

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 B

**MA 21 B - Plan Nr. 8496**

Wien, 28. Mai 2026

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und  
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Machstraße, Handelskai, Lößlweg und  
Engerthstraße im  
2. Bezirk, Kat. G. Leopoldstadt

## **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.

### **Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das rund 2,8 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Entwicklungsgebietes entlang der U2-Achse im 2. Wiener Gemeindebezirk und wird durch die Straßenzüge Machstraße, Handelskai, Lößlweg und Engerthstraße begrenzt. Das Terrain fällt von der Engerthstraße in Richtung Handelskai leicht ab. Das Gebiet ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den großen gesamtstädtischen Strukturelementen Prater und Donau. Es profitiert von der zentrumsnahen Lage mit fußläufigem Anschluss an die U2-Station „Krieau“. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Albrechtskaserne, das „Messecarree Nord“, die Messe Wien, die Wirtschaftsuniversität Wien sowie

das Viertel Zwei. Großteils Strukturen, deren Entwicklung durch die Verlängerung der Linie U2 begünstigt wurden. Nordwestlich grenzt das dicht bebaute, gründerzeitliche Stuwerviertel an.

### **Historische Entwicklung**

Ursprünglich war das Plangebiet durch ständige natürliche Verlegungen des Flussbettes der Donau und der immer wiederkehrenden Überschwemmungen geprägt. Erst im 19. Jahrhundert wurde es durch die Donauregulierung (1870-75) urbar gemacht und allmählich städtischen Nutzungen zugeführt. In der Gründerzeit entstanden, bedingt durch den Ausbau der Donauuferbahn (1876-1880), zahlreiche Handelsniederlassungen am rechten Donauufer. Dies führte im Jahr 1884 zum Ausbau des Handelskais. Die Bebauung entlang des Handelskais blieb nur punktuell und beschränkte sich auf Lagergebäude.

Der Streifen entlang des Donauufers zwischen Handelskai und Vorgartenstraße wurde als Standort für Industrie- und Verkehrseinrichtungen genutzt und bereits ab den 1920er Jahren durch kommunale Wohnhausanlagen aufgewertet. Nach dem 2. Weltkrieg entstanden weitere große Wohnhausanlagen auf diesem Areal. Die Gemeindebauten im Bereich zwischen Machstraße und Lößlweg wurden 1959-60 errichtet.

Die Fertigstellung des neuen Messezentrums im Jahr 2004 und die Verlängerung der U2 bis zum Stadion im Jahr 2008 leiteten einen umfangreichen Erneuerungs- und Veränderungsprozess in diesem Gebiet ein (Wirtschaftsuniversität Wien, Messecarree Nord, Viertel Zwei, Wohnbauten am Areal der aufgelassenen Wilhelm-Kaserne).

### **Gebietsdaten**

Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 2,8 ha auf und umfasst 783 Einwohner\*innen in 428 Haushalten (Quelle: Kleinräumiges Wiener Bevölkerungsregister Daten MA 23, Stichtag 1.1.2024).

Die genaue Anzahl an Arbeitsplätzen im Gebiet ist aufgrund der aktuellen Datenlage nicht quantifizierbar. Die Daten der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2020 beziehen sich neben dem Plangebiet auch auf zwei weitere Baublöcke südöstlich des Lößlwegs. Für dieses Gesamtgebiet wurden 68 Beschäftigte in 50 Arbeitsstätten gezählt.

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Im Plangebiet befinden sich in Blockrandbebauung bzw. als freistehende Wohnscheiben errichtete Wohnhäuser aus der Nachkriegszeit. Die Gebäude besitzen zwischen 5 und 9 Hauptgeschoße und

sind Großteils in mittlerem Gebäudezustand. Ein Gebäude scheint thermisch saniert zu sein (Ecke Machstraße/Handelskai). In der Mitte des Blocks befindet sich eine katholische Kirche (eingeschoßig) und ein Kindergarten der Stadt Wien (zweigeschoßig) aus der gleichen Bauperiode.

#### Freiflächen und Grünräume:

Die freistehenden Baukörper im Plangebiet werden von halböffentlichen Freiräumen umgeben. Diese großteils zusammenhängenden Grünflächen mit Baumbestand sind fußläufig erschlossen und beinhalten mehrere kleine Kinderspielplätze. Einzelne versiegelte Parkplätze sowie ein größerer Parkplatz an der Engerthstraße sind vorhanden.

Straßenbäume im Plangebiet befinden sich in der Engerthstraße und am Lößlweg und vereinzelt in der Machstraße.

Im näheren Umfeld befinden sich die Parkanlagen Elisabeth-Ben-David-Hindler-Park (Elderschplatz), Fritz-Massary-Park und Erika-Morini-Park sowie die Grünräume entlang des rechten Donauufers. Auch der übergeordnete Großgrünraum Prater ist fußläufig erreichbar.

#### Eigentumsverhältnisse:

Die Gemeindebauten im sind im Eigentum der Stadt Wien. Für die Liegenschaft Ecke Machstraße/Handelskai besteht Wohnungseigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Wien (öffentliches Gut).

#### Infrastruktur:

Im Plangebiet befindet sich ein städtischer Kindergarten (Engerthstraße 237). Weitere Kindergärten befinden sich im Umfeld. Die nächstgelegenen Volksschulen sind beim Viertel Zwei (Vorgartenstraße 208) und im Stuwerviertel (Schöngasse 2, Wehlstraße 178 und Vorgartenstraße 191) zu finden. Im Stuwerviertel befinden sich außerdem zwei Mittelschulen (Feuerbachstraße 1 und Max-Winter-Platz 2), eine AHS (Wohlmuthstraße 3) sowie das Hauptgebäude der Fachhochschule des bfi Wien. Der Campus der Wirtschaftsuniversität Wien sowie die Sigmund Freud Privat Universität sind fußläufig erreichbar. Eine städtische Bücherei befindet sich in der Engerthstraße 197. Somit kann die Versorgung des Plangebiets mit Bildungseinrichtungen aufgrund der besonderen Lage im Stadtgebiet und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als sehr gut bezeichnet werden.

Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen in der näheren Umgebung gewährleistet.

In den Erdgeschoßzonen der Wohngebäude an der Engerthstraße sind gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen vorhanden (Café, Restaurant, Blumengeschäft, Fachgeschäft für Seekarten und Navigation). Mehrere Supermärkte, Drogerien und Gastronomieeinrichtungen sowie eine Apotheke sind in der näheren Umgebung zu finden. Auch das Stadion-Center mit über 60 Shops und Gastronomiebetrieben befindet sich in der Nähe des Plangebiets.

Das Plangebiet ist mit Strom, Gas, Kanal, Fernwärme etc. gut versorgt.

Eine katholische Kirche befindet sich im Plangebiet, weitere religiöse Einrichtungen gibt es in der näheren Umgebung.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die U2-Station „Krieau“ ist in ca. 300 Metern fußläufig erreichbar. Die U2-Station „Messe-Prater“ ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Das Plangebiet wird zusätzlich durch die Buslinien 11A (Stadion – Heiligenstadt) und 82A (Praterstern – Krieau) erschlossen.

In der Engerthstraße verläuft ein Radweg. Fahrrad-Markierungen auf der Fahrbahn sind in der Machstraße vorhanden. Radlangstrecken verlaufen entlang des rechten Donauufers und der Donauinsel. Eine Wien Mobil-Radstation ist bei der Wirtschaftsuniversität vorhanden.

Fußläufig ist das Gebiet im Bereich der Wohnblöcke gut durchquerbar. Die einzelnen Stiegen der Wohnbauten sind durch ein internes, aber öffentlich zugängliches Wegenetz sowie verschiedene offene Hausdurchgänge für zu Fuß Gehende zugänglich.

Die Anbindung an das hochrangige Netz des Individualverkehrs erfolgt über den Handelskai (Hauptstraße B) zur A 23 und über die Engerthstraße, den Elderschplatz und die Ausstellungsstraße (Hauptstraßen A) zum Praterstern. Das Plangebiet unterliegt der Parkraumbewirtschaftung und umfasst straßenbegleitende Parkplätze – eine Ausnahme bildet hier der Handelskai. Bei der Engerthstraße 237 gibt es eine Zufahrt zum Parkplatz des Gemeindebaus mit 71 Stellplätzen. Der Gemeindebau am Handelskai 224 hat 8 Garagen entlang der Straßenfront angeordnet, ebenso das Gebäude Ecke Handelskai/ Machstraße. Zwischen diesen Gebäuden gibt es vom Handelskai aus eine Einfahrt in das Blockinnere, wo weitere 20 Stellplätze angeordnet sind.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 gemäß Anlage 1 zum Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt daher 70 vH der nach § 50 Abs. 1 WGarG 2008 zu schaffenden Stellplätze.

## **Umweltsituation**

Das Plangebiet ist sowohl dem Stadtklima als auch dem Innenstadtklima zugeordnet. In der Klimaanalysekarte der Stadt Wien aus dem Jahr 2020 ist der Bereich mit moderater bis starker Überwärmung ausgewiesen, allerdings begünstigt die Luftleitbahn der Donau die Durchströmung des Gebiets durch regionale Windsysteme. Im Hinblick auf das Kleinklima sind die vorhandenen Grünflächen (samt Baumbestand) von Bedeutung. Verkehrsbedingte Umweltbelastungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen gehen insbesondere vom Handelskai und der Donauuferbahn aus. Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in der Umgebung erreicht hier Werte von über 75 dB. Das Plangebiet ist nicht von naturschutzrechtlichen Festsetzungen und Zielen erfasst. Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler und keine naturschutzrechtlich relevanten Bestände.

In der Datenbank des Umweltbundesamtes und der Wiener Altstandortliste (WASTL) ist die Liegenschaft Machstraße 8-10 als Altstandort (UBAID 75531; Tankstelle) erfasst.

## **Rechtslage**

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

7710 (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Juni 2006; Pr. Zl. 2701/2006-GSV).

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

Die Wohnbauten sind als Bauland/ Wohngebiet in der Bauklasse IV – teilweise beschränkt auf 18,5 m – und Bauklasse VI (34-36 m), geschlossene Bauweise ausgewiesen. Kirche und Kindergarten im Blockinneren weisen Bauklasse I auf, wobei der Kindergarten zusätzlich als Geschäftsviertel ausgewiesen ist. Die Flächen zwischen den Wohngebäuden wurden als gärtnerisch auszugestaltende Flächen berücksichtigt. An der Engerthstraße ist eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau zulässig, wobei mindestens 50 % der Fläche nicht versiegelt werden dürfen. Die umliegenden Verkehrsflächen sind bestandsorientiert berücksichtigt.

## **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 CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt 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 Maßnahmen sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Der **Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035** stellt die wichtigste Planungsgrundlage auf gesamtstädtischer Ebene für Wien dar und gibt Ziele und Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Aspekte der Stadtentwicklung vor. Der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise stehen bei allen Vorhaben der Stadtentwicklung an oberster Stelle. Der Wien-Plan befasst sich mit den Themenfeldern der Siedlungsentwicklung für die wachsende Bevölkerung, der Erhaltung und Verbesserung bzw. dem Ausbau des Grün- und Freiraums, der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums, dem Ausbau bzw. der Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, dem urbanen Wirtschaftsstandort, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, dem Planen für die soziale und gerechte Stadt sowie der Unterstützung der Energiewende seitens der Stadtplanung. Für das gegenständliche Plangebiet sind folgende Themenfelder bzw. Kapitel relevant:

Das Kapitel **Siedlungsentwicklung** zeigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Das gegenständliche Gebiet ist Bestandteil des prioritären Stadterweiterungsgebiets „Waterfront U2 Achse Nord“ des Leitbilds Siedlungsentwicklung. Bereits versiegelte Flächen, wie beispielsweise Parkplatzflächen, sollen zur Schaffung zusätzlicher Gebäudeflächen genutzt werden. Dabei werden Standorte im Umfeld bestehender oder geplanter hochrangiger ÖV-Stationen sowie jene von gemeinnützigen Institutionen, die leistbaren Wohnraum ermöglichen, priorisiert bearbeitet. Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben

sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. In der Karte wird für das gegenständliche Gebiet die Engerthstraße als „urban geprägtes Netz“ ausgewiesen. Parallel zum Handelskai, unmittelbar angrenzend an das gegenständliche Plangebiet, verläuft das rechte Donauufer das als „Wiener Immergrün“ dauerhaft geschützt ist.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen und Plätzen. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen. In der zugehörigen Karte „Leitbild ÖV-Planung“ wird im Nahebereich des Plangebiets eine Prüfung des Ausbaus der Straßenbahnlinie 12 dargestellt. Auch soll es, aufbauend auf die bestehenden S-Bahn-Linien S45 und S80, durch die Verlängerung der S45 entlang des Handelskais zum S-Bahn-Lückenschluss kommen. In der Karte „Leitbild Radverkehrsplanung“ ist der Radweg in der Engerthstraße als Basisroute im Hauptradverkehrsnetz gekennzeichnet. Der Handelskai ist als Hauptstraße B ausgewiesen.

Das Kapitel **Wirtschaft und Arbeit** befasst sich mit den unterschiedlichen Wirtschaftstätigkeiten im Stadtgebiet. Benötigte Flächen sind zu sichern und zu ergänzen. Betrachtet werden dabei sowohl bestehende Betriebsstandorte als auch zusätzlicher Flächenbedarf, etwa durch die Energie- und die Kreislaufwirtschaft. Die zugehörige Karte weist das unmittelbare Umfeld (Albrechtskaserne, Messe Wien) als Vorrangzone für neue Büro- und Cityfunktionen aus.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt werden dabei insbesondere Bildungsinfrastruktur sowie Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Sport- und Bewegungsflächen beziehungsweise -räume, kulturelle Infrastruktur und soziale Einrichtungen und Raumangebote.

Für den gegenständliche Bereich wird der Fokus auf Ergänzungen bei baulichen Weiter- oder Neuentwicklungen gelegt. Bei baulichen Weiter- oder Neuentwicklungen soll die Verbesserung des Angebots unter Berücksichtigung des jeweiligen Umfelds geprüft werden.

Das Kapitel **Planen für die Energiewende** macht Planungsvorgaben für den Ausbau der Infrastruktur für die Wärme- und Energiewende. Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur

Dekarbonisierung sowie zur Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen stehen im Mittelpunkt. Der Umbau soll auch zu anderen Planungszielen wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden. Der Energieraumplan für den 2. Bezirk ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die **Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“** legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist.

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

Mit dem Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) wurden erstmals Zielgebiete der Stadtentwicklung definiert. Dieser innovative Ansatz lenkt die Aufmerksamkeit auf bestimmte, räumlich definierte Stadtbereiche und erfasst charakteristische Entwicklungspotenziale, Chancen und Herausforderungen. In weiterer Folge wurden die Zielgebiete adaptiert. Das Plangebiet befindet sich im **Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt – Prater“**. Ziele und Aufgaben des Zielgebietsmanagements sind die Koordinierung von Maßnahmen betreffend die bauliche Entwicklung im Nahbereich hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel, die Schaffung von baufeldübergreifenden Mehrwerten, zu schaffende Vernetzungen und Durchwegungen, die Anbindung an das rechte Donauufer sowie die Wahrung der Erholungsgebiete (rechtes Donauufer) und des Landschaftsschutzgebietes (Prater).

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Im Zuge der Verlängerung der U2 wurden bereits im Leitbild „U2-Station Messe bis Wehlstraße“ (2003) die vorhandenen Flächenpotentiale im Nahbereich der neuen U-Bahnstationen erfasst und bewertet. Die Liegenschaften im gegenständlichen Plangebiet sind als „sensible Nachbarschaften“ innerhalb der Wohn- und Mischgebiete dargestellt. Die Bebauung am Handelskai sollte laut „Zielplan“ als geschlossene Kante, laut „Zonierungsplan“ vorherrschend mit einer Höhenentwicklung in den Bauklassen IV bis V ausgeführt werden.

Im Zuge der Initiative „Gemeindebau Neu“ werden in ganz Wien mehrere Standorte für Neubauten beziehungsweise Erweiterungen von städtischen Wohnhausanlagen geprüft. Die derzeitige Parkplatzfläche der Liegenschaft Engerthstraße 237 wurde als potenzieller Standort einer Erweiterung der städtischen Wohnhausanlage identifiziert. Die Erweiterung soll sich an den vorhandenen Gebäudehöhen im umliegenden Bestand orientieren. Im Erdgeschoß an der

Engerthstraße sollen Geschäftsräumlichkeiten vorgesehen werden. Die Fläche weist ein Potential von circa 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (ca. 53 Wohnungen) auf.

Darüber hinaus soll vorsorglich eine Nachverdichtung durch Aufzonungen angestrebt werden.

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.

### **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;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- 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;
- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- 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;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;

- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

### **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:

#### Bebauungsstruktur:

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorherrschenden Nutzung Bauland/Wohngebiet vorgeschlagen. Die Festlegung der Bauklassen und Bauweisen sowie die Ausweisung der Baufluchtlinien orientiert sich vorwiegend am Bestand. Der Baulinienverlauf entlang der Machstraße soll an den Kataster angepasst werden.

Für die beabsichtigte Neubebauung im Bereich zwischen Engerthstraße ONr. 237 B und Lößlweg ONr. 1 wird auf der bisherigen Parkplatzfläche Bauland/Wohngebiet, geschlossene Bauweise mit unterschiedlichen Bauklassen und teilweise der Zusatzausweisung Geschäftsviertel vorgeschlagen. Mit der Festlegung eines Geschäftsviertels wird das Ziel verfolgt, Voraussetzungen für eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen. Die Bauklasse V im Straßentrakt, die Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 4,5 m, und die Bauklasse III sowie die Konfiguration der bebaubaren Fläche orientieren sich an der Höhenentwicklung im Umfeld, den Straßenbreiten sowie der Baublock- und Grundstückskonfiguration.

Es kommt daher zu einer Neuausweisung von Wohngebieten in Bereichen, in denen bislang keine Wohngebiete oder gemischten Baugebiete ausgewiesen waren. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen.
- b) Es müssen mindestens zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen soll in bestehende Widmungen nicht eingegriffen werden. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb soll in den oben genannten Bereichen ein Mindestanteil an geförderter Brutto-Grundfläche für Wohnen (an der gesamten Brutto-Grundfläche für Wohnen) von mindestens zwei Dritteln festgelegt werden. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden.

Es ist unabhängig von der bestehenden Grundstücksconfiguration davon auszugehen, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« für die meisten Bauvorhaben erlauben.

Im Bereich der Straßentrakte werden die Gebäudehöhen in Abstimmung mit Straßenbreiten, Baublock- und Grundstücksconfiguration vorgeschlagen. Die Straßentrakte sollen daher überwiegend in den Bauklassen IV und V vorgeschlagen werden. Zur Ermöglichung einer harmonischen Höhenentwicklung am Handelskai und zur Gewährleistung von maßvollen Bebauungsspielräumen wird für das Gebäude am Handelskai ONr. 218-220 die Bauklasse V vorgeschlagen. In Fortführung der Rechtlage wird für das Gebäude Handelskai ONr. 222-224 die Bauklasse VI mit einer an den Bestand angepassten Höhenbeschränkung von 26–35 m vorgeschlagen. Darüber hinaus sollen die Baufluchtlinien auch einen rechteckigen Grundriss ermöglichen.

Für das Kirchengebäude im Hofbereich wird eine Festsetzung als Wohngebiet – Geschäftsviertel in der Bauklasse I in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Dabei soll der Bestand berücksichtigt werden und die bebaubare Fläche für etwaige künftige Entwicklungen geringfügig erweitert werden.

Auch für den städtischen Kindergarten wird eine Festsetzung als Wohngebiet – Geschäftsviertel vorgeschlagen. Um einen Bebauungsspielraum für etwaige zukünftige Entwicklungserfordernisse des Kindergartens zu schaffen, soll die bebaubare Fläche vergrößert und auf die Bauklasse II aufgezont werden. Darüber hinaus soll die Gebäudenutzung Bildungs- und Betreuungszwecken sowie sozialen Zwecken vorbehalten sein, um die Versorgung des Stadtteils mit diesen Nutzungen (weiterhin) sicherzustellen (**BB4**).

Ebenso soll das Wohngebäude im Hofbereich (wiederholt) in der Bauklasse IV festgesetzt werden.

Entlang der Engerthstraße wird entsprechend der bestehenden Nutzung die Zusatzausweisung Geschäftsviertel vorgeschlagen, um die Voraussetzung für eine belebte Erdgeschoßzone zu erhalten.

Aufgrund einer höheren Verkehrsbelastung wird entlang der Machstraße und des Handelskais ein Verbot von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschlagen (**BB3**).

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen im Bauland folgende Bestimmungen vorgeschlagen werden:

- Für den Handelskai wird bestimmt: Es dürfen keine Erker, Balkone, Aufzugsschächte und Treppenhausvorbauten über die Baulinien vorragen. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen höchstens um 0,8 m über die Baulinien vorragen.
- Der oberste Abschluss der Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen soll für den Bereich zwischen Engerthstraße (Straßenmitte = Hochwasserkante) und Handelskai eine Beschränkung der Baulichkeiten in die Tiefe vorgenommen werden. Basierend auf Erkenntnissen aus der Grundwasserbewirtschaftung für den 2. und 20. Bezirk soll die Fußbodenunterkante des tiefsten Kellergeschoßes aller Bauwerke mit 3,18 m unter Wiener Null beschränkt werden. Tiefer liegende Bauwerke bzw. Bauwerksteile sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Funktion des Grundwasserbewirtschaftungssystems entlang des rechten Donaudammes im Bereich des jeweiligen Bauvorhabens gewährleistet bleibt.

#### Verkehr:

Die Verkehrsflächen sollen überwiegend bestandsorientiert festgesetzt werden. Für die Engerthstraße wird im Abschnitt der ONr. 237 B eine Aufweitung des Querschnitts auf 29 m vorgeschlagen, um eine Gehsteigbreite von 3 m zu ermöglichen.

Unter Bedachtnahme auf die Zielsetzungen des Wien Plans - Stadtentwicklungsplan 2035 soll eine möglichst großzügige Mindestbreite der Gehsteige festgelegt werden, um gute Bedingungen für den Fußgänger\*innenverkehr und eine hohe Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Demnach sollen die Gehsteigbreiten in der Engerthstraße und Machstraße mindestens 3 m, am Handelskai mindestens 2,5 m und am Lößlweg mindestens 2 m betragen.

Bei der Neukonzeption der Tiefgarage ist auf den vorhandenen Baumbestand Bedacht zu nehmen.

### Grünflächen:

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils, zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen und der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen folgende widmungsmäßige Maßnahmen getroffen werden:

- Für die bestehenden Freiflächen wird (wiederholt) die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschlagen.
- Auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen mit wertvollem Baumbestand ist dabei die Errichtung von unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht zulässig (**G BB1**).
- Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
- Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. 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.
- Auf den mit **BB2** ausgewiesenen Flächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. 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.
- Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude, einschließlich solcher gemäß § 82a der BO für Wien, mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. 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.
- Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH,

gemäß dem Stand der Technik, zu begrünen. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

- Um weiterhin eine Durchgängigkeit und einen überwiegend zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu gewährleisten, ist die Errichtung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- In der Engerthstraße, Machstraße und am Lößlweg, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, sollen die Querschnitte der Verkehrsflächen so ausgestaltet werden, dass die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich sind. Dies dient auch der Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Raums.

Durch die vorgeschlagenen Bebauungsbestimmungen und das damit ermöglichte Stadtentwicklungsvorhaben werden aus derzeitiger Sicht folgende infrastrukturelle und sonstige Erfordernisse, die der Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele dienen, ausgelöst:

- Leistbares Wohnen
- Städtebauliche Qualitäten und Sonstiges (Gestaltung des öffentlichen Raums, Erdgeschoßnutzung, Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Energie etc.)

### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Entwurfes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien war daher nicht erforderlich.

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur wird in Abstimmung mit den bisherigen Festsetzungen, mit Straßenbreiten, Baublock- und Grundstückskonfiguration und unter Berücksichtigung der vorherrschenden und angestrebten Nutzungen vorgeschlagen. Sämtliche Straßenzüge sollen dem Naturbestand entsprechend festgesetzt werden. Änderungen zur bisherigen Rechtslage treten nur in geringfügigem Ausmaß auf. Sie beziehen sich vor allem auf die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche an der Engerthstraße 237, auf der künftig eine Bebauung zur Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden soll.

Durch den vorliegenden Plan sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. 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.

Sachbearbeiterin:  
Dipl.-Ing. Nicole Trummer  
Tel: +43 1 4000 88528

Der Abteilungsleiter:  
(elektronisch gefertigt)  
Dipl.-Ing. Christoph Hrnčíř