

SPAR WEIDLINGER STRASSE

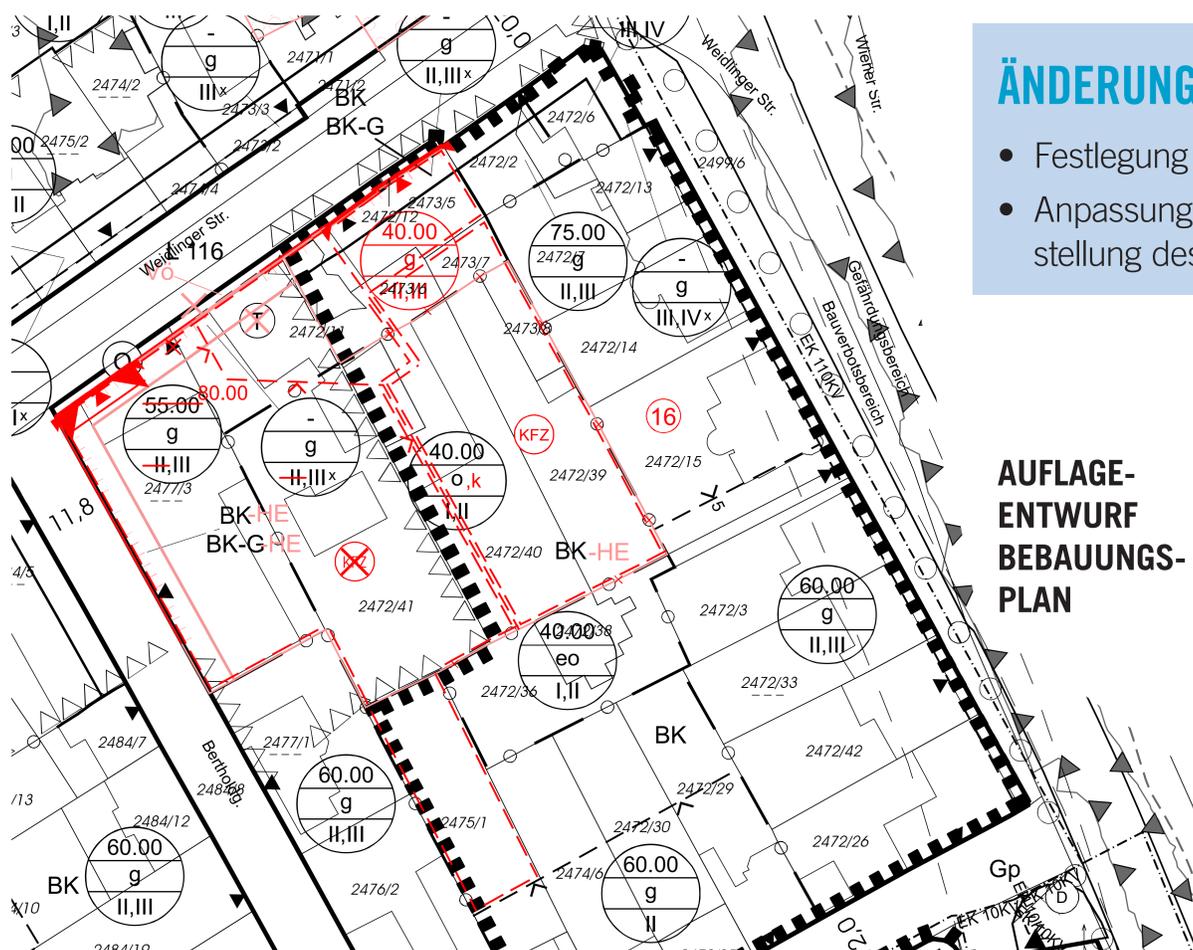
Das Areal um die ehemalige Tankstelle an der Weidlinger Straße bekommt ein neues Gesicht! Dabei wird gleichsam der SPAR erneuert. **Bürger:innenbeteiligung, Wettbewerb und Raumordnungsvertrag** stellen ein **qualitätsvolles Ergebnis** und die Wahrung öffentlicher Interessen sicher.



ÄNDERUNGSPUNKT 16: WEIDLINGER STRASSE

Zur Ermöglichung einer Verkaufsfläche über 750 m² wird im Flächenwidmungsplan der Zusatz „Handelseinrichtung“ festgelegt. Bedingung dafür ist ein Raumordnungsvertrag, der wesentliche öffentliche Interessen sicherstellt: **Nutzungsmix, Klimaschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Verkehrssicherheit** etc.

Im Bebauungsplan werden Festlegungen getroffen, die die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sicherstellen, das Ortsbild wahren und eine geregelte Verkehrserschließung gewährleisten.



ÄNDERUNGEN

- Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im BK
- Anpassung der Bebauungsbestimmungen zur Sicherstellung des Wettbewerbsergebnisses

AUFLAGE- ENTWURF BEBAUUNGS- PLAN



SPAR WEIDLINGER STRASSE



NUTZUNGEN

Die Projektwerberin verpflichtet sich im **Raumordnungsvertrag**, das Projekt mit gemischter Nutzung (ohne Wohnnutzung) umzusetzen. Dabei sind Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kinderbetreuung, Büros, Apotheke, Trafik, Ordinationen und eine bewirtschaftete Parkgarage zulässig. In Abstimmung zwischen Stadtgemeinde und Projektwerberin sind derzeit **folgende Nutzungen** vorgesehen:

ERDGESCHOSS

- EUROSPAR Lebensmittelmarkt (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche)
- Zusätzliches Geschäftslokal (ca. 170 m² Nutzfläche)
- öffentlich zugänglicher Vorplatz mit Verschattungseinrichtungen und Sitzgelegenheiten

OBERGEHOSS

- 2-gruppige Kinderkrippe (ca. 400 m² Nutzfläche, 300 m² Dachterrasse zum Spielen) → Vermietung an Stadtgemeinde
- Geschäftsflächen (ca. 300 m² Nutzfläche)



ABBILDUNG LAGEPLAN DACHDRAUFSICHT SIEGERPROJEKT

UNTERGESCHOSS

- 60 öffentlich zugängliche Park & Ride Stellplätze

VERKEHRSKONZEPT

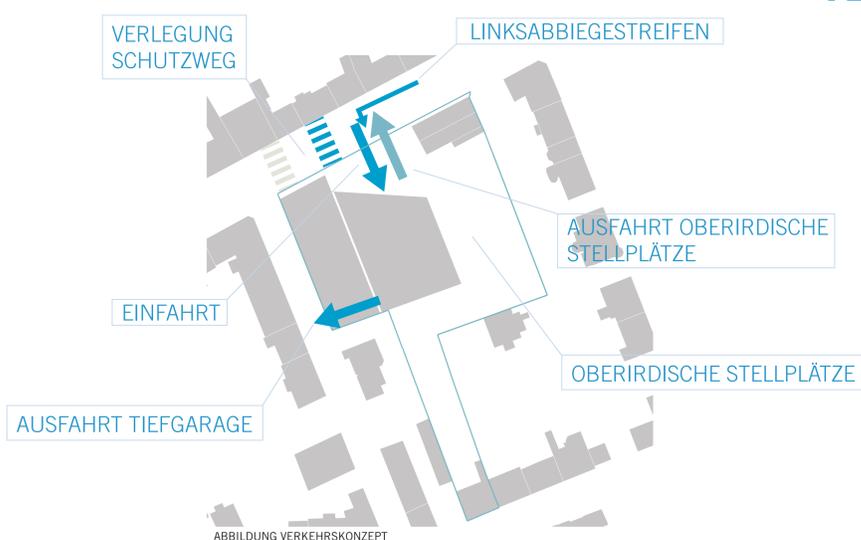


ABBILDUNG VERKEHRSKONZEPT

Der ggs. Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans liegen – aufbauend auf entsprechenden Verkehrszählungen des Kuratoriums für Verkehrssicherheit – **umfangreiche Verkehrsuntersuchungen** durch zwei fachlich qualifizierte Verkehrstechnikbüros zugrunde. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass durch die Herstellung eines Linksabbiegestreifens an der Weidlinger Straße und einer zusätzlichen Ausfahrt zur Bertholdgasse **keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrssystem** der Weidlinger Straße und des Kreisverkehrs mit der Wiener Straße zu erwarten sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (bessere Blickbeziehungen bzw. Anfahrtsichtweiten) wird der bestehende Schutzweg Richtung neuem Vorplatz verlagert.

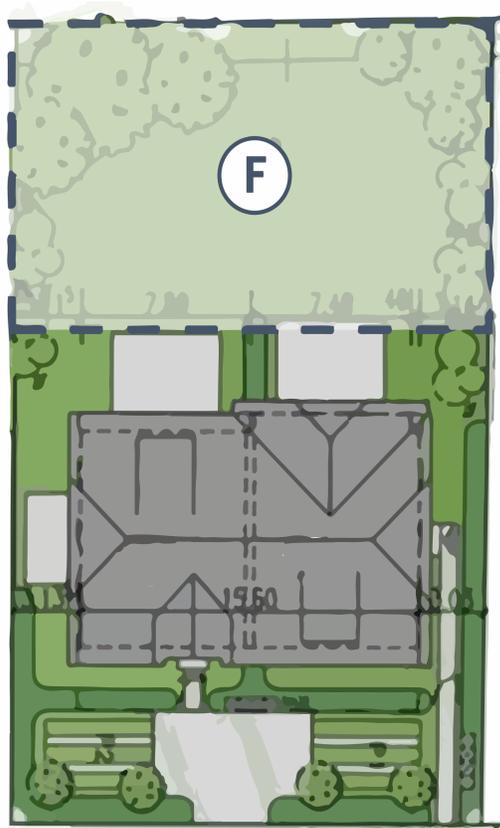


ÄNDERUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN: §4: ANTEILIGE FREIFLÄCHEN

Freiflächen sind nicht nur für ein **aufgelockertes Ortsbild** und die Sicherung der hohen **Lebensqualität** wichtig. Sie sind auch für die **Kühlung, Versickerung und Verdunstung** wesentlich. Hierzu werden **neue Festlegungen für eine klimagerechtere Stadt** getroffen.

BEISPIEL 25 % BEBAUUNGSDICHTE:

| | |
|-----------------------------|---|
| F | Fläche, die nicht mit Gebäuden bebaut werden darf |
| → 50 % davon ist Freifläche | ⊙ |
| 25 % | Fläche, die mit Gebäuden bebaut werden darf |



Unter Versiegelung wird die **Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht** verstanden. Zur **zusätzlichen Beschränkung der Bodenversiegelung und deren Folgen** im Siedlungsgebiet sieht die ggs. Änderung vor, Freiflächen und deren Ausgestaltung auch über die plangrafische Zonierung (F1-F6) hinaus zu definieren.

Bei **Bauplätzen im Wohnbauland**, ausgenommen Bauland Agrargebiete, sind von der **Bauplatzfläche 50 %** der aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte **nicht mit Gebäuden bebaubaren Fläche als Freifläche festgelegt**.

ÄNDERUNGEN: FREIFLÄCHEN UND DEREN GESTALTUNG

- Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, wobei einzelne Teilflächen ein Ausmaß von 20 m² nicht unterschreiten dürfen.
- Dieser Freiflächenanteil kann jeweils auch durch Freiflächen, die im Bebauungsplan mit einem Funktionstyp planlich festgelegt sind, abgedeckt werden. Diese Freifläche kann auch in einem hinteren Bauwuch liegen.
- **Freiflächen sind unversiegelt zu erhalten, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.** Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen.
- Bei einer Unterbauung dieser Flächen ist der oberste Abschluss des Bauwerks intensiv zu begrünen, wobei die gängigen Normen einzuhalten sind.
- Die Bepflanzung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- Diese Regelung gilt nicht für Grundstücke, die unter Anhang 1 der Bebauungsvorschriften schon anderweitig geregelt sind.

ÄNDERUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN: §11: FAHRRADSTELLPLÄTZE

Auf Grund des hohen **Potenzials für aktive Mobilitätsformen** wurde im **Stadtentwicklungskonzept {STEK 2030+}** festgelegt, dass der **Anteil des Weganteils im Umweltverbund auf 55 %** gesteigert werden soll. Zum Umweltverbund zählen Fuß- und Radverkehr sowie öffentliche Verkehrsmittel. Um dieses Ziel zu erreichen wird, zusätzlich zum laufenden **Ausbau der Radinfrastruktur**, die **Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Fahrräder geändert**.

BEISPIEL 1: EINFAMILIENHAUS

Einfamilienhaus mit 150 m² Grundrissfläche:

- 4 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen



BEISPIEL 2: MEHRFAMILIENHAUS

Mehrfamilienhaus mit 650 m² Grundrissfläche und 6 Wohnungen:

- 15 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen



- 2 für Lastenfahrräder



- 3 für Besucher:innen



ÄNDERUNGEN: ABWEICHENDE ANZAHL VON STELLPLÄTZEN FÜR FAHRRÄDER

Wird ein Gebäude auf einem Grundstück im Wohnbaugebiet, das nicht in Anhang 2 angeführt ist, errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, ist bei Wohngebäuden ...

- **pro 45 m² Grundrissfläche ein hochwertiger**, überdachter, versperrbarer **Abstellplatz für Fahrräder**
- **pro 600 m² Grundrissfläche** zusätzlich ein hochwertiger, überdachter, versperrbarer **Sonderstellplatz für Lastenfahrrad, Radanhänger** o.ä. mit einer Größe von 2,5 m x 1 m
- **pro 300 m² Grundrissfläche** ist bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen ein Fahrradstellplatz für Besucher:innen im Freien herzustellen.

Grundlage für die Ermittlung der Anzahl der Fahrradabstellplätze bildet die **Summe der Grundrissflächen der Geschoße** eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, die für **Wohnzwecke** verwendet werden, mit Ausnahme der für Garagen und Keller genutzten Bereiche.

Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

ÄNDERUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN: §12: BEGRÜNUNG VON KFZ-ABSTELL- ANLAGEN UND FLACHDÄCHERN

Die **Begrünung von Dächern** bzw. die **Pflanzung von Bäumen** haben durch Verdunstungseffekte **kühlende Auswirkungen auf das Mikroklima**. Zudem **filtern Pflanzen Staub und Schadstoffe** aus der Luft. Um diese Effekte zu unterstützen werden für Neuanlagen von Kfz-Abstellanlagen sowie unterirdischen Bauwerke neue Bestimmungen zur Begrünung getroffen.

ÄNDERUNG: BEGRÜNUNG BETRIEBLICHER UND PRIVATER ABSTELLANLAGEN

- Bei **Neuanlage oder Umbauten mit mehr als 9 KFZ-Abstellplätzen**, die nicht überdeckt, überdacht oder mit Tiefgaragen unterbaut werden, muss **pro 6 Stellplätze ein Baum** gepflanzt werden.
- Dabei ist ein **ausreichend dimensionierter Wurzelraum** je Baum herzustellen. Der **Standort der Bäume** ist so zu wählen, dass eine **Beschattung der Stellplätze** erreicht wird. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

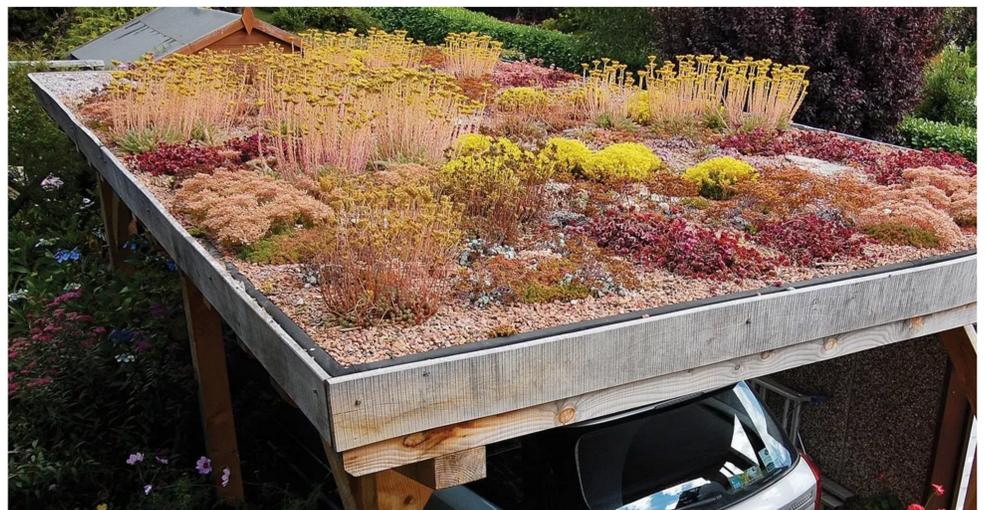


ABBILDUNG BEGRÜNTE CARPORT (QUELLE: WWW.HECTORANDCEDRIC.COM)

ÄNDERUNG: AUSWEITUNG DER BESTIMMUNGEN FÜR DIE BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Zu der bisherigen Bestimmung, dass Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zu begrünen sind, werden die Bebauungsvorschriften erweitert:

- **Auf Grundstücken** im Wohnbaugebiet sowie in den Widmungsart Baugebiet Betriebsgebiete sind **neu oder zugebaute Bauwerke** wie z.B. Carports, auf KFZ Abstellanlagen **ab einer Größe von mehr als 2 KFZ-Abstellplätzen** (das entspricht einer Größe ab 25 m²) **zu begrünen**. Kombinationen mit PV-Anlagen sind unter Umständen möglich.
- Der **oberste Abschluss von unterirdischen Bauwerken** oder Bauwerksteilen, wie **z.B. Tiefgaragen**, die nicht mit Gebäuden (bzw. Gebäudeteilen) überbaut werden, ist intensiv **zu begrünen**. Die Höhe des Gesamtaufbaus hat dabei mindestens 50 cm zu betragen.
- Die Begrünung ist zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

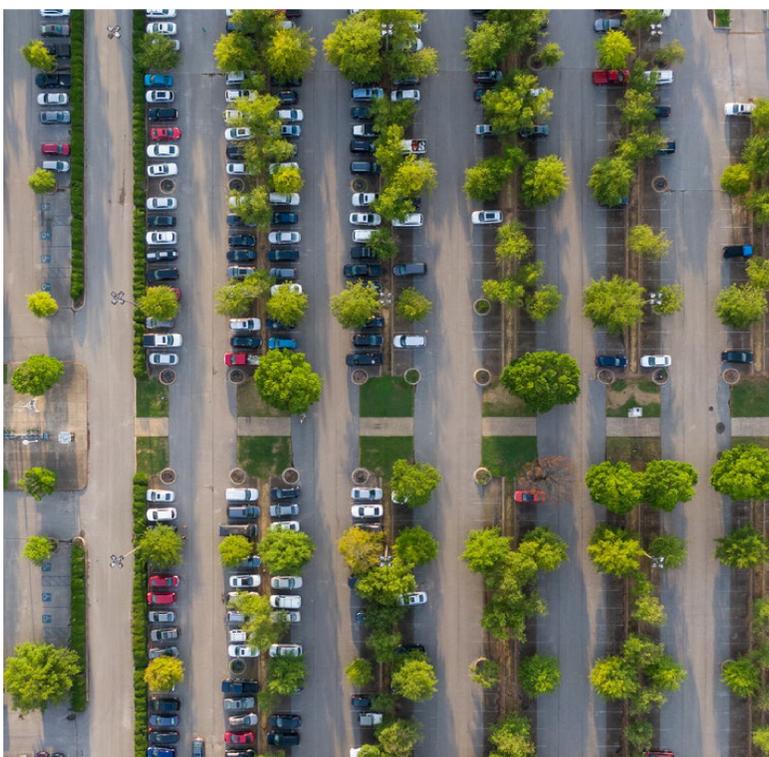


ABBILDUNG BEGRÜNTER STELLPLATZ (QUELLE: WWW.KFLATWORK.COM)

ÄNDERUNGEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN: §13: UMGANG MIT REGENWASSER

Aufgrund der **Häufung von Starkregenereignissen** und den damit verbundenen **Anforderungen an das Kanalnetz** werden Bestimmungen getroffen, die die **Ableitung des Niederschlagswassers einschränken**. Dies soll durch die **Versickerung auf Eigengrund** oder die **Verwendung von Regenwasser für andere Nutzungen**, bspw. für Bewässerungen, erzielt werden.



ABBILDUNG RASENGITTERSTEINE (QUELLE: WWW.GREENSYSTEMS-STADTMOBILIAR.DE)



ABBILDUNG REGENWASSERSPEICHER (QUELLE: SCHÜTTER BEHÄLTERCENTER)

ÄNDERUNGEN: UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

- Für jede **Bebauung einer unversiegelten Fläche** gilt der Planungsgrundsatz:
 - ① **Versiegelung vermeiden bzw. minimieren,**
 - ② **Niederschlagswasser versickern oder rückhalten,**
 - ③ **nur ableiten, wenn andere Möglichkeiten** zum Umgang mit Niederschlagswässern **nur mit unverhältnismäßig hohem** technischem oder wirtschaftlichem **Aufwand gegeben sind.**
- **Niederschlagswässer** sind zu **versickern** oder auf **andere Art** dem natürlichen Wasserkreislauf **oder einer Nutzung** (z.B. für Brauchwasser) zuzuführen.
- Für **Grundstücke** ist die **Ableitung** von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einen dafür vorgesehenen Kanal oder in einen Vorfluter in Abhängigkeit von der Bauplatzgröße **beschränkt**.

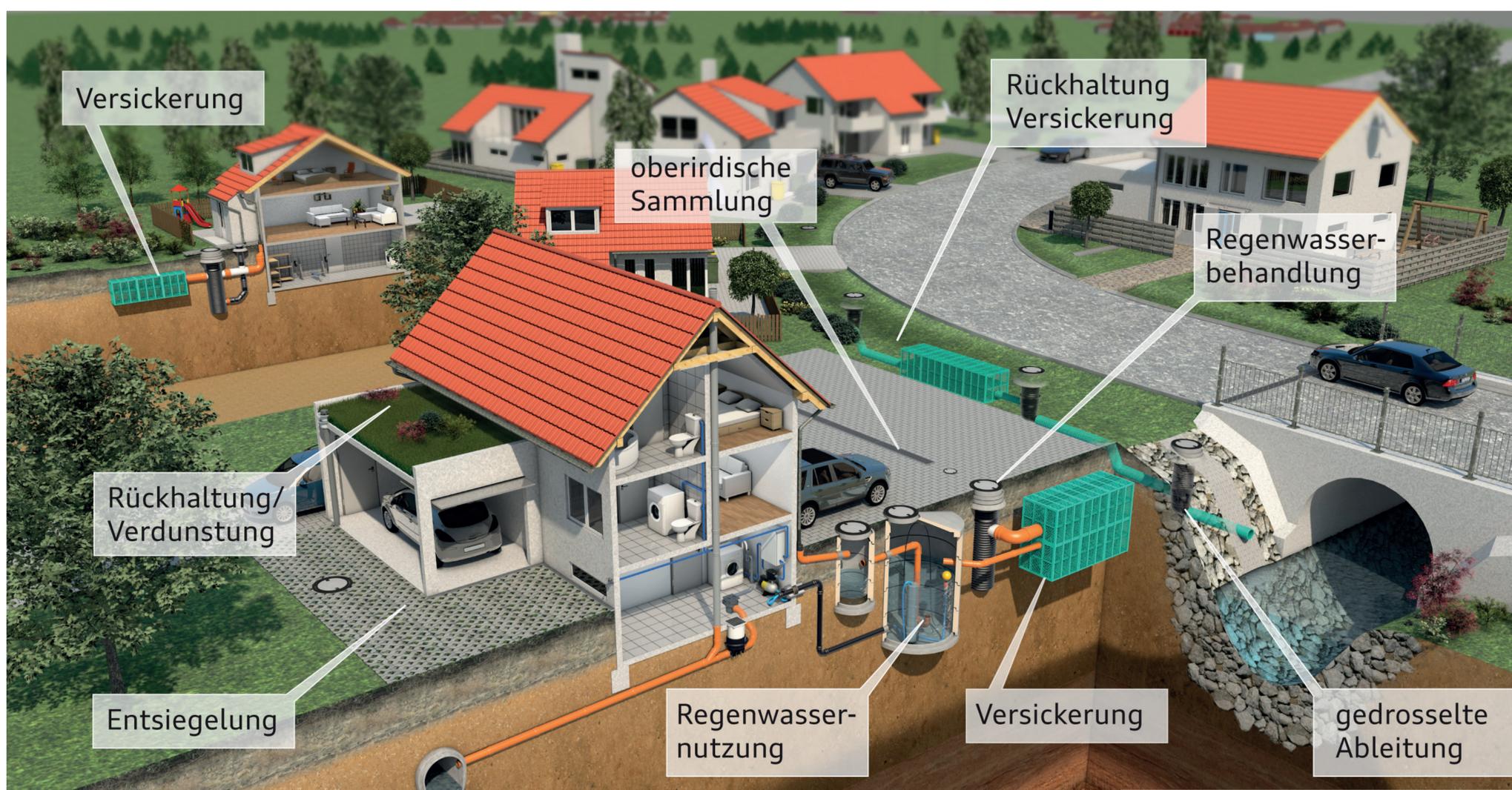


ABBILDUNG SIEDLUNG (QUELLE: INITIATIVE VERANTWORTUNG WASSER UND UMWELT DES BDB E.V.)

ERLÄUTERUNG EINLEITMENGEN:

Die **höchstzulässige Einleitmenge** ist bei Errichtung oder Abänderung von baulichen Anlagen und bei Neu- bzw. Zubauten von Gebäuden einzuhalten und errechnet sich – in Abhängigkeit der Bauplatzgröße – wie folgt:

$$\frac{128 \text{ Liter / Sekunde und Hektar}}{10.000} \times 20\% \text{ der Bauplatzgröße (in m}^2\text{)}$$

Maßgebend ist die Bemessungsregenspende für das gesamte Gemeindegebiet auf Basis der Daten des Hydrographischen Dienst in Österreich mit 128 l pro Sekunde und Hektar (128 l/s, ha).

Dem gegenüber steht die **tatsächliche Einleitmenge** eines Grundstücks. Die Menge berechnet sich anhand der Summe der **Entwässerungsflächen** (Hausdach, Carport, etc.) und der entsprechenden **Abflussbeiwerte** gemäß ÖWAV-Regelblatt (siehe Tabelle).

Für die Ermittlung des Bemessungsniederschlags zur Berechnung der tatsächlichen Einleitmenge ist gem. den geltenden Normen mindestens ein 5-minütiges Regenereignis mit der Wiederkehrdauer von 5 Jahren heranzuziehen:

Gitternetzpunkt 2549 (Kritzendorf) = 430 l/s, ha

Gitternetzpunkt 2656 (Weidling) = 487 l/s, ha

| | |
|---|-----------|
| HARTGEDECKTE DÄCHER | 1 |
| EXTENSIV BEGRÜNTE DÄCHER | 0,5 |
| INTENSIV BEGRÜNTE DÄCHER | 0,3 |
| BEFESTIGET (Z.B. ASPHALTIETE) HÖFE, TERRASSEN UND WEGE | 0,8 - 1 |
| KIESWEGE (VERDICHET) | 0,6 - 0,8 |
| GRÜNFLÄCHEN & RASENGITTERSTEINE | < 0,5 |

TABELLE ABFLUSSBEIWERTE GEM. ÖWAV-REGELBLATT 2015

BEISPIEL 1:

Höchstzulässige Einleitmenge:

- **Bauplatzgröße: 850 m² → 2,176 l/s max. Einleitmenge**

$$\frac{128 \text{ Liter / Sekunde und Hektar}}{10.000} \times 20\% \text{ von } 850 = 2,176 \text{ l/s}$$



ABBILDUNG BEGRÜNTEES DACH (QUELLE: WWW.PEXELS.COM)

Tatsächliche Einleitmenge:

| ART DER FLÄCHE | ART DER ENTWÄSERUNGSFLÄCHE | ABFLUSSBEIWERTE | GRÖSSE DER TEILFLÄCHE | TEILEINZUGSFLÄCHE |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| DACH | INTENSIV-BEGRÜNT | 0,3 | 120 | 36 M ² |
| CARPORT | EXTENSIV BEGRÜNT | 0,5 | 12 | 6 M ² |
| ZUFAHRT | RASENGITTERSTEINE | 0,4 | 15 | 6 M ² |
| SUMME DER TEILEINZUGSFLÄCHEN | | | | 48 M ² |

$$\frac{430 \text{ Liter / Sekunde und Hektar}}{10.000} \times 48 \text{ m}^2 = \mathbf{2,064 \text{ l/s}}$$

→ **Keine Überschreitung der höchstzulässigen Einleitmenge** - dementsprechend sind keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig.

BEISPIEL 2:

Höchstzulässige Einleitmenge:

- **Bauplatzgröße: 850 m² → 2,176 l/s max. Einleitmenge**

$$\frac{128 \text{ Liter / Sekunde und Hektar}}{10.000} \times 20\% \text{ von } 850 = 2,176 \text{ l/s}$$



ABBILDUNG UNBEGRÜNTEES DACH (QUELLE: WWW.SCHOISSWOHL-BAU.AT)

Tatsächliche Einleitmenge:

| ART DER FLÄCHE | ART DER ENTWÄSERUNGSFLÄCHE | ABFLUSSBEIWERTE | GRÖSSE DER TEILFLÄCHE | TEILEINZUGSFLÄCHE |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| DACH | HARTGEDECKT | 1 | 120 | 120 M ² |
| CARPORT | EXTENSIV BEGRÜNT | 0,5 | 12 | 6 M ² |
| ZUFAHRT | KIESWEG | 0,7 | 15 | 10,5 M ² |
| SUMME DER TEILEINZUGSFLÄCHEN | | | | 136,5 M ² |

$$\frac{430 \text{ Liter / Sekunde und Hektar}}{10.000} \times 136 \text{ m}^2 = \mathbf{5,848 \text{ l/s}}$$

→ **Die tatsächliche Einleitmenge überschreitet die höchstzulässige Einleitmenge** - dementsprechend sind zusätzliche Maßnahmen notwendig.