

**Betreff:** 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans St. Pölten

Unser Zeichen: V/5/26/23-002  
Datum: 14.01.2025  
Bearbeitet von: DI S. Engel, DI M. Linke  
Büro: Rathaus, 2. Stk.  
Telefon: 02742 333 - 3202  
Fax: 02742 333 - 2409  
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

# Bericht

## 1. Einleitung

### 1.1. Inhalt des Änderungsverfahrens

Mit Verordnung vom 14. Juni 2023, GZ.: V/5/26/22-001 hat die Stadtgemeinde St. Pölten sämtliche Teilbebauungspläne der Stadtgemeinde St. Pölten durch den Bebauungsplan St. Pölten ersetzt.

Nunmehr beabsichtigt die Landeshauptstadt St. Pölten die 2. Änderung dieses Bebauungsplans entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. 31/2023.

Im Zuge der laufenden Änderung 24-002 werden sowohl das Örtliche Raumordnungsprogramm (der Flächenwidmungsplan), als auch der Bebauungsplan abgeändert.

Insgesamt sind es **53. Änderungspunkte<sup>1</sup>** in den Katastralgemeinden **Hart, Mühlgang, Ober- und Unterwagram, Ober- und Unterradlberg, Pottenbrunn, Ratzersdorf, Spratzern, Stattdorf, St. Pölten, Viehofen, Völtendorf und Waitzendorf**. Dabei handelt es sich um inhaltliche Änderungen, Erweiterungen, Anpassungen an den Flächenwidmungsplan sowie Anpassungen an den Kataster.

Die Änderungen des Bebauungsplans werden für die öffentliche Auflage in einer Schwarz-Rot-Darstellung vorgelegt, um den Planungsbetroffenen deutlich machen zu können, welche Inhalte geändert werden sollen. Für die Ausfertigung des Bebauungsplans wird eine Neudarstellung in Farbe - im Maßstab 1:1.000 - erstellt.

---

<sup>1</sup> Durch die Zusammenfassung der Änderungspunkte 43 & 46 kann auch von 54 gesprochen werden  
Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Fachbereich Bau/ Stadtplanung  
A-3100 St. Pölten, Rathausplatz 1, Internet: [www.st-poelten.gv.at](http://www.st-poelten.gv.at)

## 1.2. Stand des Bebauungsplans

<b>Bebauungsplan (BEB)</b>			
<b>Änderungsverfahren</b>	<b>Änderungspunkte Auflage (Anzahl)</b>	<b>Änderungspunkte Beschluss (Anzahl)</b>	<b>Rechtskraft (TT.MM.JJJJ)</b>
Urfassung 04/26/22-001	-	-	14.06.2023
2. Änderung 04/26/24-003	2	2	23.05.2024
1. Änderung 04/26/24-002	53	---	---

## 1. Erläuterung der Änderungspunkte

### 1.3. Änderungspunkt 00: Änderung der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde St. Pölten

#### 1.3.1. Streichung Paragraf „§ 3 Mindestmaß von Bauplätzen“

Bestand: Für die Bereiche der offenen Bebauungsweise wird für neue Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

Planung: ~~Für die Bereiche der offenen Bebauungsweise wird für neue Bauplätze eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgelegt.~~

Planungsziele: Mit Entfall dieser Bestimmung wird ein Beitrag zum Bodenschutz und Bodensparen geleistet, da nunmehr auch kleinere als 500 m<sup>2</sup>-Grundstücke im Bauland in offener Bebauungsweise geschaffen werden können.

Diese Maßnahme dient der Zielerreichung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK 2016). In § 7 Abs. 2 der Verordnung zum ISEK 2016 heißt es dazu etwa: „In der Landeshauptstadt soll auf Grund der bisherigen Siedlungsentwicklung das Hauptziel auf innerem Wachstum liegen.“ und dazu weiter in § 8 Abs. Abs. 7: „Siedlungsgebiete mit geringer Dichte [...] sollen durch eine für die Bewohner zumutbare, dichte Bebauung aufgefüllt und ergänzt werden, um so bestehende oder erforderliche soziale und technische Infrastrukturen sichern oder errichten zu können.“

Bestehende Siedlungsgebiete können dadurch eine punktuelle Nachverdichtung erfahren, beispielsweise durch Teilung eines Grundstückes mit großem Garten.

Auch bei neuen Siedlungsgebieten wird mit dieser Maßnahme eine flächenschonende Entwicklung begünstigt.

Im Verordnungstext zum ISEK 2016 wurde im Sinne des flächensparenden Bauens in § 8 Abs. 4 für die Bereiche der offenen Bebauungsweise im Wohnbauland eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für neue Bauplätze festgelegt - zuvor lag die Mindestgröße in einigen Teilbebauungsplänen der Stadt noch bei 600 m<sup>2</sup>. Die eklatant steigenden Immobilienpreise der letzten Jahre erschweren allerdings die Leistbarkeit von Wohnraum. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, soll nunmehr die Mindestgröße für Bauplätze in offener Bebauungsweise gänzlich gestrichen werden.

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Nunmehr sind in offener Bebauungsweise keine Vorgaben hinsichtlich der Mindestgröße von neuen Bauplätzen mehr einzuhalten, wenn etwa Grundstücke mit großem Garten noch einmal geteilt werden sollen, um einen weiteren Bauplatz zu schaffen. Dadurch kann eine punktuelle Nachverdichtung insbesondere in jenen Stadtteilen erzielt werden, in denen Grundstücke von Ein- und Zweifamilienhäusern noch deutlich größer ausgefallen sind und die Bebaubarkeit dieser Bauplätze nicht zur Gänze ausgenutzt wurde.

Bei gleichbleibender Bebauungsdichte wird durch diese Maßnahme nur das Bauvolumen verlagert. Statt auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück bei einer Bebauungsdichte von 35 % eine Fläche von 280 m<sup>2</sup> mit Gebäuden bebauen zu können, wird durch Teilung in zwei 400 m<sup>2</sup> große Grundstücke eine Bebauung mit jeweils 140 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Dadurch wird der Siedlungstypus des Ein- und Zweifamilienhauses auf geringerer Fläche und damit kostengünstiger ermöglicht und gleichzeitig

das Siedlungswachstum nach Außen durch neue Bauplatzschaffung im bestehenden Siedlungsgebiet gebremst.

Da die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland einer Bewilligung der Baubehörde bedarf, wird die Entstehung von Baulandgrundstücken, die baulich nicht mehr der Widmung entsprechend genutzt werden können – weil sie etwa zu klein, zu schmal oder nicht erschließbar sind – unterbunden (siehe § 10 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014).

### **1.3.2. Änderung bei § 4 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen**

Bestand: (4) Die Errichtung einer blickdichten Einfriedung (Schallschutzmauer etc.) mit einer Höhe von max. 1,7 m ist nur entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ zulässig.

Planung: (4) Von Abs. 3 darf abgewichen werden, wenn  
(a) dies zum Schutz vor Naturgefahren erforderlich ist. In diesem Fall darf mehr als die Hälfte (max. 1,0 m) der Einfriedung blickdicht ausgeführt werden oder

(b) eine Hauptverkehrsstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ angrenzt. Diese blickdichte Einfriedung (Schallschutz etc.) wird mit einer Höhe von max. 1,7 m begrenzt.

(5) Von den Bestimmungen Abs. 1 bis 4 kann unter Berücksichtigung der Schutzzonenziele §15.1 sowie den Vorgaben zu Einfriedungen nach §15.3 Abs. 9 in ausgewiesenen Schutzzonen abgewichen werden.

Planungsziele: ad (4): In den derzeit geltenden Bebauungsvorschriften der Stadt St. Pölten sind straßenseitige Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt. Mehr als die Hälfte davon (und damit 0,76 m) ist als „nicht blickdicht“ auszuführen, um ein freundliches, offenes Ortsbild zu gewährleisten.

Die Starkregenereignisse in Niederösterreich im September 2024 haben gezeigt, dass diese Sockelhöhen oftmals nicht ausgereicht haben, um Oberflächenwässer im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vom eigenen Grundstück abhalten zu können. Zur Schadensabwehr bzw. -minimierung soll es in begründeten Ausnahmefällen daher möglich sein, den Sockel bis zu 1 m hoch blickdicht zu errichten.

In den Bebauungsvorschriften wird daher zusätzlich zur Ausnahme für Hauptverkehrsstraßen, die Ausnahme zum Schutz vor Naturgefahren ergänzt.

ad (5): Weiters wird, aufbauend auf wiederkehrenden Missverständnissen, für die bessere Verständlichkeit klargestellt, dass von den Bestimmungen nach Abs. 1 bis 4 entsprechend den Ausführungen nach § 15 explizit abgewichen werden kann, wenn nur dadurch die Schutzzonenziele (§15.1) sowie Allgemeinen Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“ (§15.3) erfüllt werden können. Dies insofern, da mit der Ergänzung zu §15.3 Abs. 9 notwendige Abweichungen zu erwarten sind.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Mit der steigenden Gefahr von Extremwetterereignissen wird mit der vorgesehenen Adaptierung in Gefahrenzonen ein Schutz in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, entsprechend den dortigen Gefahrenpotentialen, ermöglicht. Hierdurch wird vor allem der Schutz von Bestandsgebäuden in Teilbereichen der Stadt ermöglicht. An potenziellen Standorten ist

damit künftig ein geringeres Schadensausmaß möglich, wobei die Regelung nicht automatisch einen entsprechenden Schutz garantiert und in Teilen eine reine Verlagerung des Schadenspotential nicht ausgeschlossen werden kann.

Jedenfalls ist bei Umsetzung der Maßnahme auf die Einhaltung des § 55 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 Rücksicht zu nehmen. Demnach dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

### **1.3.3. Änderung bei § 5 Lage und Orientierung der Wohnungen**

Bestand: *Bei Neubauten darf keine Wohnung mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Norden orientiert werden. In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.*

Planung: ~~*Bei Neubauten darf keine Wohnung mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Norden orientiert werden.*~~ *In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.*

Planungsziele: Der Klimawandel und damit einher gehende höhere Temperaturen im Jahresverlauf machen mittlerweile auch ausschließlich nach Norden gerichtete Wohnungen am Wohnungsmarkt attraktiv. Diesem Trend wird durch Streichen der Bestimmung in den Bebauungsvorschriften Rechnung getragen.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **1.3.4. Neuer Paragraf „§ 6 Vorbauten“**

Bestand: -

Planung: *Balkone dürfen bei Neubauten die Straßenfluchtlinie nicht überragen. Ausgenommen davon ist das nachträgliche Anbringen von Balkonen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden.*

Planungsziele: Der Bauteil „Balkon“ stellt ein Gestaltungselement am Gebäude dar, das bei straßenseitiger Positionierung Einfluss auf das Erleben des jeweiligen Straßen- und Stadtraumes nimmt. Balkone reagieren daher sowohl auf das zugehörige Gebäude als auch auf das örtliche Stadtbild.

Die Ausnutzung des möglichen Gesamtvolumens (Bebauungsdichte, Bauklasse, Vor- und Dachaufbauten) findet immer öfter unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit statt.

Balkone, die gem. § 52 Abs 1 Z 4 NÖ Bauordnung 2014 bis 1,5 m mit Längenbeschränkung über die Straßenfluchtlinie ragen dürfen, fügen sich aufgrund ihrer oft leichten Bauweise, dem offenen Charakter, dem physischen Hervorragen aus der Gebäudefront und ihres geringen Bauvolumens im Vergleich zum dahinter liegenden Bauwerk, gestalterisch oftmals schwer in das jeweilige Straßenraumprofil ein. Mitunter führen sie zu einer Überfrachtung des öffentlichen Straßenraums und stehen in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Struktur und Gestaltungscharakteristik bestehender Fassadengestaltungen im Bezugsbereich.

Um derartige bauliche Auswüchse über die Straßenfluchtlinie und damit über öffentlichen Grund zu unterbinden, soll für die Stadt St. Pölten auf Grundlage des § 30 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014 (harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen) für (nach dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten) Neubauten das Verbot von Balkonen als Vorbauten über die Straßenfluchtlinie verordnet werden.

Kienastberger, Stellner-Bichler (2022) verweisen in ihrem Kommentar zum NÖ Baurecht darauf, dass aufgrund des obig genannten Paragraphen ein Verbot bzw. die Beschränkung einzelner Vorbauten verordnet werden können. Ein generelles Verbot von Vorbauten wäre allerdings gesetzesändernd und daher verfassungswidrig.

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Um im Neubau weiterhin Balkone zur Straße hin ausrichten zu können, bedarf es eines Abrückens von der Straßenfluchtlinie. Denkbar wären auch Loggien innerhalb der Gebäudekubatur oder Laubengänge.

Um ältere Baubestände aufzuwerten und deren Wohnungsgrundrisse zu modernisieren, soll für vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligte Gebäude eine Ausnahme und damit das nachträgliche Anbringen von Balkonen zulässig sein. Die Ortsbildverträglichkeit (§ 56 NÖ BO 2014) ist dabei aber weiterhin zu prüfen.

#### **1.3.5. Änderung bei § 6 Dachbegrünung**

Bestand: *Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad sind im Wohnbauland ab einer Gesamtläche von 300 m<sup>2</sup> zumindest extensiv zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche.*

Planung: *Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad sind im Wohnbauland ab einer Gesamtläche bebauten Fläche (gem. § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014) von 300 m<sup>2</sup> zumindest extensiv zu bepflanzen. Photovoltaik-Anlagen (welche sich durch § 66a Abs. 1 & 2 NÖ Bauordnung 2014 ergeben) und extensive Dachbegrünungen sind dabei zu kombinieren (Solargründach). Davon ausgenommen sind Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Erfordernisse für die Photovoltaikanlage nicht möglich ist, Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen und andere transparente Dachdeckungen sowie technisch erforderliche Ausbildungen und Aufbauten wie (z.B. Stiegehäuser und Lifte) bis höchstens 30% der Dachfläche.*

Planungsziele: Mit dieser Änderung wird nun auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV) auf Flachdächern in den Bebauungsvorschriften klar dargestellt. Dabei wird kein Nebeneinander von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen, sondern die Kombination (Dachbegrünung unter PV-Anlage) angestrebt. Durch die multifunktionale Nutzung der Dachfläche können Synergieeffekte erzielt werden. Die Verdunstungskälte der Dachbegrünung (Dachpflanzen) kann zum einen den Wirkungsgrad von PV-Anlagen erhöhen, zum anderen kann die Beschattung durch die PV-Module einen abwechslungsreichen Lebensraum und höhere Artenvielfalt am Dach bewirken.

### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Mit dieser Ergänzung wird klargestellt, dass Gründächer und Photovoltaik-Anlagen zu kombinieren sind (Anmerkung: gem. § 66a NÖ Bauordnung 2014 besteht eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Neu- und Zubauten von Bauwerken im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude oder mit einer überbauten Fläche der baulichen Anlagen von jeweils mehr als 300 m<sup>2</sup>).

### **1.3.6. Änderung bei § 7 Abstellanlagen**

#### Bestand:

(1) Oberirdische Stellplätze sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen durch Pflanzung eines großkronigen Baumes je 4 Stellplätze zu trennen.

(2) [...]

(3) Die Errichtung von ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Abstellanlagen, die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch in Form einer Tiefgarage und/oder oberirdisch in Form eines Parkdecks auszuführen. Die Abgrenzung der Zonen ist der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu entnehmen.

<b>Zone</b>	<b>Maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Wohnbauland pro Bauplatz (ausgenommen Parkdecks)</b>
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30

(4) Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung 2014.

#### Planung:

(1) Oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen durch Pflanzung eines großkronigen Baumes je 4 Stellplätze zu trennen. so zu gestalten, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum gepflanzt und gepflegt wird. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 m Höhe mind. 18 cm zu betragen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 35 m<sup>3</sup>) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzflächen durch die Begrünung gewährleistet ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

(2) Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland versickerungsfähig auszuführen (flächenhafte Versickerung über durchlässige Oberflächen mit einem mittleren Abflussbeiwert  $\psi$  von > 0,7). Ausgenommen davon sind Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten, Flächentypen mit erhöhtem Grundwasserschutzbedarf (z.B. Kfz-Werkstätten,

Tankstellen usw.) sowie bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Für Letzteres ist bei der Baueinreichung ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Eine planliche Darstellung zum Aufbau der Sickeranlage ist den Antragsbeilagen anzuschließen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-2 und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

(3) Werden die Stellplätze unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz oder baulichen Anlagen mit extensiv begrünter Dachfläche hergestellt, kommen die Absätze 1 und 2 nicht zur Anwendung.

~~(2)~~(4) [...] ]

~~(3)~~(5) Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden ~~ebenerdigen Kfz-Abstellanlagen~~ im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Ausgenommen davon sind Abstellanlagen im öffentlichen Interesse. Abstellanlagen, die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch in Form einer Tiefgarage und/oder oberirdisch in Form eines Parkdecks auszuführen. Die Abgrenzung der Zonen ist der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu entnehmen.

Zone	<b>Maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze außerhalb von Gebäuden im Wohnbauland pro Bauplatz (ausgenommen Parkdecks)</b>
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30

~~(4)~~(6) Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ sowie für „Betreubares Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung Bautechnikverordnung 2014.

Planungsziele:

ad (1): Durch diese Ergänzung wird die Gestaltung oberirdischer Freiflächen-Stellplätze zugunsten eines höheren Grünanteils konkretisiert, um eine Qualitätssteigerung bei Baumpflanzungen im Bereich von Abstellanlagen zu erzielen.

ad (2): Mit dieser Ergänzung wird eine verbesserte Versickerung und Wasserspeicherung am Ort des Entstehens von Niederschlägen gewährleistet sowie das Mikroklima verbessert. Oberflächen, die Wasser in größerem Umfang versickern lassen, sind ein wichtiges Element klimafitter Kfz-Abstellanlagen.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind von der Regelung nicht erfasst, da diese für Stellplätze bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen gilt. Bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen bestehen größere Parkflächen und ist der Aufwand im Verhältnis zum Nutzen gering.



Von der Herstellung versickerungsfähiger Stellplätze kann abgesehen werden, wenn aufgrund von zulässigen Nutzungen eine erhöhte Gefahr für Bodenverunreinigungen oder generell ein erhöhter Bedarf für Bodenschutz bspw. aufgrund von Wasserschutzgebieten etc. vorliegt. Die hier verwendete Formulierung der „Flächentypen“ definiert die oben genannten flächenbezogenen Ausnahmefälle. Der Bedarf hinsichtlich Bodenschutz ist durch die Behörde zu prüfen und ggf. Maßnahmen entsprechend Abs. 3 umzusetzen.

Lässt die Beschaffenheit des Untergrundes keine Versickerung zu, ist dies mittels geeignetem Nachweis in der Baueinreichung zu begründen. Dann kann eine versickerungsfähige Ausgestaltung der Abstellanlagen unterbleiben. Die Bestimmungen gem. § 14 dieser Bebauungsvorschriften zur Retention von Oberflächenwässern sind aber dennoch einzuhalten.

ad (3): Werden über den Stellplätzen Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz oder baulichen Anlagen mit extensiv begrünter Dachfläche errichtet, kann eine versickerungsfähige Ausgestaltung des Stellplatzes bzw. die Pflanzung eines Baumes entsprechend Abs.1 entfallen. Die Ziele der Verbesserung der Versickerung und Wasserspeicherung sowie der Verbesserung des Mikroklimas werden bei Errichtung einer entsprechenden PV-Anlage durch das Ziel der nachhaltigen Energieerzeugung ersetzt, wodurch ebenfalls ein Zusatznutzen des Stellplatzes erreicht wird.

Die bei Photovoltaikanlagen anfallenden Niederschlagswässer müssen allerdings in Entsprechung des § 14 dieser Bebauungsvorschriften weiterhin auf Eigengrund versickert werden.

Da die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder baulichen Anlagen mit extensiver Dachbegrünung im Widerspruch zu Baumpflanzungen bzw. versickerungsfähigen Stellplätzen stünde, wird mittels Abs. 3 eine entsprechende Ausnahmeregel vorgesehen.

Das Orts- und Landschaftsbild sowie die Schutzzonen (siehe §15 der Verordnung) sind weiterhin zu beachten, da die gegenständliche Regelung keine Regelung im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung entsprechend § 56 Abs. 4 NÖ BO 2014 darstellt oder den Regelungen der Schutzzonen vorgreift.

ad (5): In diesem Absatz erfolgen zum einen Umformulierungen, um im Wortlaut mit dem neuen Absatz (2) gleich zu lauten. „Ebenerdige Kfz-Abstellanlagen“ wird geändert auf „Stellplätze außerhalb von Gebäuden“. Zum anderen erfolgt die Ergänzung, dass Abstellanlagen im öffentlichen Interesse von dieser Regelung der maximalen Anzahl von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden ausgenommen sind. Damit hat die Stadt größeren Spielraum bei der Schaffung öffentlicher Parkplätze, die den Parkdruck der Innenstadt abmildern sollen.

ad (6): Die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ ist vom Stellplatzschlüssel für St. Pölten (§ 7 Abs. 2 Bebauungsvorschriften von St. Pölten, nunmehr § 7 Abs. 4) ausgenommen. Diese Ausnahme soll nun um „Betreubares Wohnen“ erweitert werden, da auch bei dieser Wohnform ein erhöhter Stellplatzbedarf nicht zweckmäßig erscheint. Für „Betreutes Wohnen“ wird in den Bebauungsvorschriften der Stadt keine Ausnahme getroffen, da für diese Wohnform Regelungen hinsichtlich Stellplatzbedarf in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 getroffen wurden (ein Stellplatz für je 2 Wohnungen bei Gebäuden für Betreutes Wohnen).

### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

ad (1): Mit dieser Ergänzung wird dem Entstehen von Hitzeinseln durch Schattenwirkung und Verdunstungseffekte der Bäume auf großen versiegelten Flächen entgegengewirkt. Zudem ermöglichen ausreichend dimensionierte Baumscheiben das Versickern von Regenwasser direkt vor Ort, wodurch der Baum gleichzeitig passiv bewässert wird. Dem öffentlichen Interesse zur Ermöglichung der Ausgestaltung klimagerechter und ortsbildverträglicher privater oberirdischer Stellplätze (außerhalb von Gebäuden) wird hier ggü. allfälligen privaten Interessen, möglichst flexibel und/oder möglichst kostengünstig Stellplätze herzustellen zu können, Vorrang eingeräumt. Negative Umweltauswirkungen werden dadurch nicht erwartet.

ad (2): Durch die Verpflichtung zur Herstellung versickerungsfähiger oberirdischer Stellplätze außerhalb von Gebäuden wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung geleistet. Zum einen wird weniger Boden versiegelt, zum anderen wird der Oberflächenabfluss verzögert und das Mikroklima verbessert. Freiräume erfahren dadurch eine Qualitätsverbesserung, wodurch auch die thermische Behaglichkeit der Flächen erhöht wird.

Auch diese Regelung hat Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte zur Folge, da künftig neu errichtete oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden bei mehr als 2 Wohneinheiten versickerungsfähig herzustellen sind. Dem öffentlichen Interesse zur Reduktion des Versiegelungsgrades wird im Sinne einer Maßnahme zur Begegnung der Folgen des Klimawandels ggü. dem privaten Interesse, Stellplätze kostengünstig zu asphaltieren und Oberflächenwasser (ggf. gedrosselt) in Kanäle einzuleiten, Vorrang eingeräumt. Hinsichtlich der Kosten für die Herstellung versickerungsfähiger Kfz-Abstellflächen kann auf den Endbericht zum Forschungsprojekt „Klimafitte Parkplätze – durch Entsiegelung der sommerlichen Hitze entgegensteuern“ von „Natur im Garten“ in Kooperation mit grünplan gmbH vom April 2020 hingewiesen werden. Darin konnte dargestellt werden, dass etwa Kfz-Abstellanlagen mit Schotterrassen in der Herstellung deutlich günstiger sein können, als Standard-Kfz-Abstellfläche aus Asphalt. Auch bei wassergebundenen Decken können Herstellungskosten geringer ausfallen als bei Asphalt.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

ad (3): Die formulierte Ausnahme sichert eine effektive Nutzung entsprechender Photovoltaikanlagen über Stellplätzen bzw. ermöglicht mit extensiv zu begrünenden baulichen Anlagen (Carports) eine ähnlich zieleffiziente Alternative.

ad (5): Da diese Ausnahme auf die öffentliche Hand beschränkt ist, ist eine mögliche künftige Umnutzung dieser flächenintensiven Nutzung leichter handhabbar als mit privaten Grundeigentümern.

ad (6): Mit dieser Ergänzung wird auf den geringeren Stellplatzbedarf bei „Betreubarem Wohnen“ reagiert. Somit ist pro Wohnung ein Stellplatz zu errichten.

### **1.3.7. Änderung bei § 8 Ein- und Ausfahrten**

#### Bestand:

*Auf Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig.*

Planung: Auf Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten im Wohnbauland sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig. Die maximale Summenbreite gilt nicht für Bauplätze mit mehr als 4 Wohneinheiten sowie bei betriebslogistischen Bedürfnissen (Zufahrt von bestimmten Fahrzeugklassen, Gliederung des Zu- und Abfahrtsverkehrs usw.). Der Bedarf einer Summenbreite von mehr als 7 m ist unter Rücksichtnahme auf § 12 NÖ Bautechnikverordnung 2014 (Anforderungen an Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge), in den Einreichunterlagen schlüssig darzustellen.

Planungsziele: Ziel ist die Konkretisierung auf das Wohnbauland, was derzeit nur indirekt durch die Ausnahme von Bauplätzen mit ein bis 4 Wohneinheiten ersichtlich war. Zudem erfolgt eine Anpassung auf Bedürfnisse bspw. für Landwirtschaften mit Wohnnutzung im „Bauland Agrargebiet“ (Zufahrt Traktor mit Anhänger usw.) oder für bestehende Kaufhäuser u. ä. im „Bauland Kerngebiet – Handelseinrichtungen“ in Kombination mit wenigen Wohneinheiten (separate Zufahrt für Anlieferungen mit LKW) usw.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **1.3.8. Änderung bei § 9 Nebengebäude und bauliche Anlagen**

Bestand: (2) Das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggons, Mobilheimen, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im Bauland nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet zulässig.

Planung: (2) Das Ausmaß baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, innerhalb des vorderen Bauwuchs ist bis maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

~~(2) (3) Das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggons, Mobilheimen, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im Wohnb~~Bauland und Bauland-Sondergebiet nicht zulässig. nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet zulässig.

Planungsziele: ad (2): Gemäß den Bestimmungen in § 51 NÖ Bauordnung 2014 sind bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, im vorderen Bauwuch zulässig, außer der Bebauungsplan verbietet sie oder die ausreichende Belichtung zulässiger Hauptfenster der Nachbargebäude ist nicht gewährleistet.

In den vergangenen Jahren zeigte sich eine immer größer werdende Nachfrage der Bevölkerung hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen – im Speziellen Carports -, welche, im Sinne der effizienten Verwertung des Grundstückes, vorrangig im vorderen Bauwuch situiert wurden.

Dies führt aber immer mehr zu einer „Verhüttelung“ des vorderen Bauwuchs, die den Charakter der jeweiligen Bebauungsweise untergräbt.

Um diese Entwicklung hintanzuhalten, soll auf Grundlage des § 30 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014 (harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen), das Ausmaß baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, innerhalb des vorderen Bauwuchs auf maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

ad (3): Intention dieser Formulierung ist es, fahrbare Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleichen (wie etwa Imbissstände) nicht dauerhaft in Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet zu ermöglichen. Nun-

mehr wird der Begriff des „Mobilheimes“ aus der Formulierung gestrichen, da sich in der Praxis der Baueinreichungen gezeigt hat, dass Mobilheime vorwiegend für den dauerhaften Aufenthalt und damit zur Begründung eines Haupt- bzw. Nebenwohnsitzes nachgefragt werden. Wird in den Einreichunterlagen schlüssig dargelegt, dass Räder zur Fortbewegung des Mobilheims dauerhaft entfernt werden, wird das Mobilheim baurechtlich zum Bauwerk.

Zudem ist das „Mobilheim“ bei Nutzung für Wohnzwecke als Hauptgebäude anzusehen, weshalb der Begriff aus dem Absatz für Nebengebäude und bauliche Anlagen gestrichen wird.

Des Weiteren wurde der Satz umformuliert. Es wird darauf abgestellt, dass das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggons, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. im Wohnbauland und im Bauland-Sondergebiet unzulässig sind. Folglich sind sie in den anderen Widmungsarten des Baulandes zulässig.

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

ad (2): Rechnet man mit einer Stellplatzgröße pro Kfz von 2,50 m x 5,00 m (12,5 m<sup>2</sup>), so ist trotz der Beschränkung jedenfalls die Errichtung zweier Carports im vorderen Bauwuch möglich.

Zudem regelt § 8 der Bebauungsbestimmungen von St. Pölten (Ein- und Ausfahrten), dass bei Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten pro Grundstück Ein- und Ausfahrten auf eine Breite in Summe von maximal 7 m begrenzt sind. Die Errichtung von Carports und damit die Errichtung von Kfz-Abstellanlagen im vorderen Bauwuch wird daher auch durch diese Vorgabe limitiert.

Die Neuregelung kann bei Miteigentum dazu führen, dass die zusätzliche Errichtung baulicher Anlagen für einzelne MiteigentümerInnen nicht möglich ist, weil die zulässigen 50 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen im vorderen Bauwuch bereits ausgeschöpft werden. Hier ist allerdings auf das obig angeführte Planungsziel der Stadt St. Pölten, der Verhinderung von „Verhüttelung“ im Bereich der vorderen Baufluchtlinie hinzuweisen. Darüber hinaus ist für die Bewilligung einer baulichen Anlage auf einem Grundstück mit Miteigentum die Zustimmung einer Mehrheit von GrundeigentümerInnen erforderlich. Dadurch kann in Hinkunft eine Abstimmung zwischen den MiteigentümerInnen hinsichtlich des Ausmaßes baulicher Anlagen im vorderen Bauwuch erfolgen.

ad (3): Durch Streichung von Mobilheimen aus der Formulierung sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen zu erwarten.

Durch die Neuformulierung werden derartige mobile Anlagen und Einrichtungen nicht mehr nur im Bauland-Betriebsgebiet (BB) ermöglicht, sondern auch in den Widmungsarten Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB), Bauland-Industriegebiet (BI) und Bauland verkehrsbeschränktes Industriegebiet (BVI).

#### **1.3.9. Änderung bei § 10 Werbeanlagen**

- Bestand:
- (1) *Im Blickbereich des Traisen-Grünraumes sind Leuchtreklamen, Leuchtaufschriften und beleuchtete Aufschriften o. ä. nicht zulässig.*
  - (2) [...]

(3) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attika-oberkante sind im Wohnbauland generell verboten.

Planung:

~~(1) Im Blickbereich des Traisen-Grünraumes sind Leuchtreklamen, Leuchtaufschriften und beleuchtete Aufschriften o. ä. nicht zulässig.~~

~~(2) (1) [...]~~

~~(3) (2) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attika-oberkante sind im Wohnbauland **generell** verboten.~~

Planungsziele:

Die Vorschrift wurde im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne für das Regierungsviertel (Verordnung vom 17.3.1995 für den sog. Nordwest-Quadranten und Verordnung vom 21.03.1996 für den sog. Nord- und Südost-Quadranten des Regierungsviertels) erlassen. Diese Teilbebauungspläne beziehen sich auf das Gebiet entlang der Traisen, zwischen der Westbahnstrecke im Norden und der Landesstraße B1a bzw. der Clichystraße im Süden.

Im Erläuterungsbericht heißt es dazu bei den Grundsätzen der Baukörpergestaltung: „Im Blickbereich des Grünraumes der Traisen sind Leuchtreklamen, Leuchtschriftzüge, beleuchtete Aufschriften und ähnliches verboten.“

Diese Formulierung soll nunmehr entfallen, da der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds durch § 56 NÖ Bauordnung 2014 umfasst ist.

In Absatz 3 wird im Sinne einer Klarstellung das Wort „generell“ gestrichen.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 1.3.10. Änderung bei § 11 Freiflächen

- Bestand: Überschrift „Freiflächen“  
(1) *Generell sind alle Freiflächen zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen. [...]*
- Planung: Überschrift „Freiflächen gem. § 31 Abs. 9 NÖ ROG 2014“  
(1) ~~Generell sind~~ Alle Freiflächen sind zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen.
- Planungsziele: Hier handelt es sich um Konkretisierungen, um Missverständnisse vorzubeugen.  
In den Bebauungsbestimmungen der Stadt St. Pölten werden nur Regelungen für Freiflächen festgelegt, die räumlich abgegrenzt (planlich dargestellt als schwarz strichlierte Linie) und entweder mit einer Nummer oder mit dem Buchstaben „F“ versehen sind. Die Ermächtigung zur Festlegung von Freiflächen im Bebauungsplan findet sich in § 31 Abs. 9 NÖ ROG 2014.  
Zudem entfällt das Wort „generell“ am Beginn des Satzes.
- Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:  
Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 1.3.11. Änderung bei § 14 Kanalisation und Retentionsmaßnahmen

- Bestand: (1) *Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Ist dies technisch z. B. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll, sind geeignete Ersatzmaßnahmen auf Eigengrund (z. B. Rückhaltebecken) vorzusehen.*  
(2) R1 Bereich Kremserberg  
(a) *Die öffentliche Kanalisation ist ein Trennsystem. Die Haus- bzw. Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.*  
(b) *Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflut-verhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden.*  
*Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflusssdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r = 15,1 = 120 \text{ l/s. ha}$  und eines Abflussbeiwertes von 1, auf  $0,5 \text{ l/s pro } 100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen.*  
(c) *Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen.*

### (3) R2 Bereich Stadtwald West

- (a) *Die öffentliche Kanalisation in den mit „TS“ gekennzeichneten und mit einer blauen Welllinie umrandeten Bereichen ist ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen. Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere der Vorflutverhältnisse) müssen auf den betroffenen Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retention, etc.) vorgesehen werden.*
- (b) *Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4 \text{ l/s.ha}$  auf  $0,72 \text{ l/s}$  pro  $1.000 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen. Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.*
- (c) *Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.*

#### Planung:

*(1) Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Ist dies technisch z. B. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll, sind geeignete Ersatzmaßnahmen auf Eigengrund (z. B. Rückhaltebecken) vorzusehen. Bei Ausführung von Muldenentwässerungen ist auf eine maximale Neigung von 20% zu achten.*

*(2) In den Bereichen R1 Kremserberg und R2 Stadtwald West (Bereich R2 mit „TS“ gekennzeichnet und mit einer blauen Welllinie umrandet) ist die öffentliche Kanalisation ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.*

*(3) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:*

#### (a) R1 Bereich Kremserberg

*Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r_{15,1} = 120 \text{ l/s. ha}$  und eines Abflussbeiwertes von 1, auf  $0,5 \text{ l/s}$  pro  $100 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen.*

(b) Gesamtes Stadtgebiet inkl. R2 Bereich Stadtwald West

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer der befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4$  l/s. ha auf 0,72 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu begrenzen.

(4) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die gleichen Einleitmengen von Niederschlagswässern wie in Abs. 3 lit. b einzuhalten.

(5) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.

(1) R1 Bereich Kremserberg

~~(a) Die öffentliche Kanalisation ist ein Trennsystem. Die Haus- bzw. Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.~~

~~(b) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden.~~

~~Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens  $r_{15,1} = 120$  l/s. ha und eines Abflussbeiwertes von 1, auf 0,5 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu begrenzen.~~

~~(c) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen.~~

(2) R2 Bereich Stadtwald West

~~(a) Die öffentliche Kanalisation in den mit „TS“ gekennzeichneten und mit einer blauen Welllinie umrandeten Bereichen ist ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen. Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere der Vorflutverhältnisse) müssen auf den betroffenen Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retention, etc.) vorgesehen werden.~~

~~(b) Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Ab-~~



~~flussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses  $r_{15,2} = 144,4 \text{ l/s}\cdot\text{ha}$  auf  $0,72 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$  befestigter Fläche zu begrenzen. Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.~~

~~(c) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.~~

#### Planungsziele:

ad (1): Absatz 1 wird um einen Satz ergänzt, um Vorgaben für die Errichtung von Muldenentwässerungen zu definieren und damit deren optisches Erscheinungsbild zu verbessern. Meist fallen die Böschungen dieser Rasenmulden sehr steil aus, was durch Vorgabe einer maximalen Neigung von 20 % unterbunden wird.

ad (2 bis 5): Bei den Absätzen 2 bis 5 handelt es sich einerseits um eine Umstrukturierung der Absätze, andererseits werden die Bereiche, in denen die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer der befestigten Flächen in den öffentlichen Regenwasserkanal begrenzt werden, auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt (Anmerkung: Zuvor galt eine Begrenzung der Einleitmengen nur für die Bereiche R1 Kremserberg und R2 Stadtwald West).

Der Einleitbegrenzung von Niederschlagswässern in das Kanalsystem geht eine umfassende Grundlagenforschung in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Henninger & Partner, dem Abwasserverband an der Traisen sowie dem Städtischen Betrieb für Abwasserentsorgung voran.

Somit ist im gesamten Stadtgebiet die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen (z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc.) in den öffentlichen Regenwasserkanal durch technische Rückhaltmaßnahmen auf den Bauparzellen (z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflusssdrosselung) auf  $0,72 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$  befestigte Fläche zu begrenzen.

Die  $0,72 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$  resultieren aus einem festgelegten Bemessungsregen (2-jähriges 15-min-Ereignis) und einer politisch/verwaltungsseitig definierten Abflussbegrenzung auf ca. 5 % des theoretischen Spitzenabflusses. In der Fachpraxis sind ähnliche Drosselwerte bekannt, wobei genaue Obergrenzen meist von lokalen Gegebenheiten (z.B. Bodendurchlässigkeit, Gewässerkapazitäten, Stadtklima-Zielen) abhängen. Die Stadt St. Pölten orientiert sich mit dieser Vorgabe an ÖWAV-Regelblatt 45, ÖNORM B 2506-2 und der neuen KARL, um Kanal- und Hochwasserschutzkosten zu senken und zugleich ökologische Vorteile (Grundwasser, Verdunstung) zu fördern.

Durch versiegelte Oberflächen kann anfallendes Regenwasser nicht an Ort und Stelle versickern, sondern fließt über die Fläche schnell ab. Immer häufiger (so auch im September 2024 in St. Pölten) bringen Starkniederschlagsereignisse die Aufnahmekapazität der Kanalsysteme an ihre Grenzen und zum Überlaufen des Systems – mit oft verheerenden Folgen für die Bevölkerung.

Bestehende Kanäle sind durch die ankommenden Wassermassen überlastet. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser (mittels einem nachhal-

tigen Regenwassermanagement durch Versickerung, Retention und Verdunstung, Speicherung und Wiederverwendung) und die gedrosselte Abgabe ins Kanalnetz nimmt daher eine immer wichtigere Stellung in der Regenwasserbewirtschaftung ein. In St. Pölten soll daher für das gesamte Stadtgebiet eine Einleitbegrenzung in das Kanalsystem definiert werden.

Diese Neuausrichtung konkretisiert die aktuellen umweltpolitischen und -strategischen Ziele der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und findet sich auch in den Beschlüssen des Abwasserverbandes „An der Traisen“ (zu dem die Stadt St. Pölten gehört) sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2016) der Stadt St. Pölten wieder:

Bereits ein im Juni 2011 gefasster Beschluss des Abwasserverbandes sieht vor, die Ableitung von Oberflächenwasser über das bestehende Mischwassersystem auf das technisch erforderliche Minimum zu begrenzen. Folgende Maßnahmen für den zukünftigen Ausbau des Kanalisationsnetzes wurden daher unter anderem beschlossen:

- *Ist die Errichtung eines Trennsystems [Anmerkung: häusliches Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser] nicht möglich, so ist ein qualifiziertes Mischsystem zu errichten, wobei die anfallenden geringfügig verschmutzten Oberflächenwässer nach dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht werden sollen.*
- *Unabhängig vom vorhandenen Kanalsystem soll bei zukünftigen Bauvorhaben in den Gemeinden die Versickerung von Oberflächenwässern der Vorzug gegeben werden.*

Laut der neuen kommunalen Abwasserrichtlinie der EU (KARL) sind Gemeinden angehalten, ihre Misch- und Regenwasserkanalisation zu entlasten und die Gewässerqualität zu sichern. Im Zuge dessen soll Niederschlagswasser stärker auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Die EU verschärft damit Richtlinien für Mischwasserbehandlung (KARL). Die Stadt kommt diesen Vorgaben frühzeitig nach, um langfristig kostspielige Umbauten zu vermeiden.

Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2016) wurden einschlägige Bestimmungen zum Rückhalt großer Regenwassermengen in den Verordnungstext unter § 25 aufgenommen.

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

ad (1): Durch Ergänzung der maximalen Neigung bei Ausformung von Muldenentwässerungen kann der Flächenbedarf für derartige Anlage gegebenenfalls höher ausfallen.

ad (2 bis 5): Mit der Vorgabe zur Begrenzung bzw. Drosselung von Niederschlagswässern für das gesamte Stadtgebiet wird einer Überlastung des öffentlichen Abwasserkanalnetzes bei Starkregenereignissen Einhalt geboten. Eine Anpassung der Dimensionierungen von Abwasserkanalisation und Kläranlagen an erhöhte Niederschlagsmengen kann dadurch vermieden und hohe Kosten (Ertüchtigung bzw. Sanierung, Betrieb und Instandhaltung) eingespart werden. Teure Kanalausbauten lassen sich reduzieren, wodurch letztlich auch weniger Kosten für Bürgerinnen und Bürger anfallen.

Diese Maßnahme hat aufgrund der erhöhten Komplexität in den Anforderungen an Neu- und Zubauten von Gebäuden Eingriffe in bestehende Eigentumsrechte zur Folge. Jeder Baueinreichung ist eine fachgerechte Retentionsberechnung beizulegen. Zudem sind bei nachträglichen Versiege-

lungen von Flächen (Terrassen, Abstellflächen, Carports, Gartenhäuser, etc.) die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.

Den in den oben genannten Zielsetzungen dokumentierten öffentlichen Interesse der Entlastung des Kanalnetzes wird aber ggü. allfälligen privaten Interessen, größere Einleitmengen in das Kanalnetz abzuleiten, Vorrang eingeräumt.

### 1.3.12. Änderung bei § 15.2 Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige

#### Bestand:

#### (1) Geltungsbereich

(a) Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Kategorien von Schutzzonen Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

(b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) abgewichen werden.

#### (2) Begriffsbestimmungen

(a) Alle Objekte und Anlagen sind im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt kategorisiert:

[...]

#### (3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

(a) Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.

(b) Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.

#### (4) Schutzzonenbeurteilung

In einer „Schutzzonenbeurteilung“ wird im Falle von wesentlichen Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Beurteilung kann seitens der Baubehörde eingeholt werden und ist durch die zuständige Fachabteilung GB Stadtentwicklung – Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

#### Planung:

#### (1) „Geltungsbereich

(a) Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Kategorien von Schutzzonen Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bauwerken und Teilen von Bauwerken Gebäuden bzw. Gebäudeteilen– einschließlich historischer Einbauten (Fenster, Türen udgl.), Einfriedungen, Kamine sowie Haustechnikanlagen.

(b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) aufgrund von im überwiegenden Interesse der Zielsetzungen (§ 15.1) der in Frage stehenden Schutzzone abgewichen werden.

(2) Begriffsbestimmungen

(a) Alle ~~Bauwerke/Bauwerksteile Objekte und Anlagen~~ sind im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt kategorisiert:

[...]

(3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

~~(a) Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.~~

(b) Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.

(4) Schutzzonenbeurteilung

In einer „Schutzzonenbeurteilung“ wird im Falle von **wesentlichen** Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Beurteilung ~~kann ist~~ seitens der Baubehörde ~~eingeholt werden einzuholen~~ und ~~ist~~ durch die zuständige Fachabteilung ~~GB Stadtentwicklung~~ Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

Planungsziele:

ad. (1) & (2): In Entsprechung der gesetzlichen Bestimmungen, insb. § 15 Abs. 1 Z 3, § 17 Z 8 & 9, § 56 sowie § 66a Abs. 4 NÖ BO 2014, sowie um wiederkehrende Missverständnisse auszuräumen, werden die gegenständlichen Absätze konkretisiert.

ad (3): Dieser Absatz wird aufgrund von Redundanz mit den gesetzlichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 gestrichen. Somit entfällt auch die Nummerierung der Absätze.

ad. (4): Es werden Anpassungen in der Formulierung vorgenommen, um ein besseres Verständnis der Bestimmungen zu gewährleisten und um der neuen Geschäftseinteilung des Magistrats St. Pölten zu entsprechen. Der Zusatz „wesentlich“ wird gestrichen, da eine klare Zuordnung nicht definitiv möglich ist. Letzteres baut auf Formulierungen der Verordnungen anderer Städte in Niederösterreich auf bzw. in den letzten Jahren vorgenommene Abänderungen dieser (bspw. die Stadtgemeinden Baden, Bruck an der Leitha, Klosterneuburg, Korneuburg, Krems, Mödling & Stockerau)

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Durch die klarstellenden Ergänzungen und Abänderungen kommt es zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen

### 1.3.13. Änderung bei § 15.3 Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“

#### Bestand:

#### (1) Dächer

[...]

(b) Dächer – einschließlich Dachrinnen und Ablaufrohre – müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.

(c) Bei allen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad (außer bei untergeordneten Bauteilen und Sonderbauteilen) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Flachdächern unzulässig ist. Diese sind nur bei untergeordneten Zubauten zulässig.

(d) Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Faserzement-schindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Es sind Schneerechen anstatt Schneehaken vorzusehen. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Achsenausbildung, Mansardendächer udgl.) ist dieses – wenn technisch möglich - in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten. Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet. Dachgaupen sind nur in bauhistorisch begründbaren Ausnahmefällen möglich.

(e) Dachflächenfenster sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst wird.

(f) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen.

[...]

#### (3) Fenster, Türen und Tore:

[...]

(d) Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.

#### (5) Haustechnikanlagen:

Lüftungs- und Klimaanlage, Filteraufsätze bzw. -kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

[...]

#### (8) Werbeeinrichtungen:

(a) Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Werbeeinrichtun-

gen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.

(b) Werbeflächen und Schilder sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc. sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.

(c) Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights auf Fassaden sind grundsätzlich verboten.

(9) Einfriedungen:

Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind, bei entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des § 3.2. sinngemäß. Bestehende prägende historische Einfriedungen sind jedenfalls zu erhalten.

Planung:

(1) Dächer

[...]

(b) Dächer – einschließlich Kamine, Dachrinnen und Ablaufrohre – müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.

(c) Bei allen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter- und jenen von 50 Grad (außer bei untergeordneten Bauteilen und Sonderbauteilen) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Flachdächern unzulässig ist. ~~Diese sind nur bei untergeordneten Zubauten zulässig.~~

(d) Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech (Metalldeckung etc.), Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Es sind Schneerechen anstatt Schneehaken vorzusehen. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Achsenausbildung, Mansardendächer udgl.) ist dieses – wenn technisch möglich - in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.

(e) Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen udgl.) sind nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet. Dachgaupen sind nur in bauhistorisch begründbaren Ausnahmefällen möglich.

~~(e)~~(f) Dachflächenfenster sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst ~~wird~~ werden. Diese sind in den Schutzzonekategorien I bis III flächengleich mit der Dachhaut auszuführen.

~~(f)~~(g) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Von dieser Bestimmung ist vorbehaltlich einer Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat, im Einzelfall abzusehen, wenn die vom öf-

fentlichen Raum aus einsehbaren Maßnahmen in Entsprechung der Vorgaben des Gestaltungsbeirats errichtet werden. Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft des historisch gewachsenen Umgebungsbestands sowie die charakteristische Erscheinungsform und dessen Zusammenwirken der prägenden Dächer dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

[...]

(3) Fenster, Türen und Tore:

[...]

~~(d) — Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.~~

[...]

(5) Haustechnikanlagen:

Lüftungs- und Klimaanlageanlagen, Wärmepumpen, Filteraufsätze bzw. –kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung und Proportionierung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren. Wartungsstege udgl. dürfen visuell nicht in den Vordergrund treten und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigen.

[...]

(8) Werbeeinrichtungen:

(a) Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen sind in angemessener Proportion und Maßstäblichkeit am Gebäude anzubringen, leicht und transparent zu gestalten, keinesfalls voluminös und kastenartig und dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> aufweisen, wobei selbstleuchtende Ausleger weitaus geringer zu dimensionieren sind. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.

(b) Werbeflächen in Form von Tafeln, Schildern, Schaukästen sowie Schriften etc. sind in angemessener Proportion und Maßstäblichkeit zur Fassade bzw. zum Bauwerk anzubringen, und Schilder sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc. sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.

(c) Werbeeinrichtungen gemäß lit. a und b sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc., sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind, mit Blick auf ihre Anordnung am Objekt, in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges, unter Rücksichtnahme der bestehenden Fassade, zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.

(e)(d) Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights oder Leuchtkästen auf Fassaden sind grundsätzlich verboten. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.



(9) Einfriedungen:

~~Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind, bei entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des § 3.2. sinngemäß. Bestehende prägende historische Einfriedungen sind jedenfalls zu erhalten. Sollte dies technisch nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer bzw ähnlicher Konstruktionsart und, wenn wirtschaftlich möglich, gleichwertigen Materialien zu erneuern.~~

(10) KFZ-Stellplätze:

[..]

(11) In Ausnahmefällen (z.B. bei untergeordneten bzw. eingeschobigen Zubauten, Nebengebäuden oder Garagen, etc.) kann von den §§ 15.3 Abs. 1 lit. c und d sowie Abs. 2 und 3 abgesehen werden, sofern hierdurch weder das Objekt selbst noch das unmittelbare Ensemble negativ beeinträchtigt werden.

Planungsziele:

ad. (1) (a) bis (d): Aufbauend auf den Erfahrungen nach Implementierung der Schutzzonen in den letzten Jahren sollen die vorliegenden Ergänzungen und Kürzungen im Sinne des besseren Verständnisses vorgenommen werden, um dadurch die Rechtssicherheit für Betroffene zu verbessern. Diese sind - auch aufbauend auf § 15.1 - daher nicht als tatsächliche Änderungen des Rechtsstatus anzusehen, sondern Klarstellungen. Weiters wird lit. (c) gekürzt, da mit der vorgesehenen Ergänzung in Abs. 11 die Ausnahmebestimmung für untergeordnete Zubauten redundant sind.

ad. (1) (e): Das Abgliedern des letzten Satzes von lit. (d) als neuer Punkt dient der besseren Lesbarkeit & Übersicht. Es kommt dadurch zu keiner inhaltlichen Änderung. Die Ergänzung von „udgl.“ als Abkürzung für „und dergleichen“ dient der Klarstellung, dass es sich hierbei um eines von mehreren Beispielen handelt, welche der Definition einer Dachausklappung bzw. eines Einschnittes entsprechen.

ad. (1) (f) bisher (e): Einerseits soll eine Korrektur der Grammatik vorgenommen werden, andererseits kam es bei den schutzzonenrelevanten Objekten der Schutzzonenkategorien I bis III (siehe § 15.2 Abs. 2) wiederkehrend zu erheblichen Widersprüchen beim Gesamtbild dieser, durch hervortretend geplante Dachflächenfenster sowie zu den Bestimmungen entsprechend § 15.4. Um künftig Widersprüche zu minimieren, soll hier daher konkretisiert werden, dass nur an die Dachhaut angeglichene Dachflächenfenster diesen Schutzzonen entsprechen. Die Bestimmung des Abs. 1 lit. a muss bei entsprechenden Vorhaben in der Schutzzone IV jedoch weiterhin beachtet werden.

ad. (1) (g) bisher (f): Zur Klarstellung soll - aufbauend auf der Bestimmung des § 15.2 Abs. 1 lit. b - ergänzend dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen bspw. aufgrund nur minimaler Einsehbarkeit einzelner Dachflächen, oder geplanter PV-Anlagen in nicht hochsensiblen Bereichen oder ähnliches, eine Umsetzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich sein kann. Es kommt daher zu keiner inhaltlichen Verschärfung, sondern einer Klarstellung und Konkretisierung der Verfahrensschritte, aufbauend auf wiederkehrenden öffentlichen Debatten.

ad. (3) (d): Aufgrund bestehender Bestimmungen durch die NÖ BO 2014 (§ 63 Abs. 2 und § 64 Abs. 10 & 1), NÖ BTV 2014 (§ 12), § 8 und der weiteren Bestimmungen zu Schutzzonen in dieser Verordnung sowie der

Richtlinien der Bauverwaltung Tiefbau als auch der angeführten Ausnahme für Einzelfälle, ist diese Bestimmung als redundant anzusehen und soll dahingehend gestrichen werden.

Ad. (5) Die Ergänzung der Wärmepumpe stellt eine Klarstellung, aufbauend auf den aktuell gängigen Bauvorhaben, dar. Durch die Anführung „sonstiger Haustechnikanlagen“ waren diese aber bereits bisher durch die Bestimmungen reglementiert, weshalb keine inhaltliche Abänderung durch die Ergänzung besteht.

Aufgrund sich wandelnder technischer Lösungsmöglichkeiten im Bereich der Haustechnik ist vor allem aufgrund der Nachrüstung mittels Wärmepumpen der Bedarf ersichtlich, neben der Ausformung auch die Proportionierung entsprechend schutzzonenrelevanter Haustechnikanlagen hier anzuführen. Durch die bereits gültigen Bestimmungen nach § 15.2, handelt es sich auch bei dieser Ergänzung um eine Klarstellung.

Die ergänzende Bestimmung zu Wartungsstegen als Teil diverser Haustechnikanlagen stellt eine Klarstellung aufbauend auf § 15.3 Abs. 1 lit. a & b dar.

ad. (8) (a): Aufgrund der Erfahrungen, vor allem in den Einkaufsstraßen des Stadtzentrums, sollen die Bestimmungen zu Steckschildern für Firmennamen sowie Produktbezeichnungen detailliert werden, um die Voraussetzungen für eine bessere Eingliederung entsprechender Vorhaben in die schutzzonenrelevanten Bereiche besser nachvollziehbar zu machen. Vor allem hinsichtlich einzubeziehender Faktoren in der Ausnutzung der maximalen Flächenbegrenzung wird die Bestimmung für eine bessere Nachvollziehbarkeit konkretisiert.

ad. (8) (b): Neben den unter lit. a geregelten Werbeeinrichtungen der Steckschilder, sollen auch Werbeflächen in Form von Tafeln, Schildern, Schaukästen sowie Schriften für eine bessere Verständlichkeit konkretisiert und damit zu den verbotenen Werbeanlagen in lit. d (bisher lit. c) nachvollziehbar abgegrenzt werden. Da hier, abhängig vom baulichen Kontext, weder Mindest-, noch Maximalmaße o.ä. vorgegeben werden können bzw. sollen, werden diese weiter gesondert geregelt. Dafür wird mit der Proportion und Maßstäblichkeit auch auf die wesentlichen Beurteilungsfaktoren hingewiesen, wobei diese sowohl auf das Bauwerk als auch auf die Fassade abzustimmen sind. Die Vorgaben zur Positionierung und Gestaltung werden künftig auf lit. c ausgelagert, um diese sowohl auf lit. b, als auch lit. a bzw. die dadurch geregelten Werbeeinrichtungen beziehen zu können.

Ad. (8) (c): Wie in den Erläuterungen zu lit. b dargestellt, werden die Bestimmungen zu Position und Gestaltung der unter lit. a & b geregelten Werbeeinrichtungen gesammelt unter dem neu geschaffenen Punkt geregelt, um eine nachvollziehbare Gliederung zu gewährleisten.

ad. (8) (d) bisher (c): Hier handelt es sich um eine Konkretisierung der Bestimmung, aufbauend auf den Erfahrungen zu wiederkehrend auftretenden Missverständnissen seit Implementierung der Schutzzonen sowie eine Ergänzung, dass Werbeeinrichtungen (vgl. lit. a, b & c) künftig nur mehr von auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen zulässig sind, vergleichbar zu den Bestimmungen nach § 10. Dadurch sollen in Schutzzonen Überlagerungen auf schutzzonenrelevante Objekte und Bereiche vermieden werden.

ad. (9): Redundanzen durch Verweise auf Festlegungen dieser Verordnung (§ 4) sowie im Bebauungsplan werden gestrichen. Hinsichtlich der Verpflichtung zum Erhalt prägender historischer Einfriedungen werden die

Bestimmungen gelockert, aber im Sinne der Ziele der Schutzzone konkretisiert, um Fehlentwicklungen hintanzuhalten. So ist künftig bspw. ein Teilabbruch einer Einfriedung möglich, wenn bspw. verkehrstechnische Erfordernisse einen solchen bedingen. Mit den Regelungen zu Konstruktionsart und Material, wird garantiert, dass sich damit einhergehende Umstrukturierungen (bspw. mittels neuer Tore usw.) in den Bestand einfügen.

ad. (11): Entsprechend den Erfahrungen aus den ersten Jahren der Implementierung sollen die Allgemeinen Bebauungsbestimmungen für Bauvorhaben, welche weder das schutzzonenrelevante Objekt oder das unmittelbare Ensemble negativ beeinträchtigen (bspw. durch geringen Umfang und abgesetzte Position zum öffentlichen Raum und damit geringer Wirkung auf die Schutzzonenziele), hinsichtlich der Bestimmungen zu Dachneigung und Dachflächengestaltung, Fassadengestaltung, Fenster, Türen und Tore gelockert werden. Voraussetzung ist hierbei weiterhin die Einhaltung aller anderen Bestimmungen, ausgehend von den Zielsetzungen (§ 15.1) & Spezifischen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen (§ 15.4).

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Die Änderungen des Abs. 1 stellen im Wesentlichen Klarstellungen und Detaillierungen zu ggf. zu durchlaufenden Verfahrensschritten dar, wodurch keine negativen Auswirkungen und geänderte Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind. Mit der Ergänzung zu lit. (f) wird jedoch eine Konkretisierung hinsichtlich der Ausführung von Dachflächenfenstern vorgenommen. Daraus ist prinzipiell mit höheren Kosten bei der Umsetzung entsprechender Vorhaben für BauwerberInnen zu rechnen. Durch den bisher in diesen Schutzzonenkategorien vorliegenden Widerspruch zum Erscheinungsbild der Dächer ist jedoch zu erwarten, dass es faktisch nur in wenigen Einzelfällen zu Verschärfungen gegenüber dem bisherigen Rechtsstand kommt. Darüber hinaus ist durch die verständlichere Ausformulierung der Bebauungsbestimmungen künftig damit zu rechnen, dass Plankorrekturen seltener notwendig sind, wodurch positive Kosteneffekte abgeleitet werden können.

ad. (3): durch die Streichung kommt es zu keinen negativen Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen.

ad. (5): Durch die Klarstellungen und Ergänzungen ist aufgrund bestehender Bestimmungen mit keinen Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen zu rechnen. Vielmehr ist mit einem besseren Verständnis des Rechtsrahmens und damit der Bewilligungsprozesse zu rechnen.

ad. (8): Die Änderungen stellen im Wesentlichen Klarstellungen dar. Vereinzelt kommt es zu stärkeren Einschränkungen als bisher. Durch den unmittelbaren Bezug zum baulichen Bestand der Ergänzungen in lit. a & c sind diese, aufbauend auf anderen Bestimmungen dieser Verordnung, als minimalst einzustufen. Die Ergänzung zu lit. c (künftig lit. d) schränkt die Möglichkeit für Werbeeinrichtungen grundstücksfremder Betriebe und Einrichtungen in den Schutzzonen ein und ist daher in den Auswirkungen als Verschärfung zu den geltenden Bestimmungen laut § 10 dieser Verordnung anzusehen, wodurch die Effekte jedoch auch als gering einzustufen sind. Weiters sind die positiven Effekte in Bezug auf die Pflege der Schutzzonen höher zu gewichten als die damit einhergehenden Auswirkungen.

ad. (9): Die Änderung stellt eine Lockerung für BauwerberInnen dar, wobei durch die Ergänzungen zu Konstruktionsart und Material keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Schutzzone zu erwarten sind.

ad. (11): Die Regelung stellt eine Lockerung des Verfahrensablaufes im Zuge der Bewilligung dar, wodurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Schutzzone zu erwarten sind.

### 1.3.14. Änderung bei § 15.4 Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“

#### Bestand:

(1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZ I“ gekennzeichnet):

(a) Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschutzzstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie IV.

(2) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZ I“ gekennzeichnet):

(a) Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

[...]

(3) „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZ III“ gekennzeichnet):

(a) Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen.

[...]

(4) „Pufferzone“ (in der Plandarstellung als „SZ IV“ gekennzeichnet):

(a) Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

#### Planung:

(1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZ I“ gekennzeichnet):

~~(a)~~ Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschutzzstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonekategorie II, sofern sie, vorbehaltlich einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamts, bauhistorisch und oder baukünstlerisch im Sinne ihres überlieferten äußeren Erscheinungsbilds von Bedeutung sind, ansonst die Schutzzonekategorie III. für-Für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft gelten die Bestimmungen der Schutzzonekategorie IV.

(2) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZ I“ gekennzeichnet):

(a) Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist un-

ter Verwendung geeigneter Materialien, auf dem historischen Bestand aufzubauen.

[...]

(3) „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZ III“ gekennzeichnet):

(a) Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen. Bei der Fassadensanierung/ Oberflächenbehandlung sind die zu verwendenden Materialien auf den Bestand abzustimmen.

[...]

(4) „Pufferzone“ (in der Plandarstellung als „SZ IV“ gekennzeichnet):

~~(a)~~ Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur, Proportion, Anordnung auf dem Grundstück, Bauform, Farbgebung und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

#### Planungsziele:

ad. (1): Durch die derzeitige Regelung wäre bei Teilunterschützstellungen jeder weitere Baubestand auf einem der Schutzzone I zugeordneten Grundstück der Schutzzonenkategorie II zuzuordnen, unabhängig von seiner tatsächlichen bauhistorischen bzw. -künstlerischen Bedeutung. Dadurch ist, aufbauend auf § 15.4 Abs. 2 lit. b, ein Abbruch eines ganzen Gebäudes ausgeschlossen. Durch die Abänderung kann bei einer Bestätigung, dass es sich aus Sicht des Bundesdenkmalamtes um kein bauhistorisch oder baukünstlerisch bedeutendes Objekt im Sinne einer Ausweisung als Denkmal handelt, bspw. auch ein Abbruch entsprechend Abs. 3 lit. b ermöglicht werden. So besteht bspw. die Möglichkeit auf Grundstücken mit dem Denkmal nicht entsprechenden Gebäuden eine bauliche Verbesserung herbeizuführen.

ad. (2): Wird entsprechend den Planungszielen bei § 15.2 Abs. 4 ergänzt.

ad. (3): Ergänzungen hinsichtlich des historischen Bestandes (Materialverträglichkeit)

ad. (4): Ergänzung in Entsprechung des § 56 NÖ Bauordnung 2014

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Durch die Ergänzungen wird künftig ermöglicht bauhistorisch oder baukünstlerisch nicht bedeutende Gebäude, Zubauten usw. zu determinieren und ggf. abubrechen, wenn dadurch die Ziele der Schutzzone nicht verletzt oder gar erst erreicht werden können. Damit kommt es zu keinen relevanten negativen Auswirkungen oder Nutzungseinschränkungen für EigentümerInnen oder Dritte.

### **1.3.15. Änderung bei § 15.5 Schutzzone Waschblausiedlung**

#### Bestand:

(1) [...]

(2) [...]

(3) *Bewahrung der Maßstäblichkeit und Sicherstellung der Einheitlichkeit (Fenster, Putzgliederung, Färbelung, Vorlegestufen, Dachrinnen, Dachdeckung) der Anlage. Die Baukörper sind als Ganzes und nicht als individuelle Einzelhäuser zu sehen.*

(a) Bei einem Neuanstrich der Fassade sollte hinsichtlich der Farbe auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht genommen werden. Ein Bezug zum ursprünglichen Farbkonzept der Siedlung wäre wünschenswert.

(b) [...]

(c) [...]

(d) Zur einheitlichen Regelung sind bei den Reihenhäusern nur Zubauten auf der Gartenseite in einer Tiefe von 3,5 m, über beide Geschosse reichend, zulässig. Der Erweiterung kann eine Terrassenzone von einheitlich 3,5 m Tiefe und mit 2 m hohen Sichtschutzmauern vorgelagert werden. Terrassen im Dachgeschoß sind unzulässig.

(4) Wird nach Abbruch eines Hauptgebäudes ein Neubau errichtet, so hat sich dieser hinsichtlich der Baumasse und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.

(5) Eine zeitgemäße Interpretation der Architektursprache ist dabei zulässig.

#### Planung:

(1) [...]

(2) [...]

(3) *Bewahrung der Maßstäblichkeit und Sicherstellung der Einheitlichkeit (Fenster, Putzgliederung, Färbelung, Vorlegestufen, Dachrinnen, Dachdeckung) der Anlage. Die Baukörper sind als Ganzes und nicht als individuelle Einzelhäuser zu sehen.*

(a) Bei einem Neuanstrich der Fassade ~~sollte ist~~ hinsichtlich der Farbe auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht ~~zu nehmen genommen werden~~. Ein Bezug zum ursprünglichen Farbkonzept der Siedlung ~~wäre wünschenswert ist herzustellen~~.

(b) [...]

(c) [...]

(d) Zur einheitlichen Regelung sind bei den Reihenhäusern nur Zubauten auf der Gartenseite in einer Tiefe von 3,5 m, maximal über beide Geschosse reichend, zulässig. Der Erweiterung kann eine Terrassenzone von einheitlich 3,5 m Tiefe und mit 2 m hohen Sichtschutzmauern vorgelagert werden. Terrassen im Dachgeschoß sind unzulässig.

(4) Wird nach Abbruch eines Hauptgebäudes ein Neubau errichtet, so hat sich dieser hinsichtlich der Baumasse und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.

~~(5)~~ Eine zeitgemäße Interpretation der Architektursprache ist dabei zulässig.

#### Planungsziele:

ad (3) (a): Die Formulierung im Konjunktiv wird auf den Indikativ abgeändert.

ad (3) (d): Die derzeitige Formulierung lässt, entgegen ihrer Intention, nur den gartenseitigen Zubau mit zwei Geschossen zu. Um künftig auch Zubauten ausschließlich im Erdgeschoss zulassen zu können, soll die Formulierung entsprechend angepasst werden.

ad (4) & (5): Da ein inhaltlicher Bezug zu Abs. 4 intendiert ist, soll zum besseren Verständnis der Absatz 5 gestrichen und dem Abs. 4 einverleibt werden.

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Durch die Änderungen sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. werden individuellere Anpassungen der Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

#### **1.3.16. Änderung bei § 15.6 Schutzzone Voithsiedlung**

##### Bestand:

(1) [...]

(2) Ergänzend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ gem. § 15.3, mit Ausnahme der Bestimmungen Abs. 7 Sonnenschutzeinrichtungen und Abs. 10 KFZ- Stellplätze, sowie in Entsprechung des § 15.4 Abs 3 (b) gelten zusätzlich nachstehende Festlegungen:

[...]

##### Planung:

(1) [...]

(2) Ergänzend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ gem. § ~~15~~**16**.3, mit Ausnahme der Bestimmungen Abs. 7 Sonnenschutzeinrichtungen und Abs. 10 KFZ- Stellplätze, sowie in Entsprechung des § 15.4 Abs 3 (b) gelten zusätzlich nachstehende Festlegungen:

[...]

##### Planungsziele:

Die Verweise sollen aktualisiert sowie ergänzt werden, wobei Letzteres der Klarstellung des Verfahrensweges dient.

#### Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen:

Durch die Änderungen kommt es zu keinen negativen Auswirkungen oder Nutzungseinschränkungen.

## 1.4. Änderungspunkt 01: Willy Brandt-Straße, Anpassung der Straßenbreite/-fluchtlinien

### 1.4.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Oberwagram

Grundstücke: 162/4, 162/12

Mappenblätter: J10

Bestand: Straßenbreite 11 m bzw. Bauland Kerngebiet

Planung: Straßenbreite 12 m bzw. Verkehrsfläche öffentlich

Änderungsanlass: verordnete Straßenplanung sowie Schaffung einheitlicher Straßenbreiten (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

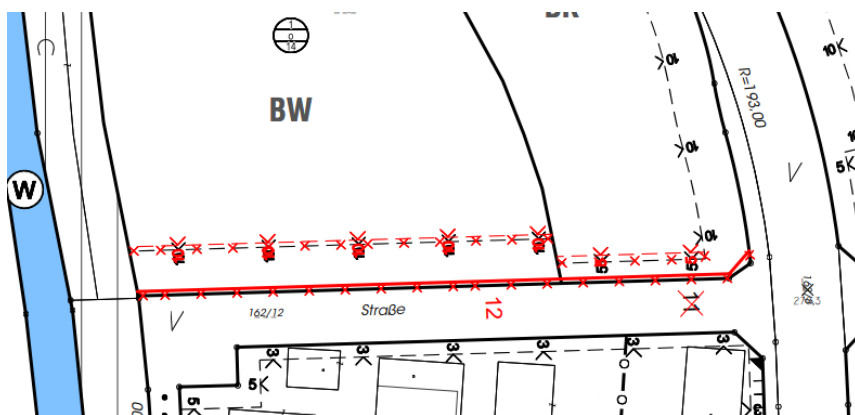


Abbildung 1: Schwarz-Rot-Plan

### 1.4.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Straßenabschnitte umfassen jenen Teil der Willy Brandt-Straße westlich der Dr. Bruno Kreisky-Straße (L5101). Die Straßenabschnitte sind Teil eines der Stadtentwicklungsgebiete in der Katastralgemeinde Oberwagram. Südlich der Willy Brandt-Straße grenzt der erste umgesetzte Abschnitt dieses Entwicklungsgebietes an, welcher als „Bauland Kerngebiet“ ausgewiesen ist. Zwischen den beiden Straßenabschnitten findet sich ein weiteres Teilareal, welches derzeit noch unbebaut ist und als „Bauland Kerngebiet“ (entlang der Dr. Bruno Kreisky-Straße) sowie „Bauland Wohngebiet“ (Westteil) gewidmet ist. Die derzeit festgelegte Straßenbreite der Willy Brandt-Straße ist mit 11 m ausgewiesen.

### 1.4.3. Änderung und Planungsziele

Die Straßenbreite der Willy Brandt-Straße soll nun - angepasst an die neuen Grundstücksgrenzen - wie beim östlichen Straßenabschnitt mit 12 Meter festgelegt werden. Grundlage der Änderung ist der zugrundeliegende Bedarf an einer entsprechend breiten Verkehrsfläche. Dies stellt neue Planungsbedürfnisse und damit eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen dar.

### 1.4.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Verbreiterung der Verkehrsflächen wird eine Gehwegbreite von 2 m bzw. 2,5 m sowie eine Angleichung an die Straßenplanungen an der Dr. Bruno Kreisky Straße ermöglicht wodurch eine Attraktivierung der Achsen für den Fußverkehr zu erwarten ist. Durch die Schaffung einer daran anknüpfenden zusätzlichen Abbiegespur an der Dr. Bruno Kreisky Straße wird auch darüber hinaus eine Verbesserung der Verkehrserschließung erreicht.

Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.



## 1.5. Änderungspunkt 43 & 46: Emmaus Standort Viehofen, Anpassung der Bebauungsplanfestlegungen an Sondernutzung

### 1.5.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: 272 & 274/1

Mappenblätter: 16, J6

Bestand: (40/o,k/III)

Planung: (40/o,k/11) & (60/o,k/11)

Änderungsanlass: Klarstellung zum Schutzstatus der ehemaligen Stallungen des Meierhofes sowie Standortsicherung einer etablierten Sozialeinrichtung (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Abwehr wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft)

### Plandarstellung:

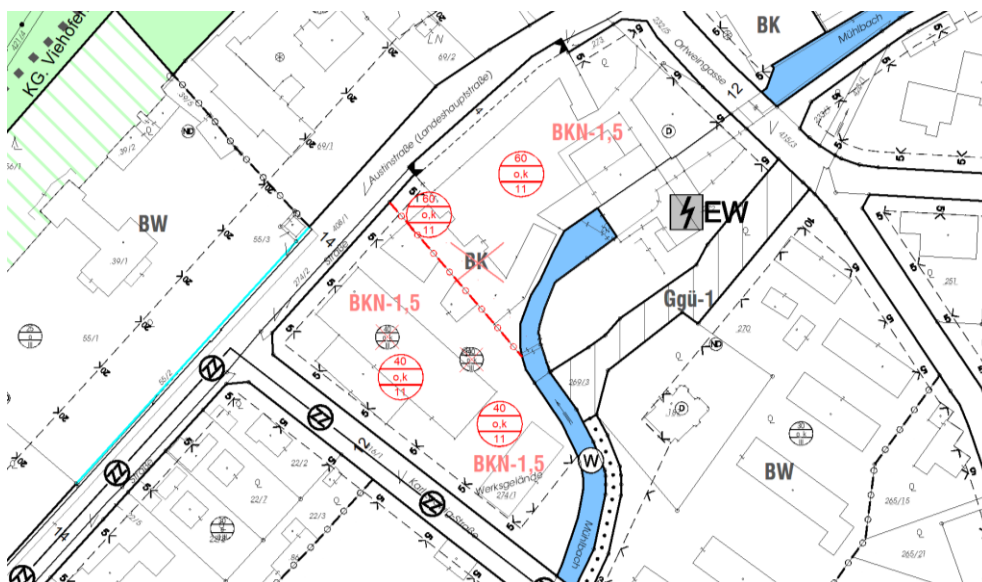


Abbildung 2: Schwarz-Rot-Plan

### 1.5.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Areal der Emmaus-Gemeinschaft befindet sich an der Austinstraße, südlich des historischen Zentrums von Viehofen und nördlich des Einkaufszentrums Traisenpark. Aufgrund der besonderen Nutzung sowie dem uneinheitlichen Bestand zeichnet sich die Bebauungsstruktur des Areals durch seine Heterogenität aus. Auch die Umgebung gestaltet sich stark heterogen. So finden sich historische Villen & Höfe (Ortweingasse 10, Austinstraße 7 & 11), Geschößwohnungsbauten, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie diverser Sonderbauten (Kirche, Feuerwehr, Volksschule) im Umfeld.

Aktuell weist das als „Bauland Kerngebiet“ gewidmete Areal eine Bebauungsdichte von 40%, die „offene, gekuppelte“ Bauweise sowie die Bauklasse III auf. Mit Ausnahme der ehemaligen Stallung des Meierhofes, welche bis an die Fahrbahn der Austinstraße reicht und eine Arkade für den Gehweg in diesem Bereich ausbildet, ist eine 5 m tiefe vordere Baufuchtlinie und auf Grundstück 274/1 zum Mühlbach eine seitliche Baufuchtlinie festgelegt.

### 1.5.3. Änderung und Planungsziele

Der Emmaus-Standort Viehofen stellt eine wichtige soziale Infrastruktur mit städtischer, wie auch regionaler Bedeutung dar, dessen Funktion auch langfristig am etablierten Standort er-

möglichst werden soll. Darüber hinaus findet sich am Grundstück 272 ein bedeutender baukulturr-technischer Bestand in Form der Gebäude des Standard-Werks, allen voran die denkmalgeschützte ehemalige Verzinnerei mit ihrer bautechnisch besonderen Stahlbetonkuppel. Auch der Stallung als letztes Gebäude der ehemaligen Meierei des Schlosses Viehofen ist durch diesen Umstand historisch eine gewisse Bedeutung nicht abzusprechen.

Der aktuelle Bebauungsplan wurde für die gegenständlichen Flächen in Bezug auf die Sicherung der bisherigen flächentechnischen Ausnutzbarkeit bei Angliederung an die umgebenden Festlegungen hinsichtlich der Höhenstruktur festgelegt. Letzteres steht teilweise im Widerspruch zur historisch bedingten heterogenen Gebäudehöhenstruktur am Areal. So ist auch - unter Bedachtnahme auf den Denkmalschutz der ehemaligen Verzinnerei - die heterogene Höhenstruktur am Areal zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Dahingehend soll für das gesamte Areal von der Bauklasse III mit Mindesthöhe (über 8 m bis 11 m) abgegangen werden und eine generelle maximale Gebäudehöhe von 11 Meter festgelegt werden.

Gleichzeitig besteht am nördlichen Areal ein wachsender Bedarf zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung, Schaffung neuer technischer Infrastruktur sowie Modernisierung & Erweiterung des Schlafstellenangebotes am Standort. So stehen Überlegungen eines mittel- bis langfristigen Abbruchs der ehemaligen Hofstallung aufgrund des baulichen Zustandes im Raum. Im Falle eines solchen Abbruchs wird eine zeitnahe Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinie vorgesehen, wodurch es künftig zu einer Verringerung der Bauplatzfläche kommen würde. Auch bei künftigem Erhalt der Stallungen und damit der Bauplatzgröße bleibt der genannte Bedarf bestehen und ist künftig abzubilden. Dahingehend ist die Schaffung einer höheren Bebauungsdichte zur Erhaltung der sozialen Einrichtung im Interesse der Stadt.

Unter Bedachtnahme des oben dargestellten Sachverhaltes, soll auf den im Eigentum des gemeinnützigen Vereins stehenden Grundstücksflächen die Bebauungsdichte auf 60 % angehoben werden.

Weiters behält sich die Stadt vor, bei Abbruch des ehemaligen Hofgebäudes, weitere Abänderungen im Bebauungsplan unter Bezug auf § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 auf den gegenständlichen Flächen vorzunehmen.

#### **1.5.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die etablierte Verkehrserschließung und Nutzungsstruktur sind durch die Änderungen keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung zu erwarten. Weiters wird von keinen negativen Umweltauswirkungen ausgegangen.

## 1.6. Änderungspunkt 48: Weyprechtstraße, Abänderung der Bebauungsweise

### 1.6.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Oberwagram

Grundstücke: 76/5

Mappenblätter: J9

Bestand: (35/k/I,II) & vordere Baufluchtlinie im Süden, (35/o/I,II) im Norden

Planung: (35/o/I,II), vordere Baufluchtlinie im Süden

Änderungsanlass: Anpassung der Bebauungsweise an die Grundstücksstruktur (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung)

Plandarstellung:

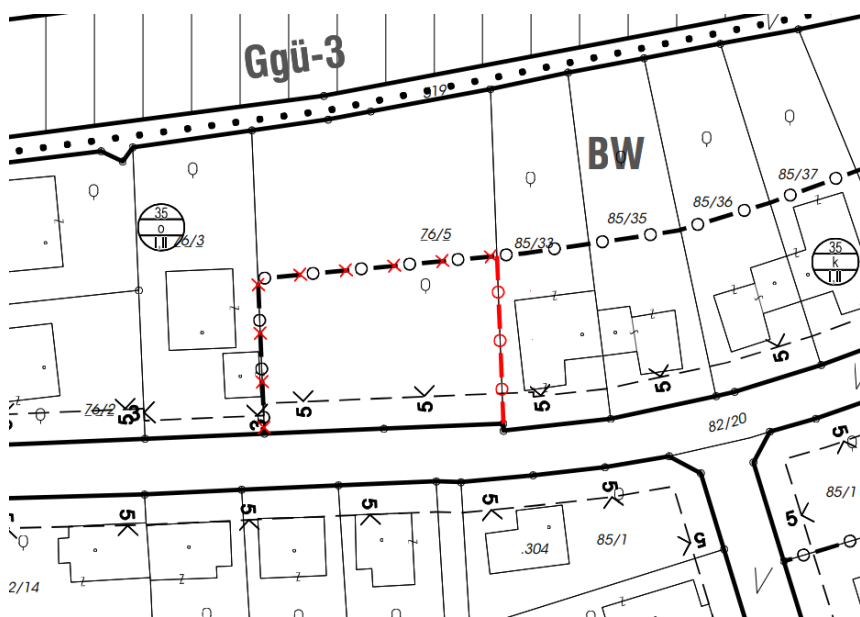


Abbildung 3: Schwarz-Rot-Plan

### 1.6.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in Oberwagram an der Weyprechtstraße, direkt südlich der Westbahnstrecke. Die Umgebung ist geprägt von verschiedenen Wohnhaustypologien, wie dem mehrgeschoßigen Wohnungsbau im Südwesten, freistehenden Einfamilienhausstrukturen im Süden und der Doppelhausstruktur im östlichen Teil der Weyprechtstraße. Im Sinne der Fortführung dieser Doppelhausstruktur wurde ursprünglich auch für das gegenständliche Grundstück die gekuppelte Bebauungsweise im südlichen Teilbereich festgelegt sowie die Bauklassen I, II und eine Bebauungsdichte von 35 %. Der nördliche Teil weicht dahingehend nur mit der Festlegung der offenen Bebauungsweise hiervon ab.

### 1.6.3. Änderung und Planungsziele

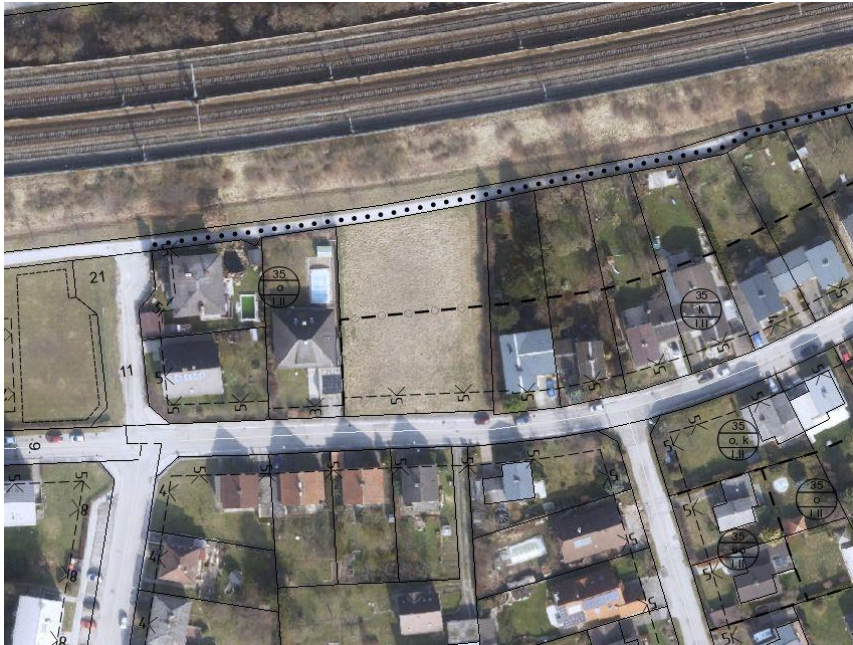
Durch Planungen der Eigentümerin wurde aufgezeigt, dass das gegenständliche Grundstück in seiner jetzigen Struktur auf dem südlichen Teil des Grundstücks nicht bebaubar ist und durch eine Abänderung der Bebauungsweise eine strukturverträgliche Verdichtung mittels Reihenhäuser möglich wird.

Um den Umstand der derzeit fehlenden Bebaubarkeit im Südteil zu beheben und die, rein nach Kubatur, strukturverträgliche Bebauung zu ermöglichen, soll die offene Bebauungsweise nun für

das gesamte Grundstück ausgewiesen und dahingehend die Begrenzungslinie der Bebauungsfestlegungen entsprechend versetzt werden.

#### **1.6.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.



**Abbildung 4: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan**

## 1.7. Änderungspunkt 49: Harlander Straße, Anpassung der Straßenfluchtlinien

### 1.7.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Spratzern

Grundstücke: 297/11, 297/12 & 297/13

Mappenblätter: I13

Planung: Anpassung der südlichen Straßenfluchtlinie

Änderungsanlass: Fehlender Bedarf der Grundstücksteil-Abtretung (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Abwehr wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft)

Plandarstellung:

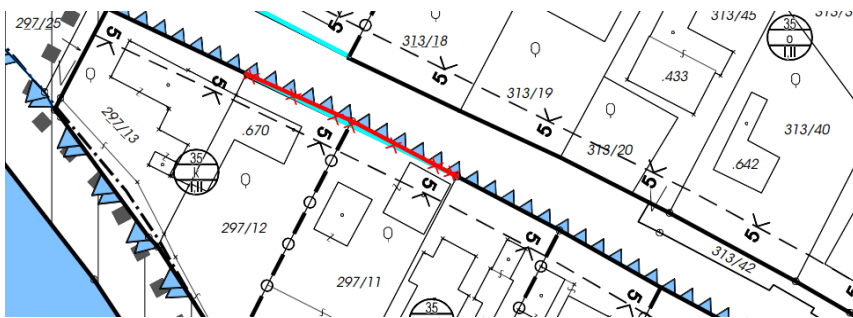


Abbildung 5: Schwarz-Rot-Plan

### 1.7.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Bereich befindet sich im östlich der Traisen gelegenen Abschnitt der Harlander Straße nahe der Grenze zur Katastralgemeinde Harland. Der Bereich wird von leicht abgerückt positionierten, in offener Bauweise bebauten, teils gekuppelt ausgeführten Einfamilienhäusern (Doppelhäusern) geprägt.

### 1.7.3. Änderung und Planungsziele

Für die bisher festgelegten Straßenfluchtlinien und die dadurch abzutretenden Flächen, welche nur zu geringen Erweiterungen des derzeit ausgeführten Straßenraumes führen würden, besteht laut Gemeindestraßenverwaltung kein Bedarf. Der fehlende Bedarf stellt eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen dar. Dahingehend wird die Straßenfluchtlinie in diesem Bereich an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst. Dies entspricht den Vorgaben des § 32 Abs. 2, erster Satz NÖ ROG 2014.

### 1.7.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.8. Änderungspunkt 54: Dr.Karl Renner-Promenade – Schulring, Änderung Schutzzonenfestlegung sowie Festlegung Bebauungsbestimmungen

### 1.8.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .367/1, 253, 255 & 1608/5

Mappenblätter: H9

Bestand: SZ I & keine Festlegungen entsprechend § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 bzw. (50/o/III,IV)

Planung: SZ III, (50/g/III) & seitliche wie vordere Baufluchtlinien bzw. (50/o/14)

Änderungsanlass: Aufhebung des Denkmalschutzstatus, Bedarf an zentrumsnahe Turnsaal & Erhalt von Sichtachsen (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung)

Plandarstellung:

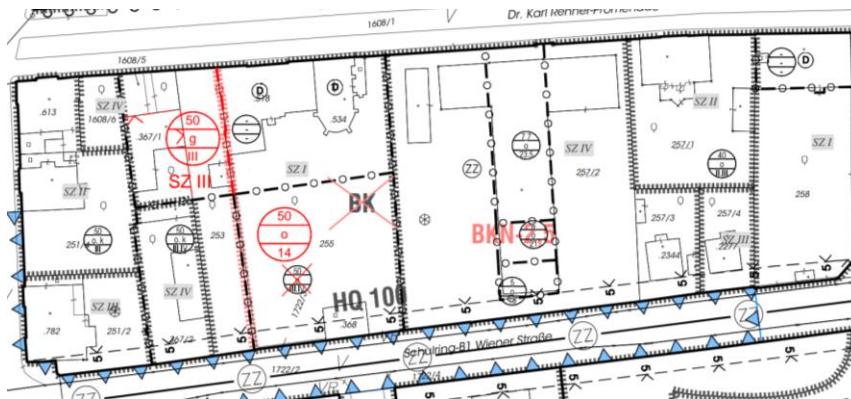


Abbildung 6: Schwarz-Rot-Plan

### 1.8.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich am südlichen Rand der Innenstadt, an der Dr. Karl Renner Promenade, unweit der Kreuzung mit der Linzerstraße. Die gegenständlichen Grundstücke sind als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet. Die Grundstücke .367/1, 253, & 1608/5 befinden sich im Eigentum der Congregation der Schulschwestern vom III. Orden des hl. Franziskus und bilden eine funktionale Einheit mit den angrenzenden Grundstücken des Römisch-katholischen Bistum St. Pöltens (.518, .534 & 255), welche bis an den Schulring reichen. Die Grundstücke .367/1, .518, .534 & 1608/5 und nördliche Teile der Grundstücke 253 & 255 sind - aufbauend auf dem bis zuletzt bestehenden Denkmalschutz auf dem Objekt Dr. Karl Renner Promenade 4 (Konskriptionsnummer 345) sowie dem weiterhin aufrechten Denkmalschutz für die Herz-Jesu-Kirche & dessen Klosterbau an der Dr. Karl Renner-Promenade 6 (Konskriptionsnummer 422) - im Nordteil ohne Festlegungen im Bebauungsplan. Der südliche Teilbereich ist mit 50 % Bebauungsdichte, „offener“ (Westen) bzw. „offen/gekuppelter“ (Osten) Bauweise sowie den Bauklassen „III, IV“ festgelegt.

### 1.8.3. Änderung und Planungsziele

Nach Bescheid vom 03.11.2022 wurde dem Ansuchen der Kongregation nachgekommen und der Denkmalschutz von Objekt Dr. Karl Renner Promenade 4 durch das Bundesdenkmalamt aufgehoben. Die Möglichkeit keine Bebauungsbestimmungen entsprechend § 30 Abs. 1 letzter Satz der NÖ ROG 2014 festzulegen, liegt nicht mehr vor. Es sollen daher dem Bestand und den Zielen der hier (künftig) ausgewiesenen Schutzzonen entsprechende Festlegungen getroffen werden.

Hinsichtlich notwendiger Abstände zu Hauptfenstern, zur Entsprechung des Ensembles bauhistorischer Umgebungsgebäude sowie zur Angleichung der heterogenen Festlegungen sollen eine Bebauungsdichte von 50 %, die „geschlossene“ Bauweise die Bauklasse III und eine vordere, wie auch seitliche Baufluchtlinie festgelegt werden. Die Baufluchtlinien entsprechen dabei dem Verlauf der bestehenden Straßenfront zur Dr. Karl Renner Promenade der HNr. 4 (vordere) sowie der Grundstücksgrenze zwischen den GST Nr. .367/1 & 253 (seitliche).

Da das nicht mehr denkmalgeschützte Objekt, neben seiner bisher angenommenen Bedeutung als Einzelobjekt, auch wesentlicher Bestandteil des Ensembles auf der südlichen Seite der Dr. Karl Renner-Promenade sowie im direkten Zusammenspiel mit dem angrenzenden Denkmalobjekt ist, wird für die entsprechende Fläche künftig die Schutzzonekategorie III (SZ III) verordnet.

Darüber hinaus soll nach ersten Planungen des Bistums St. Pölten ein Sport- bzw. Turnsaal auf dem Grundstück 255 errichtet werden, welcher sowohl von der International School St. Pölten am Europaplatz, als auch von der von Krems nach St. Pölten übersiedelnden Kirchlich Pädagogischen Hochschule (KPH) im ehemaligen Alumnatsgebäude genutzt werden soll.

Da der Turnsaalbau hier gut von beiden Standorten erreicht werden kann und mit geringem Konfliktpotential in Zusammenhang mit den Zielen der ausgewiesenen Schutzzone zu rechnen ist, wird dieser Standort von Seiten der Stadt St. Pölten befürwortet, setzt aber des Weiteren eine Abänderung der hier festgelegten Bauklassen „III, IV“ zu einer maximalen Gebäudehöhe voraus. Grund ist der geringere Gebäudehöhenbedarf für die flächenintensive Nutzung, aber auch die hier zu beachtende Sichtachse von der Maria-Theresien-Straße zum Turm der Herz-Jesu-Kirche im Sinne der Schutzzone, welche durch eine künftige Bebauung so gering wie möglich blockiert werden soll.

#### **1.8.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die etablierte Verkehrserschließung und Nutzungsstruktur sind durch die Änderungen keine direkten Auswirkungen auf die Verkehrserschließung im Vergleich zu den bestehenden Festlegungen zu erwarten. Gleiches gilt für Auswirkungen auf die Umwelt.

Darüber hinaus werden die gestalterischen Möglichkeiten für eine schutzzonegerechte Entwicklung der zum Schulring orientierten Grundstücksteile flexibler aufgestellt. So ist vor allem eine flächenbezogene Ausnutzung der Bebauungsdichte hinsichtlich des Schutzes der Sichtbeziehung zwischen Maria-Theresien-Straße und dem Turm der Herz-Jesu-Kirche nicht mehr im Konflikt mit der derzeit geltenden Mindesthöhe von 8 m.



**Abbildung 7: Sichtbeziehung von der Maria-Theresien-Straße zur Herz-Jesu-Kirche (Turm)**  
(Quelle: google.at/maps)



Abbildung 8: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan



## 1.9. Änderungspunkt 56: Karl Österreichergasse, Änderung der Baufluchtlinien & Bebauungsfestlegungen in Abstimmung mit der Änderung des Flächenwidmungsplans

### 1.9.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: 29/2

Mappenblätter: 17

Bestand: (40/o/VII) im Süden, (40/o/III,IV) im Norde & vordere (5, 10 & 15m) sowie seitliche (Vorderhof mit 20m Breite) Baufluchtlinien

Planung: (40/o/23) und Streichen der einen Vorderhof bildenden Baufluchtlinien (seitliche Baufluchtlinien & vordere Baufluchtlinie mit 15m Bauwich)

Änderungsanlass: siehe Planungsbericht HPP08/2022 vom 13.12.2022, Verfasser Dipl. Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer;

Plandarstellung:

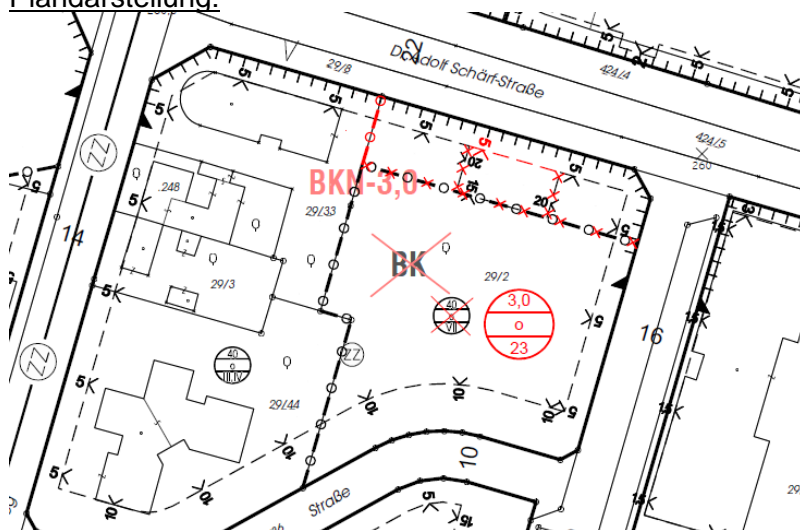


Abbildung 9: Schwarz-Rot-Plan

### 1.9.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Katastralgemeinde Viehofen im Bereich des Zentrums Nord, südlich der Dr. Adolf Schärf-Straße bzw. dem Einkaufszentrum Traisenpark. Das Grundstück ist derzeit als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet und weist im Norden an der Dr. Adolf Schärf-Straße auf einer Tiefe von 15 m die Bebauungsplanfestlegungen von 40 % Bebauungsdichte, „offene“ Bauweise sowie die Bauklasse „III, IV“ auf. Der südliche Teil weicht hiervon nur durch die Ausweisung der Bauklasse „VII“ ab. Die vorderen Baufluchtlinien weisen zum südlichen Fußweg eine Bauwichtiefe von 10 m auf. Zur Heimito von Doderer-Straße ist der vordere Bauwich mit einer Tiefe von 5 m festgelegt, was sich im Wesentlichen auch zur Dr. Adolf Schärf-Straße fortführt. Hier springt der vordere Bauwich jedoch auf einer Breite von 20 m in der Mitte der Straßenfront auf eine Tiefe von 15 m zurück.

Weiters ist zur Dr. Adolf Schärf-Straße entlang der ganzen Straßenflucht sowie im nördlichen Teil der Heimito von Doderer-Straße eine Straßenfluchtlinie ohne Ausfahrten und Ausgänge festgelegt.

### 1.9.3. Weiterführende Informationen

Es wird hier auf den Planungsbericht HPP08/2022 vom 14.12.2022, Verfasser Dipl. Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer, verwiesen (**siehe Beilage 1: ÄP 56 Planungsbericht Viehofen Oesterreich**).

## 1.10. Änderungspunkt 57: Baumgartnerstraße 29 & 31, Änderung der Bebauungsweise

### 1.10.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: .364, .365, 119/14 & 119/15

Mappenblätter: K6

Bestand: Straßenseite: (50/k/I,II), Gartenseite: (35/o/I,II)

Planung: (35/o/I,II)

Änderungsanlass: Korrektur der Festlegungen zur Behebung fehlender Bebaubarkeit im Sinne der bestehenden Strukturen (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung)

Plandarstellung:

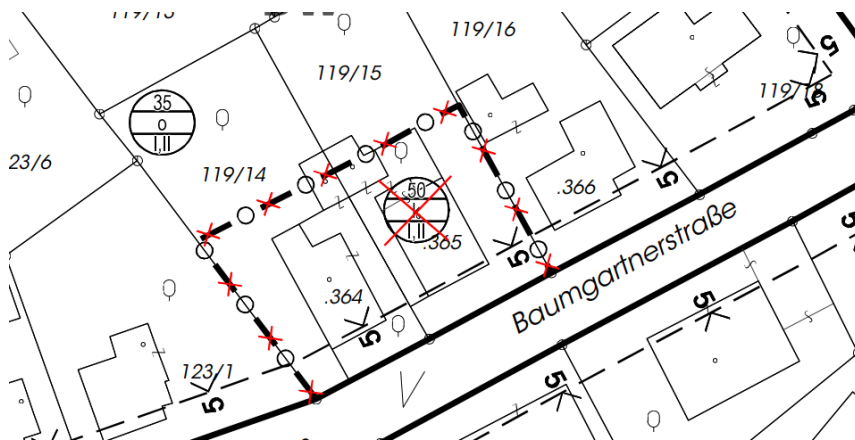


Abbildung 10: Schwarz-Rot-Plan

### 1.10.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde Viehofen nordwestlich der Baumgartnerstraße. Sie sind, wie der restliche Baublock, als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet und weisen die Bauklasse „I,II“ sowie vordere Baufluchtlinien mit einer Bauwichtiefe von 5 m auf. Abweichend zur Umgebung ist auf den Grundstücken bzw. den zwei Liegenschaften die „gekuppelte“ Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt. Der Bestand stellt jedoch keine „gekuppelte“ Bebauungsweise dar.

### 1.10.3. Änderung und Planungsziele

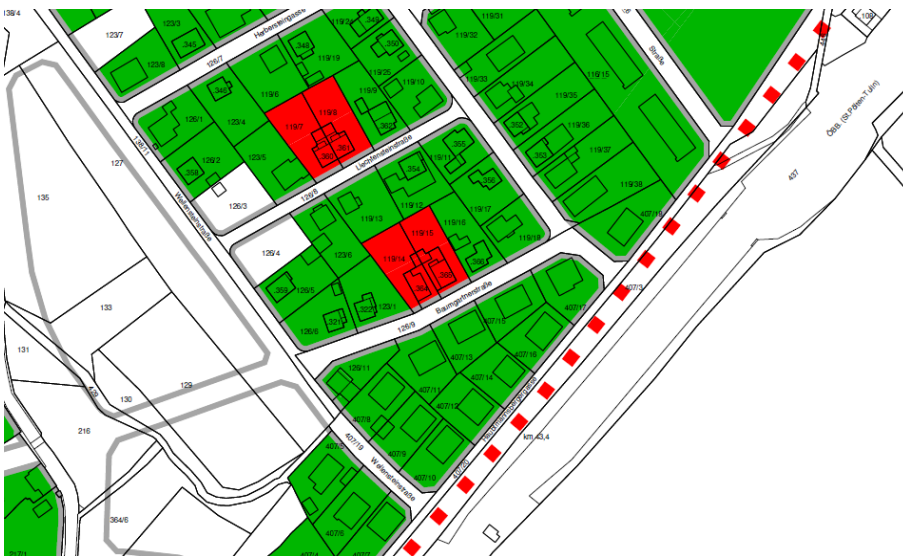
Durch die fehlende „gekuppelte“ Bebauungsweise im Bestand liegt ein Widerspruch zwischen diesem und den planlichen Festlegungen als auch den Strukturen in der Umgebung vor. Grund der Ausweisung ist eine für diese Grundstücke fehlerhafte Grundlagenforschung im Zuge der Ausweisung (siehe Abbildung 12) des Teilbebauungsplans 47 „Viehofen Nord“, welcher dem heutigen Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde. Dahingehend liegt eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen im Sinne von § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 vor. Weiters ist derzeit eine gekuppelte Bebauung aufgrund der jeweils benachbarten Bestandsbebauungen im Sinne von § 31 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 nicht möglich, wodurch auch eine widrige Festlegung im Sinne des § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 vorliegt. Damit soll künftig für alle gegenständlichen Flächen die „offene“ Bebauungsweise, Bauklasse „I, II“ sowie 35 % Bebauungsdichte festgelegt werden.

### 1.10.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.



**Abbildung 11: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan**



**Abbildung 12: Grundlagenkarte zur Bauweise des Bestandes (Stand 2016)**

## 1.11. Änderungspunkt 58: Franz Binder-Straße, Änderung der Bauklassen

### 1.11.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .2134, .2135, 1115/1, 1115/6, 1115/14, 1115/17 & 1115/18

Mappenblätter: H8

Bestand: (35/o/I,II) & (40/o,k/I,II)

Planung: (35/o/I,II), (40/o,k/I,II) & (-/o/11)

Änderungsanlass: Anpassung der Bebauungsfestlegungen an den Bestand sowie die Ziele der Schutzzonenfestlegung, unter der Prämisse des Gleichheitsrechts und der damit einhergehenden strukturverträglichen Plananpassung (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung),

### Plandarstellung:

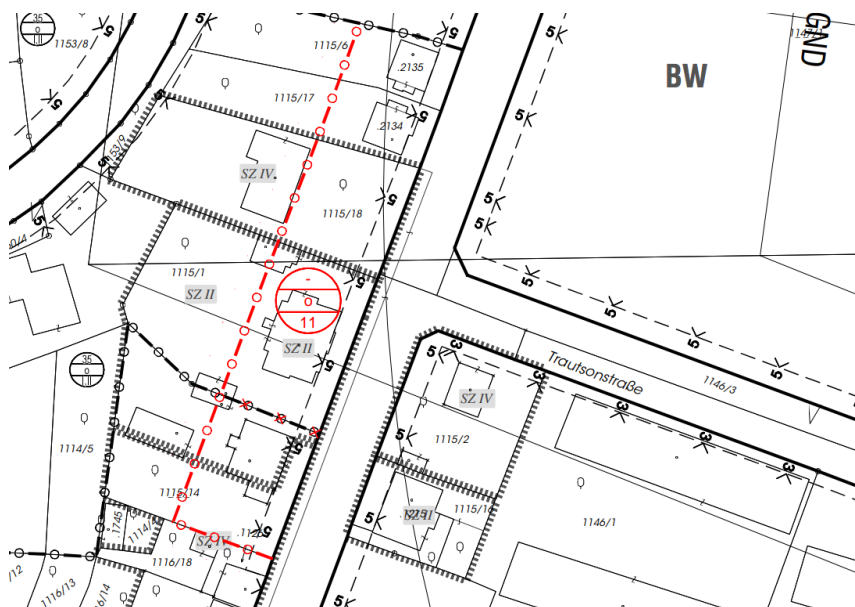


Abbildung 13: Schwarz-Rot-Plan

### 1.11.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich nördlich des Stadtzentrums, westlich der Franz Binder-Straße und reichen tlw. vom Fuße bis zur Schulter des westlichen Wagrams. Sie liegen damit im Übergang zwischen den Stadtteilen Kupferbrunn und Kernstadt Nord.

Die Grundstücke sind wie die umliegenden Grundstücke als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet. Die gegenständlichen Grundstücke weisen derzeit Bebauungsplanfestlegungen mit einer Bebauungsdichte von 35 % bzw. 40 % (nur GST 1115/14), die „offene“ bzw. „offen, gekuppelte“ (GST 1115/14 & südl. davon) Bauweise sowie die Bauklasse „I, II“ auf. Für die nördlich von Grundstück .1126 liegenden Grundstücke ist des Weiteren eine vordere Baufluchtlinie mit einer Bauwichtiefe von 5 m festgelegt. Für Teile der gegenständlichen Grundstücke sind auch Schutzzonen in verschiedenen Kategorien festgelegt.

### 1.11.3. Änderung und Planungsziele

Der gegenständliche Änderungsanlass ergibt sich aus zwei wesentlichen Gründen. So weisen die Gebäude Franz Binder-Straße 39 & 41 zwar entsprechend der ausgewiesenen Bauklassen zwei Geschoße mit Dachgeschoß über dem Geländenniveau auf, jedoch, bedingt durch ein Sou-

terrain und der hohen Geschoße, bilden sie Gebäudehöhen klar über jenen der Bauklassen „I, II“ aus. Genau diese Objekte, gemeinsam mit dem Haus Franz Binder-Straße 40, stellen jedoch die Grundlage der in diesem Bereich ausgewiesenen Schutzzone dar. Grundlegendes Ziel ist also eine an dieses baukulturelle Ensemble angepasste Bauentwicklung, welche vor allem durch die Bebauungsplanverordnung in Form der Bebauungsbestimmungen für Schutzzone geregelt werden soll.

Durch die hier nun nicht dem Bestand entsprechenden Bebauungsplanfestlegungen sowie den Zielen und Vorschriften der Schutzzone, entsteht vor allem für die direkt an diese angrenzende, noch unbebaute Fläche ein unlösbarer Widerspruch, da durch die max. Gebäudehöhe von 8 m eine Anpassung bspw. an die Dachtraufe der Schutzzoneobjekte und damit eine Angleichung hinsichtlich der wahrzunehmenden Proportionen nicht möglich ist.

Dahingehend ist dieser Widerspruch, vor allem für diesen Schutzzonebereich, zu beheben. Jedoch soll auch eine punktuelle Anpassung vermieden werden, um nicht in Konflikt mit dem Gleichheitsrecht zu kommen. Dahingehend wurde der Baublock hinsichtlich einer orts- wie auch landschaftsbildtechnisch verträglichen Ausweisung der maximalen Gebäudehöhe von 11m und darauf aufbauend bezüglich der generellen Raumverträglichkeit untersucht. Grund für die Staffelung der neuen Höhenfestlegungen ist die erwähnte Lage am Wagram, welche generell einer Ausweisung der maximalen Gebäudehöhe von 11 m am Hang sowie darüber entgegensteht. Dadurch kommt nur eine Ausweisung entlang der Franz Binder-Straße infrage, wobei die südliche, einheitlich zweistöckige und an die Straßenflucht positionierte Bestandsbebauung einen klaren Schnitt zum nordöstlich angrenzenden Bereich mit den Objekten des historischen Ensembles darstellt und diese daher nicht mit der maximalen Gebäudehöhe von 11 m ausgewiesen werden sollen (vgl. Abbildung 14). Für die schmalen nördlichen Grundstücke ist langfristig (durch mögliche Grundstücksänderungen) eine höhere Bebauung anzudenken, vor allem mit der künftigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Entwicklungsfläche. Jedoch soll eine Bebaubarkeit in den bestehenden Strukturen nicht ausgeschlossen werden, weshalb statt der Ausweisung der Bauklassen „II, III“ auf die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe zurückgegriffen wird.

Von einer Ausweisung von „Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung“ durch eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes wird jedoch durch die Stadt vorerst abgesehen. Grund dafür ist die unmittelbar östlich der Franz Binder-Straße liegende Entwicklungsfläche. Die Auswirkungen auf die (verkehrs-)technische und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung sind hier noch weiträumig zu analysieren und abzuschätzen. Eine Festlegung der Widmung „Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung“ nach § 34 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 soll dahingehend erst im Zuge einer großräumigeren Festlegung in diesem Stadtgebiet erfolgen.

Vorerst wird auch keine Bebauungsdichte festgelegt. So soll die Ortsbild- bzw. Schutzzonevereinbarkeit von möglichen Kubaturen ausschlaggebend sein, wobei für die schmalen Grundstücke und der damit hier nicht voll ausnutzbaren maximalen Gebäudehöhe eine individuellere Lösung geboten wird. Gleichzeitig wird aber durch die Aufhebung der Übergangsfrist (siehe § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014) und der damit geltenden GFZ von 1,0 auf den gegenständlichen Grundstücken eine Überbeanspruchung der Flächen vorerst hintangehalten.



Abbildung 14: Abgrenzung der verschiedenen Bereiche entlang des Hanges

#### 1.11.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderungen sind aufgrund der Beibehaltung der Widmung „Bauland Wohngebiet“ und dem damit einhergehenden Wegfall der Übergangsbestimmungen nach § 53 Abs. 15 NÖ BO 2014 keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Ausnutzbarkeit gegeben und damit keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.



Abbildung 15: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan

## 1.12. Änderungspunkt 59: Mariazeller Straße/Munggenaststraße, Änderung der Geschosflächenzahl

### 1.12.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 354/5

Mappenblätter: H10

Bestand: (1,4/o/11)

Planung: (1,7/o/11)

Änderungsanlass: Änderung des Flächenwidmungsplanes & bauliche Entwicklung des Areals (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

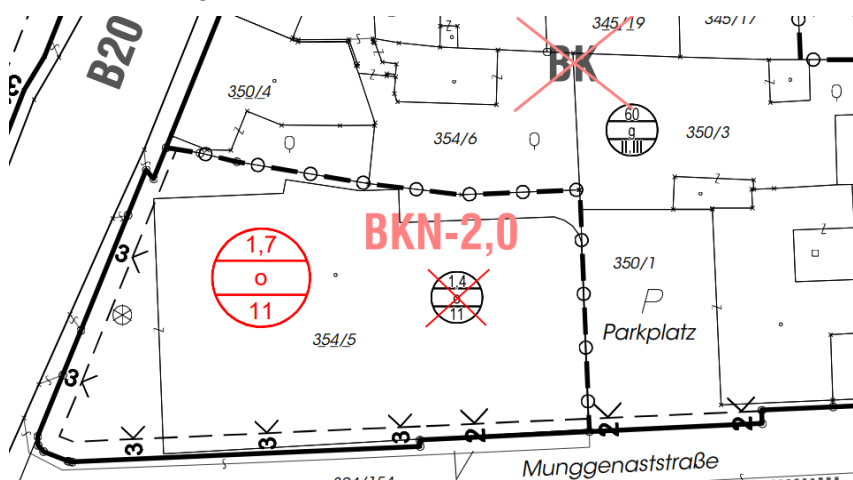


Abbildung 16: Schwarz-Rot-Plan

### 1.12.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das von der gegenständlichen Änderung betroffene Grundstück befindet sich nordöstlich der Kreuzung Munggenaststraße/Mariazeller Straße und ist als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet. Das Grundstück ist bebaut und weist eine Mischnutzung auf. Der Bebauungsplan legt für die gegenständliche Fläche eine Geschosflächenzahl von 1,4, eine „offene“ Bauweise sowie eine max. Gebäudehöhe von 11 Metern fest.

### 1.12.3. Änderung und Planungsziele

Aufgrund der zugrundeliegenden Flächenwidmungsplanänderung am gegenständlichen Baublock sowie der projektbezogenen Stellungnahme des Gestaltungsbeirates sollen die Festlegungen des Bebauungsplans angepasst werden, sodass eine bessere Eingliederung der Bebauung in das Straßenbild ermöglicht wird. Derzeit ist durch die Ausnutzung der festgelegten GFZ von 1,4 ein Vorziehen des 2. OG entlang der B20 nicht mehr umsetzbar, wodurch ein Sprung im sonst einheitlichen Höhenprofil entlang der Straßenflucht entsteht. Dahingehend wird die festgelegte Geschosflächenzahl für das Grundstück 354/5 auf „1,7“ abgeändert. Die Festlegung beruht hierbei auf einem bereits vorliegenden Konzept für die Errichtung weiterer Wohneinheiten, welche sowohl bautechnisch als auch stellplatz- und verkehrstechnisch eingepplant wurden.

### 1.12.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderung sind aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur, Erschließung und Lage keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.13. Änderungspunkt 60: Schreinergerasse 14, Neugliederung von Bebauungsfestlegungsabgrenzungen

### 1.13.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .228

Mappenblätter: H9

Bestand: (100/g/II) & (5/o/I)

Planung: Verschiebung der Festlegungsbereiche unter Beibehaltung derer Flächenausmaße

Änderungsanlass: Geplanter Abbruch des Bestandes & Änderung des Flächenwidmungsplanes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

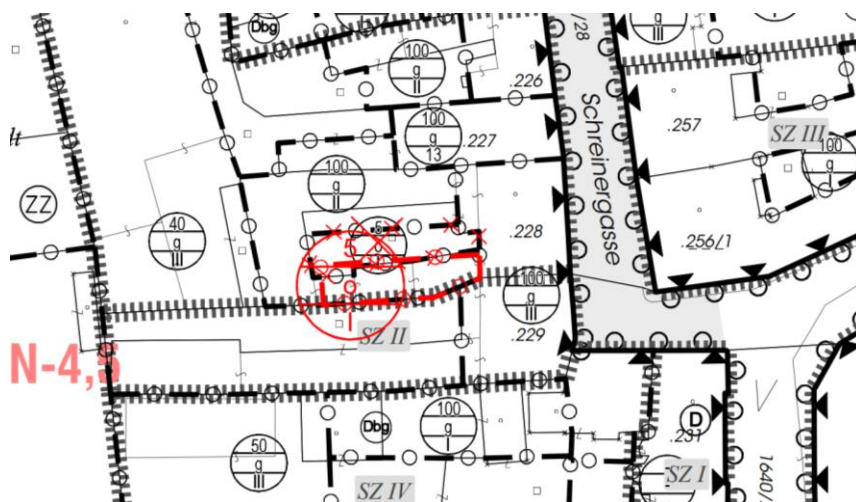


Abbildung 17: Schwarz-Rot-Plan

### 1.13.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im südlichen Teil der Schreinergerasse bzw. der St. Pöltner Innenstadt und ist neben dem zweigeschoßigen Straßentrakt mit mehreren Trakten und Gebäudeteilen im Hofbereich bebaut. Das gegenständliche sowie die umliegenden Grundstücke weisen die Widmung „Bauland Kerngebiet“ auf. Der Bebauungsplan legt derzeit für das Grundstück zwei Bereiche mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise & Bauklasse fest. Für die bebauten Bereiche, sowie Teile des Hofes, sind die Bebauungsdichte 100 %, die „geschlossene“ Bauweise & die Bauklasse „II“ ausgewiesen. Für den restlichen Hofbereich ist eine Bebauungsdichte von 5 %, die „offene“ Bauweise sowie die Bauklasse „I“ festgelegt.

### 1.13.3. Änderung und Planungsziele

Durch den geplanten Abriss des Bestandes liegt eine Änderung der Planungsgrundlagen vor. Grund ist, dass die rechtskräftigen Festlegungen auf dem Ziel der Abbildung des bisherigen Bestandes basierten, was somit nicht mehr von Relevanz ist.

Nun sollen die Festlegungen so adaptiert werden, dass einerseits eine qualitätvolle Nutzung, bspw. durch bessere Belichtung der Hofflächen und andererseits die auf dem Bestand basierende Ausnutzbarkeit beibehalten wird. Daher werden alle Festlegungen bei gleichem Flächenausmaß beibehalten und einzig neu am gegenständlichen Grundstück positioniert. Die bisherigen Festlegungen des Hofes werden daher an die südliche Grundstücksgrenze verschoben.



#### 1.13.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die reine Verschiebung bestehender Festlegungen sind keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.



Abbildung 18: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan

## 1.14. Änderungspunkt 63: Bahnhofplatz 8, Anpassung der Schutzzonenfestlegung

### 1.14.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .747

Mappenblätter: H9

Bestand: SZII, (75/g/IV) & (5/o/I)

Planung: SZI

Änderungsanlass: Festlegung eines Baudenkmals durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

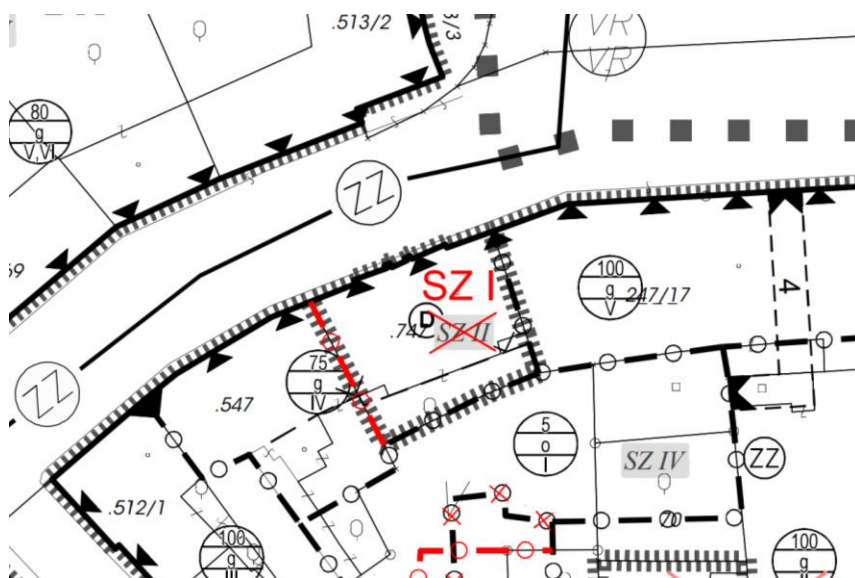


Abbildung 19: Schwarz-Rot-Plan

### 1.14.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Objekt und Grundstück befindet sich im Norden der Innenstadt an der Südwestseite des Bahnhofplatzes. Wie die umliegenden Grundstücke weist es die Widmung „Bauland Kerngebiet“ auf. Der Bebauungsplan legt derzeit die Bebauungsdichte 75 %, „geschlossene“ Bauweise und die Bauklasse „IV“ sowie eine Anbaupflicht an die Straßenflucht, eine hintere Baufluchtlinie und die Schutzzone „II“ fest.

### 1.14.3. Änderung und Planungsziele

Aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzbescheides (GZ 2023-0.459.427, **siehe Beilage 2**) soll einerseits die Schutzzonenklassifizierung und -abgrenzung von „SZ II“ auf „SZ I“ abgeändert werden und andererseits die Festlegung (75/g/IV) für das nun unter Denkmalschutz stehende Objekt entsprechend der unter § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 angeführten Ausnahme entfallen.

### 1.14.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderungen kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt.

## 1.15. Änderungspunkt 64: Ignaz Breit-Gasse, Anpassung an Flächenwidmungsplanänderungen

### 1.15.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Waitzendorf

Grundstücke: 225, 226, 227, 228/1, 230/1, 230/2 & 245

Mappenblätter: F7

Bestand: gewidmeter Wendehammer bis an GST 225 & 226 mit 17 m Breite & daran aufbauend festgelegte vordere Baufluchtlinien (3m)

Planung: Verkleinerung des Wendehammers und Anpassung der Festlegungen im Bebauungsplan

Änderungsanlass: Änderung des Flächenwidmungsplanes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

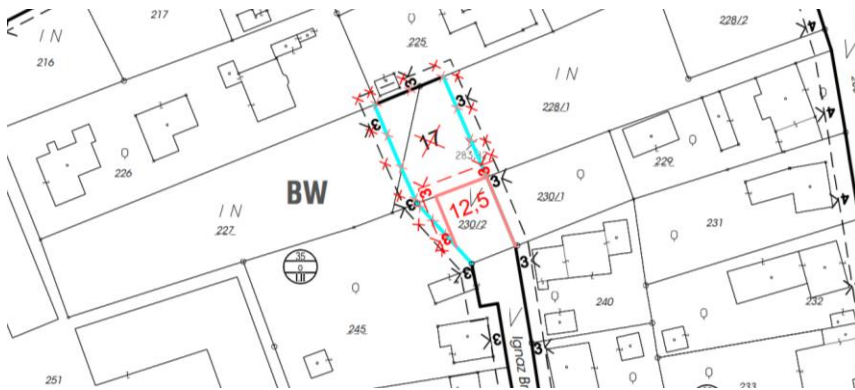


Abbildung 20: Schwarz-Rot-Plan

### 1.15.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich im Ortsteil Waitzendorf-Siedlung der Katastralgemeinde Waitzendorf.

Der aktuelle Flächenwidmungsplan weist derzeit einen groß dimensionierten Wendehammer als Verlängerung der Ignaz Breit-Gasse, durch entsprechende Widmung einer „Verkehrsfläche öffentlich“ im sonst als „Bauland Wohngebiet gewidmeten“ Umfeld aus. Darauf aufbauend finden sich derzeit entsprechend verlaufende Baufluchtlinien mit 3 m Tiefe zu den Straßenfluchten. Letztere legen für den Wendehammer darüber hinaus eine Breite von 17 m fest.

### 1.15.3. Änderung und Planungsziele

Aufbauend auf künftig anzunehmenden verkehrstechnischen Bedürfnissen wird die derzeitige Dimensionierung des Wendehammers weder von der Stadt als Verkehrsfläche benötigt noch von den betroffenen EigentümerInnen gewünscht. Dahingehend wird im parallellaufenden Flächenwidmungsverfahren der Wendehammer widmungstechnisch neu dimensioniert und die Bebauungsplanfestlegungen darauf abgestimmt angepasst. Es werden daher eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie sowie eine gesetzlich vorgeschriebene Straßenbreite des Wendehammers von 12,5 m festgelegt.

### 1.15.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.16. Änderungspunkt 65: Sturm 19 Park - Buchmayerstraße, Anpassung der Straßenfluchtlinie

### 1.16.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Waitzendorf

Grundstücke: 1484/1, 1484/3, 1485/2 & 1497/1

Mappenblätter: 17 & 18

Bestand: Abstand zwischen den Straßenfluchtlinien 10 m

Planung: Verschiebung der westlichen Straßenflucht und Anpassung der Straßenbreite auf 6 m

Änderungsanlass: Entwicklung des Sturm 19 Parks & Reduzierung der Stellplätze (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

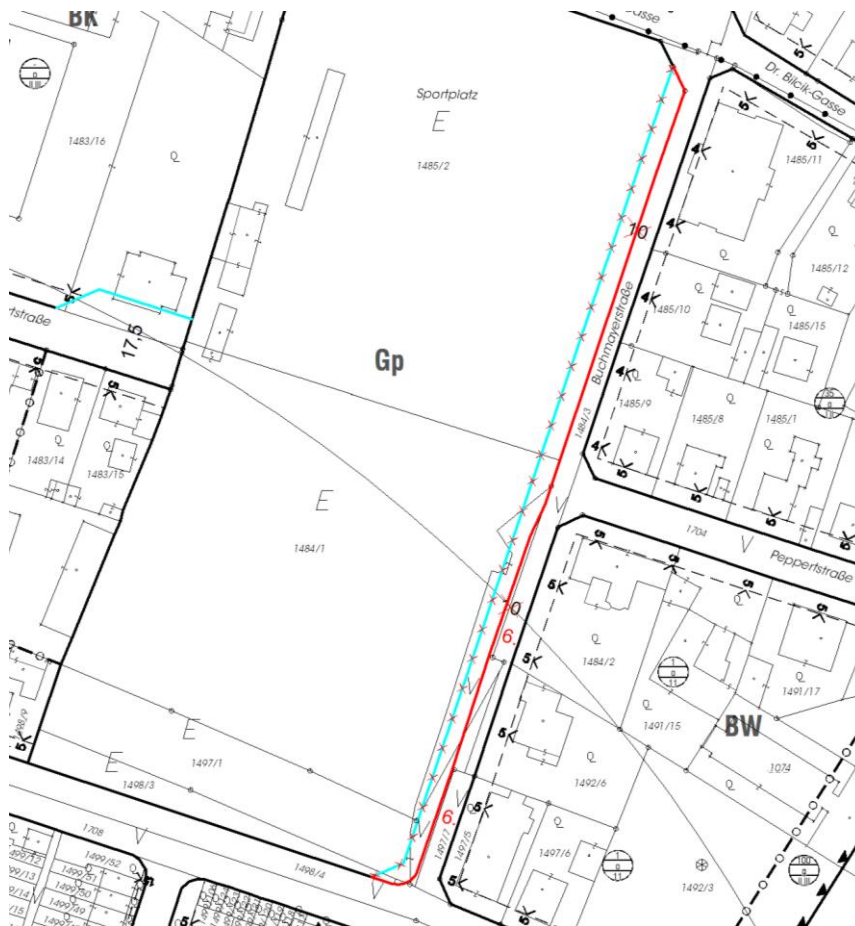


Abbildung 21: Schwarz-Rot-Plan

### 1.16.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke sind Teil der Buchmayerstraße bzw. der Parkflächen des neu geschaffenen Sturm 19 Parks im Norden der Katastralgemeinde St. Pölten. Die Grundstücke sind derzeit entsprechend der ausgewiesenen Flächenwidmung als „Verkehrsfläche öffentlich“ und „Grünland Park“ gewidmet. Die Breite der Verkehrsfläche (Abstand zwischen den Straßenfluchtlinien) wird durch den Bebauungsplan mit 10 m angegeben.

### **1.16.3. Änderung und Planungsziele**

Durch die Umsetzung des Sturm 19 Parks ist es zu umfassenden strukturellen Änderungen im gegenständlichen Bereich gekommen. Entsprechend den Planungen der Stadt kommt es dahingehend auch zu einer Reduktion der Straßenbreite der Buchmayerstraße, da die hier bisher an der Westseite bestehenden Parkplätze reduziert wurden. Es soll daher die westliche Straßenfluchtlinie entsprechend der dort vorgenommenen Erweiterung der Grünflächen versetzt und die Straßenbreite auf 6 m festgelegt werden.

### **1.16.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die bereits durchgeführte Umsetzung des Sturm 19 Parks kommt es durch die gegenständliche Änderung zu keinen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt.

## 1.17. Änderungspunkt 66: Linzer Straße 37/ Schulring 3

### 1.17.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 250/2

Mappenblätter: H9

Bestand: Vordere Baufluchtlinie (5 m) zur Linzer Straße & seitliche Baufluchtlinien (kein paralleler Verlauf zu Grundstücksgrenze) sowie die Festlegungen (40/o/17)

Planung: Neugliederung der Bau- und Straßenfluchtlinien (siehe Plan) sowie Abänderung der Festlegungen auf (50/o/17)

Änderungsanlass: Neugliederung des Europaplatzes & der Linzer Straße, Änderung der Flächenwidmung, Planung einer Schulerweiterung & Schutz des Baumbestandes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

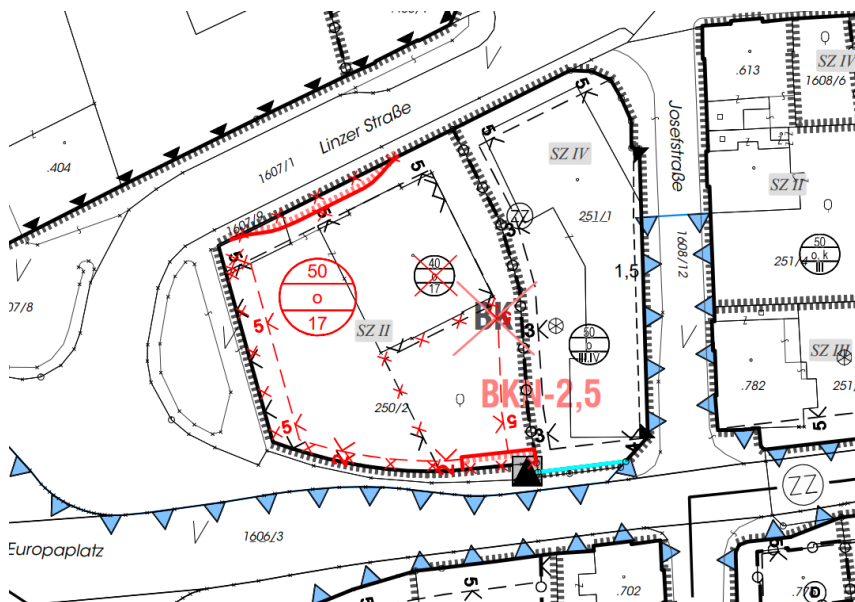


Abbildung 22: Schwarz-Rot-Plan

### 1.17.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück findet sich östlich des Europaplatzes, zwischen Linzer Straße und Schulring am südwestlichen Rand der Innenstadt. Es ist mit einem viertraktigen, dreigeschoßigen Schulgebäude um einen kleinen Innenhof bebaut und weist einen umfangreichen Baumbestand im westlich gelegenen Gartenbereich auf. Das Grundstück ist als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet. Der Bebauungsplan legt derzeit eine Bebauungsdichte von 40 %, eine „offene“ Bauweise, eine maximale Gebäudehöhe von 17 m sowie eine vordere (5 m) Baufluchtlinie zur Linzer Straße und seitliche Baufluchtlinien zur östlichen Grundstücksgrenze fest.

### 1.17.3. Änderung und Planungsziele

Im Zuge einer geplanten Nutzungserweiterung plant die Bundes Immobilien Gesellschaft (BIG) die Errichtung von Sporteinrichtungen auf dem Grundstück. Im Verlauf der Planungen wurde durch Bürgerinnen & Bürger der Schutz des Baumbestandes, allen voran in der dicht bebauten Innenstadt für den gegenständlichen Bereich unter Bedacht auf die Neugestaltung des Europaplatzes, eingefordert. Der Schutz des Baumbestandes entspricht auch dem im integrierten

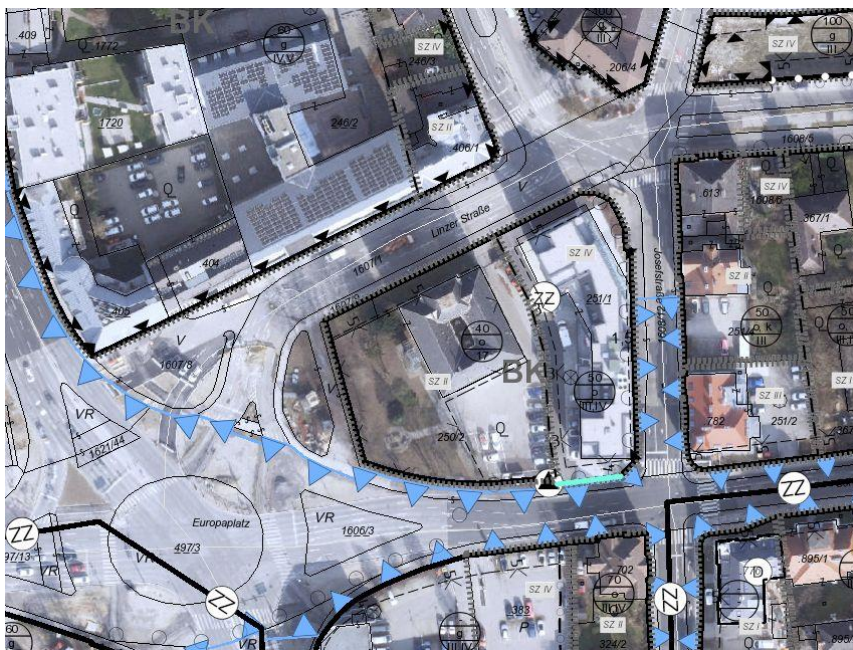
Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2016) formulierten Entwicklungsziel „Sicherung der lokalen kleinräumigen Park- und Platzanlagen“ für den Stadtteil „St. Pölten Mitte“.

Des Weiteren wurde durch den Gestaltungsbeirat der Stadt festgestellt, dass eine Verbauung an der Südwestfassade kritischer zu sehen ist als an der Südostfassade. Um den Zielen und Wünschen dieser Parteien zu entsprechen und trotzdem den Bedarf für die bedeutende Bildungseinrichtung abdecken zu können, sieht die BIG nun in Abstimmung mit der Stadt St. Pölten eine Positionierung der geplanten Anlagen im Süden des Grundstückes vor. Für eine entsprechende Umsetzung müssen die derzeitigen Baufluchtlinien und - aufgrund von abgestimmten Straßenumbauten & des südlich positionierten Trafos - Straßenfluchtlinien neu strukturiert und die Bebauungsdichte adaptiert werden.

Um den Baumbestand zu schützen, wird nun auch zum Europaplatz eine vordere Baufluchtlinie mit einer Tiefe von 5 m sowie zum Schulring mit 2 m bis zur, für den Trafo zurückspringenden Straßenfluchtlinie festgelegt. Die bestehenden seitlichen Baufluchtlinien werden im Bereich der derzeitigen Parkplatzflächen gestrichen und einheitlich mit 5 m südlich des Bestandsgebäudes fortgeführt. Um dem Ziel des Ausbaus der Bildungseinrichtung gerecht zu werden, wird die Bebauungsdichte, aufbauend auf den angepassten Straßenfluchtlinien, welche den Bauplatz verkleinern, auf 50 % festgelegt.

#### **1.17.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Aufbauend auf der bereits umgesetzten Neugestaltung des Europaplatzes sowie den damit einhergehenden Adaptierungen der Linzer Straße & des Schulringes, kommt es durch die gegenständliche Änderung zu keinen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt.



**Abbildung 23: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan**



beispielhafte Vorschläge für die Situierung des geplanten Turnsaales

**Abbildung 24: Positionierungsvarianten des Turnsaales (Quelle: DI grabner-trummer u. DI konrad gnbr, im Auftrag der BIG) – die dargestellten Grundstücksgrenzen bzw. Straßenfluchten entsprechen nicht der in Umsetzung befindlichen Neustrukturierung**



## 1.18. Änderungspunkt 67: Wiener Straße 12, Festlegung Baudenkmal

### 1.18.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .268

Mappenblätter: H9

Bestand: SZII

Planung: SZI

Änderungsanlass: Festlegung eines Baudenkmales durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

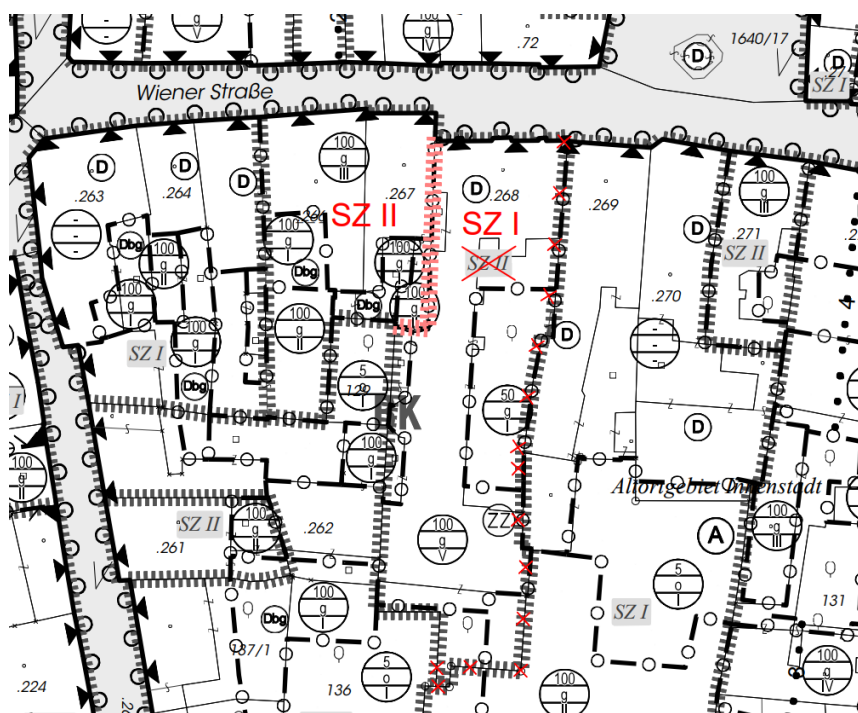


Abbildung 25: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan

### 1.18.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Objekt bzw. Grundstück befindet sich an der Wiener Straße im Zentrum der Innenstadt. Wie die umliegenden Grundstücke weist es die Widmung „Bauland Kerngebiet“ auf. Der Bebauungsplan legt derzeit die Bebauungsdichte 100 % bzw. 50 % (Hofbereich), „geschlossene“ Bauweise und die Bauklasse „V“ bzw. „I“ (Hofbereich) sowie eine Anbaupflicht an die Straßenfluchtlinie und die Schutzzone „II“ fest.

### 1.18.3. Änderung und Planungsziele

Aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzbescheides (GZ. 2023-0.598.197, vom 17.08.2023, **siehe Beilage 3**) soll die Schutzonenklassifizierung und -abgrenzung von „SZ II“ auf „SZ I“ abgeändert werden.

### 1.18.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Anpassung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.19. Änderungspunkt 69: Remise, Abänderung einer seitlichen Baufluchtlinie

### 1.19.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 1569/2

Mappenblätter: 18

Bestand: Denkmalgeschütztes Gebäude mit zum Bestand deckungsgleichen vorderen und seitlichen Baufluchtlinien und Abgrenzung der Bebauungsplanfestlegungen (-/-/-) & (1/o/14)

Planung: Löschung der westlichen Baufluchtlinie

Änderungsanlass: Umsetzung der Platzgestaltung, der westlichen Wohnbebauung & der östlichen Bürobebauung sowie Bedarf zur Erhaltung des denkmalgeschützten Baubestandes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

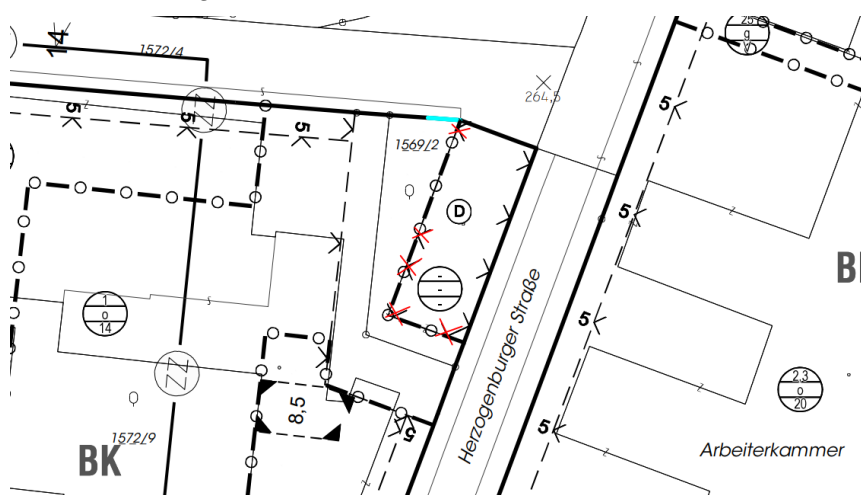


Abbildung 26: Schwarz-Rot-Plan

### 1.19.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Grundstück der Remise befindet sich im Schnittpunkt der Verkehrsflächen Herzogenburger Straße, AK-Platz & Daniel Gran-Straße, nördlich der Innenstadt und Westbahntrasse. Das Grundstück ist als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet und weist deckungsgleich zum denkmalgeschützten Gebäudebestand der Remise vordere und seitliche Baufluchtlinien sowie eine Abgrenzung der Bebauungsplanfestlegungen auf. Entsprechend § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 finden sich auf dem Bestand keine Bebauungsplanfestlegungen und für die restliche Grundstücksfläche die maximale Gebäudehöhe von 14 m, die „offene“ Bauweise sowie eine maximale Geschoßflächenzahl von 1,0.

### 1.19.3. Änderung und Planungsziele

Nach Fertigstellung der Platzgestaltung des AK-Platzes, in Abstimmung mit dem Gebäude der Remise sowie der Realisierung der Wohnbebauung im Westen und Bürobebauung im Osten, soll auch eine den Bestand erhaltende Nachnutzung für die Remisen-Halle gefunden werden. Zur Umsetzung einer möglichen Nachnutzung befinden sich derzeit die Eigentümer der Liegenschaft und des Objektes Remise in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Zum Erhalt der Hallenstruktur bei gleichzeitiger Neunutzung dieser, besteht daher ggf. der Bedarf für einen denkmalgerechten Zubau.

Um diesem Abstimmungsprozess zwischen den Eigentümern und dem Bundesdenkmalamt die entsprechende bebauungsplantechnische Flexibilität im Sinne einer effizienten, denkmal-schutzgerechten Lösung zu geben, soll die westliche Baufluchtlinie gelöscht werden, wobei durch die festgelegte „offene“ Bauungsweise im südlichen und östlichen Bereich des Grundstücks Nr. 1569/2 weiterhin ein seitlicher Bauwuch einzuhalten ist.

#### ***1.19.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen***

Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.20. Änderungspunkt 70: Weyprechtstraße – Landsteinerstraße – Wiesnergasse – Oriongasse, Abänderung der Festlegungsgrenze

### 1.20.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Oberwagram

Grundstücke:

Mappenblätter: K9

Bestand: Straßenseitig (35/o,k/I,II) bzw. (35/eo/I,II) mit vorderer Baufuchtlinie, Gartenseite (35/o/I,II)

Planung: Verschiebung der Festlegungsgrenze

Änderungsanlass: sich wandelnder Wohnraumbedarf in der Siedlungsstruktur (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

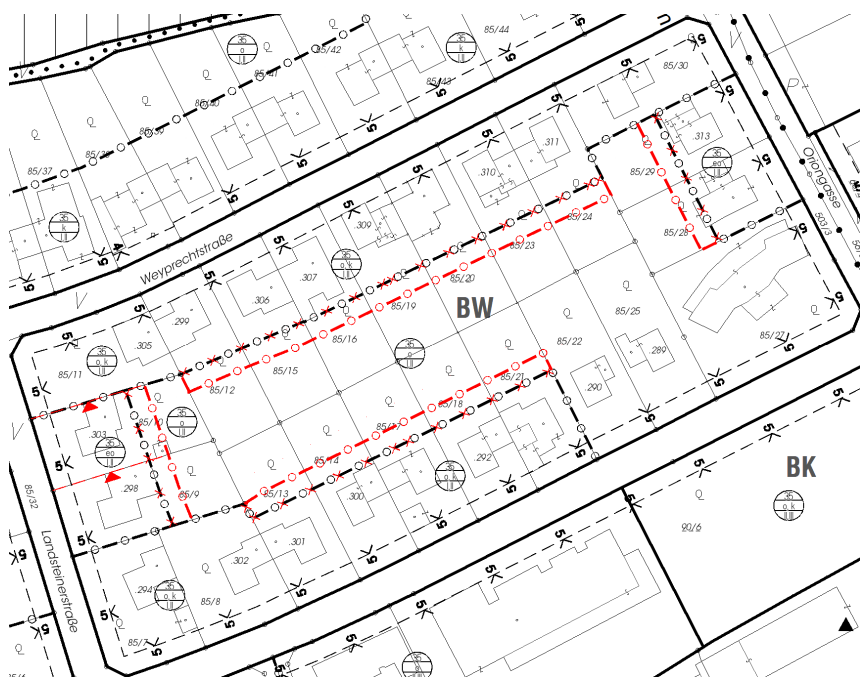


Abbildung 27: Schwarz-Rot-Plan

### 1.20.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich an der Weyprecht- & Landsteinerstraße sowie Orion- & Wiesnergasse im Nordosten der KG Oberwagram. Der gesamte Baublock ist als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet. Der Bebauungsplan legt neben einer vorderen Baufuchtlinie (5 m) eine Bebauungsdichte von 35 % und die Bauklasse „I,II“ fest. Mit Ausnahme der Gartenhälften der Grundstücke, auf denen eine „offene“ Bauweise festgelegt wurde, ist die „offen, gekuppelte“ Bauweise auf Nord-Süd orientierten Grundstücken bzw. „einseitig offen“ auf jenen zur Landsteinerstraße orientierten Grundstücken festgelegt.

### 1.20.3. Änderung und Planungsziele

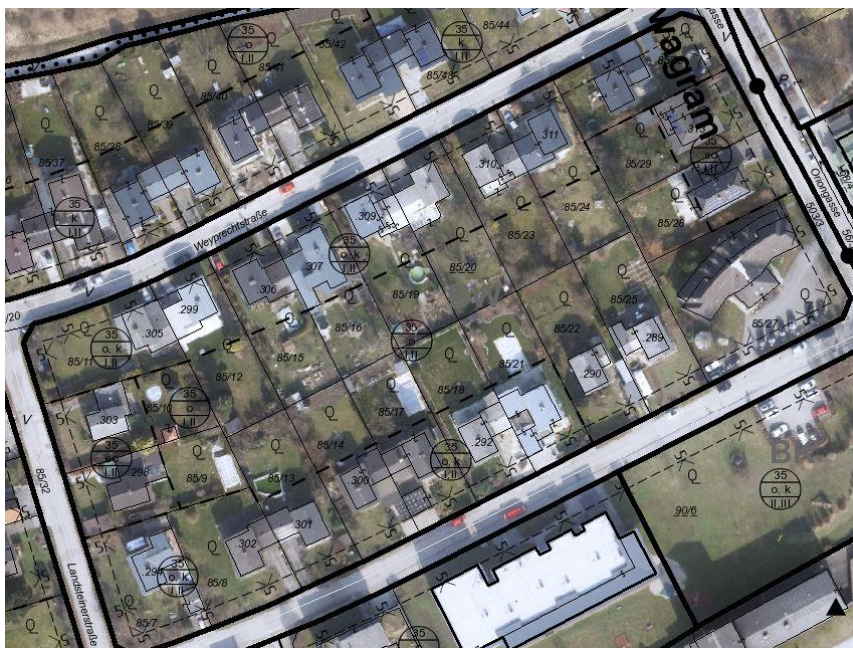
Durch die Aufteilung der Grundstücke in einen der Straße zugewandten Bereich mit den Bauweisen „offen, gekuppelt“ bzw. „einseitig offen“ und einen hinteren Bereich mit der Bauweise „offen“, können in den Bereichen jeweils nur 35 % bebaut werden. Dadurch werden die so geteilten Grundstücke in ihrer Entwicklungsmöglichkeit gegenüber den Bestandsbauten der nicht geteilten Grundstücke eingeschränkt, außer es werden autonome Neubauten in den gartenseitigen Teilflächen errichtet (bspw. Nebengebäude). Gleichzeitig überschreitet

einer jener Bestandsbauten, welcher an die Festlegungsgrenze grenzt, die festgelegte Bebauungsdichte.<sup>2</sup> Grundlage gegenständlicher Festlegungen bilden die vorangegangenen Regulierungspläne und bestehen in der Form seit Beschluss des Bebauungsplanes 2008. Mit aktuellen Anforderungen bzw. Wohnwünschen von Jungfamilien, welche in diesem Ortsteil eine bedeutende Wohngruppe ausmachen, stoßen die Bestandsgebäude, aufbauend auf den Dichtebeschränkungen des Bebauungsplanes, bezüglich direkter Zubauten, an ihr Limit, obwohl die Grundstücke eine entsprechend größere Ausnutzung prinzipiell darstellen könnten.

Dahingehend soll eine Anpassung unter Einbeziehung dieses Bestandes, unter Zielsetzung des ISEK zur Nachverdichtung (siehe ISEK 2016, S. 74) und unter Bedachtnahme des steigenden Platzbedarfs der Bevölkerung zum ursprünglichen Siedlungsbau erfolgen. Um Konflikte im Gartenbereich, entsprechend den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplanes, zu minimieren, soll die Festlegungsteilung jedoch aufrechterhalten werden, wodurch im Baublockinneren ein Bauwuch zu allen Nachbargrundstücken eingehalten werden muss. Dahingehend soll die Festlegungsgrenze der gegenständlichen Grundstücke um 5 m in das Baublockinnere versetzt werden, wodurch die bebaubare Fläche auf den straßenseitigen Grundstücksteilen, abhängig von der Grundstücksbreite, vergrößert wird. Damit wird ein weiterer Ausbau der Siedlungsbauten unter ortsbildverträglichen Rahmenbedingungen ermöglicht.

#### **1.20.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die Änderung sind aufgrund der gleichbleibenden Bebauungsdichten keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung und Umwelt zu erwarten.



**Abbildung 28: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan**

<sup>2</sup> Hierbei handelt es sich um die Liegenschaft EZ 783, bestehend aus den Grundstücken .307 & 85/16 (sind als eine Bezugsfläche zu betrachten). Der Bestand überschritt die festgelegte Bebauungsdichte bereits zum Zeitpunkt der Festlegung des Bebauungsplanes.

## **1.21. Änderungspunkt 74: Integration Teilbebauungsplan Unterradlberg in Bebauungsplan St. Pölten**

### **1.21.1. Steckbrief**

Katastralgemeinde: Unterradlberg

Grundstücke: 424/2, 434/1, 434/3

Mappenblätter: N3

Bestand: Teilbebauungsplan Unterradlberg „Doktor-Hübscher-Gasse“ (AZ V/5/26/U.R.-22-60), Rechtskraft 04.01.2024

Planung: Integration Teilbebauungsplan Unterradlberg in den Bebauungsplan St. Pölten (AZ V/5/26/24-002, 1. Änderung und Erweiterung)

## 1.22. Änderungspunkt 75: Neuerstellung Bebauungsplan KG Ober- und Unterradlberg

### 1.22.1. Steckbrief

<u>Katastralgemeinde:</u>	Ober- und Unterradlberg
<u>Grundstücke:</u>	div.
<u>Mappenblätter:</u>	L4, L5, M3, M4, M5, N2, N3, O2
<u>Bestand:</u>	Teilbaugebungsplan für zwei Baufelder nördlich und südlich der Schüller- gasse, Rechtskraft 25.05.1998  Teilbaugebungsplan Unterradlberg „Doktor-Hübscher-Gasse“, Rechtskraft 04.01.2024  Regulierungspläne Nr. 251, 249, 288, 300
<u>Planung:</u>	siehe beiliegende Unterlagen zur Neudarstellung des Bebauungsplans in den Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg, des Planungsbüros Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH vom März 2024
<u>Änderungsanlass:</u>	Neuerstellung Bebauungsplan gem. § 33 NÖ ROG 2014;

### 1.22.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat am 22. Mai 2023 die Zusammenführung sämtlicher Teilbaugebungspläne zu einer gemeinsamen Verordnung beschlossen. Nunmehr sollen auch für die Katastralgemeinden Oberradlberg und Unterradlberg gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 10/2024 Bestimmungen erlassen werden, die in die Verordnung des Bebauungsplans eingegliedert werden.

Innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes ist bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 rechtskräftig (Radlberg Südl. Kleinfeldgasse). Dieser wird in den nun zu erstellenden Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren bestehen insgesamt drei Regulierungspläne. Die relevanten Bestimmungen dieser Pläne werden bei der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans berücksichtigt, sofern diese den aktuellen rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Im derzeit als Bauland Betriebsgebiete (BB) gewidmeten Baublock zwischen Dr. Hübscher-Gasse, Mühlbach und Bahnhof Unterradlberg wurde zur Verwirklichung eines Projekts zur Schaffung eines „neuen Zentrums für Unterradlberg“ das Örtliche Raumordnungsprogramm geändert. Darauf aufbauend wurde ein Teilbaugebungsplan erstellt, der am 4.1.2024 in Rechtskraft erwachsen ist. Die entsprechenden Bestimmungen des Teilbaugebungsplans „Doktor-Hübscher-Gasse“ werden bei der ggs. Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um ungeregeltes Bauland, für welches erstmals Bebauungsbestimmungen erlassen werden sollen.

### 1.22.3. Weiterführende Informationen

Es wird hier auf den Planungsbericht zur Neuerstellung des Bebauungsplans KG Ober- und Unterradlberg vom März 2024, Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, verwiesen (**siehe Beilage 4: ÄP 75\_Neuerstellung\_BEB\_Ober\_Unterradlberg**).

## 1.23. Änderungspunkt 76: Waldstraße, Anpassung der Straßenfluchtlinien

### 1.23.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 941/24, 941/323, 941/324, 941/325 & 941/326

Mappenblätter: G8

Planung: Anpassung der Straßenfluchtlinie entsprechend den bestehenden Grundstücksgrenzen & damit einhergehende Anpassung der vorderen Baufluchtlinien

Änderungsanlass: Rückstellung der Grundstücksteile durch Gemeinderatsbeschluss (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Abwehr wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft)

Plandarstellung:



Abbildung 29: Schwarz-Rot-Plan

### 1.23.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich an der Waldstraße (L5128) westlich der Innenstadt und nördlich des Kaiserwaldes. Alle Grundstücke sind zumindest mit Kleinbauwerken bebaut und als „Bauland Wohngebiet – 2 Wohneinheiten“ gewidmet. Der Bebauungsplan legt eine Bebauungsdichte von 40 %, eine „offen, gekuppelte“ Bauweise, die Bauklasse „I,II“ sowie eine vordere Baufluchtlinie mit einer Bauwichtiefe von 5 m fest.

### 1.23.3. Änderung und Planungsziele

Im Jahr 2007 wurden jenen GrundstückseigentümerInnen, welche entsprechend der festgelegten Straßenflucht ihre Grundstücksteile abgetreten haben, diese Teile bis zur baulich umgesetzten Baufluchtlinie wieder rückgestellt. Um eine erneute Abtretung durch die damals nicht vorgenommene Korrektur der Straßenfluchtlinie zu vermeiden, soll nun dies nachträglich korrigiert werden. Dahingehend soll nun die Straßenfluchtlinie an die bestehenden Grundstücksgrenzen und damit an die Straßengrundgrenze entsprechend § 32 Abs. 2 NÖ ROG 2014 angepasst werden.

### 1.23.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderung - aufbauend auf dem Bestand (Straßenfluchten/Grundstücksgrenzen) - sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.



## 1.24. Änderungspunkt 77: Schiffmannstr., Anpassung an den Flächenwidmungsplan 111/2024

### 1.24.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Stattersdorf

Grundstücke: 139/2

Mappenblätter: 112

Bestand: Bauland-Wohngebiet (BW), (35/o/I,II), vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie

Planung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW), Grünland Gewässerfläche, (35/o/I,II), vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

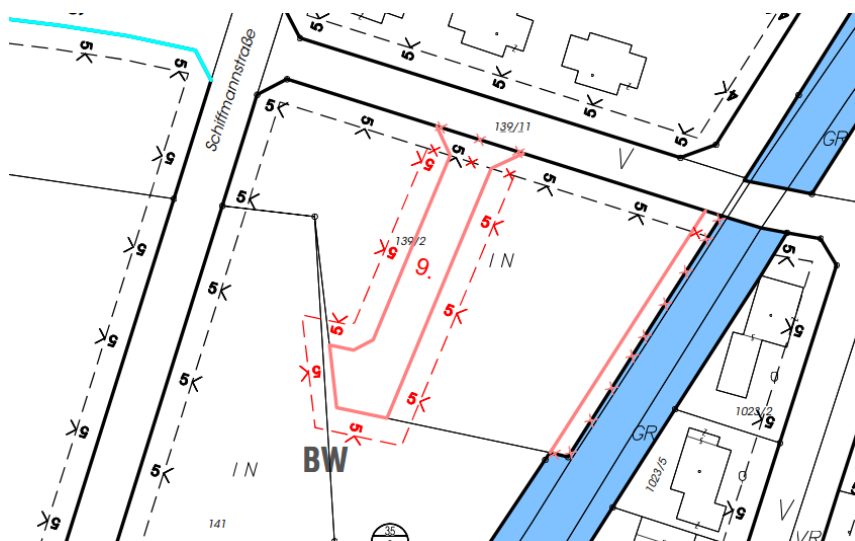


Abbildung 30: Schwarz-Rot-Plan

### 1.24.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Änderungspunkt liegt im südlichen Bereich von Stattersdorf (östlich der Traisen) in einem von Wohnbebauung geprägten Umfeld mit größeren, noch unbebauten Baulandreserveflächen. Im Osten des von der Umwidmung betroffenen Grundstücks befindet sich der Bachlauf des Harlander Baches. Im Westen wird der Bereich von der Schiffmannstraße begrenzt.

Der Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Im Bebauungsplan sind eine Bebauungsdichte von 35 %, die offene Bauweise sowie die Bauklassen I und II eingetragen. Zudem bestehen zu den nördlich und westlich angrenzenden Straßenzügen vordere Baufluchtlinien im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie.

### 1.24.3. Änderung und Planungsziele

Die Planung sieht vor, für den bereits gewidmeten Baulandbereich eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zu widmen, welche als Erschließungsstraße für die künftig dort vorhandenen Parzellen dient. Der Bereich ist derzeit noch unbebaut und soll für eine baldige Bebauung vorbereitet werden.

Die Erschließungsstraße soll auf Gst. 139/2 als Stichstraße in Richtung Süden verlaufen und an den südlichen Grundgrenzen in einem Wendehammer enden.

Entsprechend den Festlegungen im umliegenden Bezugsbereich, als auch zur Schaffung von Vorgartenbereichen, wird die Bauflichtlinie entlang der Stichstraße und des Wendehammers mit einer Tiefe von 5 m fortgeführt/ergänzt.

#### ***1.24.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen***

Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.25. Änderungspunkt 79: Brunnengasse 16, Änderung der Bebauungsplanfestlegungen

### 1.25.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .112

Mappenblätter: H9

Bestand: (100/g/III) & (5/o/I) mit Anbauverpflichtung an Straßenflucht sowie Einfriedungsverbot

Planung: Ausweitung (100/g/III) & Verkleinerung (5/o/I) mit Anpassung der vorderen Baufluchtlinie, Anbauverpflichtung & des Einfriedungsverbotes

Änderungsanlass: siehe Planungsbericht „Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes - Änderungspunkt 19, Planblatt 7035-5302 - fwaanlass\_2757“ (S. 24-26) vom 26.08.2024, des Büro Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH

Plandarstellung:

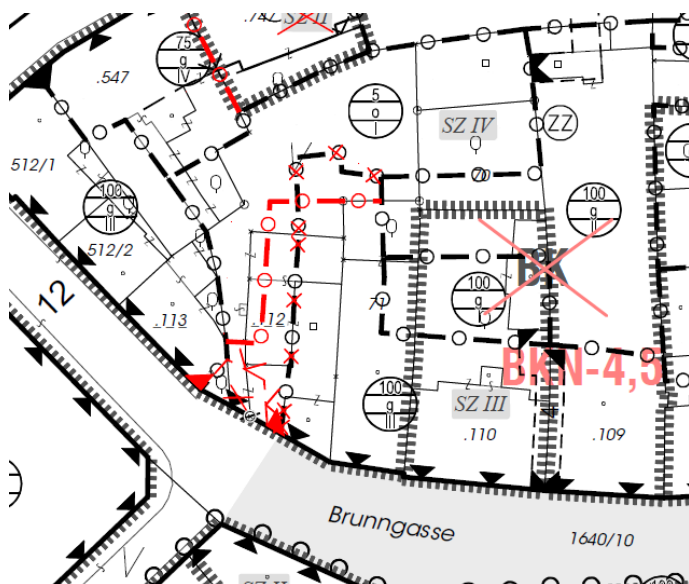


Abbildung 31: Schwarz-Rot-Plan

### 1.25.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Innenstadt, nördlich an die Brunngasse angrenzend. Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, welche deutlich kleinere Höhen als ihr umgebender, geschlossen gebauter Bestand aufweisen. Das Grundstück ist dabei, wie der restliche Baublock als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet. Der Bebauungsplan legt die Bebauungsdichte 100 % bzw. 5 %, die „geschlossene“ bzw. „offene“ Bauweise und die Bauklassen „III“ bzw. „I“ für das Grundstück fest, wobei diese Festlegungen auf zwei Abgrenzungen bezogen sind. Entlang der Straßenflucht zur Brunngasse sind derzeit über die gesamte Länge dieser eine Anbaupflicht nach §30 Abs. 2 Z 8 NÖ ROG 2014 sowie entlang der Straßenflucht des westlichen Festlegungsbereichs ein Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen entsprechend §30 Abs. 2 Z 13 NÖROG 2014 festgelegt.

### 1.25.3. Weiterführende Informationen

Es wird hier auf den Planungsbericht „Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes - Änderungspunkt 19, Planblatt 7035-5302 - fwaanlass\_2757“ (S. 24-26) vom 26.08.2024, Verfasser Planungsbüro Schedlmayer, verwiesen (siehe **Beilage 5: ÄP 79 Planungsbericht St. Pölten Brunngasse**).

## 1.26. Änderungspunkt 80: Parkpromenade, Korrektur der Schutzzonenabgrenzung

### 1.26.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .39/1

Mappenblätter: H9

Bestand: SZ II

Planung: SZ IV

Änderungsanlass: Fehlerhafte Grundlagen (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

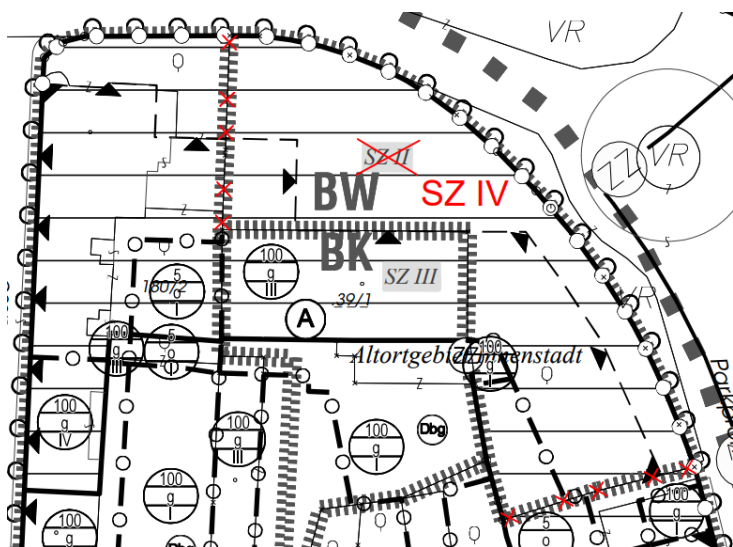


Abbildung 32: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan

### 1.26.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich an der Parkpromenade im Nordwesten der Innenstadt. Das Grundstück ist als „Bauland Wohngebiet“ & „Bauland Kerngebiet“ in übereinanderliegenden Ebenen gewidmet. Der Bebauungsplan legt die Bebauungsdichten 100 % & 5 %, die „offene“ & „geschlossene“ Bauweise sowie die Bauklassen „I“ & „III“ fest (für die Abgrenzungen siehe Abbildung 32: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan). Darüber hinaus finden sich die festgelegten Schutzzonenabgrenzungen „SZ III“, „SZ IV“ und „SZ II“ auf dem Grundstück. Die Abgrenzungen folgen dabei den Grundstücksgrenzen, wie diese zum Zeitpunkt der Festlegung vorlagen.

### 1.26.3. Änderung und Planungsziele

Durch einen fehlerhaften Grundlagenplan zur Ausweisung der Schutzzonen wurde der Bereich mit der Festlegung „SZ II“, ohne eine der Ausweisung zugrunde liegende bauhistorisch bedeutende Bebauung auf dieser Fläche, festgelegt. Diese fehlerhafte Grundlage stellt entsprechend auch den vorliegenden Änderungsanlass gem. § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 dar. Trotz Zusammenlegung der Grundstücke soll nun die Korrektur, aufbauend auf der bisherigen Abgrenzung, stattfinden. Der Bereich in der Schutzzonenkategorie II wird daher nunmehr als „SZ IV“, analog zu den anderen Teilflächen ohne bauhistorischen Bestand, ausgewiesen.

### 1.26.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Änderungen kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt.

## 1.27. Änderungspunkt 81: Autohaus Peter Göndle, Anpassung einer vorderen Baufluchtlinie

### 1.27.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Unterwagram

Grundstücke: 597/1

Mappenblätter: K8

Bestand: vordere Baufluchtlinie zur Wiener Straße mit einer Bauwichtiefe von 10m

Planung: vordere Baufluchtlinie zur Wiener Straße mit einer Bauwichtiefe von 5m

Änderungsanlass: Ausschluss der Möglichkeit zur Schaffung einer Zu-/Abfahrt durch die Straßenbauabteilung des Landes NÖ (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

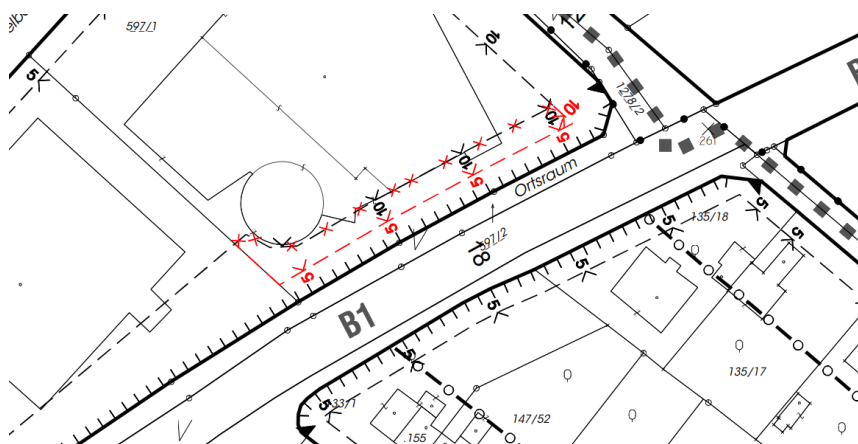


Abbildung 33: Schwarz-Rot-Plan

### 1.27.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich an der Wiener Straße im Nordosten der Katastralgemeinde Unterwagram bzw. in dessen dort situierten Betriebsgebiet. Das Grundstück ist als „Bauland Betriebsgebiet“ gewidmet und wird für ein Autohaus genutzt. Der Bebauungsplan legt eine Bebauungsdichte von 50 %, die „offen, gekuppelte“ Bauweise sowie die Bauklassen „II, III“ fest. Darüber hinaus finden sich die festgelegten vorderen Baufluchtlinien, welche zur Wiener Straße sowie dem nordöstlich gelegenen Abschnitt der Alois Sindl-Straße eine Bauwichtiefe von 10 m und zum nordwestlichen Abschnitt der Alois Sindl-Straße eine Tiefe von 5 m aufweisen.

### 1.27.3. Änderung und Planungsziele

In Abstimmung zwischen der Straßenbauabteilung des Landes NÖ, der Verkehrsbehörde, dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung (Verkehrs- & Stadtplanung) & der Gemeindestraßenverwaltung des Magistrates St. Pölten sowie den projektwerbenden Parteien & Planungsbüros wurde bei einem gemeinsamen Termin im Jänner 2024 festgehalten, dass eine Verkleinerung des vorderen Bauwiches zur B1 (Wiener Straße) dann möglich ist, wenn die künftige Zu- und Abfahrt nur mehr über die nördliche Erschließungsstraße und nicht über die Wiener Straße erfolgt. Dies ist durch die Festlegung des Verbotes zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 9 NÖ ROG 2014 bzw. § 4 Punkt 9 der Verordnung zur Bebauungsplan-Ausführung 2015 bereits im Bebauungsplan der Stadt St. Pölten abgebildet, wodurch dem Ansuchen der Projektwerbenden entsprochen werden kann.

Darauf aufbauend soll nun die vordere Baufluchtlinie zur Wiener Straße so versetzt werden, dass die daraus resultierende Bauwichtiefe auf 5 m reduziert wird.

#### ***1.27.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen***

Durch die Änderungen kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Umwelt und durch die Abstimmung zwischen der Straßenbauabteilung des Landes NÖ, der Verkehrsbehörde, dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung (Verkehrs- & Stadtplanung) & der Gemeindestraßenverwaltung des Magistrates St. Pölten zu keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehr.

## 1.28. Änderungspunkt 82: KG Hart, Anpassung der Bebauungsdichte

### 1.28.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Hart

Grundstücke: *Baublock Nord:* .79, 192/2, 192/5, 192/6 (EZ 217), 192/7 (EZ 415), 192/11 (EZ 314), 192/12 (EZ 261), 192/13 (EZ 329), 193/2 (EZ 355), 194/2 (EZ 665), 194/3, 194/4 (EZ 67), 194/5 (EZ 661), 198/10 (EZ 423), 198/11 (EZ 424); *Baublock Süd:* 214/5 (EZ 89), 214/6 (EZ 404), 214/7 (EZ 499); *Baublock Mitte:* 205/4 (EZ 345), 205/5 (EZ 347) 205/6 (EZ 98), 205/7 (EZ 346), 206/1 (EZ 99), 206/3, 206/4 (EZ 394), 206/5 (EZ 393), 206/6, 206/7, 206/8, 206/9 (EZ 99)

Mappenblätter: H15

Bestand: (25/o/I,II)

Planung: (35/o/I,II)

Änderungsanlass: Entwicklung des Stadtteils, Erweiterung & Neustrukturierung der Straßeninfrastruktur (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

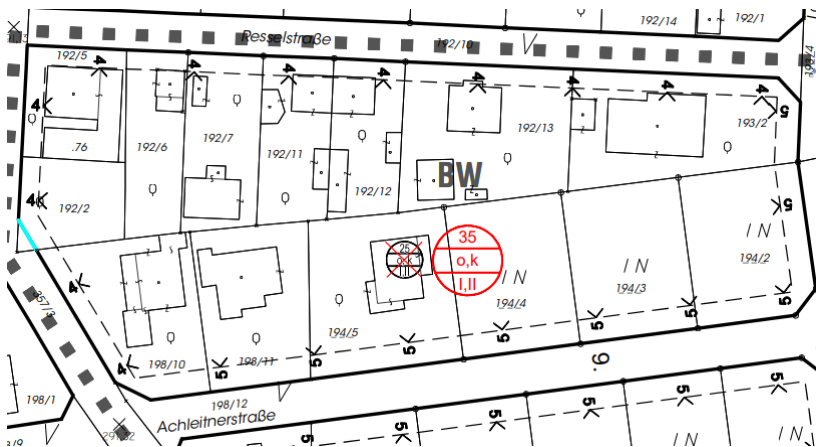


Abbildung 34: Schwarz-Rot-Plan „Baublock Nord“

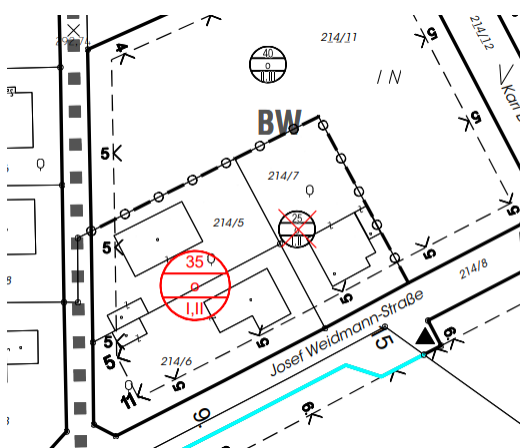
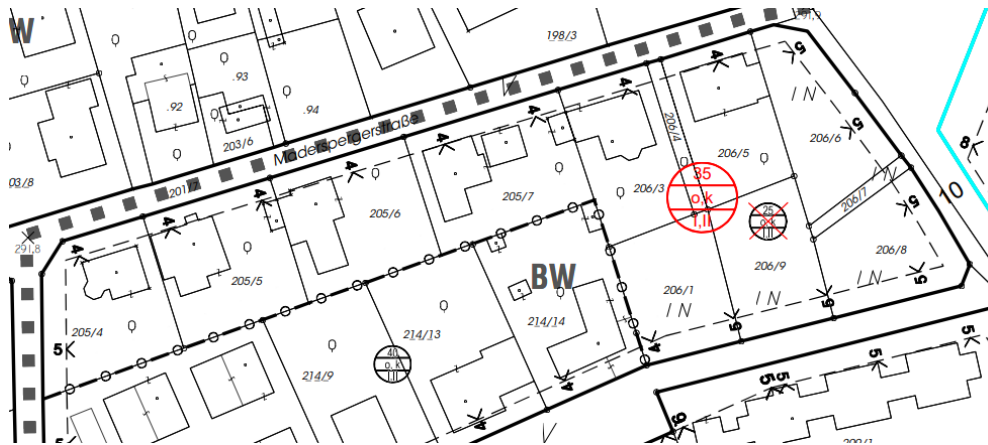


Abbildung 35: Schwarz-Rot-Plan "Baublock Süd"



**Abbildung 36: Schwarz-Rot-Plan "Baublock Mitte"**

### **1.28.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Die Baublöcke befinden sich in der KG Hart, in der Siedlung westlich des Bahnhof Spratzern. Der nördliche Baublock ist von den Straßen Achleitnerstraße, Buderfeldgasse, Resselstraße sowie der Lolitastraße im Westen umschlossen. Der Baublock „Mitte“ wird von den Straßen Bleibtregasse, Negrellistraße, Maderspergerstraße sowie der künftigen Verlängerung der Buderfeldgasse, der Baublock „Süd“ von den Straßen Bleibtregasse, Negrellistraße, Josef Weidmann-Straße & Karl Dasch-Straße umschlossen.

Die Baublöcke sind als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet und Teil des Bebauungsplanes St. Pölten. Der Bebauungsplan legt für den Baublocke „Nord“ eine Bebauungsdichte von 25 %, die „offen, gekuppelte“ Bauungsweise und die Bauklasse „I, II“ fest. Baublock „Mitte“ weist für die Mehrheit der Grundstücke die gleichen Bestimmungen auf, nur die südwestlichen Grundstücke weichen hier mit der Bebauungsdichte von 40 % ab. Der Baublock „Süd“ ist ebenfalls geteilt, wobei das Grundstück 214/11 eine Bebauungsdichte von 40 %, die „offene“ Bauungsweise sowie die Bauklasse „II, III“ aufweist. Die anderen 3 Grundstücke weisen 25% Bebauungsdichte, die „offene“ Bauungsweise sowie die Bauklasse „I, II“ auf.

### **1.28.3. Änderung und Planungsziele**

Die derzeitige Festlegung der Bebauungsdichten in diesem Bereich geht auf die Festlegung von Wohndichteklassen im Flächenwidmungsplan zurück, welche nach heutigem Rechtsstand bereits gestrichen wurden. So wurde für die niedrigste Wohndichteklasse einheitlich eine Bebauungsdichte von 25 % festgelegt. Über die letzten Jahrzehnte wurde auf vielen Grundstücken die maximale Ausnutzung der Bebauungsdichte erreicht, während in den angrenzenden Bereichen, vor allem auch in jenen ohne ausgewiesenen Bebauungsplan, die Bebauungsdichten immer mehr ausgenutzt wurden. Aufgrund dieser Entwicklungen soll hier ein größerer Spielraum gegeben werden.

Dahingehend soll für die derzeit mit einer Bebauungsdichte von 25 % festgelegten Bereiche diese auf 35 % abgeändert werden. Von einer Erhöhung bzw. Angleichung auf 40 % wird abgesehen, um einerseits nicht zu stark vom gebauten Bestand abzuweichen und andererseits, um die aus den bisherigen Festlegungen hervorgegangene Grundstücksstruktur abzubilden. So wird eine ortsbildgerechte Entwicklung der Bereiche mit Nachverdichtungspotential gesichert.

### **1.28.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.



## 1.29. Änderungspunkt 84: Anton Enzfellner-Gasse, Anpassung an Flächenwidmungsplan & Änderung der Bebauungsplanfestlegungen

### 1.29.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Mühlgang

Grundstücke: 126/1 (EZ 14), 108/1, 108/2, 109, 164 (EZ 17), 97/6, 166/2 (EZ 114), 145/5 (EZ 173), 97/3 (EZ 197), 134/6 (EZ 203), 97/4 (EZ 212), 97/1 & 97/2 (EZ 214)

Mappenblätter: G17

Bestand: BW: (0,8/o/10); BK: (35/o,k/I,II)

Planung: BW-N-1,5: (45/o,k/II,III); BK-N-1,5: (40/o,k/II,III)

Änderungsanlass: siehe Planungsbericht „Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – St. Georgen am Steinfeld – Anton Enzfellner Gasse – 3100 St. Pölten - PROJ HP093“ vom 23.08.2024, des Büro Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH

Plandarstellung:

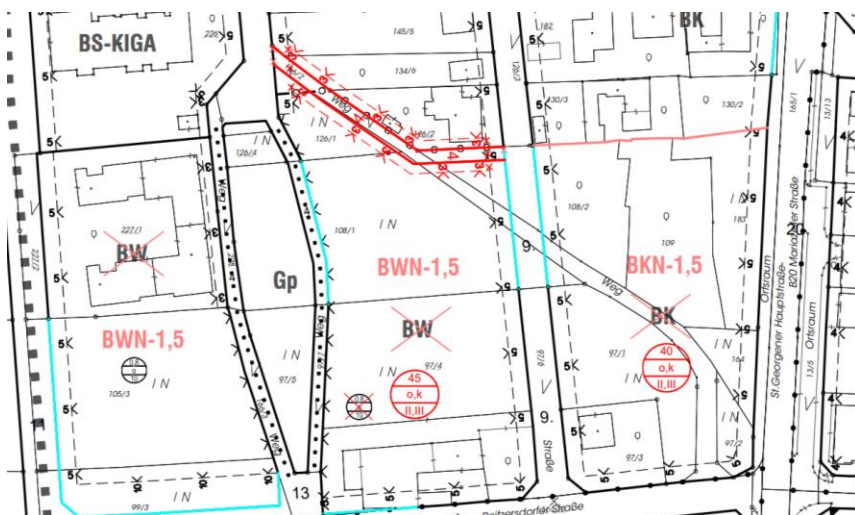


Abbildung 37: Schwarz-Rot-Plan

### 1.29.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Baublockteile bzw. Grundstücke befinden sich nordwestlich, anschließend an das Ortszentrum St. Georgen am Steinfeld bzw. westlich der B20. Die Grundstücke werden entgegen ihrer derzeitigen Grundstücksstruktur und Erscheinung durch den Flächenwidmungsplan analog zum nördlichen Bestand, in zwei separate Baublöcke geteilt. Der derzeit gliedernde, von Nordwesten nach Südosten laufende Weg wird durch den Flächenwidmungsplan nicht abgebildet. Der westliche, als „Bauland Wohngebiet“ gewidmete Teil, weist derzeit die Festlegungen „GFZ 0,8“, „offene“ Bauungsweise und maximale Gebäudehöhe 10 m auf. Der östliche, als „Bauland Kerngebiet“ gewidmete Teil, weist analog zu den nördlichen, bebauten Grundstücken eine Bebauungsdichte von 35 %, die „offen/gekuppelte“ Bauungsweise sowie die Bauklassen „I,II“ auf.

### 1.29.3. Weiterführende Informationen

Es ist hier auf den Planungsbericht „Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – St. Georgen am Steinfeld – Anton Enzfellner Gasse – 3100 St. Pölten - PROJ HP093“ vom 23.08.2024, Verfasser Planungsbüro Schedlmayer, zu verweisen (siehe Beilage 6: **ÄP84 Planungsbericht Mühlgang Enzfellnerg**).

## 1.30. Änderungspunkt 85: Liebiggasse, Änderung der Bebauungsweise

### 1.30.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Unterwagram

Grundstücke: 101/72, 101/73, 101/74, 101/75 etc.

Mappenblätter: K8

Bestand: (35/k/I,II)

Planung: (35/o,k/I,II)

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:

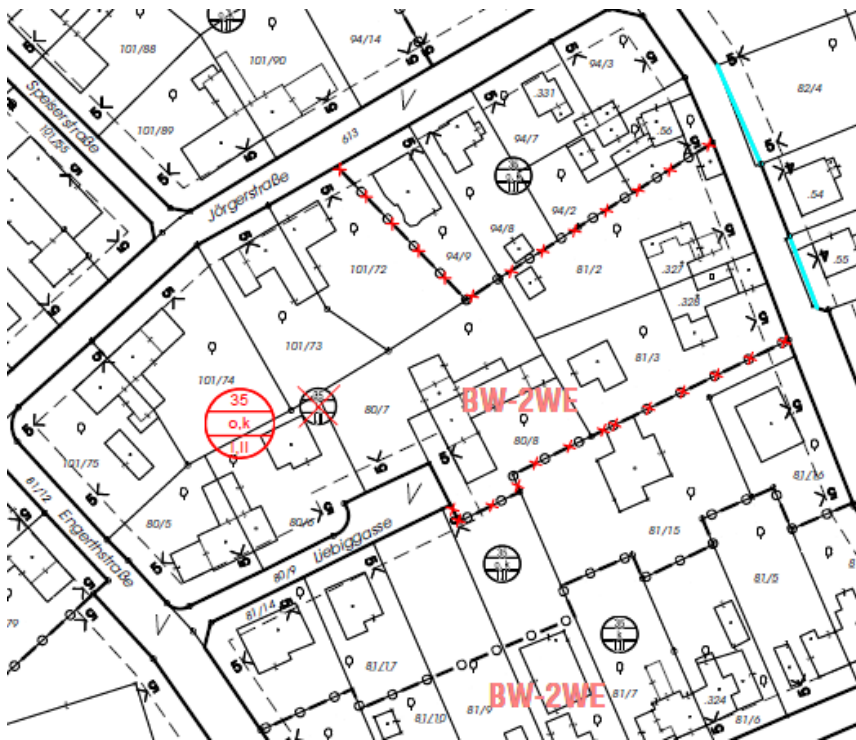


Abbildung 38: Schwarz-Rot-Plan

### 1.30.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der von der Änderung betroffene Baublock befindet sich in der Katastralgemeinde Unterwagram, zwischen den Straßenzügen Jörger-, Engerth-, Schindler- und Ließfeldstraße. Der Baublock befindet sich in einem weitläufigen Ein- und Mehrfamilienhausgebiet. Eine Ausnahme davon bildet der südwestlich anschließende Baublock, auf dem ein Hochhauskomplex situiert ist.

Im Flächenwidmungsplan ist der gesamte Baublock als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten gewidmet. Am gesamten Baublock sind einheitlich eine Bebauungsdichte von 35 % sowie die Bauklassen I und II verordnet. Zum Teil ist die wahlweise offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise festgelegt, zum Teil ausschließlich die gekuppelte Bebauungsweise. Für den gesamten Baublock besteht eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 Metern zur Straßenfluchtlinie.

### **1.30.3. Änderung und Planungsziele**

Die im Süden an der Schindlerstraße gelegenen Grundstücke, für die die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt ist, sind eher schmal – weisen Grundstücksbreiten von rund 17 Meter auf. Hingegen sind jene Grundstücke im nördlichen Bereich des Baublocks, die ebenfalls nur die gekuppelte Bebauungsweise verordnet haben, in ihrer Konfiguration sehr unterschiedlich – mal sind sie eher langgezogen, mit der schmalen Seite zur Straße gewandt, mal sind sie beinahe quadratisch. Die größten Grundstücke weisen dort eine Fläche von knapp unter 1.000 m<sup>2</sup> auf.

Die meisten der dort befindlichen Hauptgebäude sind in gekuppelter Bebauungsweise ausgeführt. Eine Ausnahme stellt etwa das Hauptgebäude auf Grundstück Nr. 80/6 dar, das in der offenen Bebauungsweise errichtet wurde (dieses wurde noch vor Festlegung der gekuppelten Bebauungsweise bewilligt).

Um für diese unterschiedlichen Grundstückskonfigurationen eine weitere Bebauung leichter zu gestalten (etwa durch Teilung der Grundstücke) und damit auch die im Baublockinneren gelegenen Bereiche besser baulich nutzen zu können, soll neben der gekuppelten auch die offene Bebauungsweise festgelegt werden. Damit erfolgt eine Angleichung an jene Bereiche, die innerhalb des Baublocks im Süden und Nordosten direkt anschließen. Damit kann dem Planungsziel der Nutzung innerstädtischer Baulandpotenziale sowie der qualitativen Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

### **1.30.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können.

## 1.31. Änderungspunkt 86: Denkmalschutz Bebauung Heßstraße-Rathausplatz, Korrektur der Schutzzonenabgrenzung

### 1.31.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .174/1 (EZ 2326), .173/3 (EZ 1146), .173/2 (EZ 3276), .173/1, .174/2 (EZ 5654)

Mappenblätter: H9

Bestand: SZ II, (100/g/II,III), (100/g/III), (100/g/IV) & (5/o/I)

Planung: SZ I, (-/-/-), (100/g/II,III) & (5/o/I)

Änderungsanlass: Festlegung eines Baudenkmals durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

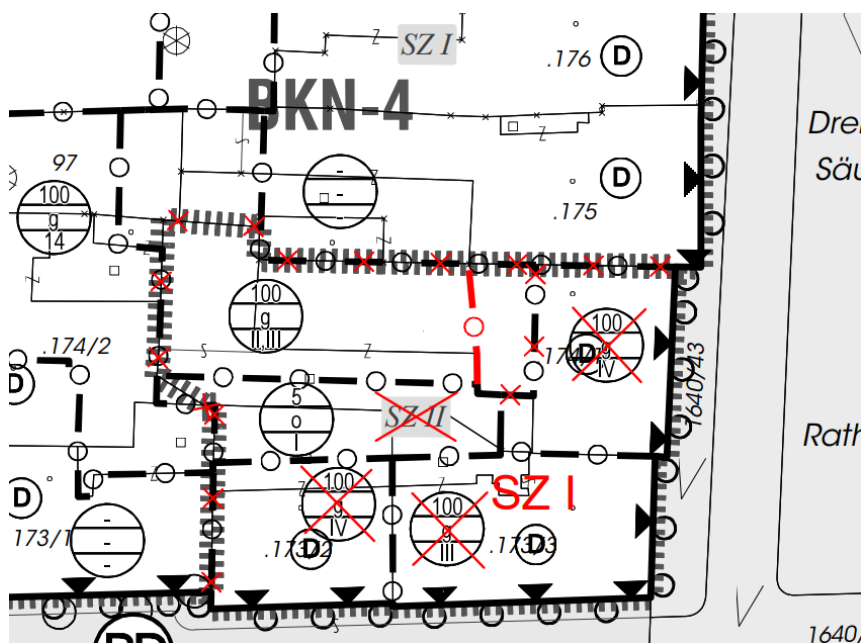


Abbildung 39: Schwarz-Rot-Plan

### 1.31.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die Objekte und Grundstücke befinden sich in der Innenstadt an der Südwestseite des Rathausplatzes bzw. der daran anschließenden Nordseite der Heßstraße. Wie die umliegenden Grundstücke des Baublocks weisen sie die Widmung „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – 4,0“ auf. Der Bebauungsplan legt für die straßen- bzw. platzseitigen Grundstücksteile sowie einen Teil der Hofflächen des GST .174/1 die Bebauungsdichte 100 % sowie die „geschlossene“ Bauweise fest. Mit Ausnahme des Eckgebäudes (GST .173/3) mit Bauklasse „III“ ist für die straßenseitigen Teile die Bauklasse „IV“ festgelegt. Alle weisen auch eine Anbaupflicht entlang der Straßenfluchtlinie auf. Im Bereich des gemeinsam ausgebildeten Hofbereiches finden sich die Festlegungen 5 % Bebauungsdichte, „offene“ Bauweise und Bauklasse „I“ sowie Bebauungsdichte 100 %, „geschlossene“ Bauweise und Bauklasse „II, III“. Die Schutzzone weist alle gegenständlichen Grundstücke darüber hinaus als „SZ II“ (Schutzzonekategorie 2) aus.

### **1.31.3. Änderung und Planungsziele**

Aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzbescheides (GZ 2024-0.533.404, **siehe Beilage 7**) soll einerseits die Schutzzonenklassifizierung und -abgrenzung von „SZ II“ auf „SZ I“ abgeändert werden und andererseits für die nun unter Denkmalschutz stehenden Objekte die Festlegungen entsprechend der unter § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 angeführten Ausnahme wegfallen. Die künftig mit (-/-/-) gekennzeichneten Bereiche entsprechen den bisherigen Festlegungsbereichen zur Straßenflucht, wobei für jenen auf Grundstück .174/1 - analog zum Denkmalobjekt Rathausplatz 3 - ein Teil des bisher mit einer Bebauungsdichte von 100 %, der „geschlossenen“ Bebauungsweise und Bauklasse „II, III“ festgelegten Bereiches miteinbezogen wird. Für die restlichen Hofbereiche werden die Festlegungen beibehalten.

### **1.31.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die Anpassung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

## 1.32. Änderungspunkt 87: Denkmalschutz Heßstraße 14, Korrektur der Schutzzonenabgrenzung

### 1.32.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 90/2 (EZ 1727)

Mappenblätter: H9

Bestand: SZ II, (50/g/III) & (100/g/III)

Planung: SZ I, (50/g/III) & (-/-)

Änderungsanlass: Bescheid zur Festlegung eines Baudenkmals durch das Bundesdenkmalamt nach §3 des Denkmalschutzgesetzes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

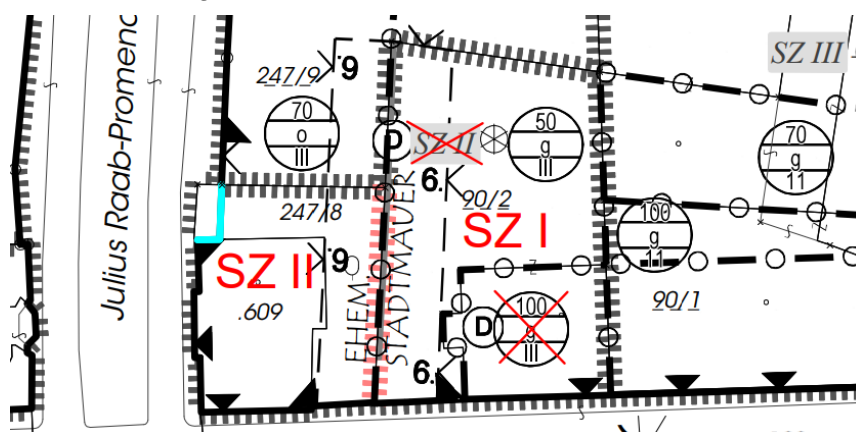


Abbildung 40: Schwarz-Rot-Plan

### 1.32.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die Objekte bzw. das Grundstück befinden sich im Westen der Innenstadt, nördlich der Heßstraße. Wie die umliegenden Grundstücke des Baublocks weisen sie die Widmung „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – 4,0“ auf. Der Bebauungsplan legt für das Grundstück die „geschlossene“ Bauweise sowie die Bauklasse „III“ fest. Bezüglich der Bebauungsdichte findet sich eine Festlegungsgrenze deckungsgleich mit den historischen Außengrenzen des Bestandsgebäudes, für das 100 % verordnet ist, entgegen der sonst mit 50 % festgelegten Bebauungsdichte. Darüber hinaus ist eine seitliche Baufluchtlinie mit einer Tiefe von 6 m zur westlichen Grundstücksgrenze und eine entlang der Straßenflucht anschließende Anbaupflicht festgelegt. Die Schutzzone weist das Grundstück derzeit als „SZ II“ (Schutzzonekategorie 2) aus.

### 1.32.3. Änderung und Planungsziele

Aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzbescheides (GZ GZ 2024-0.533.323, siehe Beilage 8) soll einerseits die Schutzzoneklassifizierung und -abgrenzung von „SZ II“ auf „SZ I“ abgeändert werden und andererseits für das nun unter Denkmalschutz stehende Objekt die Festlegung (100/g/III) entsprechend der unter § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 angeführten Ausnahme wegfallen.

### 1.32.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Anpassung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

### 1.33. Änderungspunkt 88: Englstorferstr, Änderung der Bebauungsweise

#### 1.33.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Stattersdorf

Grundstücke: .123, .124, .125 etc.

Mappenblätter: 111

Bestand: (35/eo/I,II), (40/eo/I,II), (40/o/I,II)

Planung: (-/g/I,II), (40/eo/I,II), (40/o/I,II)

Änderungsanlass: wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:

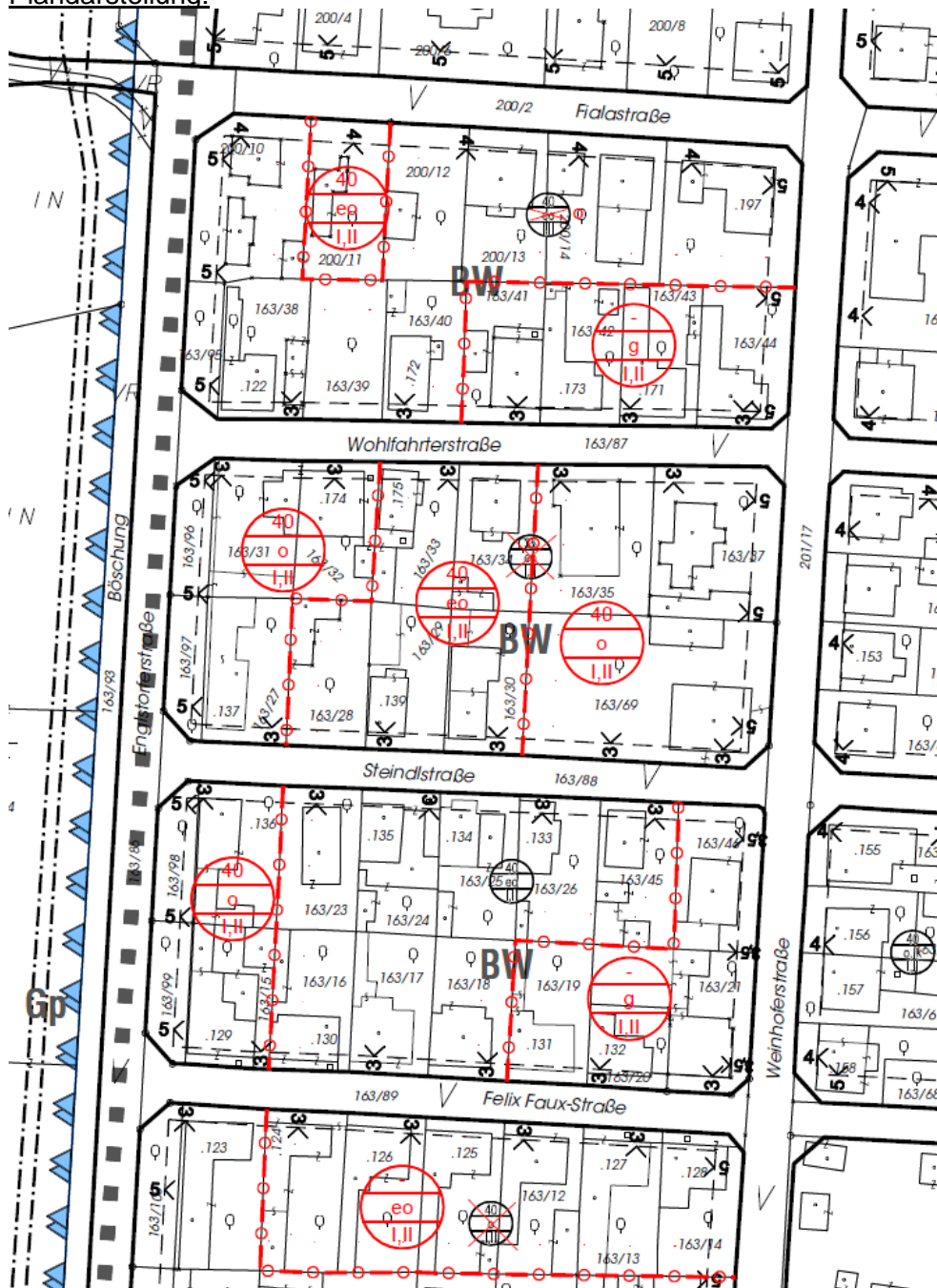


Abbildung 41: Schwarz-Rot-Plan

### **1.33.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der von der Änderung betroffene Bereich befindet sich in der Katastralgemeinde Stattersdorf. Er wird im Norden von der Fialastraße, im Osten von der Weinhoferstraße, im Süden von der Johann Schmutz-Gasse und im Westen von der Englstorferstraße begrenzt. Das schachbrettartig angelegte Siedlungsgebiet aus der Zwischenkriegszeit ist vorwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Im Flächenwidmungsplan sind gegenständliche Baublöcke als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Es bestehen die Bebauungsdichten 35 % und 40 % sowie die offene bzw. die einseitig offene Bauweise. Einheitlich sind die Bauklassen I und II verordnet.

Für die Baublöcke bestehen vordere Baufluchtlinien im Abstand von 3, 4 bzw. 5 Meter zur Straßenfluchtlinie.

### **1.33.3. Änderung und Planungsziele**

Im Jahr 2014 wurde für die gesamte Katastralgemeinde Stattersdorf ein Bebauungsplan verordnet und für die Bauweise großflächige Festlegungen getroffen, um einheitliche Bauungsstrukturen für den Ortsteil zu erzielen. In gegenständlichem Bereich etwa die einseitig offene bzw. offene Bauweise jeweils für gesamte Baublöcke.

Bei detaillierter Betrachtung wurde nun festgestellt, dass diese Festlegungen bei einigen Grundstücken nicht den Bestand widerspiegeln und eine Abkehr zur verordneten Bauweise nicht abzusehen bzw. realisierbar erscheint.

Südlich der Felix Faux-Straße sind die Hauptgebäude an die westliche Grundgrenze angebaut. Die Form der Bauung der Hauptgebäude erinnert an Zwerchhöfe. Im Bebauungsplan ist für diese Grundstücke allerdings die offene Bauweise verordnet, was dazu führen würde, dass nach Abriss eines Hauptgebäudes dieses mit einem Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden müsste. Um die Gestaltcharakteristik dieser Zwerchhöfe nicht zu verlieren, soll anstelle der offenen, die einseitig offene Bauweise im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Als Bebauungsdichte sind südlich der Felix Faux-Straße 40 % verordnet. Die meisten Grundstücke haben diese Dichte bereits erreicht bzw. weisen eine höhere Bebauungsdichte auf, als die später verordnete. Um die bauliche Entwicklung der schmalen Grundstücke mit einer Fläche von nur rund 400 m<sup>2</sup> nicht zu sehr einzuschränken, soll die Festlegung einer Bebauungsdichte entfallen. Eine gänzliche Bauung der Grundstücke ist dadurch allerdings nicht möglich, weil durch die einseitig offene Bauweise ein seitlicher Bauwuch freizuhalten sowie eine Ortsbildgerechte Dichte bei möglichen Projekten zu erarbeiten ist.

Auch in den nördlich daran anschließenden Baublöcken finden sich Gebäudestrukturen, die der über den gesamten Baublock einheitlich festgelegten Bauweise im Detail nicht entsprechen. So finden sich an den Ecken Felix Faux-Straße/Weinhoferstraße sowie Wohlfahrterstraße/Weinhoferstraße Strukturen, die der geschlossenen Bauweise entsprechen und im Bestand die 40 % Bebauungsdichte überschreiten. Für diese beiden Bereiche soll ebenfalls eine Festlegung der Bebauungsdichte entfallen und die geschlossene Bauweise festgelegt werden.

Darüber hinaus bestehen in jenen Baublöcken zwischen der Fialastraße im Norden und der Felix Faux-Straße im Süden, für die einheitlich die einseitig offene Bauweise festgelegt wurde, vermehrt Strukturen in der offenen Bauweise. Auch diesem Umstand soll durch Änderung der Bauweise Rechnung getragen werden.

### **1.33.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die feinere Abgrenzung der Bauweise kann den unterschiedlichen Strukturen in diesem Ortsteil von Stattersdorf Rechnung getragen werden und der Charakter der Wohnsiedlungsstraßen auch bei Abbruch einzelner Hauptgebäude erhalten bleiben.

Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.



## 1.34. Änderungspunkt 89: Ehem. Voithplatz, Änderung der höchst zulässigen Gebäudehöhe

### 1.34.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 370/1

Mappenblätter: H10, H11

Bestand: höchst zulässige Gebäudehöhe von 14 m bzw. 17 m

Planung: höchst zulässige Gebäudehöhe von 17 m bzw. 20 m

Änderungsanlass: siehe dazu den Planungsbericht Abänderung des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten, KG. St. Pölten, Ehem. Voithplatz, vom 24.10.2024 bzw. 6.11.2024 des Büros Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH

Plandarstellung:

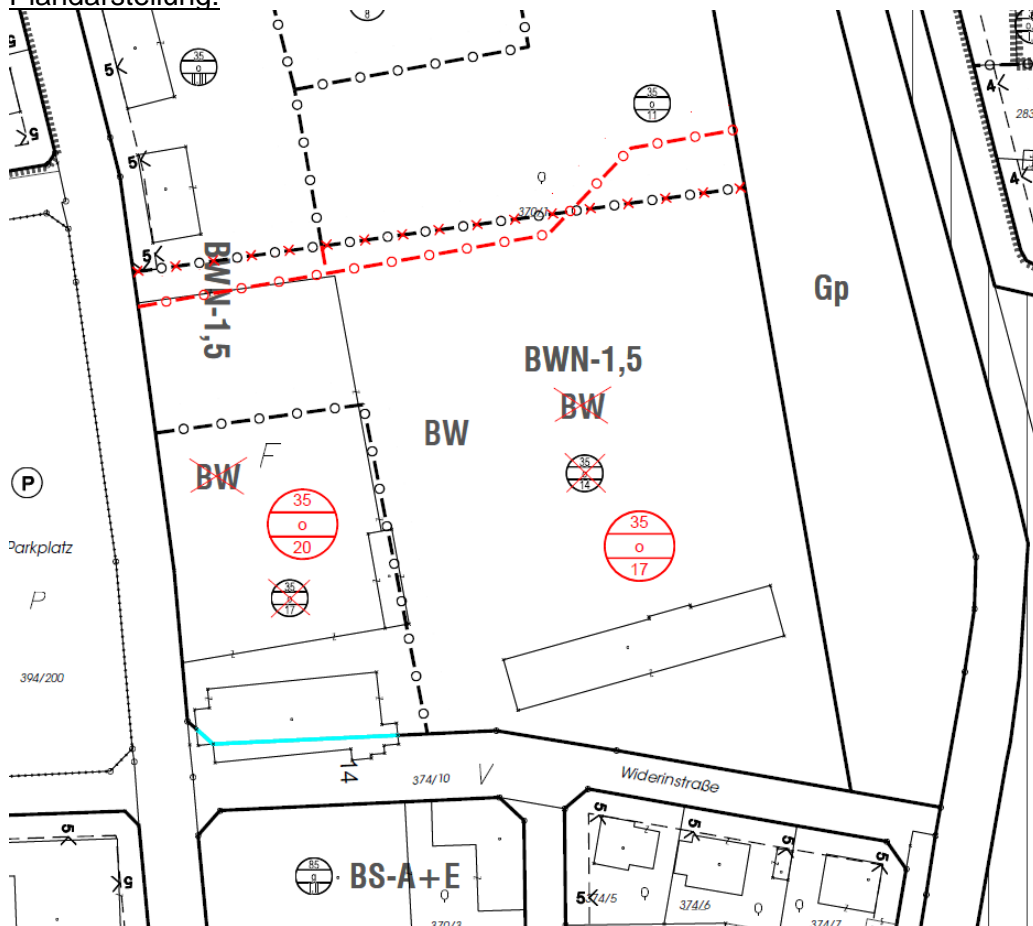


Abbildung 42: Schwarz-Rot-Plan

### 1.34.1. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 370/1 in der KG. St. Pölten. Dieses ist als Bauland-Wohngebiet - nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5 gewidmet.

Das Grundstück 370/1 weist laut Einreichplan der Wöhrer Architektur ZT GmbH (Vorabzug) NÖ-Atlas eine Fläche von 37.769 m<sup>2</sup> auf, davon sind 31.388 m<sup>2</sup> als Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer GFZ von 1,5 gewidmet. Die nach Osten zum Mühlbach hin an-

schließende Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Grünland-Park ausgewiesen und umfasst ca. 6.381 m<sup>2</sup>.

Das o. a. Grundstück befindet sich in der Katastralgemeinde St. Pölten. Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Westen durch den Spratzerner Kirchenweg
- im Norden durch die Schneeweisgasse, und das private Baugrundstück 366/5
- im Süden durch die Widerinstraße und
- im Osten durch die Baulandgrenze zum Mühlbach hin.

#### ***1.34.2. Weiterführende Informationen***

Es wird hier auf den Planungsbericht Abänderung des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten, KG. St. Pölten, Ehem. Voithplatz, vom 24.10.2024 bzw. 6.11.2024 des Büros Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH, verwiesen (**siehe Beilage 9: ÄP89 Planungsbericht St.Pölten Voithplatz**).

### 1.35. Änderungspunkt 90: Grenzgasse 6-8, Änderung der Bebauungsplanfestlegungen & Straßenfluchten

#### 1.35.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .59 & .60

Mappenblätter: H9

Bestand: (100/g/I), (100/g/II), Schutzzonenkategorie II & IV

Planung: (100/g/14), Schutzzonenkategorie IV

Änderungsanlass: Projektplanung der Domgarage, Abänderung des Flächenwidmungsplanes, Aufhebung der baukulturellen Bedeutung (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

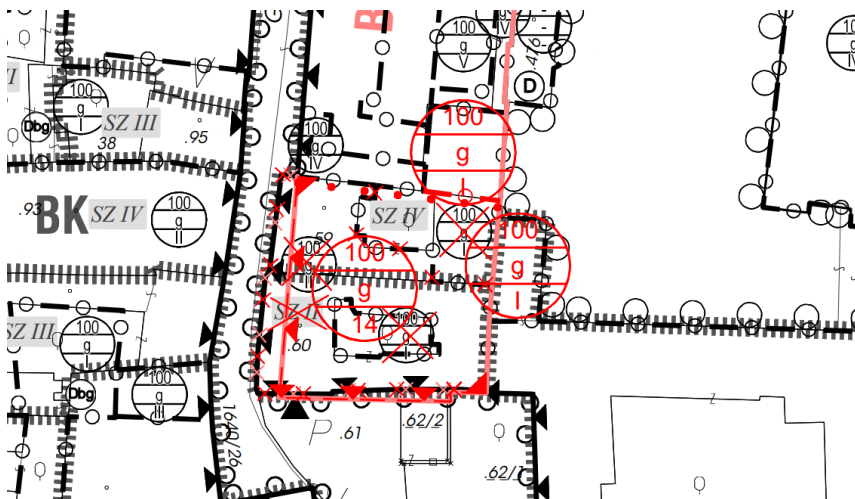


Abbildung 43: Schwarz-Rot-Plan

#### 1.35.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Innenstadt, an der Ostseite der Grenzgasse, im unmittelbaren Anschluss an das Bistum St. Pölten. Die Grundstücke sind jeweils mit einem Gebäude bebaut, welche deutlich kleinere Höhen als viele der sie umgebenden Bestandsgebäude aufweisen. Die Grundstücke sind dabei, wie der restliche Baublock, als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet. Der Bebauungsplan legt derzeit auf den Grundstücken die Bebauungsdichte 100 % sowie die „geschlossene“ Bauweise fest. Aufbauend auf dem Bestand wird nur hinsichtlich der Bauklassen zwischen den Straßentrakten (Bauklasse „II“) und den „Hoftrakten“ (Bauklasse „I“) untergliedert.

#### 1.35.3. Änderung und Planungsziele

Aufbauend auf der geplanten Domgarage (laufende Archäologische Grabungen zur Errichtung der geplanten Tiefgarage) strebt die Stadtpolitik eine Anbindung dieser über den Bistumsgarten und die gegenständlichen Grundstücke an die Grenzgasse und darüber hinaus an die weiteren Teile der Innenstadt an. Zur Abklärung einer Intervention auf diesen Grundstücken wurde hinsichtlich der baukulturellen Bedeutung des Objektes Grenzgasse 6 eine Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes eingeholt (GZ 2022-0.364.958, **siehe Beilage 10**), welche die festgelegte „Schutzzonenkategorie 2“ („SZ II“) aufgrund der rezenten Abänderungen und des Bauzustandes als nicht entsprechend beurteilt. Dadurch liegen wesentliche Änderungen der Planungsgrundlagen vor, welche die Abänderung der bisher auf den Bestandschutz festgelegten Bebauungsplanfestlegungen begründen.

Im Sinne einer städtebaulich wie architektonischen Entwicklung wurde durch die „Grenzgasse 6-8 Immobilien GmbH“ ein geladener Wettbewerb durchgeführt, um das resultierende Wettbewerbsergebnis als Grundlage für die Abänderung vorzuschlagen. Hierzu wurden die „Kammer der ZiviltechnikerInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland“, die Diözese St. Pölten, das Bundesdenkmalamt, Abteilungen der Stadt und die Stadtpolitik in verschiedenen Ausmaßen in den Ausschreibungs- und Juryprozess involviert.

Das Wettbewerbsergebnis wurde hinsichtlich der für den Bebauungsplan festlegungsrelevanten Aspekte der Volumetrie und Belichtung in Abstimmung mit Vertretern der Baupolizei adaptiert und nach Entscheidung der Stadtpolitik als Grundlage für das Änderungsvorhaben herangezogen.

Dahingehend wird die Straßenfluchtlinie entlang der Grenzgasse - analog zum nördlichen Verlauf - zurückversetzt und mit einem Vorsprung im Bereich des Sparkassenplatzes künftig abgetauscht. Die Anbauverpflichtung wird dahingehend angepasst.

Des Weiteren wird für den künftig zusammengefassten Bereich (Gst.-Nr. .59 und .60) eine Bebauungsdichte von 100 %, die „geschlossene“ Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgelegt. Letzteres ermöglicht eine geschoßtechnische Ausnutzung entsprechend dem Wettbewerbsergebnis, wobei mögliche Konflikte bei zu erbringenden Belichtungsnachweisen aufgrund von einzuhaltenden Mindesthöhen einer Bauklasse vermieden werden.

Zur Sicherung der Anbindung der künftigen Domgarage bzw. des Bischofsgarten an die Grenzgasse wird des Weiteren die Wegverbindung für die Öffentlichkeit eingezeichnet, welche nicht als Teil des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 NÖ ROG 2014 anzusehen ist.

Die Schutzzonenklassifizierung des Grundstücks Nr. .60 wird von „SZ II“ auf „SZ IV“ festgelegt.

#### ***1.35.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen***

Durch die Änderungen kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrerschließung oder Umwelt.

## 1.36. Änderungspunkt 91: Lederergasse 5, Änderung der Festlegungsgrenzen

### 1.36.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: .300

Mappenblätter: H9

Bestand: SZ I & keine Festlegungen entsprechend §30 Abs. 1 NÖROG 2014 auf Teilen des denkmalgeschützten Objektes bzw. (100/g/II), (100/g/I), (100/g/II), (100/g/III) & (5/o/I) sowie Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie

Planung: Korrektur des Bereichs ohne Festlegungen entsprechend §30 Abs. 1 NÖROG 2014 für das gesamte denkmalgeschützte Objekt

Änderungsanlass: Feststellung der fehlerhaften Abgrenzung durch das BDA im Zuge der Zustimmung zu geplanten Abänderungen des Bestandes durch eben dieses (Korrektur)

Plandarstellung:

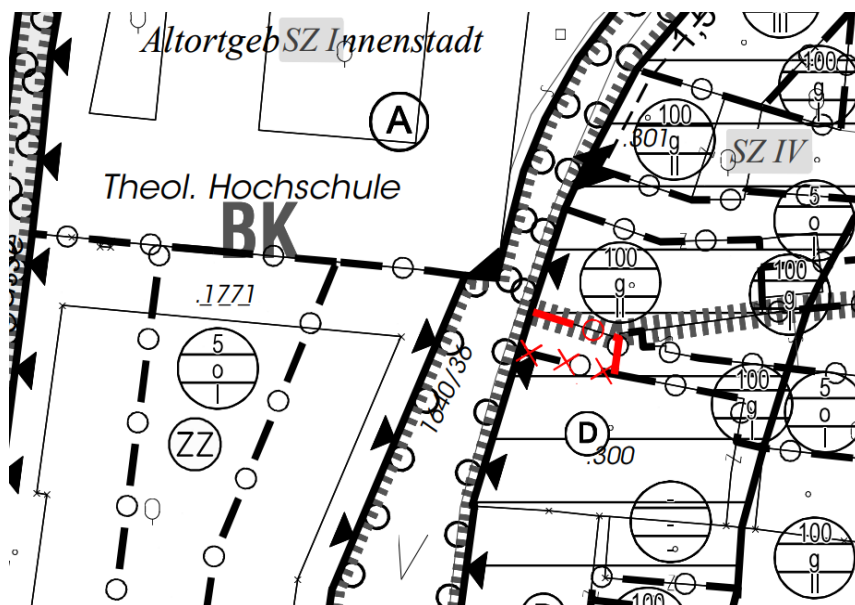


Abbildung 44: Schwarz-Rot-Plan

### 1.36.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Innenstadt, an der Ostseite der Lederergasse gegenüber dem Alumnatsgarten. Das Grundstück ist zur Lederergasse mit einem unter Denkmalschutz stehenden zweigeschoßigen Gebäude bebaut sowie im Hof mit einem Wohntrakt und div. Nebengebäuden. Das Grundstück ist analog zum restlichen Baublock als „Bauland Wohngebiet“ und auf einer Tiefe von rd. 25 m überlagernd als „Bauland Kerngebiet / Wohngebiet“ gewidmet. Der Bebauungsplan legt derzeit für die bereits bebauten Festlegungsbereiche, mit Ausnahme des Hauptvolumens des Denkmalschutzbestandes, welcher keine Festlegungen aufweist bzw. dem unbebauten Hofbereich im Bereich der überlagerten Widmungen, eine Bebauungsdichte von 100 % und für die sonst unbebauten Hofflächen 5 % fest. Analog dazu ist auch die „geschlossene“ (100 %) und „offene“ (5 %) Bebauungsweise ausgewiesen. Die Bauklassen sind am Bestand orientiert mit „I“ für alle derzeitigen Hofbereiche, „III“ für den Wohntrakt im Nordosten des Grundstücks sowie „II“ für alle sonstigen Bereiche mit Ausnahme jenes Teils des Denkmalbestandes ohne Festlegungen.

### 1.36.3. Änderung und Planungsziele

Grundlage des vorliegenden Änderungsvorhabens ist die Bestätigung des Bundesdenkmalamtes (BDA), dass die vorliegende Planung zur Renovierung und zum Umbau des denkmalgeschützten Bestandes abgesegnet ist. Durch das BDA wurde schriftlich bestätigt, dass dies auch für jenen Teil des Straßentraktes gilt, welcher derzeit keine Ausnahme für Denkmalobjekte, entsprechend § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014, aufweist. Aufgrund fehlender Dokumentation zu einer nur teilweisen Freihaltung von Festlegungen im Bebauungsplan für das denkmalgeschützte Objekt nach § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 und der schriftlichen Mitteilung durch das BDA, dass es sich hierbei um eine fehlerhafte Abgrenzung handeln muss, soll dahingehend der Bebauungsplan korrigiert werden.

Dahingehend soll jener Bereich, welcher aufbauend auf § 30 Abs. 1 NÖ ROG 2014 keine Festlegungen im Bebauungsplan ausweist, auf den gesamten denkmalgeschützten Bestand dargestellt werden. Dadurch kann der Bestand in Abstimmung mit den Vorgaben des BDAs adaptiert und somit auch der Fortbestand des Denkmalobjektes gesichert werden.

### 1.36.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die Korrektur sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt zu erwarten.

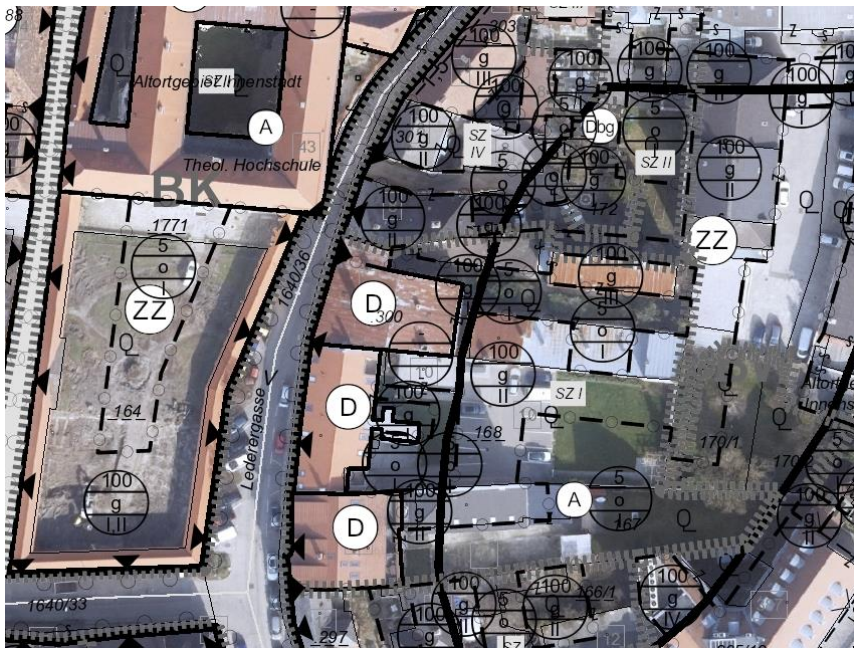


Abbildung 45: Bestandssituation - Überlagerung Luftbild mit Bebauungsplan

## 1.37. Anpassung an den Flächenwidmungsplan 102/2019

### 1.37.1. Änderungspunkt 1: Hanuschgasse

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Stattersdorf

Grundstücke: 15, 1024/3

Mappenblätter: J12

Bestand: platzartige Aufweitung am Beginn des Fuß- und Radweges

Planung: Wegbreite von 4 m, Wohnweg, Anpassung der vorderen Baufluchtlinie

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

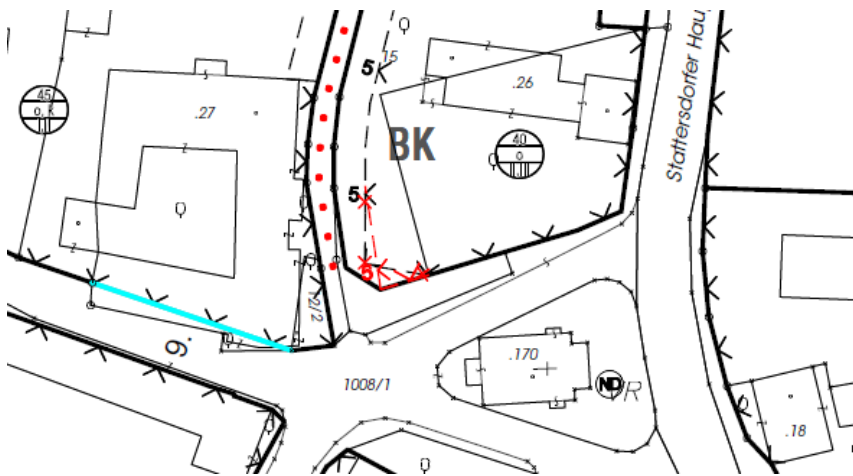


Abbildung 46: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Es handelt sich hierbei um eine künftige Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Hauptplatz in Stattersdorf und dem nördlich anschließenden Wohngebiet. Der Weg ist zum Teil bereits in das öffentliche Gut abgetreten und bis zum Ende des Hofes mit der Grundstücksnummer .27 in einer Breite von ca. 2,5 m asphaltiert und nutzbar. Im Zuge der verkehrstechnischen Prüfung wurde festgestellt, dass eine platzartige Aufweitung am Beginn des Fuß- und Radweges nicht erforderlich ist und eine Wegbreite von 4 m ausreicht. Der Verlauf der Straßenfluchtlinie wurde daher im Verfahren 102/2019 zur Änderung des Flächenwidmungsplans angepasst und Teilflächen dem Bauland-Kerngebiet zugeschlagen.

#### Änderung und Planungsziele

Im Bebauungsplan erfolgt daher die Verordnung eines Weges mit einer Breite von 4 m. (= Breite zwischen den Straßenfluchtlinien). Durch den geänderten Verlauf der Straßenfluchtlinie erfolgt auch eine Anpassung der vorderen Baulichtlinie. Diese wird im Bereich des Weges entsprechend dem Verlauf weiter nördlich im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie fortgeführt.

## 1.38. Anpassungen an den Flächenwidmungsplan 108/2021

### 1.38.1. Änderungspunkt 1: Matthias Corvinus-Str.

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 1507/3

Mappenblätter: H8

Bestand: (40/o/I,II)

Planung: (3/o/45)

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

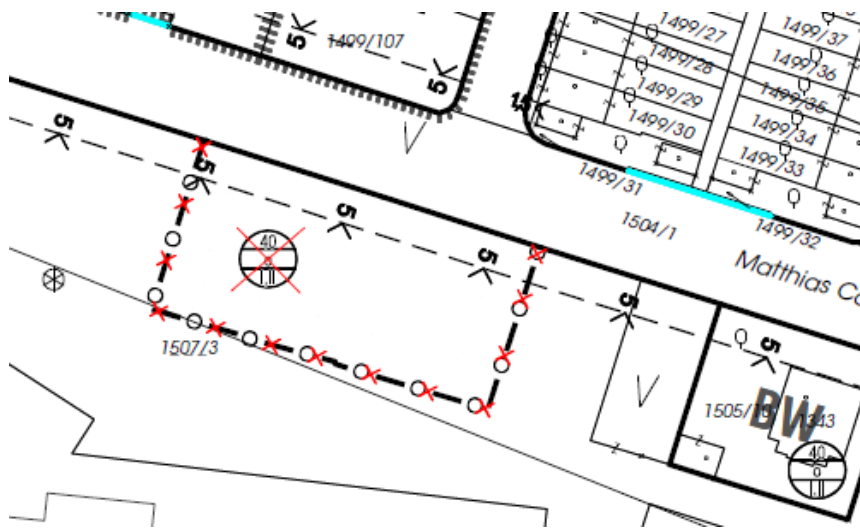


Abbildung 47: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich südlich der Matthias-Corvinus-Straße, im Bereich des Universitätsklinikums St. Pölten. Das Universitätsklinikum konnte in diesem Bereich Grundstücke erwerben, die zuvor mit Einfamilienhäusern bebaut waren. Diese fließen nunmehr in die umfassenden Ausbaupläne des Landesklinikums ein. Die Flächen wurden im Flächenwidmungsverfahren von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Sondergebiet-Krankenhaus Hochhauszone mit max. 45 m umgewidmet, entsprechend der bereits bestehenden Widmung des Universitätsklinikums.

#### Änderung und Planungsziele

Aufgrund der Umwidmung entfallen die Bebauungsfestlegungen für Bauland-Wohngebiet. Für diesen Bereich werden nunmehr die angrenzenden Bestimmungen übernommen. Es gilt daher eine Geschoßflächenzahl von 3 (darunter ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen), die offene Bauweise, sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 45 m.



### 1.38.2. Änderungspunkt 2: Propst Führer-Straße

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 1147/7

Mappenblätter: H8

Bestand: Widmung Bauland-Kerngebiet im Bebauungsplan kenntlich gemacht

Planung: Neudarstellung der Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans im Bebauungsplan von Widmung Bauland-Kerngebiet auf Bauland Wohngebiet

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

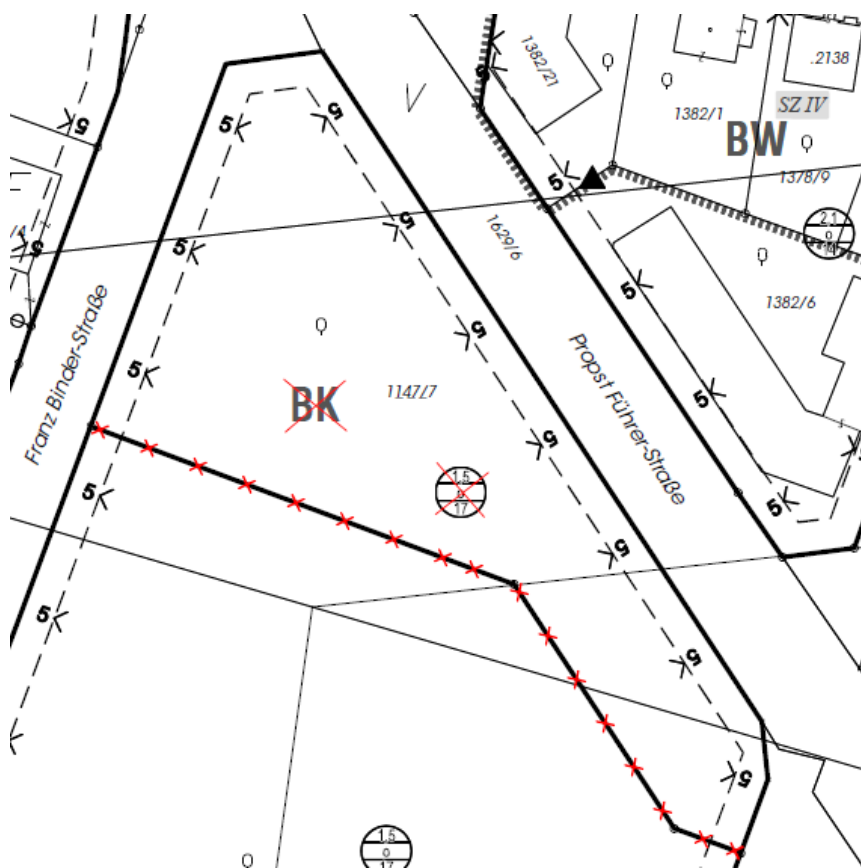


Abbildung 48: Schwarz-Rot-Plan

### 1.38.3. Änderungspunkt 3: Tennishalle Stattersdorf

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Stattersdorf

Grundstücke: 161/11

Mappenblätter: 112

Bestand: keine Bebauungsfestlegungen

Planung: (1/o/8), Anpassung Baufluchtlinien

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

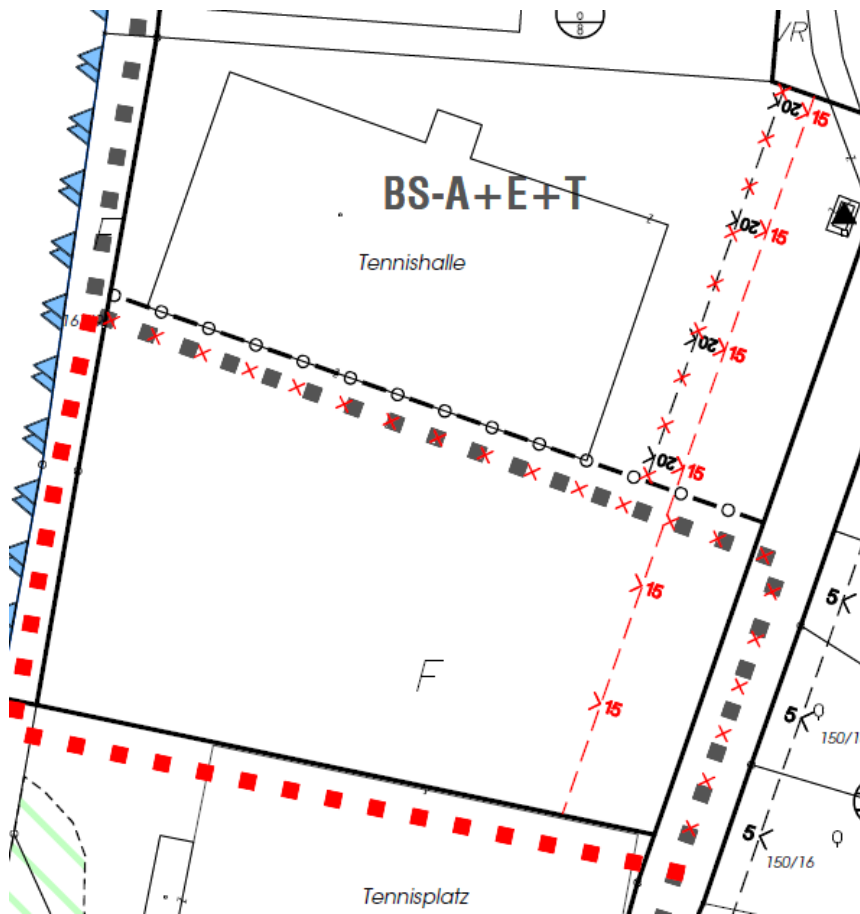


Abbildung 49: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Es handelt sich hierbei um das Sport- und Freizeitgebiet in Stattersdorf, welches zwischen Putzgasse und dem Traisenfluss liegt. Südlich davon verläuft die Westautobahn.

Im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans wurde die bestehende Widmung Bauland-Sondergebiet Tennishalle (BS-A+E+T) Richtung Süden erweitert.

#### Änderung und Planungsziele

Die bereits im Norden des Baulandbereiches bestehenden Bebauungsfestlegungen - Geschoßflächenzahl von 1 (darunter ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes zu verstehen), offene Bauungs-

weise sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 m - werden auch für die südliche Erweiterung übernommen.

Zudem wird die vordere Baufluchtlinie, die eine Bebauung durch Hauptgebäude im Bereich der Straße verhindert und überwiegend als Kfz-Abstellanlage genutzt wird, Richtung Süden verlängert und einheitlich auf 15 m festgelegt.

#### 1.38.4. Änderungspunkt 4: Jahnstraße

##### Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 317

Mappenblätter: H10

Bestand: (45/o/14), vordere Baufluchtlinien

Planung: keine Bebauungsfestlegungen, öffentlicher Weg

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

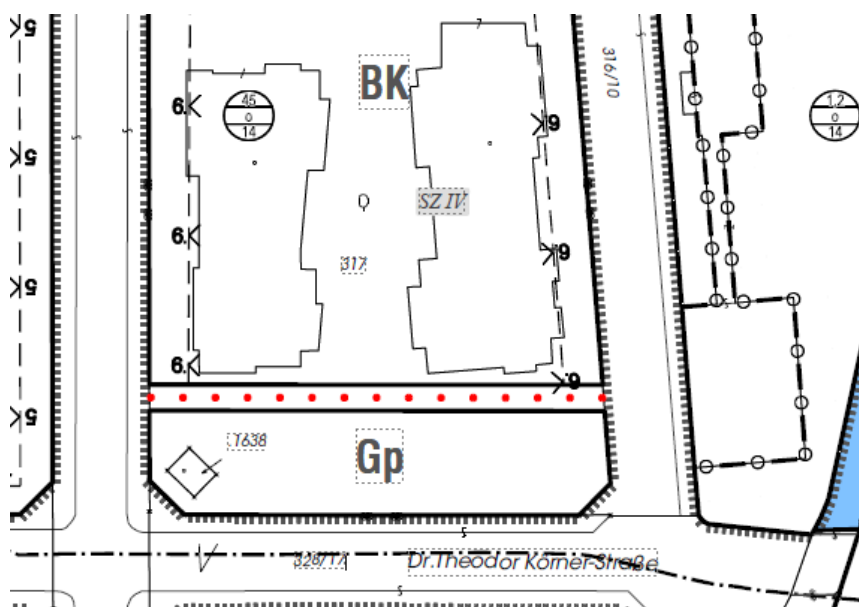


Abbildung 50: Schwarz-Rot-Plan

##### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständliche Fläche befindet sich südlich der Jahnturnhalle am Areal der ehemaligen Turnwiese der ÖTB-Turnhalle, inmitten des Cottage-Quartiers von St. Pölten. Diese ehemalige Turnwiese wurde einer Bebauung zugeführt und der als Grünland-Park gewidmete Teil an die Stadtgemeinde abgetreten. Die Widmung Grünland Park ist bereits vorhanden und wurde im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans durch die Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche Fußweg, ergänzt.

##### Änderung und Planungsziele

Die öffentliche Verkehrsfläche soll nunmehr im Bebauungsplan als öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion festgelegt werden. Darüber hinaus erfolgen technische Anpassungen an den nach Norden verkürzten Baulandbereich (Entfall vordere Baufluchtlinien sowie Entfall von Bebauungsfestlegungen für den als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereich).

### 1.38.5. Änderungspunkt 5: Seitzgasse

#### **Steckbrief**

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: 115/58, 115/60

Mappenblätter: K6

Bestand: öffentliche Verkehrsfläche mit 50 m Breite und 60 m Länge

Planung: (35/o/I,II), vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

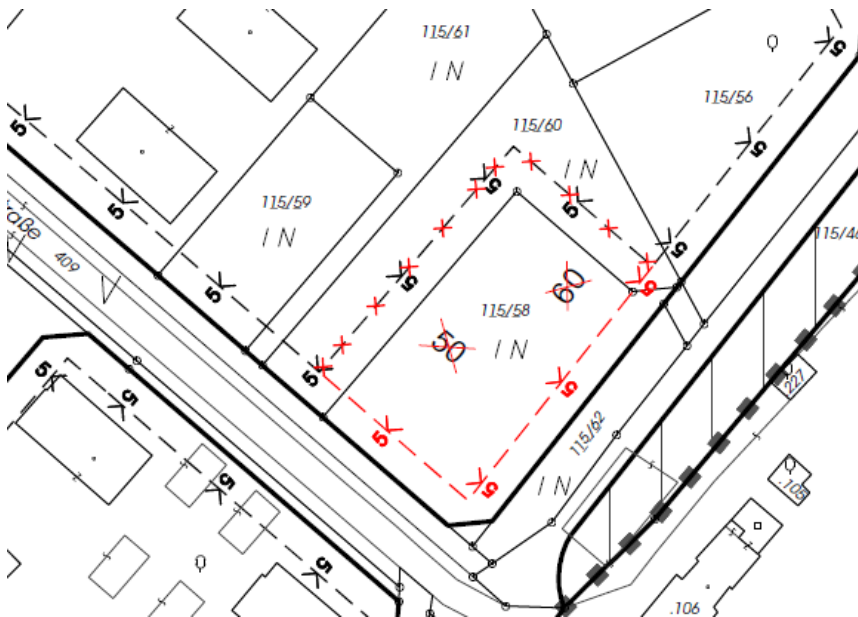


Abbildung 51: Schwarz-Rot-Plan

#### **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Es handelt sich hierbei um Flächen inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Viehofen. Aufgrund der Lage war eine P&R Anlage für die Bahnhaltestelle Viehofen geplant. Deshalb wurde damals im Flächenwidmungsplan eine platzartige Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Ausmaß 45 m x 30 m festgelegt. Da die Verkehrsfläche nicht mehr für die Errichtung einer P&R-Anlage erforderlich ist, wurde diese im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland Wohngebiet mit einem vorgelagerten 10 m breiten Grüngürtel mit der Funktion Lärmschutz umgewidmet.

#### **Änderung und Planungsziele**

Für diesen neuen Baulandbereich sollen nunmehr die, für den Baublock bestehenden Bebauungsfestlegungen (Bebauungsdichte von 35 %, offene Bauweise, Bauklassen I, II) sowie die vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie übernommen werden.

### 1.38.6. Änderungspunkt 6: Aufschließung Goldegger Str.

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Waitzendorf

Grundstücke: 254

Mappenblätter: F7

Bestand: Bauland (BW)

Planung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), vordere Baufluchtlinien im Abstand von 5 m bzw. 3 m zur Straßenfluchtlinie

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

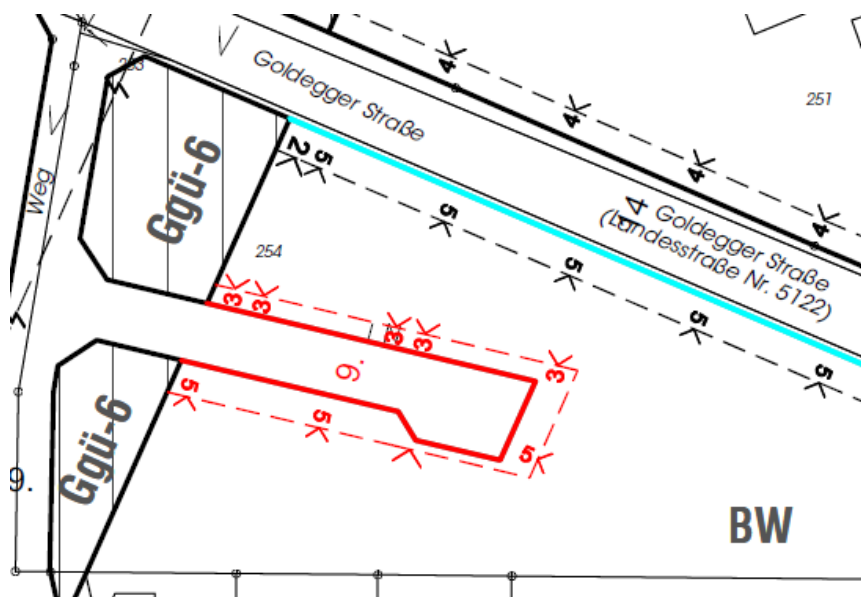


Abbildung 52: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Da die Baulandfläche an der Goldeggerstraße, welche eine Landesstraße (L 5122) darstellt und eine direkte Ein- und Ausfahrt künftiger Bauparzellen aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich macht, soll eine Aufschließung vom untergeordneten Straßennetz erfolgen. Daher wurde im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans eine Stichstraße mit Wendehamplatz in der Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt.

#### Änderung und Planungsziele

Für das südlich an die neue Verkehrsfläche anschließenden Baulandbereiche wird eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie verordnet. Im nördlichen Bereich erfolgt die Festlegung auf 3 m, um eine ausreichende Bebaubarkeit des relativ schmalen Baulandbereiches zwischen Goldegger Straße und neuem Wendehammer zu ermöglichen.

### 1.38.7. Änderungspunkt 7: Aufschließung Brandstettergasse

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Pottenbrunn

Grundstücke: 1668/1

Mappenblätter: O5, O6, P5, P6

Bestand: Bauland (BW)

Planung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), vordere Baufluchtlinien im Abstand von 5 m bzw. 3 m zur Straßenfluchtlinie, Wohnweg, Straßenbreiten von 12,5 und 8,5 m

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

#### Plandarstellung:



Abbildung 53: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Dieses Grundstück soll einer Bebauung zugeführt werden. Die Fläche wird daher in 7 Bauplätze aufgeteilt und kann daher nur durch eine zusätzliche Anliegerstraße an das öffentliche Gut angebunden werden. Seitens der Stadt besteht grundsätzlich Interesse an einer Bebauung von bereits gewidmetem und voll aufgeschlossenem Wohngebiet. Daher wurde im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans eine Stichstraße mit Wendepunkt und ein weiterführender Fußweg zur Amtsstraße festgelegt, um Umwege für die Fußgänger zu vermeiden.

#### Änderung und Planungsziele

Für die neue Verkehrsfläche wird eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie verordnet. Südlich des Wohnweges erfolgt eine Reduzierung auf 3 m, um eine ausreichende Bebaubarkeit des neu zu schaffenden, anschließenden Grundstückes zu ermöglichen.

Der Fußweg Richtung Westen zur Amtsstraße wird als Wohnweg gem. § 32 Abs. 5 Z 5 NÖ ROG 2014 mit einer Breite von 4 m festgelegt. Der Wendepunkt erhält eine Breite von 12,5 m, die Straße dorthin soll 8,5 m breit ausgeführt werden.

### 1.38.8. Änderungspunkt 8: Freiwillige Feuerwehr Wagram

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Oberwagram

Grundstücke: 31/8, 34/1

Mappenblätter: J9

Bestand: Widmung Bauland-Kerngebiet bzw. Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung Siedlungsgliederung im Bebauungsplan kenntlich gemacht

Planung: Neudarstellung der Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans im Bebauungsplan: geänderte Widmungsgrenzen zwischen Bauland-Kerngebiet und Grünland-Grüngürtel mit Funktionsbezeichnung Siedlungsgliederung

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

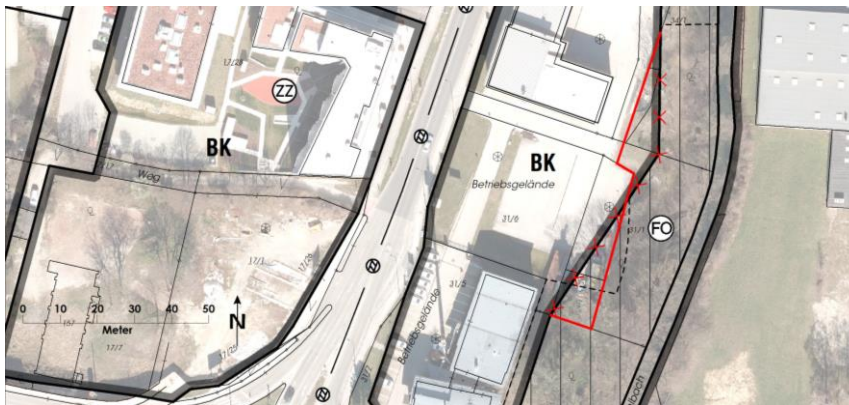


Abbildung 54: Schwarz-Rot-Plan (FWP-108 mit hinterlegtem Orthofoto)



### 1.38.9. Änderungspunkt 9: Waldstraße

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 821/1, 823 (Stand der DKM: 24.01.2024)

Mappenblätter: F9

Bestand: keine Bebauungsfestlegungen

Planung: (40/o/I,II), Baufluchtlinien im Abstand von 5 bzw. 3 m zur Straßenfluchtlinie, Wohnweg, Ein- und Ausfahrtsverbot

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

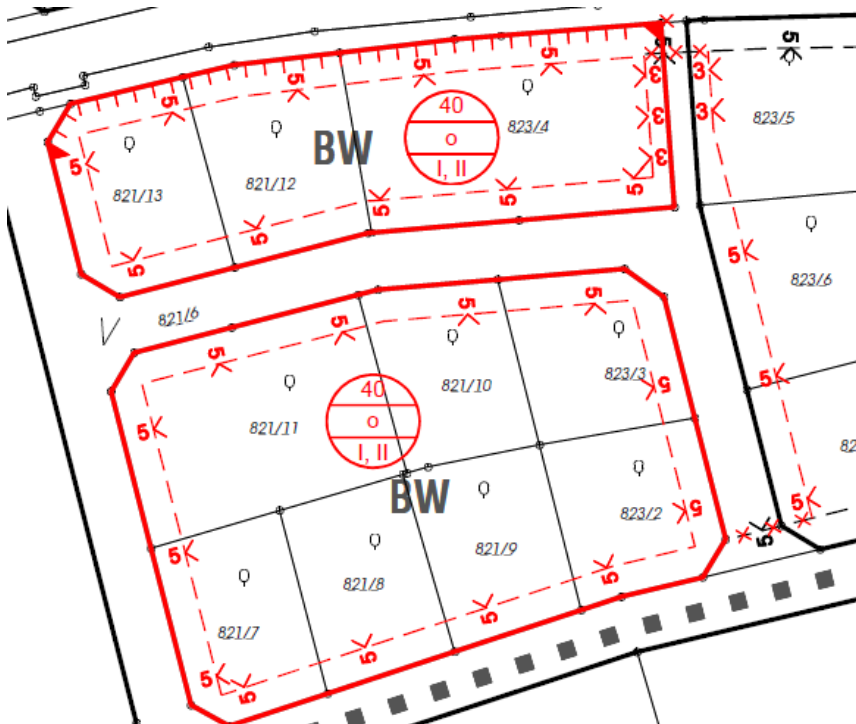


Abbildung 55: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das gegenständliche Areal befindet sich an der Waldstraße im Siedlungsgebiet Eisberg. Östlich, westlich und nördlich der Waldstraße schließt bebautes Einfamilienhausgebiet an. Die Bau-landerweiterung wurde im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans als Wohngebiet (BW) fortgesetzt. Es wurde für das gegenständliche Gebiet ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept erstellt. Die Verkehrsflächenerschließung erfolgt entsprechend dieser Konzepte.

#### Änderung und Planungsziele

Die neu geschaffenen öffentlichen Verkehrsflächen sehen eine Breite von 9 m vor. Zudem wird durch einen Wohnweg mit einer Breite von 4 m eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Wohnbaugebiet und der Waldstraße geschaffen. Im Bereich dieses Wohnweges sind vordere Baufluchtlinien im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie vorgesehen. Bei allen anderen Bereichen werden Baufluchtlinien im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie verordnet.

Als Bebauungsfestlegungen werden jene der umliegenden Wohnbaulandbereiche übernommen. Diese sehen eine Bebauungsdichte von 40 %, die offene Bauweise sowie die Bauklassen I, II vor.

Für die neu zu schaffenden Grundstücke entlang der Waldstraße wird ein Ausfahrtsverbot Richtung Norden und damit zur Waldstraße als Landesstraße festgelegt. Aufgrund der bereits erfolgten Parzellierung ist ein derartiges Verbot für das westlich an das Grundstück Nr. 845 anschließende Grundstück Nr. 823/5 nicht vorgesehen.

### 1.38.10. **Änderungspunkt 10: SC-Sportplatz, Wirtschaftshof**

#### **Steckbrief**

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 1182/2, 1184 et al.

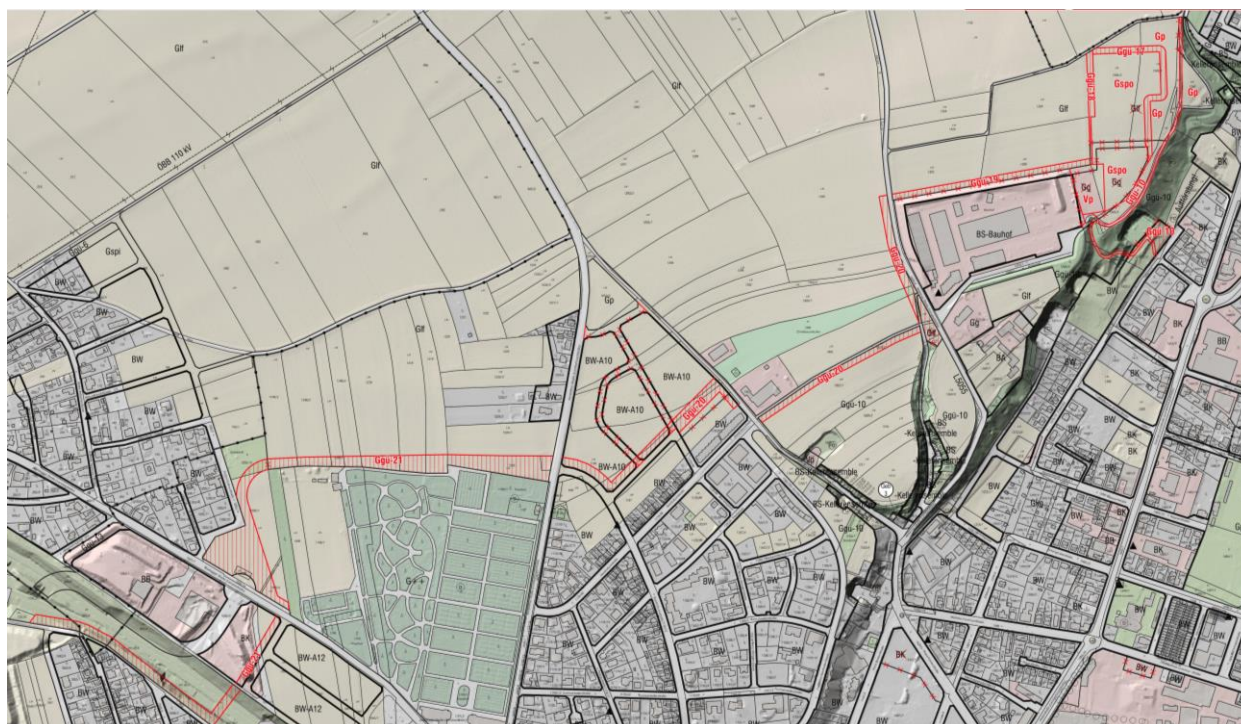
Mappenblätter: F8, F7, G7, H6, H7

Bestand: Bebauungsfestlegungen für Bauland

Planung: Entfall von Bebauungsfestlegungen

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:



**Abbildung 56: Schwarz-Rot-Plan**

#### **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Im Verfahren 108/2021 zur Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgten Widmungsmaßnahmen zum Bau einer Sportanlage am Kremserberg samt entsprechender Infrastruktur. Neben der Umwidmung für die Sportanlage erfolgten weitere Umwidmungen als Begleitmaßnahmen (Windschutzgürtel, Lärmschutzdamm).

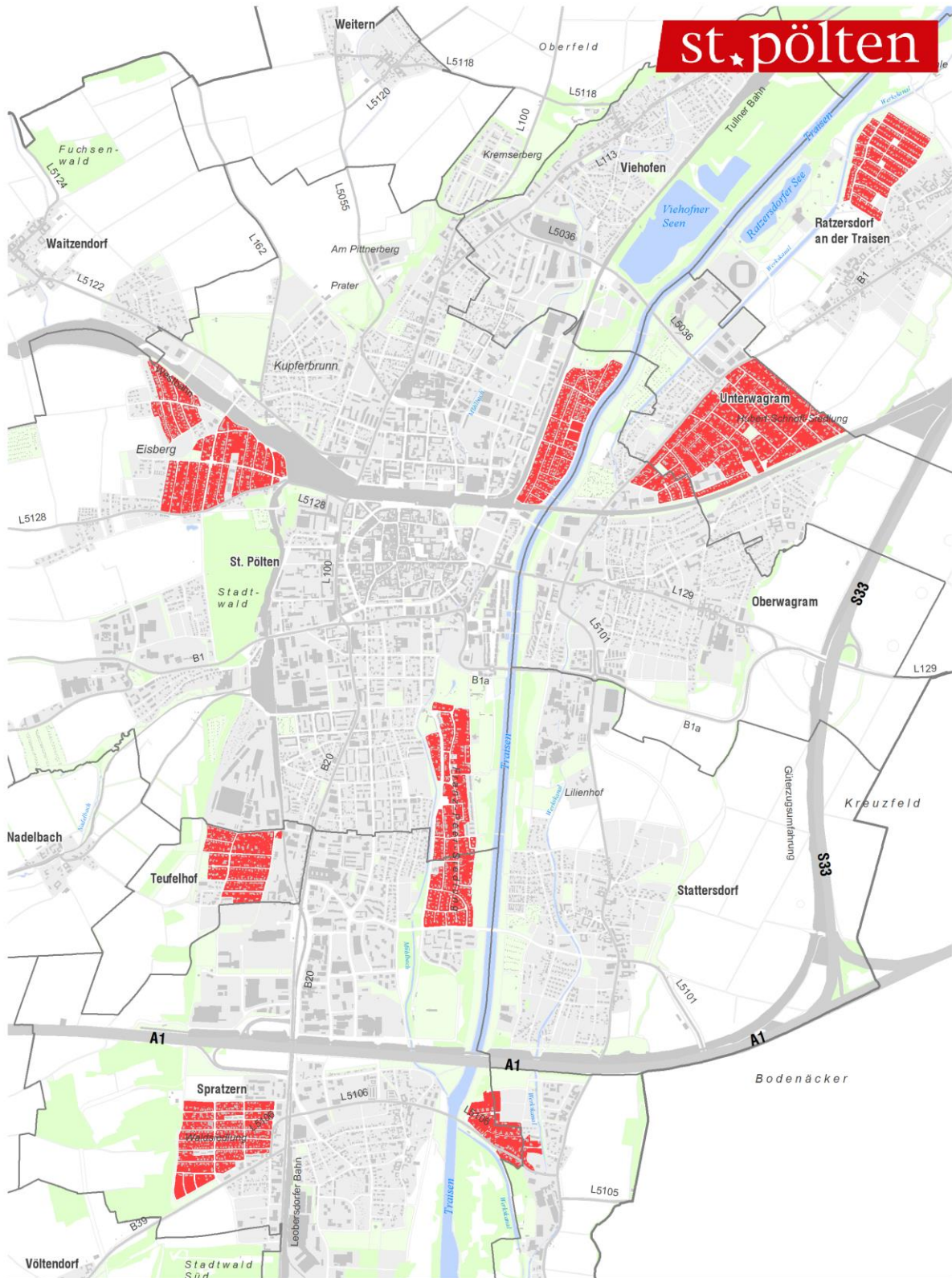
#### **Änderung und Planungsziele**

Aufgrund dieser Flächenwidmungsplanänderungen ist auch der Bebauungsplan anzupassen. Im Bereich der Aufschließungszone (BW-A10) für Bauland-Wohngebiet zwischen der Karlstettner Straße und dem Mamauer Kellerweg wurden die öffentlichen Verkehrsflächen (Vö) rückgewidmet. Daher entfällt nun auch die Festlegung der vorderen Baufuchtlinien. Im Bereich der Ertlstraße ergibt sich durch Rückwidmung von Bauland-Wohngebiet bzw. Festlegung eines Grüngürtels ebenfalls ein Anpassungsbedarf der vorderen Baufuchtlinien. Zudem wird der Weg über den westlichen Wagram zum neuen Sportplatz als öffentlicher Weg ohne Aufschließungsfunktion (keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland) verordnet.

**1.38.11.      *Änderungspunkt 11: Beschränkung Wohneinheiten***

***Steckbrief***

<u>Katastralgemeinde:</u>	St. Pölten, Unterwagram, Ratzersdorf, Teufelhof, Spratzern, Harland
<u>Grundstücke:</u>	1075/1 etc., 1564/237 etc., 101/14 etc., 1603/14 etc., 278/30 etc., 61/43 etc., 952/7 etc., 313/31 etc.
<u>Mappenblätter:</u>	F8, F9, F11, F13, F14, G8, G9, G11, G13, H10, H11, H12, I8, I9, I10, I11, I12, I13, J8, J9, K8, K9, L6, L7, L8, M6
<u>Bestand:</u>	Widmung Bauland-Wohngebiet im Bebauungsplan kenntlich gemacht
<u>Planung:</u>	Neudarstellung der Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans im Bebauungsplan von Widmung Bauland-Wohngebiet auf Bauland Wohngebiet mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan
<u>Plandarstellung:</u>	



# st.pölten

EINSCHRÄNKUNG BW  
MAX. ANZAHL WOHNHEINHEITEN

**BW-#WE**



M 1:30 000 (DIN A4)  
0 500 1000  
Meter

FWP : 03.01.2024  
DKM: 17.01.2023  
Orthofoto: ...

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt.

Magistrat der Stadt St. Pölten  
Stadtenwicklung - Stadtplanung  
23.10.2024

stadt.planung

### 1.38.12. **Änderungspunkt 12: Austinstraße, Anpassung der Baufluchtlinien an den Flächenwidmungsplan**

#### **Steckbrief**

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: 105/5, 107/1, 107/2, 107/4

Mappenblätter: K5

Bestand: Baufluchtlinien (Bauwich 5m) entsprechend altem FWP

Planung: Anpassung der Baufluchtlinien an die geänderten Abgrenzungen des „Ggü-1“

Änderungsanlass: Änderung des Flächenwidmungsplans (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

#### Plandarstellung:



**Abbildung 57: Schwarz-Rot-Plan**

#### **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich nördlich der Austinstraße (L113) zwischen Puppenfeegasse und dem linken Traisemühlbach. Die Grundstücke sind als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet und weisen im Südwesten Brach- & Forstflächen (GST 107/2) sowie im Nordosten eine Villa (107/1) und einer Wohnhausanlage (107/4) auf.

Aufgrund der vorgenommenen Abänderung der „Grünland Grüngürtel“ auf den gegenständlichen Flächen im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes (V/5/13-111-2024) sind die bisher festgelegten vorderen Baufluchten in Teilbereichen überflüssig oder nicht vollständig.

#### **Änderung und Planungsziele**

Die vorderen Baufluchtlinien werden nun im Sinne der Flächenwidmungsplanänderung im Bereich der nun ausgewiesenen „Grünland Grüngürtel“ gestrichen und im Bereich der bisherigen Grüngürtel vervollständigt bzw. fortgeführt.

## 1.39. Anpassung an den Flächenwidmungsplan 110/2023

### 1.39.1. Änderungspunkt 1: Päbelgasse

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Völtendorf

Grundstücke: 92/2, 93/2, 93/3, 484/1, etc.

Mappenblätter: G14

Bestand: Aufschließungszone BB-A32, (50/o/II,III), vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie

Planung: Teilfreigabe Aufschließungszone, Anpassung Bebauungsfestlegungen (50/o/II,III), vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie, Wegbreite 4 m

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

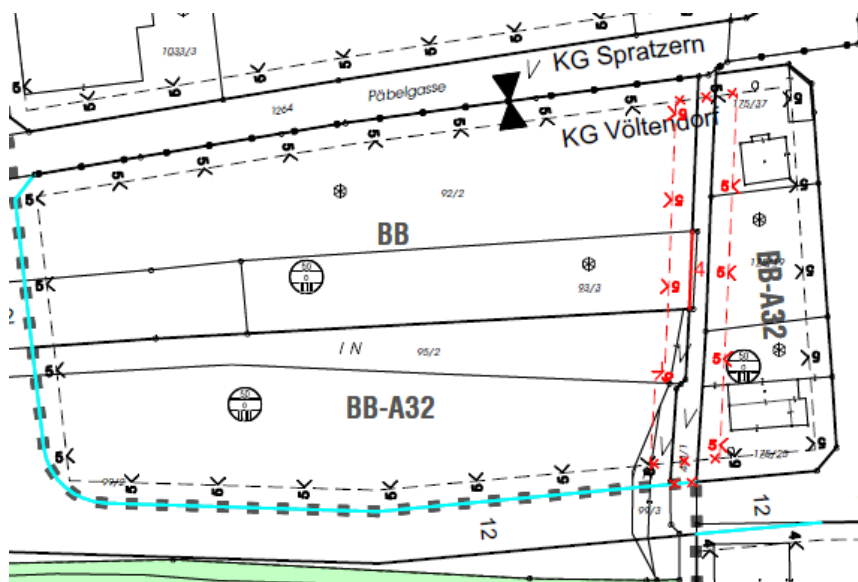


Abbildung 58: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Flächen befinden sich in der KG Völtendorf, südlich der Ober-Grafendorfer Straße und westlich der Mariazellerstraße. Die Freigabebedingungen für die dort befindliche Aufschließungszone 32 im Bauland-Betriebsgebiet (BB) sind für den nordwestlich gelegenen Teilbereich auf den Grundstücken Nr. 92/2, 93/2 und 93/3 erfüllt, weshalb der Gemeinderat in der Sitzung vom 29.01.2024 die Aufhebung der Aufschließungszone in diesen Teilbereichen beschlossen hat.

#### Änderung und Planungsziele

Durch die Teilfreigabe erfolgt nunmehr auch eine Anpassung des Bebauungsplans. Es werden die bereits bestehenden Festlegungen des Bebauungsplans (Bebauungsdichte von 50 %, offene Bauweise, Bauklassen II und III, sowie eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie) an die neue Widmungssituation angepasst. Für die von Nord nach Süd durch die Aufschließungszone verlaufende Straße erfolgt die Festlegung einer Straßenbreite von 4 m.

## 1.40. Anpassung an den Flächenwidmungsplan 111/2024

### 1.40.1. Änderungspunkt 1: Wellensteinstraße

#### **Steckbrief**

<u>Katastralgemeinde:</u>	Viehofen
<u>Grundstücke:</u>	127, 129, 130, 133, etc.
<u>Mappenblätter:</u>	J6, K6
<u>Bestand:</u>	(35/o/I,II), vordere Baufluchtlinien im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie
<u>Planung:</u>	(35/o,k/I,II), (40/o/I,II), (40/o,k/I,II), (0,6/o/II,III), (0,7/o/II,III), vordere Baufluchtlinien im Abstand von 3 bzw. 5 m zur Straßenfluchtlinie, Festlegung von Straßenbreiten
<u>Änderungsanlass:</u>	Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Planungsbericht zur „Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Wellensteinstraße 3100 St. Pölten - PROJ HP054“ des Raumplanungsbüros Schedlmayer, vom 29.1.2024.

#### **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

siehe Planungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Wellensteinstraße des Raumplanungsbüros Schedlmayer, vom 29.1.2024.

#### **Weiterführende Informationen**

siehe Planungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Wellensteinstraße des Raumplanungsbüros Schedlmayer, vom 29.1.2024 (**siehe Beilage 11: Anpassung an FWP1112024\_Planungsbericht\_Viehofen\_Wellensteinstr**).



## 1.40.2. Änderungspunkt 2: Ernst Freisinger Str.

### Steckbrief

Katastralgemeinde: Pottenbrunn

Grundstücke: 12/2

Mappenblätter: O5

Bestand: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), keine Bebauungsfestlegungen

Planung: Bauland-Wohngebiet (BW), (35/o/I,II), Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

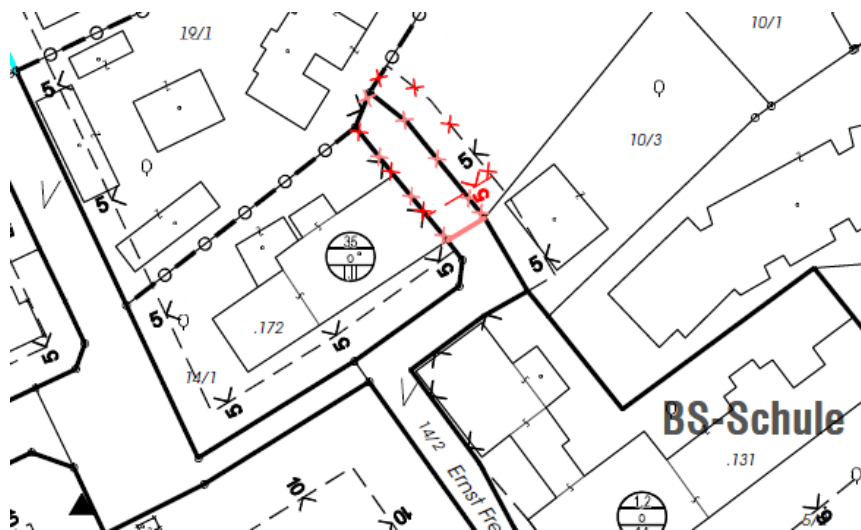


Abbildung 59: Schwarz-Rot-Plan

### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Änderungspunkt liegt beim Volkshaus Pottenbrunn in der KG Pottenbrunn, in einem Bereich, welcher durch agrarische, wohnliche und schulische Nutzung charakterisiert wird. Die gegenständliche Änderung liegt am südlichen Ende des noch unbebauten Grundstücks Nr. 12/2 im Bauland-Wohngebiet.

Die Planung sieht eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Bereich des Grundstücks 12/2 (KG Pottenbrunn) vor. Das besagte Grundstück wurde von der Stadtgemeinde erworben und gehört nun zum Kindergarten im Norden (Gst. 12/1), welcher von der Alten Hofmühlgasse erschlossen wird.

### Änderung und Planungsziele

In Folge der Änderung im Flächenwidmungsplan erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplans. Für die nunmehr in der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) befindliche Fläche werden die angrenzenden Bebauungsfestlegungen übernommen. Diese sind: 35 % Bebauungsdichte, offene Bauweise, Bauklassen I und II. Weiters wird an der nunmehr neu verlaufenden Straßenfluchtlinie eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

### 1.40.3. Änderungspunkt 3: Rietenschlagg., Stattersdorfer Hptstr.

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Stattersdorf

Grundstücke: 1179/2

Mappenblätter: J12, J13

Bestand: Grünland-Grüngürtel mit Funktionsbezeichnung Siedlungsgliederung (Ggü-1), keine Bebauungsbestimmungen

Planung: Bauland-Sondergebiet mit der Funktionsbezeichnung Flussbauhof, (35/o/I,II)

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:



Abbildung 60: Schwarz-Rot-Plan

#### Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Änderungspunkt liegt im südlichen Bereich der KG Stattersdorf, zwischen dem Bauland-Wohngebiet des Ortsteils Stattersdorf und den Trassen der Autobahn A1 und des Schienenverkehrs der ÖBB. Im östlichen Anschluss der Umwidmungsfläche liegt die Stattersdorfer Hauptstraße L5102. Im Süden wird diese durch die Rietenschlaggasse und im Westen durch die Poschgasse begrenzt. Der Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Grünland-Grüngürtel mit Funktionsbezeichnung Siedlungsgliederung verordnet. Derzeit sind für das Grundstück des Traisen Wasserverbandes keine Bebauungsbestimmungen festgelegt.

#### Änderung und Planungsziele

Im Zuge der Widmung der Flächen in Bauland-Sondergebiet mit der Funktionsbezeichnung Flussbauhof wird der Bebauungsplan um dieses Grundstück erweitert und Bebauungsbestimmungen festgelegt. Dabei erfolgt einerseits eine Orientierung am bewilligten Baubestand und einer funktionsorientierten Nutzung, als auch andererseits eine Abstimmung mit dem nördlich anschließenden Wohnbauland. Demnach werden eine Bebauungsdichte von 35 %, die offene Bauweise sowie die Bauklassen I, II (bis 5 m bzw. bis 8 m) festgelegt.

#### 1.40.4. Änderungspunkt 4: Peppertstr.

##### **Steckbrief**

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: Teilfläche Gst. Nr. 1393/25

Mappenblätter: H7

Bestand: Grünland-Kleingarten (Gkg), keine Bebauungsbestimmungen

Planung: Bauland-Wohngebiet (BW), (35/o/I,II)

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

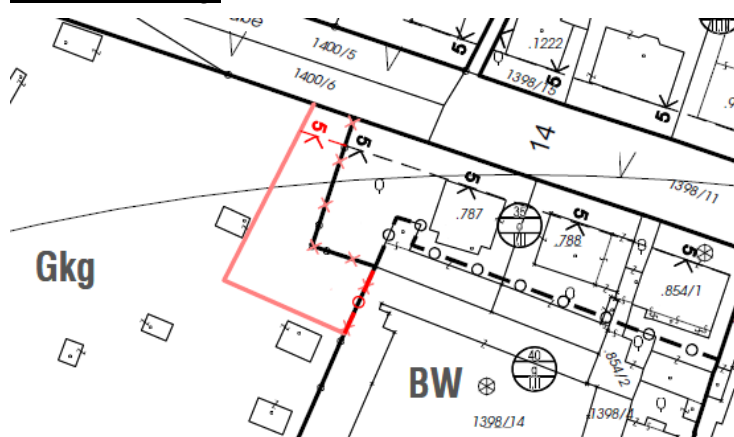


Abbildung 61: Schwarz-Rot-Plan

##### **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der Änderungspunkt liegt bei der Kleingartenanlage Edelwies, welche sich nordwestlich des Krankenhausareals zwischen Peppertstraße und Zehngruberstraße befindet. Der gesamte Bereich zeichnet sich durch Mischnutzung aus, neben Bauland-Wohngebiet befinden sich auch Bauland-Kerngebiet und Bauland-Betriebsgebiet im östlichen Umfeld. Die Umwidmung betrifft eine Fläche im Nordosten der Kleingartenanlage (Gkg). Bebauungsbestimmungen bestehen im Bebauungsplan keine.

##### **Änderung und Planungsziele**

Mit der Änderung im Flächenwidmungsplan soll eine Anpassung der Widmungsgrenzen aufgrund einer Grundstücksneuteilung durchgeführt werden. Umgewidmet werden soll eine Fläche der im Besitz der Stadt St. Pölten befindlichen Kleingartenanlage „Edelwies“. Diese liegt im nordöstlichen Bereich der Gkg-Fläche, welche an die Peppertstraße im Norden anschließt. Erfolgen soll eine Widmungsänderung von Grünland-Kleingartenanlage (Gkg) in Bauland-Wohngebiet (BW).

Die Umwidmungsfläche umfasst einen Bereich, welcher noch unbebaut ist und nicht direkt vom Kleingartenverein, sondern durch den Anrainer des nebenstehenden Grundstücks .787 genutzt wird.

Aufgrund der Verschiebung der Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan erfolgt auch eine Anpassung im Bebauungsplan. Für die neu als Bauland-Wohngebiet gewidmete Teilfläche des Grundstücks 1393/25 werden folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt: eine Bebauungsdichte von 35 %, die offene Bauweise, die Bauklassen I,II sowie die Baufluchtlinie fortgeführt.

### 1.40.5. Änderungspunkt 5: Austraße, WWE-Gründe

#### **Steckbrief**

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37

Mappenblätter: J7, J8

Änderung: Kenntlichmachung der Umwidmung von (siehe dazu den Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplans: „Aufschließungszonen WWE-Gründe“, von raum und plan, DI Josef Hameter, GZ: 3100 06 12/23-BP vom Februar 2024):

- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71\*“,
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71\*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*“
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74\*“
- "Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*" in "Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74\*"
- „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74\*“
- „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72\*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75\*“
- „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75\*“

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung: siehe den Planungsbericht zur Änderung des Bebauungsplans: „Aufschließungszonen WWE-Gründe“, von raum und plan, DI Josef Hameter, GZ: 3100 06 12/23-BP vom Februar 2024

#### **Weiterführende Informationen**

siehe den Planungsbericht zur Änderung des Bebauungsplans: „Aufschließungszonen WWE-Gründe“, von raum und plan, DI Josef Hameter, GZ: 3100 06 12/23-BP vom Februar 2024 (**siehe Beilage 12: Anpassung an FWP1112024\_Planungsbericht\_Viehofen\_Austraße**).

### 1.40.6. Änderungspunkt 6: Traisengasse

#### Steckbrief

Katastralgemeinde: Ratzersdorf

Grundstücke: 73, 75/1

Mappenblätter: L6, M6

Bestand: Widmung Bauland-Betriebsgebiet im Bebauungsplan kenntlich gemacht

Planung: Neudarstellung der Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans im Bebauungsplan von Widmung Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland Agrargebiet

Änderungsanlass: Anpassung an den geänderten Flächenwidmungsplan

Plandarstellung:

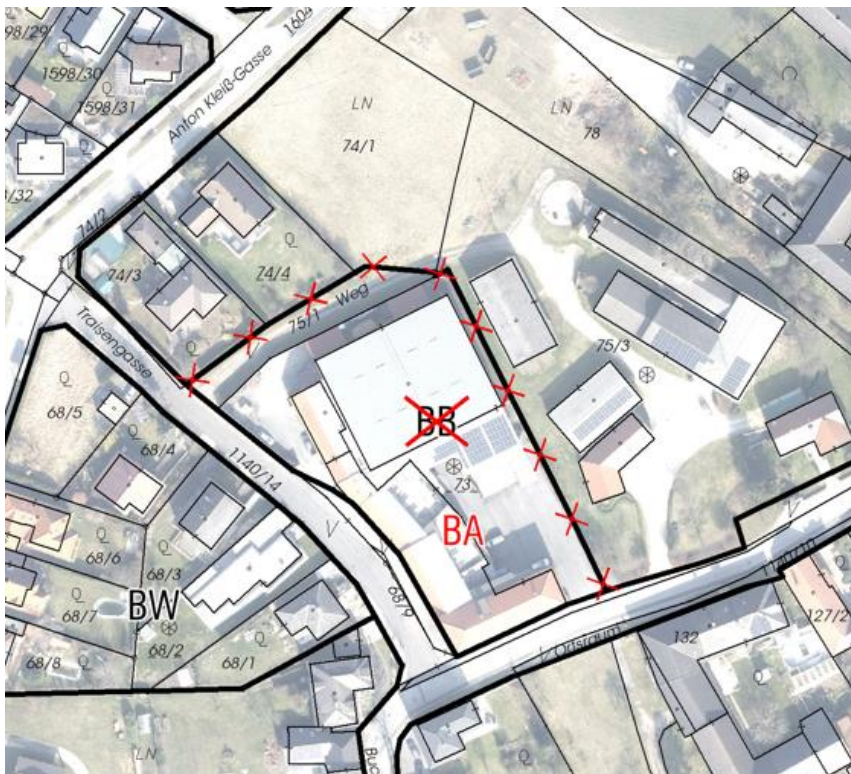
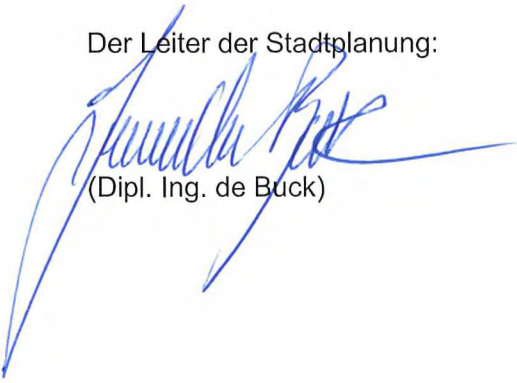


Abbildung 62: Schwarz-Rot-Plan ((FWP-111 mit hinterlegtem Orthofoto)

## 2. Antrag

Im Sinne dieses Berichtes wird beantragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 33 NÖ ROG 2014 LGBl. 10/2024 durch sechs Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Leiter der Stadtplanung:



(Dipl. Ing. de Buck)

## **Beilagen**

- Beilage 1: ÄP 56 Planungsbericht\_Viehofen\_Oesterreicherg
- Beilage 2: ÄP 63 Denkmalschutzbescheid (GZ 2023-0.459.427)
- Beilage 3: ÄP 67 Denkmalschutzbescheid (GZ. 2023-0.598.197)
- Beilage 4: ÄP 75 Neuerstellung\_BEB\_Ober\_Unterradlberg
- Beilage 5: ÄP 79 Planungsbericht St. Pölten Brunngasse
- Beilage 6: ÄP 84 Planungsbericht\_Mühlgang\_Enzfellnerg
- Beilage 7: ÄP 86 Denkmalschutzbescheid (GZ 2024-0.533.404)
- Beilage 8: ÄP 87 Denkmalschutzbescheid (GZ 2024-0.533.323)
- Beilage 9: ÄP 89 Planungsbericht\_St.Pölten\_Voithplatz
- Beilage 10: ÄP 90 Stellungnahme Bundesdenkmalamt (GZ 2022-0.364.958)
- Beilage 11: Anpassung an FWP111/2024, ÄP 1 Planungsbericht Viehofen Wellensteinstr
- Beilage 12: Anpassung an FWP111/2024, ÄP 5 Planungsbericht Viehofen Austraße