschiedlichen Anforderungen für die Entwicklung von Hochhäusern identifiziert. Das Plangebiet wird den „Übergangsbereichen“ zugeordnet. Diese Übergangsbereiche grenzen außen an die Natur- und

Landschaftsschutzgebiete und verzahnen sich innen mit dem städtischen Gewebe. Hier befinden sich wichtige Belüftungsschneisen, durch die die Stadt Wien mit Frischluft versorgt wird.

Die **Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“** legen dar und begründen, in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Auf der Liegenschaft der Fleschgasse ONr. 15-17 soll durch vertikale Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum entstehen. Dabei stehen Barrierefreiheit, Ressourcenschonung und die Steigerung der Wohnqualität im Fokus. Um den vorhandenen Wohnraum zu sichern, sollen im übrigen Teil des Planungsgebiets die Grundflächen bestandsorientiert ausgewiesen werden. Um das gründerzeitliche Stadtbild zu schützen, soll erstmals eine Schutzzone in Teilbereichen ausgewiesen werden. Zur Sicherung des bestehenden Bürostandorts soll beim Hochhaus am Hietzinger Kai die Errichtung von Wohnungen untersagt werden. Zusätzlich sollen zur Sicherung von weiteren Gewerbe- und Handelsflächen entlang des Hietzinger Kais die Grundflächen der Tankstelle gleichermaßen als Bauland/Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet ausgewiesen werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Schutz der Grünflächen und des bestehenden Baumbestands, um eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung zu gewährleisten. Die Festsetzungen sollen zwar weitestgehend bestandsorientiert ausfallen, aber dennoch eine Anpassung an heutige Planungsstandards ermöglichen, sowie gestalterische bzw. architektonische Spielräume zur Schaffung von zeitgemäßen Wohnformen sowie Freiflächen bieten.

Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher 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 und leistbares Wohnen;
- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;

- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- 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;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Für das gesamte Plangebiet allgemein gültige Bestimmungen:

Erker sollen an Straßen bis 16 m Breite die Baulinien um höchstens 0,8 m vorragen dürfen. Dies soll mit Bedachtnahme auf das Stadtbild erfolgen, ausreichende Belichtung und Belüftung der Baukörper gewährleisten und darüber hinaus der Erzielung einer der Breite des Straßenraumes angepassten Proportionalität der Baumassenverteilung dienen.

Um großvolumige Dachformen im Neubaufall hintanzuhalten, soll der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

Zur Erhaltung der Durchgrünung des Plangebiets sollen bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch ausgestaltet werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise, mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH, gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Für Grundflächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet wird, darf die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 40 m² betragen. Dadurch soll die Durchgrünung der Blockinnenbereiche bewahrt sowie zusätzliche Versiegelung hintangehalten werden und zugleich Vorsorge für notwendige Bauten aufgrund zeitgemäßer technischer Erfordernisse und für Radabstellanlagen getroffen werden.

Für Teilbereiche des Plangebiets gültige Bestimmungen:

Im Plangebiet wird vorgeschlagen, die Baulinien und Grenzlinien am bestehenden Kataster und die Baufluchtlinien weitestgehend am Gebäudebestand bzw. an der bestehenden Rechtslage zu orientieren sowie für Wohn- und Betriebszwecke genutzte Hinter- bzw. Hoftrakte mittels Baufluchtlinien weitestgehend zu berücksichtigen und dabei die Bauklasse je nach Bestandssituation vorzuschlagen.

Im Bereich der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der St.-Veit-Gasse sowie der lockeren Bebauung entlang der Auhofstraße soll im Wesentlichen bestandsorientiert Bauland/Wohngebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, vorgeschlagen werden. Eine Ausnahme bildet die Auhofstraße ONr. 72, die gemäß dem Bestand als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise vorgeschlagen wird. Die Wohnanlage an der St.-Veit-Gasse/Hietzinger Kai soll ebenfalls bestandsorientiert als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, beschränkt auf 14 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, vorgeschlagen werden. Damit soll einerseits Vorsorge für Wohnraum geschaffen als auch eine Grundlage zur Sicherung des Bestandes an Wohnbebauung gebildet werden.

Aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne eines architektonisch wertvollen gründerzeitlichen örtlichen Stadtbildes soll in Teilbereichen des Plangebiets, vor allem an der St.-Veit-Gasse sowie in Abschnitten der Auhofstraße, die Neuausweisung einer Schutzzone gemäß Untersuchung der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung, vorgeschlagen werden. Die Gebäudehöhen innerhalb der Schutzzone sollen

weitgehend bestandsorientiert sowie mit Bezug auf die angrenzende Nachbarbebauung vorgeschlagen werden.

Um neben Wohnraum auch Rücksicht auf ansässige Betriebe zu nehmen, soll im hinteren Bereich der Liegenschaft der Auhofstraße ONr. 68 bzw. ONr. 70 Bauland/Wohngebiet teilweise mit dem Zusatz Geschäftsviertel, Bauklasse I, beschränkt auf 6,5 m, geschlossene Bauweise ausgewiesen werden.

Um die Arbeitsstätten des Kleingewerbes sowie die Möglichkeit der Erbringung von Dienstleistungen zu erhalten und eine angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen, sollen die hofseitigen Grundflächen entlang der St.-Veit-Gasse als Bauland/Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m, geschlossene Bauweise vorgeschlagen werden. Damit ein raumverträgliches Maß an Bebauung für Mischnutzungen in den hofseitigen Teilbereichen erreicht werden kann, sollen die Gebäude bzw. Gebäudeteile teilweise im Ausmaß von höchstens 50 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes errichtet werden dürfen.

Für die restlichen Hofbereiche soll zur Erhaltung und Erweiterung des Vegetationsbestandes in Anbetracht der mikroklimatischen Auswirkungen und des Regenwassermanagements die Bebauungsbestimmung einer gärtnerischen Ausgestaltung vorgeschlagen werden. Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude sollen in Bereichen mit signifikantem Baumbestand nicht zulässig sein. **(BB2)**

Um eine Nutzungsdurchmischung im Plangebiet zu bewahren, soll die Bebaubarkeit der Grundfläche des bestehenden Bürohochhauses am Hietzinger Kai ONr. 101-105 als Bauland/Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse VI beschränkt auf 43-46 m, Bauklasse II und Bauklasse I beschränkt auf 4,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, bestandsgemäß gesichert werden. Um den attraktiven Bürostandort am Hietzinger Kai zu erhalten und inadäquate Wohnbedingungen hintanzuhalten, soll zusätzlich die Errichtung von Wohnungen unzulässig sein. **(BB3)**

Im Bereich der Tankstelle und der Waschstraße am Hietzinger Kai ONr. 99 soll Bauland/Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise mit einer Trakttiefe von 15 m entlang des Hietzinger Kais sowie einer Trakttiefe von 10 m entlang der Fleschgasse vorgeschlagen werden. Dadurch sollen die ansässigen Betriebe gesichert und Vorsorge für die Errichtung zukünftiger Betriebs- und Gewerbeflächen in Symbiose mit einem infrastrukturell gut gelegenen Standort und dem bestehenden Bürohochhaus gefördert werden. Eine Sicherung von Betriebsgebieten unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen und Qualitäten stellt eine wesentliche Forderung des Fachkonzepts „Produktive Stadt“ dar.

Im hofseitigen Bereich soll entsprechend der Nutzung als Betriebs- und Geschäftsfläche und für die Sicherung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben zusätzlich Bauland/Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise,

vorgeschlagen werden. In Anbetracht der Nähe zur Wohnanlage der Fleschgasse soll auch hier die Dichte der Bebauung in einem raumverträglichen Maß gehalten werden. Daher sollen die Gebäude bzw. Gebäudeteile im Ausmaß von höchstens 40 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes errichtet werden dürfen. Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise soll zulässig sein. **(BB1)**

Um eine ressourcenschonende und vertikale Nachverdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur der Fleschgasse ONr. 15-17 zu ermöglichen sowie den Ansprüchen an zeitgemäßen und leistbaren Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden, soll die vorhandene Wohnanlage als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse IV, beschränkt auf 19 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, vorgeschlagen werden. Um in weiterer Folge ein homogenes äußeres Erscheinungsbild der Wohnanlage zu unterstützen und eine durchgehende Fassadenfront zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Trakttiefe auf 10,5 m zu erhöhen.

Zusätzlich soll der untergeordnete hofseitige Zubau im nordöstlichen Eckbereich der Wohnhausanlage als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse I, beschränkt auf 4 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, bestandsgemäß ausgewiesen werden.

Um die Grün- und Freiflächen und den stockenden Baumbestand im Innenhof sowie in den rückwärtigen Gartenbereichen der Fleschgasse ONr. 15-17 zu schützen, sollen auch hier ober- und unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht zulässig sein. **(BB2)**

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden. **(BB4)**

In den Bereichen mit lockerer Bebauungsstruktur soll grundsätzlich eine einheitliche und ortstypische Vorgartentiefe von ca. 4 m bzw. ca. 5 m gesichert werden. Im Bereich der Tankstelle sollen die Vorgartentiefen ebenfalls bestandsgemäß entlang des Hietzinger Kais ca. 3 m sowie entlang der Fleschgasse ca. 5 m betragen, um weiterhin für etwaige zukünftige Straßenbauprojekte Vorsorge zu treffen.

Für die **Querschnitte** der Verkehrsflächen soll zur Gewährleistung sicherer und bequemer fußläufiger Verbindungen festgelegt werden, dass bei einer Gesamtbreite von mindestens 15 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils einer Breite von mindestens 2 m herzustellen sind.

Zur Verbesserung und Erhaltung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern und zur Klimaanpassung beitragen, soll bei Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 15 m die Herstellung und Erhaltung von mindestens einer Baumreihe vorgeschlagen werden, soweit diese Teile innerhalb des Plangebiets liegen.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit, insbesondere jedoch für den Fußverkehr, sowie um den öffentlichen Raum im Bereich der stark frequentierten Kreuzung durch Ein- und Ausfahrten nicht zu beeinträchtigen, soll für den im Plangebiet liegenden Teil des Hietzinger Kais, im Abschnitt westlich des Hochhauses, die Ausweisung einer Ein- und Ausfahrtsperre bestandsgemäß gesichert werden.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nicht maßgeblich abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf. Durch den gegenständlichen Plan wird kein Europaschutzgebiet berührt.

Es war daher gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Aus den zuvor genannten Gründen unterscheiden sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfs nicht (erheblich) von jenen, die aufgrund der schon zuvor bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären.

Es war daher auch gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiterin:
Dipl. Ing.ⁱⁿ Amina Karahodžić, BSc.
Tel.: +43 1 4000 88135

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger