

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 21 B

**MA 21 B - Plan Nr. 7935**

Wien, 13. August 2009

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Raxstraße, Windtenstraße,  
Zur Spinnerin, Quaringasse und  
Gußriegelstraße im  
10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

**Beilagemappen:**

1. Antrag und Plan 1:2000
2. Verfahrenslauf gemäß § 2 BO f. Wien  
(Plan- und Antragsentwürfe, Erläuterungsberichte)
3. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan  
(Bausperren)
4. Plandarstellung der Grundeigentumsverhältnisse
5. Bestandspläne
6. Bezugsakten
7. Gutachten, Stellungnahmen
8. Darstellung der Änderungen
9. Kundmachungsnachweise

**Erläuterungsbericht 2 - ÖA/BV**

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

**Lage, Charakteristik und historische Entwicklung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des 10. Bezirkes auf dem Höhenrücken des Wienerberges. Es wird charakterisiert durch die Lage in einer Übergangszone zwischen dicht bebautem Stadtgebiet und locker bebauter bzw. grüner Stadtrandzone. Prägend sind die Strukturen der städtischen Wohnhausanlagen der 60er- Jahre des 20. Jahrhunderts und die Sportanlage des Eisring Süd.

Das Gebiet war bis ins 19. Jahrhundert überwiegend landwirtschaftlich genutzt, eine bauliche Entwicklung setzte erst in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein. Der so genannte Eisring Süd, ursprünglich Eissportzentrum des ASKÖ, wurde 1982 eröffnet.

### **Gebietsdaten**

Die Fläche des Plangebietes beträgt 12,8 ha. Letzte Statistiken weisen für das Plangebiet knapp 1.300 Einwohner in ca. 670 Wohneinheiten aus (Bevölkerungsevidenz von 2008) sowie rund 70 Beschäftigte in etwa 20 Arbeitsstätten (Arbeitsstättenzählung von 2001).

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

An der Straße Zur Spinnerin bestehen eine Wohnhausanlage mit 6 bis 9 Geschossen und ein 2-geschoßiger Kindergarten der Stadt Wien. An der Braunspergengasse, der Quaringasse und der Gußriegelstraße bestehen Wohnhäuser von Wiener Wohnen, Scheibenbauten aus den 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts mit 4 bis 8 Geschossen. Am oberen Ende der Gußriegelstraße existiert ein ebenerdiger Bau, der die Wohnsiedlung mit Geschäftslokalen ergänzt. Im Antragsgebiet bestehen zwei Tankstellen, eine an der Ecke Raxstraße/Windtenstraße und eine weitere an der Ecke Gußriegelstraße/Quaringasse. Am Gelände des Eising Süd gibt es Hallen mit Sportnutzungen und einige Nebengebäude.

Freiflächen und Grünräume:

Zwischen den Bauten der Wohngebäude und auf dem Areal des Kindergartens bestehen großzügige, gestaltete Grünflächen. Die Freiflächen des Eising Süd dienen teilweise dem Eislaisport, auf den übrigen Freiflächen sind Reste früherer Sportanlagen erkennbar. Östlich der Tankstelle an der Ecke Raxstraße/Windtenstraße dockt der Eising Süd mit einem Parkplatz an die Raxstraße an.

Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Teil des Antragsgebietes steht im Eigentum der Stadt Wien. Ausnahmen sind die Tankstelle Ecke Raxstraße/Windtenstraße und die Wohnhausanlage Zur Spinnerin ONr. 53, beide in Privatbesitz.

#### Infrastruktur:

Im Umkreis von ca. 500 m Luftlinie finden sich mehrere Kindergärten und Schulen: vier Kindergärten, die Volksschulen Georg-Wilhelm-Pabst-Gasse 2 und Knöllgasse 59 sowie die Hauptschulen Georg-Wilhelm-Pabst-Gasse 2a und Knöllgasse 61. Die nächst gelegene Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen und teilweise des periodischen Bedarfs ist die Quarinpassage in der Quaringasse 20.

#### Verkehrssituation:

Mit der Straßenbahnlinie 1, deren Endstation sich an der Mündung der Windtenstraße in die Raxstraße befindet, ist das Antragsgebiet mit dem Stadtzentrum verbunden. In der Raxstraße verkehrt die Buslinie 15A, in der Gußriegelstraße die Linie 65A.

Der Anschluss ans übergeordnete Straßennetz ist durch die Nähe zur Raxstraße (Hauptstraße B225) und die Triester Straße (Hauptstraße B17) gegeben. Die übrigen Straßen im Gebiet haben lokale Erschließungsfunktion.

An der Gußriegelstraße gibt es zwischen Wohnbebauung und Tankstelle einen Parkplatz, der zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört.

Die Quaringasse und die Braunspergengasse sind im Antragsgebiet als Fußwege ausgestaltet. Eine weitere Fußwegverbindung besteht von der Gußriegelstraße parallel zur Raxstraße zur Straßenbahndstation der Linie 1.

In der Raxstraße und der Windtenstraße bestehen Radwege.

#### **Umweltsituation**

Die großzügigen Grünflächen der bestehenden Wohnbebauung und der Randbereich des Eisring Süd sind locker mit Bäumen bestockt. Die Freiflächen des Eisring Süd dienen teilweise dem Eislaufsport, auf den übrigen Freiflächen sind Reste früherer Sportanlagen erkennbar. Das Gelände des Eisring Süd war eine Grünlandwidmung, aber von der faktischen Nutzung her (hoher Anteil an bebauten und befestigten Flächen) ohne jede ökologische Bedeutung.

Im Netzwerk Natur (Anhang) ist ein weit verbreitetes Vorkommen des Feldhamsters im 10. Bezirk dokumentiert. Auch das gegenständliche Areal ist in diesem Zusammenhang erwähnt.

## **Rechtslage**

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne:

Anfang der 60er- Jahre des 20. Jahrhunderts wurden die Festsetzungen für die heute bestehende Wohnbebauung getroffen. Seither hat sich an den Intentionen der Widmung, der Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung, einer großen Sportfläche und von zwei Tankstellen, wenig geändert. Auch die aktuellen Plandokumente folgen diesen Zielen.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

Plandokument 6935, Beschluss des Gemeinderates vom 9. August 1996, Pr. Zl. 158 GPS/96;

Plandokument 6935K (Dekret), Beschluss des Gemeinderates vom 5. November 1999, Pr. Zl. 343 GPZ/1999.

## **Übergeordnete Konzepte**

Im Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05) ist der Eisring Süd als Grün- und Freiraum im Stadtgebiet enthalten, der übrige Teil des Plangebietes gehört zum dicht bebauten Stadtgebiet.

## **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Der 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten ist mit 170.000 Einwohnern der bevölkerungsstärkste Bezirk Wiens und wird laut Prognosen auch in den nächsten Jahrzehnten weiter wachsen. Die Anlage des Eisring Süd ist in die Jahre gekommen und de facto eine Brachfläche mit guter technischer Infrastruktur. Das Areal ist auch mit Grünflächen gut versorgt. Innerstädtische Brachflächen einer adäquaten Neunutzung zuzuführen ist ganz im Sinne einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Stadtentwicklung.

Als Ausgangsbasis für künftige Entwicklungen am Eisring Süd wurde im Jahr 2008 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, bei dem auch die AnrainerInnen eingebunden waren.

Für den städtebaulichen Wettbewerb waren unter anderem folgende Ziele vorgegeben: Aus dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und den begleitenden Angeboten sollen am Standort zukünftig Wohnungen, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen und ein multifunktionales Sportzentrum entstehen. Das unmittelbare Projektumfeld war in den Planungen, was die Anordnung von Nutzungen und die

Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper betrifft, zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die bestehende Wohnbebauung und den historisch wertvollen Wasserturm an der Windtenstraße ONr. 3. Im Zusammenhang mit dem Wasserturm steht eine von der Magistratsabteilung 19 definierte Sichtachse, die von der Wienerbergstraße zum Wasserturm verläuft. Die Sicht zum Wasserturm sollte dabei nicht durch Neubauten beeinträchtigt werden.

Als Wettbewerbssieger gingen die Architekten Hermann & Valentiny und Partner gemeinsam mit Architekt Podsedensek ZT GmbH (für die Sportstätten und Handelsflächen) sowie Landschaftsplaner DI Jakob Fina hervor. Das Siegerkonzept der Architekten besticht durch seine klare Struktur mit Wohnen im Norden, dem Sportzentrum in der Mitte und den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Süden. Dies ermöglicht eine flexible und voneinander unabhängige Realisierung der einzelnen Nutzungsgruppen. Zentrales Element des Entwurfes ist ein auf den Wasserturm ausgerichteter grüner Anger. Er trennt Wohnen und Sport und bildet zugleich einen geschützten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

### **Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung**

(Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)

Ziel der Stadtplanung ist es, die innerstädtische Brachfläche des Eising Süd im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung einer Neunutzung zuzuführen. Auf Grund der aktuellen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wird für den Standort eine Wohnnutzung vorgeschlagen. Zusätzlich wird für Einkaufsmöglichkeiten vorgesorgt, die in der Umgebung des Areal in zu geringem Ausmaß vorhanden sind. Auch ein Sportzentrum soll entstehen, da im Süden Wiens dafür Nachfrage besteht.

Die Festsetzungen für die bestehende Wohnbebauung und die beiden Tankstellen im Plangebiet sollen weitestgehend aus der Rechtslage übernommen werden, diese entsprechen auch den heutigen Zielen der Stadtplanung.

Mit der vorliegenden Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Erhaltung von und Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter besonderer Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen,
- Erhaltung von und Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeitsstätten des Gewerbes und zur Erbringung von Dienstleistungen,
- Vorsorge für der Erholung dienende Grünflächen,
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für soziale Zwecke und Sportzwecke,
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes.

### **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 die bestehende Wohnbebauung und die Tankstelle an der Ecke Gußriegelstraße/Quaringasse werden die Festsetzungen aus der Rechtslage übernommen. Dem entsprechend wird für die Wohnhäuser die Widmung Wohngebiet mit den Bauklassen III bis VI (beschränkt auf 26 - 30 m) vorgeschlagen, für den Geschäftsbereich an der Gußriegelstraße die Bauklasse I. Für die Grünflächen zwischen den Gebäuden wird die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet, zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes werden die bestehenden Parkplätze der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten. Für die Tankstelle wird der Nutzung entsprechend wieder die Widmung als Betriebsbaugebiet vorgeschlagen, die Bauklasse I mit Höhenbeschränkung auf 6,0 m entspricht dem Bestand.

Für den bestehenden Kindergarten werden die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse I und die geschlossene Bauweise aus dem Rechtsbestand übernommen. Für künftige Entwicklungen sollen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, daher wird die bebaubare Fläche erweitert, und die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe wird nicht mehr festgesetzt. Da das Grundstück im

Eigentum der Stadt Wien steht, kann auch die Bestimmung für öffentliche Zwecke entfallen. Um die Nutzung als Kindergarten zu sichern, wird eine Bestimmung für soziale Zwecke getroffen (**BB6**).

Für die bestehende Tankstelle an der Ecke Raxstraße/Windtenstraße werden die Festsetzungen so weit als möglich aus der Rechtslage übernommen, dies betrifft die Widmung Gemischtes Baugebiet/Betriebsbaugebiet, die Bauklasse I und die geschlossenen Bauweise. Die Fluchtlinien sollen an die künftige Bebauung der Umgebung angepasst werden. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,0 m soll entfallen, um eine einheitliche Höhenentwicklung entlang der Raxstraße zu ermöglichen.

Entsprechend den unter Maßgebliche Entwicklungen und Planungen angegebenen Zielen werden für die neuen Nutzungen auf dem Areal des Eising Süd folgende Festsetzungen getroffen:

Im nördlichen Bereich des Eisringes, benachbart zur bestehenden Wohnnutzung, soll für eine Wohnbebauung vorgesorgt werden. Die Fluchtlinien, die Bauklassen III, IV und V mit teilweisen Beschränkungen sowie die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung - auch für den Anger - werden entsprechend den stadtplanerischen Zielen vorgeschlagen. Mit der besonderen Bestimmung **BB10** wird für eine bebaubare Fläche die flächenmäßige Ausnutzbarkeit im Erdgeschoß beschränkt. Damit wird das für diesen Teilbereich bestehende stadtgestalterische Ziel der optischen Verbindung der umliegenden Freiflächen aus Sicht der Fußgänger verfolgt.

Um für den Anger den Charakter einer offenen Freifläche zu schaffen, wird die Errichtung von Einfriedungen untersagt. Für unterirdische Bauwerke wird eine Überdeckung von mindestens 1,65 m vorgeschrieben, um Baumpflanzungen zu ermöglichen (**BB2**).

Im Zentrum des Eisringareals ist eine größere Anlage für Sport und Veranstaltungen vorgesehen. Die Palette der Nutzungen umfasst auch ein Restaurant. Vorgeschlagen wird die Widmung Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel. Baulinien und die Bauklassen III und IV entsprechen den stadtplanerischen Zielen. Um Vorsorge für eine optimale Ausstattung des Bezirkes mit Sport- und Freizeiteinrichtungen an stadtstrukturell geeigneten Standorten zu treffen, wird für das Sportzentrum eine Zone für Großbauvorhaben gemäß § 7b der Wiener Bauordnung ausgewiesen. Das

Großbauvorhaben wurde gemäß § 7b Abs. 7 der Wiener Bauordnung untersucht und für raumverträglich befunden. Zulässige Bauwerke werden zur Sicherung der beabsichtigten Nutzung für Sport- und Veranstaltungszwecke bestimmt (**BB5**).

An der Raxstraße soll gemäß den stadtplanerischen Zielen die Errichtung eines Einkaufszentrums ermöglicht werden. Dazu wird die Widmung Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel vorgeschlagen. Fluchtlinien und die Bauklasse I entsprechen den stadtgestalterischen Überlegungen. Für diese Fläche wird die Festsetzung eines Einkaufszentrums entsprechend der Bauordnung für Wien empfohlen. Das Einkaufszentrum wurde gemäß § 7c Abs. 4 der Wiener Bauordnung untersucht und für raumverträglich befunden.

Die Fläche gemäß § 7c der Bauordnung für Wien soll beschränkt werden, um der nachgewiesenen Raumverträglichkeit zu entsprechen.

Um die angestrebten Nutzungen für das Sportzentrum und das Einkaufszentrum zu sichern, wird für das Gemischte Baugebiet/Geschäftsviertel im Plangebiet die Errichtung von Wohnungen untersagt.

Aus stadtgestalterischen Erwägungen sollen die großzügigen Freiflächen urban gestaltet werden können. Zur Sicherung dieser Flächen wird mit der besonderen Bestimmung **BB4** eine oberirdische Bebauung untersagt.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Zone für Großbauvorhaben die zulässige Höhe der Dächer mit 4,5 m ab der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe beschränkt.

Zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse wird für ausgewählte Bereiche vorgeschrieben, Flachdächer zu begrünen (**BB3**).

Zur Berücksichtigung bestehender und Ermöglichung künftiger Bebauungen wird im gesamten Plangebiet die geschlossene Bauweise angeordnet. In Teilbereichen wird zur Ermöglichung architektonischer Handlungsspielräume die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zugelassen (**BB1**).

Zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse werden für ausgewählte Straßen Vorkehrungen für Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Um die fußläufige Durchwegung zu sichern, werden entsprechende Fußwege festgesetzt. Für diese Flächen werden Unterbauungen zugelassen (**BB7**, **BB8** und **BB9**).

Die Festsetzungen für den bestehenden Fußweg von der Gußriegelstraße in Richtung Windtenstraße werden bis zum Areal des Einkaufszentrums aus der Rechtslage übernommen, ebenso die Fußwegfestsetzungen für die Quaringasse und die Braunspergengasse.

Zur sicheren Abwicklung des Fußgängerverkehrs wird für Straßen mit einer Breite ab 11,0 m die Herstellung von Gehsteige entlang der Fluchtlinien mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorgeschrieben.

Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- bzw. Rechtssituation mit weniger als 11,0 m wieder festgesetzt wird, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes auf Grund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11,0 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Im Netzwerk Natur (Anhang) wird das Vorkommen von Feldhamstern erwähnt. Es ist nicht zu vermuten, dass allfällige Auswirkungen des Projektes auf die lokale Population weiterreichende Folgen für das Gesamtvorkommen haben. Dennoch sollte die Möglichkeit, auch Maßnahmen für die Erhaltung der lokalen Population zu treffen, überprüft werden.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien war daher nicht erforderlich. Die aufgrund des vorliegenden Entwurfs zu erwartenden Entwicklungen der Umweltsituation sind nicht als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu beurteilen.

Dazu wird bemerkt, dass zwar die bisherige Widmung Erholungsgebiet/Sport- und Spielplätze eine Grünlandwidmung war, aber von der faktischen Nutzung her (hoher Anteil an bebauten und befestigten Flächen) mit geringer ökologischer Bedeutung. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien war daher ebenfalls nicht erforderlich.

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

Der Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. Futscher-Gerl  
Kl. 88132

Der Abteilungsleiter:  
i.V.

Dipl.-Ing. Schönfeld  
Senatsrat

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 21 B

**MA 21 B - Plan Nr. 7935**

Beilage 1  
Wien, 13. August 2009

**Antragsentwurf 2 - ÖA/BV**

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7935 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Raxstraße, Windtenstraße, Zur Spinnerin,  
Quaringasse und Gußriegelstraße im  
10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

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

I.

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

II.

1. 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 BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt:  
Bei einer Straßenbreite ab 11,0 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

In den Querschnitten der Verkehrsflächen der Gußriegelstraße und der Raxstraße, soweit sie im Plangebiet liegen, sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  - 3.1. Mit Ausnahme der Zone für Großbauvorhaben darf der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.
  - 3.2. Auf den als Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel gewidmeten und mit GB GV bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.
  - 3.3. Für alle Flächen, auf denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, darf die Fläche gemäß § 7c der Bauordnung die Summe von 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  
4. Gemäß § 5 (4), § 5 (7) und § 7b der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
  - 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
  - 4.2. Für die mit **G BB2** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Auf der Grundfläche sowie entlang deren Grenzen ist die Errichtung von Einfriedungen untersagt. Unterirdische Bauwerke sind mit einer Überdeckung von mindestens 1,65 m herzustellen.
  - 4.3. Für die mit **GB GV BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Flachdächer von Gebäuden sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten im erforderlichen Ausmaß sind zulässig.
  - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Es dürfen keine oberirdischen Gebäude errichtet werden.
  - 4.5. Die als Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel gewidmeten und mit **BB5** bezeichneten Grundflächen werden als Zone für Großbauvorhaben festgelegt. Zulässige Bauwerke dürfen nur für Sport- und Veranstaltungszwecke verwendet werden.

- 4.6. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Die zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen nur für soziale Zwecke verwendet werden.
  - 4.7. Für die mit **W BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Im Erdgeschoß darf die bebaute Grundfläche der zur Errichtung gelangenden Gebäude insgesamt höchstens 50 v.H. der bezeichneten Grundflächen betragen. Der Raum darüber darf im Rahmen der sonstigen für diese Grundflächen geltenden Bestimmungen bebaut werden.
5. Gemäß § 5 (4), § 5 (7), § 7b und § 7c der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
- 5.1. Für die mit **FW BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Der Raum unterhalb einer 1,0 m unter dem Niveau der Verkehrsfläche liegenden Ebene ist der Widmung Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel zugeordnet. Dieser Raum wird als Zone für Großbauvorhaben festgelegt, zulässige Bauwerke dürfen nur für Sport- und Veranstaltungszwecke verwendet werden. Der Raum darüber wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.
  - 5.2. Für die mit **FW BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Der Raum unterhalb einer 1,0 m unter dem Niveau der Verkehrsfläche liegenden Ebene ist der Widmung Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel zugeordnet. In diesem Raum ist die Errichtung eines Einkaufszentrums zulässig. Der Raum darüber wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.
  - 5.3. Für die mit **FW BB9** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Der Raum unterhalb einer 1,0 m unter dem Niveau der Verkehrsfläche liegenden Ebene ist der Widmung Wohngebiet zugeordnet. Der Raum darüber wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.

Der Abteilungsleiter:  
i.V.

Dipl.-Ing. Schönfeld  
Senatsrat

# Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung

---

**Plan Nr. 7935 - FB 6625**

Wien, 21. Juli 2009

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Raxstraße, Windtenstraße, Zur  
Spinnerin, Quaringasse und Gußriegelstraße  
im 10. Bezirk, Kat. G. Inzersdorf Stadt

*An die  
Magistratsabteilung 21 B*

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hat den oben angeführten Magistratsantrag in seiner Sitzung am **21. Juli 2009** behandelt.

**Die Mitglieder des Fachbeirates nehmen diesen Antragsentwurf zustimmend zur Kenntnis und ersuchen um Überprüfung der Durchwegung des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich einer technisch-wirtschaftlichen Machbarkeit.**

Für die Geschäftsstelle des Fachbeirates:

Der Vorsitzende:

OSR Dipl.-Ing. Klaus Vatter

Arch. Dipl.-Ing. Dieter Hayde