



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

**ÄNDERUNG DES
FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANES
WELLENSTEINSTRASSE
3100 ST. PÖLTEN
PROJ HP054**

PLANUNGSBERICHT

HPP/2024
29.1.2024
PROJ.HP054

Inhalt

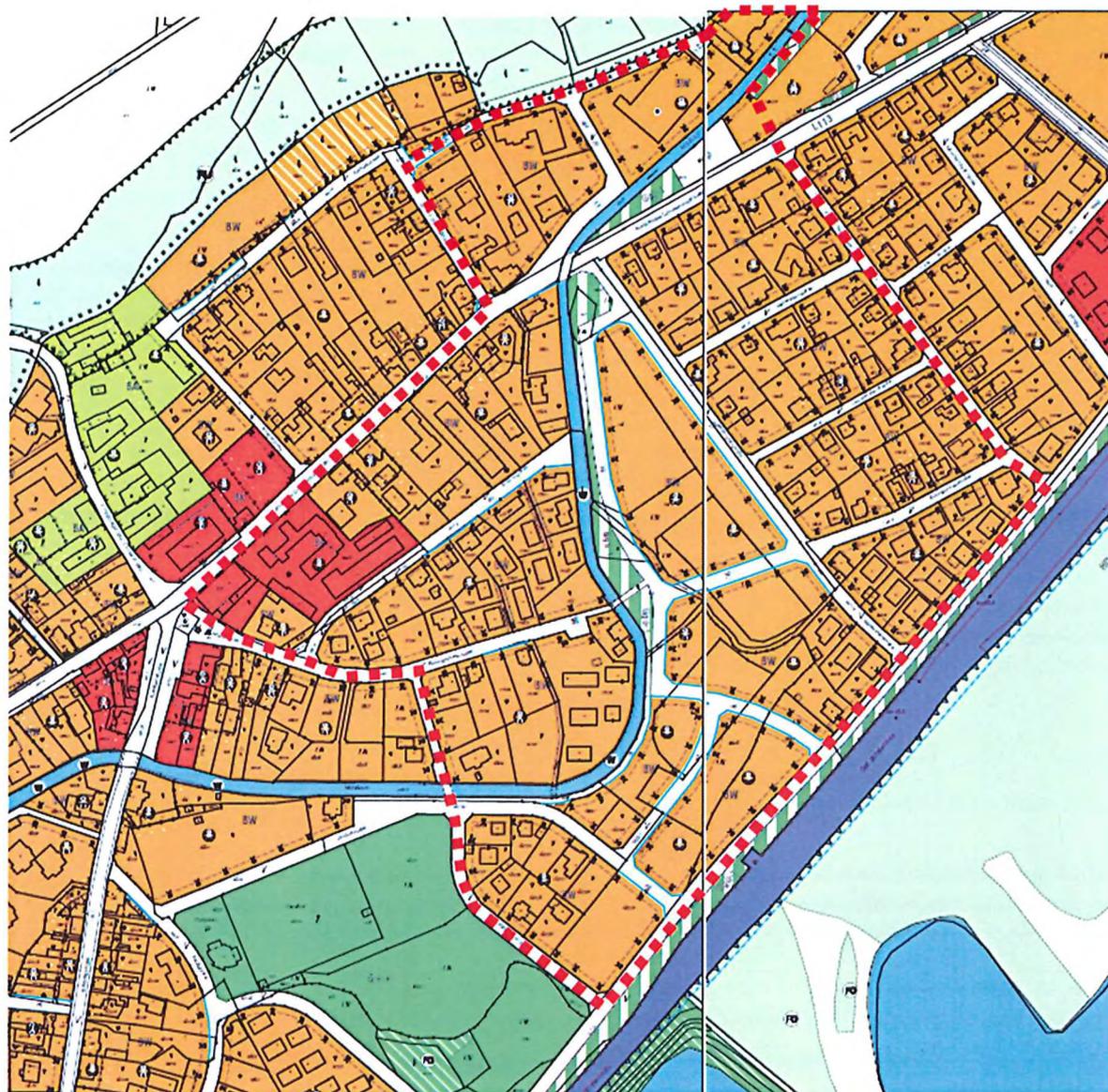
1. Abgrenzung des Planungsgebietes und seines Umgebungsbereiches	3
2. Aufgabenstellung und Änderungsanlass	6
2.1. Auftraggeber	6
2.2. Aufgabenstellung	6
2.3. Änderungsanlass	6
3. Bestandsanalyse	8
3.1. Charakteristik des Umgebungsbereiches	8
3.2. Festlegungen des Bebauungsplanes im Umgebungsbereich	12
4. Planung	15
4.1. Gestaltungskonzept	15
4.2. Änderung des Flächenwidmungsplanes	21
4.3. Änderung des Bebauungsplanes	22

1. Abgrenzung des Planungsgebietes und seines Umgebungsbereiches

Das Planungsgebiet für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes umfasst das Gebiet, welches durch folgende Straßenzüge begrenzt wird:

Austinstraße – Wellensteinstraße – Hauptmannsbergergasse – Jindrastraße (Verlängerung) – linker Traisenmühlbach. Ausgenommen ist die Bebauung zwischen Wellensteinstraße und Hauptmannsbergergasse (Grundstücke 407/4, 5, 6 und 7, alle KG. 19594 Viehofen).





2. Aufgabenstellung und Änderungsanlass

2.1. Auftraggeber

Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten,
als Eigentümerin der Grundstücke 138/4, 137, 127, 135, 133, 130, 129, 364/6, 360, KG. 19594 Viehofen

2.2. Aufgabenstellung

Diese besteht darin, den Bebauungsplan und den Flächenwidmungsplan an die mit den letzten Novellen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 neu definierten Ziele und Maßnahmen für die örtliche Raumplanung, insbesondere Flächensparen, Klimawandelanpassung und Ökologisierung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung heranzuführen und für diese wichtige innerörtliche Siedlungslücke eine Bebauung zu ermöglichen, die einerseits der Standortgunst, andererseits dem Umgebungsbereich entspricht.

Im öffentlichen Verkehr weist dieses Gebiet ausgezeichnete Anbindungsmöglichkeiten auf, insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof Viehofen in einer fußläufigen Entfernung von nur 400 m. Im NÖ-Atlas ist das Gebiet in die ÖPNV-Güteklassen II und III eingestuft, weil auch noch eine innerstädtische Buslinie des LUP hier verläuft.

Auch besteht mit dem linken Traisenmühlbach, der durch eine charakteristische siedlungsgliedernde Vegetation begleitet wird, eine wichtige Grünverbindung, deren Nähe für die Errichtung eines durchgehenden Fahrradstreifens, der bis in das Stadtzentrum verläuft, genutzt werden soll.

Überdies soll der Bebauungsplan angepasst werden, um eine etwas dichtere Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Insbesondere im östlichen Gebiet, welches dem Mühlbach zugeordnet ist, kann eine Bebauung, die über die Bauklasse II hinausgeht, durchaus raumverträglich gestaltet werden.

Auch soll die Straßenführung an die neuen Eigentumsverhältnisse angepasst werden. Diese ermöglichen es nunmehr, größere Verkehrsflächen zugunsten von Grün- und Bauflächen einzusparen und so einen Beitrag zu weniger Bodenversiegelung zu leisten. Überdies wirkt sich die Reduktion von Verkehrsflächen positiv auf die Errichtungs- und Erhaltungskosten aus.

2.3. Änderungsanlass

Die beabsichtigten Änderungen und Anpassungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind gleichzeitig auch als **Änderungsanlass** anzusehen, weil seit der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes das NÖ-Raumordnungsgesetz wesentlich geändert wurde, u.zw. insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung, das Flächensparen und den Klimawandelausgleich.

Nach § 25 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes darf ein Örtliches Raumordnungsprogramm nur abgeändert werden:

Z. 2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

Als wesentliche Änderung der Grundlagen ist die Änderung der Gesetzeslage anzusehen, welche mit der letzten Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes einen wesentlichen Fokus auf die Nachhaltigkeit gelegt hat.

Eine weitere Änderung der Grundlagen besteht auch darin, dass der Wasserspiegel des Mühlbach in den letzten Jahren im Zuge der Ausbaues eines Kleinkraftwerkes erhöht wurde und somit das Gelände in eine Muldenlage verwandelt wurde. Dies belegen die folgenden Bilder:

2018



2024



Es wird daher notwendig, im Bebauungsplan das Bezugsniveau anzuheben, um diesen neuen Grundlagen eines erhöhten Wasserspiegels gerecht zu werden.

Z. 4 wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, der nunmehr partiell eine höhere Bauklasse anstelle der bisher festgelegten vorsieht, ergibt sich ein Handlungs(=Änderungs)bedarf, auch durch die notwendig gewordene Neufestlegung des Bezugsniveaus.

Z. 5. Wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2016 sind unter Pkt. 5.2.7. (Viehofen) u.a. folgende Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung vorgesehen:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung
- Erhaltung und Stärkung des Stadtteilzentrums Nord (wird nicht zuletzt durch Siedlungsverdichtung im Nahbereich erreicht)
- Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen entlang des Grünraumkorridors Mühlbach.

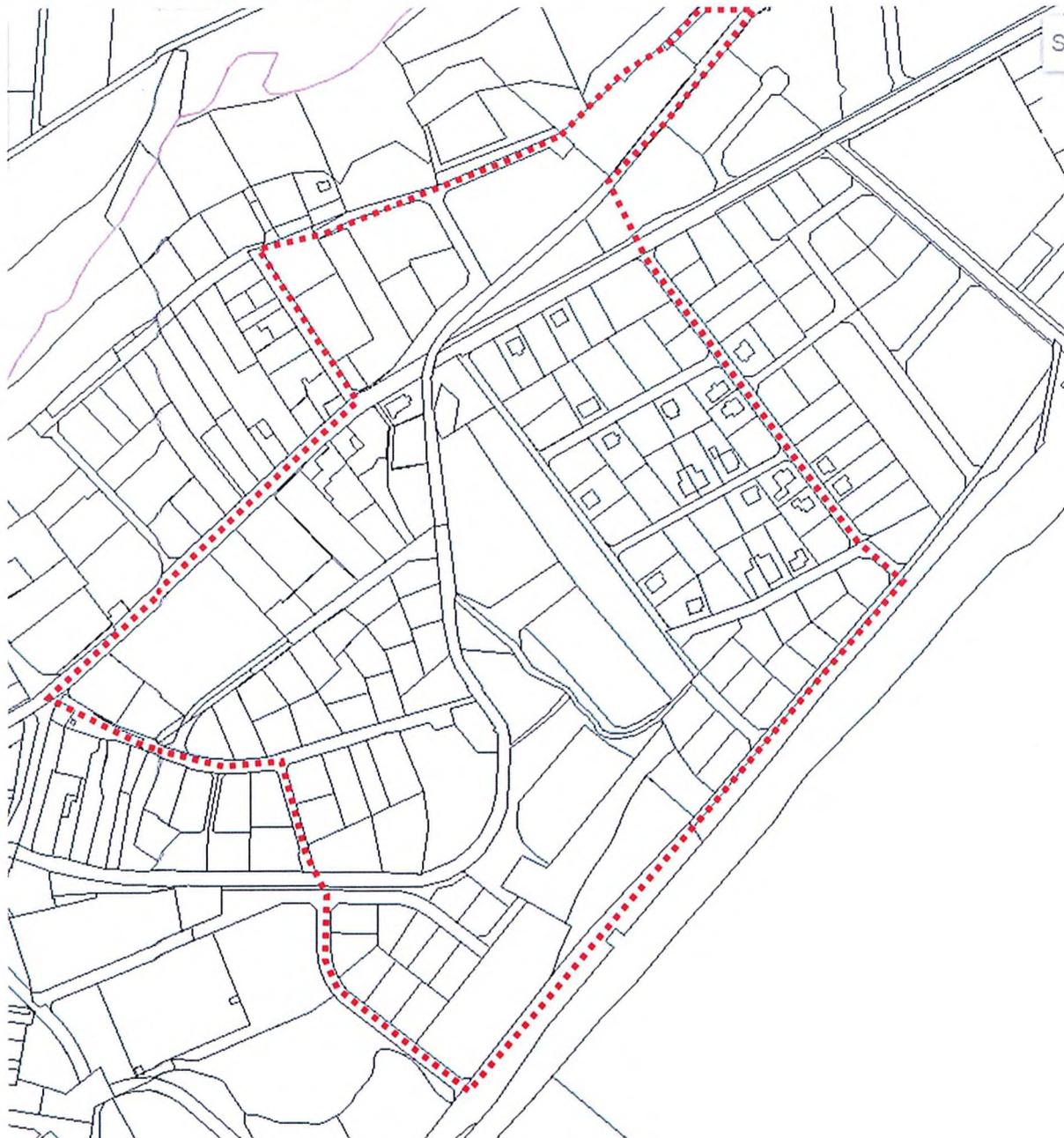
3. Bestandsanalyse

3.1. Charakteristik des Umgebungsbereiches

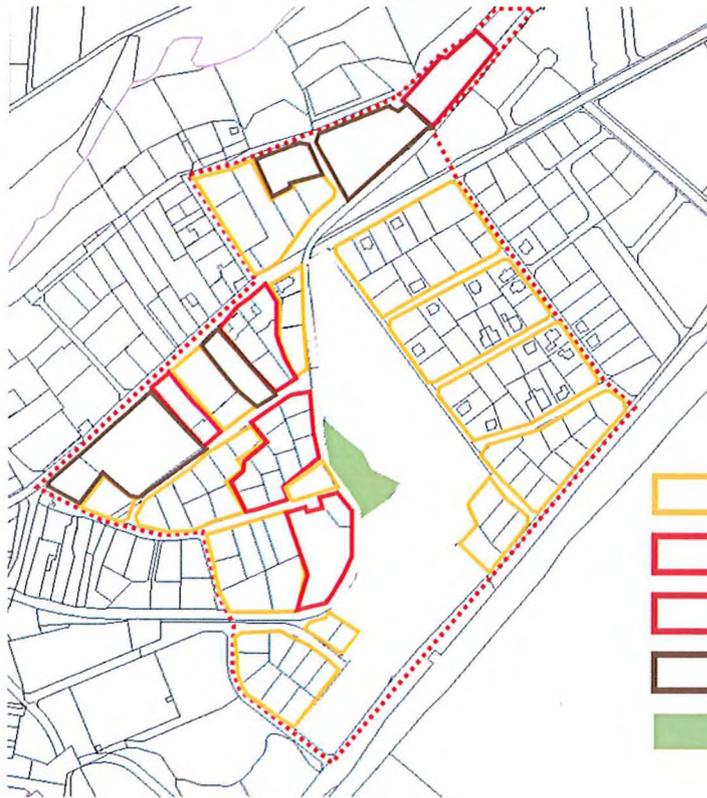
Der Umgebungsbereich ist gekennzeichnet durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, mit vereinzelt betrieblichen Nutzungen, insbesondere im Norden (Reifenfachhandel, Installateur, Fensterhandel und -montage, etc.).

Die Parzellenstruktur ist durch überwiegend kleinteilige Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgegeben, vereinzelt finden sich auch größere Grundstücke, die entweder mit Wohnhausanlagen bebaut, oder noch unbebaut sind und landwirtschaftlich genutzt werden.

Parzellenstruktur im Umgebungsbereich



Flächen- und Gebäudenutzungen im Umgebungsbereich



-  Wohngebiete geringer Dichte
-  Wohngebiete mittlerer Dichte
-  Wohngebiete hoher Dichte
-  Betriebsgebiete/Mischgebiete
-  Grüngürtel
-  Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Beispiele für Wohngebiete geringer Dichte

Wellensteinstraße



Baumgartnerstraße



Herbersteingasse



Grete Rehor-Gasse



Beispiele für Wohngebiete mittlerer Dichte – Reihen- und Doppelhäuser

Baumgartnerstraße



Schauggasse



Beispiele für Wohngebiete hoher Dichte -4-geschossiger Wohnbau (Living City)



Beispiele für Betriebsgebiete/gemischte Baugebiete

Spitzenfabrikstraße



Austinstraße*Schaupgasse: links betriebliche Nutzung rechts Wohnen*

Grüngürtel



Landwirtschaftlich genutzte Flächen/unbebaut



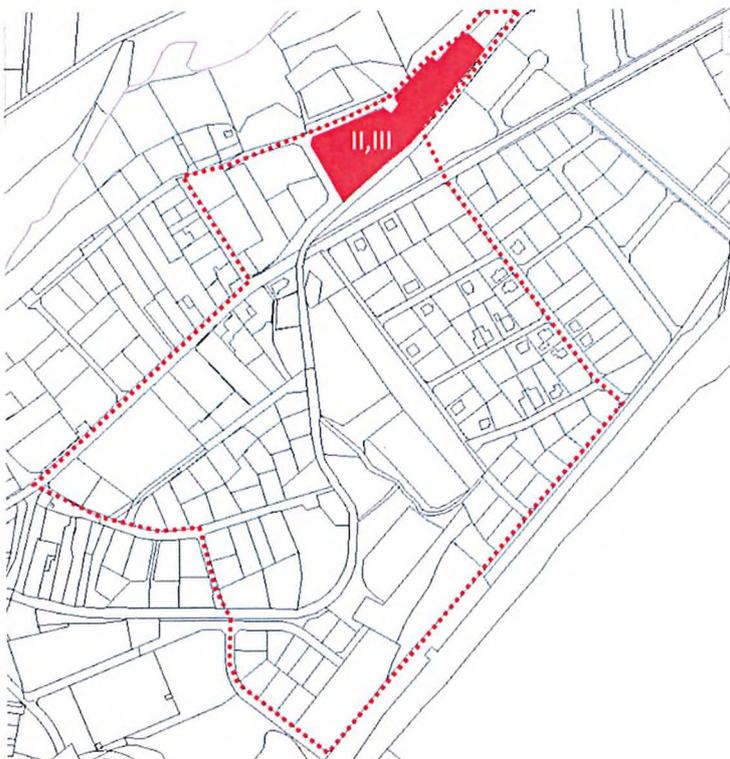
Entlang der Austinstraße sind teilweise geschlossene Bebauungsfronten festzustellen, ansonsten überwiegt die offene Bauweise.



3.2. Festlegungen des Bebauungsplanes im Umgebungsbereich

3.2.1. Bauklassen im Umgebungsbereich

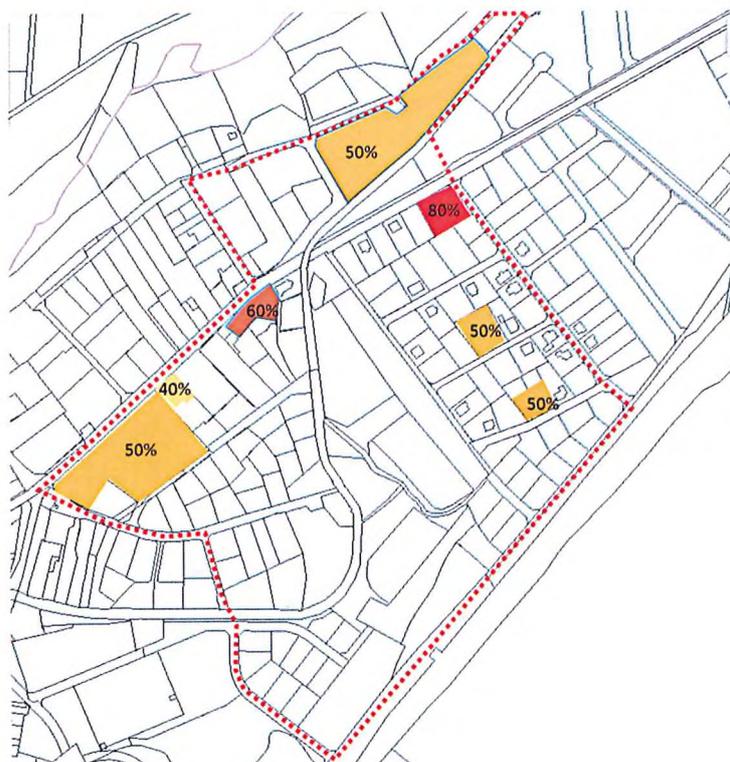
Im Bebauungsplan ist im gesamten Umgebungsbereich die Bauklasse wahlweise I,II festgelegt, mit Ausnahme der in der folgenden Abbildung gekennzeichneten Teilfläche (Living City und Fabrik):



3.2.2. Bebauungsdichten im Umgebungsbereich

Die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten sind der folgenden Abbildung zu entnehmen:

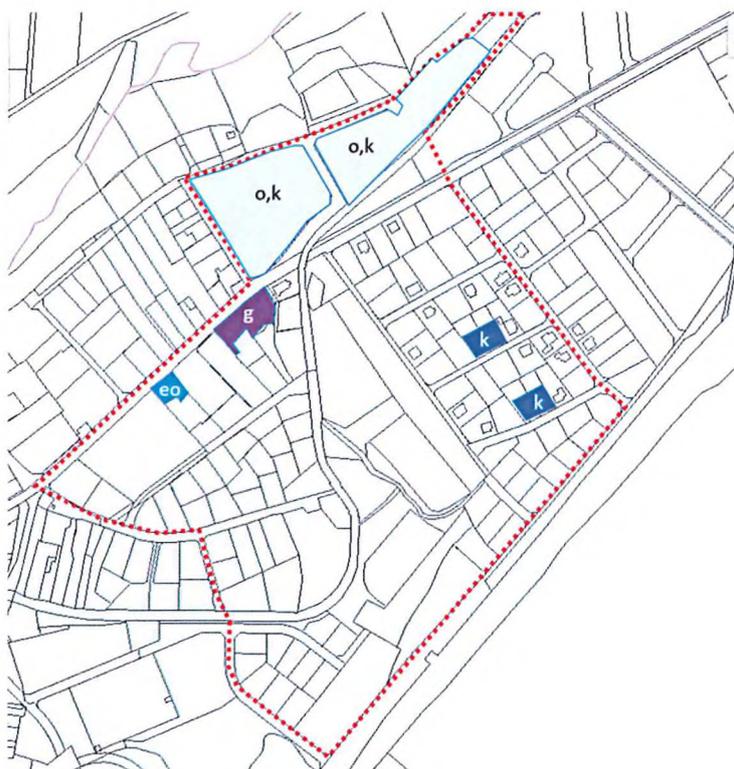
Alle nicht gefärbten Flächen sind mit einer Bebauungsdichte von 35% versehen.



3.2.3. Bebauungsweisen

Im Bebauungsplan ist im gesamten Umgebungsbereich die offene Bauweise festgelegt.

Lediglich in einigen Bereichen ist wahlweise offen oder gekuppelt, gekuppelt oder einseitig offen im Bebauungsplan verordnet.



3.2.4. Sonstige Festlegungen des Bebauungsplanes

Die **vorderen Baufluchtlinien** sind generell mit 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Ausnahmen dazu finden sich entlang der Austinstraße, wo der Baubestand weitgehend berücksichtigt ist.

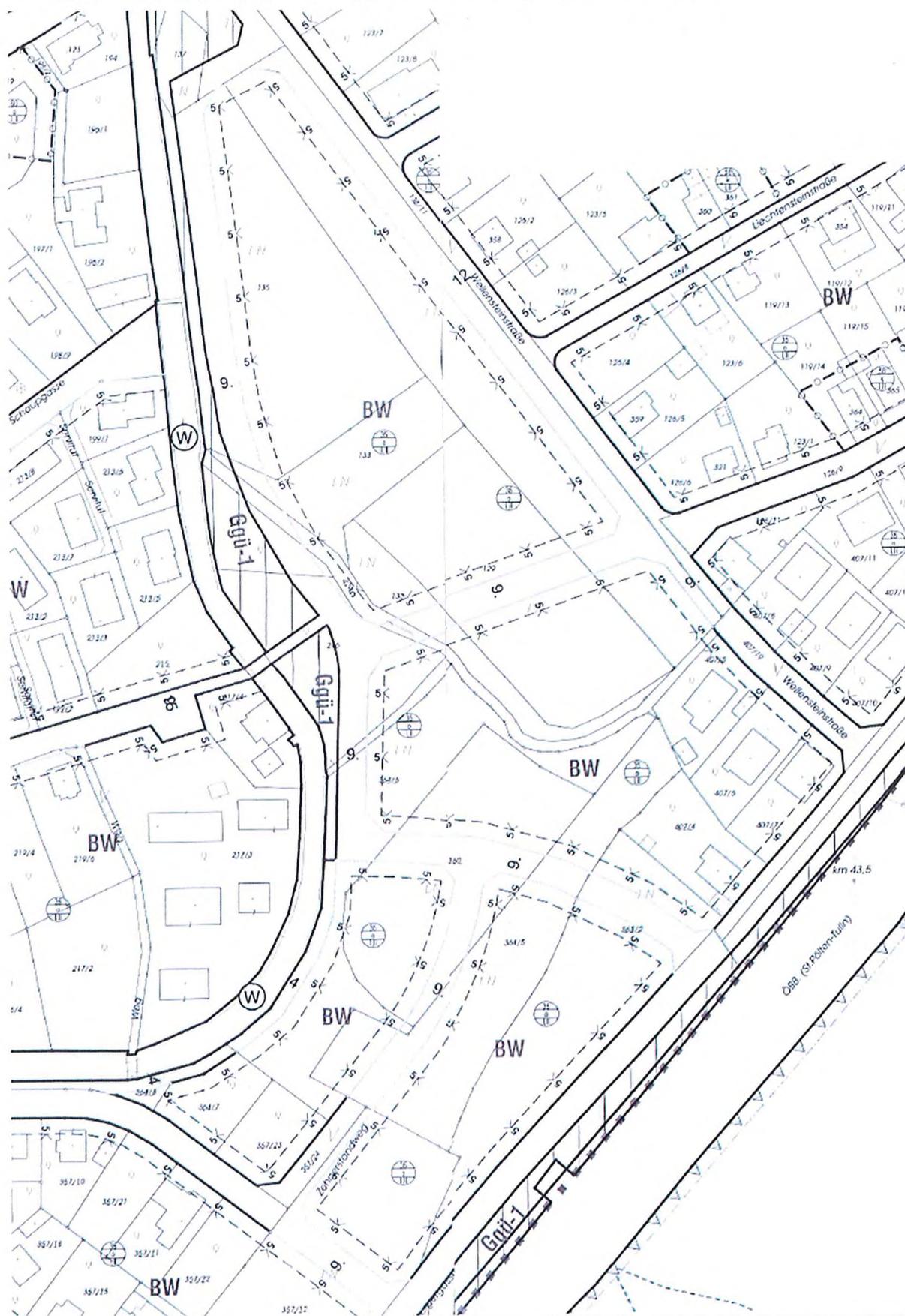
Die Vorgartentiefen (=Abstand zwischen Bau- und Straßenfluchtlinie) betragen im Planungsgebiet generell 5 m.

Die Straßenbreiten sind entsprechend dem aktuellen Bestand des öffentlichen Gutes festgelegt. Lediglich im Bereich der Spitzenfabrikstraße (6 m, 9m, 11m) und der Wellensteinstraße (9m im Süden, 12m im Norden) finden sich numerisch festgelegte Straßenbreiten.

Im Bereich des Planungsgebietes sind die Straßenbreiten derzeit mit 9m und der Fußweg entlang des Mühlbaches im südlichen Bereich mit 4m Breite festgelegt.

3.2.5. Das Planungsgebiet im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die folgende Abbildung zeigt das Planungsgebiet im derzeit gültigen Bebauungsplan



4. Planung

4.1. Gestaltungskonzept

(Pl. Nr. HP054/GK.1.)

Der geplanten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liegt ein Gestaltungs-, Erschließungs- und Dichtekonzept zugrunde.

Dabei ist festzuhalten, dass es sich dabei um ein „Konzept“ handelt, welches skizzenhaft eine von vielen Möglichkeiten der Bebauung und Erschließung dieses Gebietes aufzeigt.

Eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung dieses Konzeptes sind verschiedene Grundtäusche, insbesondere der noch unbebauten Flächen im Süden. Erst diese Grundstückstäusche und Grenzverschiebungen ermöglichen ein optimiertes Verkehrserschließungskonzept, welches wesentlich weniger Verkehrsflächen (und damit von den Grundeigentümern abzutretende Flächen) vorsieht, als der derzeit gültige Bebauungsplan.

Das **Gestaltungskonzept** umfasst folgende Flächen:

Verfügbar sind die Flächen im Eigentum der Genossenschaft sowie der im Süden unmittelbar angrenzenden Anrainer, mit denen das Einvernehmen zu Grundabtausch hergestellt wird. Ausgenommen davon sind die bereits bebauten Grundstücke zwischen Wellensteinstraße und Hauptmannsbergergasse sowie die bereits als Bauplätze geschaffenen Flächen 364/7 und 357/23 beim Mühlbach. Ebenfalls ausgenommen werden die derzeit überwiegend als Grüngürtel und als Verkehrsflächen, zum geringen Teil als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücke 216 und 131 neben dem Mühlbach. Diese Grundstücke werden derzeit als Garten genutzt und stehen nicht zur Disposition. Sie werden daher als Grüngürtel belassen – unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsgrenzen.

Die Bebauung soll entlang der Wellensteinstraße gekuppelt und entsprechend der Bauklasse I bis II erfolgen, um sich der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen. Dasselbe gilt für den südlichen Bereich zwischen der Hauptmannsbergergasse und der neuen Schleifenstraße, der ebenfalls mit 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut werden soll – entsprechend der überwiegenden Bebauungsstruktur im Umgebungsbereich.

Im inneren Bereich, also zwischen der randlichen Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern entlang der Wellensteinstraße und der Hauptmannsbergergasse können auf 3 zusammenhängenden Baufeldern Geschosswohnbauten der Bauklasse III errichtet werden. Diese werden einerseits über die geplante Stichstraße von der Wellensteinstraße her erschlossen (Baufelder A 2 und B 2), andererseits von der Schleifenstraße im Süden (Baufeld C). Die Abgrenzung der Baufelder geht aus Pl.Nr. HP054/FD.1.) hervor.

Da auch auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlbaches eine gewisse bauliche Verdichtung besteht, ergibt sich eine nahezu verkehrsfreie Siedlungsachse entlang des Mühlbaches von hoher Wohnqualität. Wesentliche Grünräume bleiben erhalten, sowohl die weiterhin als Grüngürtel genutzte Fläche am Mühlbach, als auch die Freiräume zwischen den Bauten und der Bereich entlang des Mühlbaches.

LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANES
IN DER KG.VIEHOFEN WELLENSTEINSTRASSE

GESTALTUNGSKONZEPT LAGEPLAN

PL.NR. HP 054/GK1 STAND 14.12.2023 MASSTAB 1:1000 PARIE A B C D



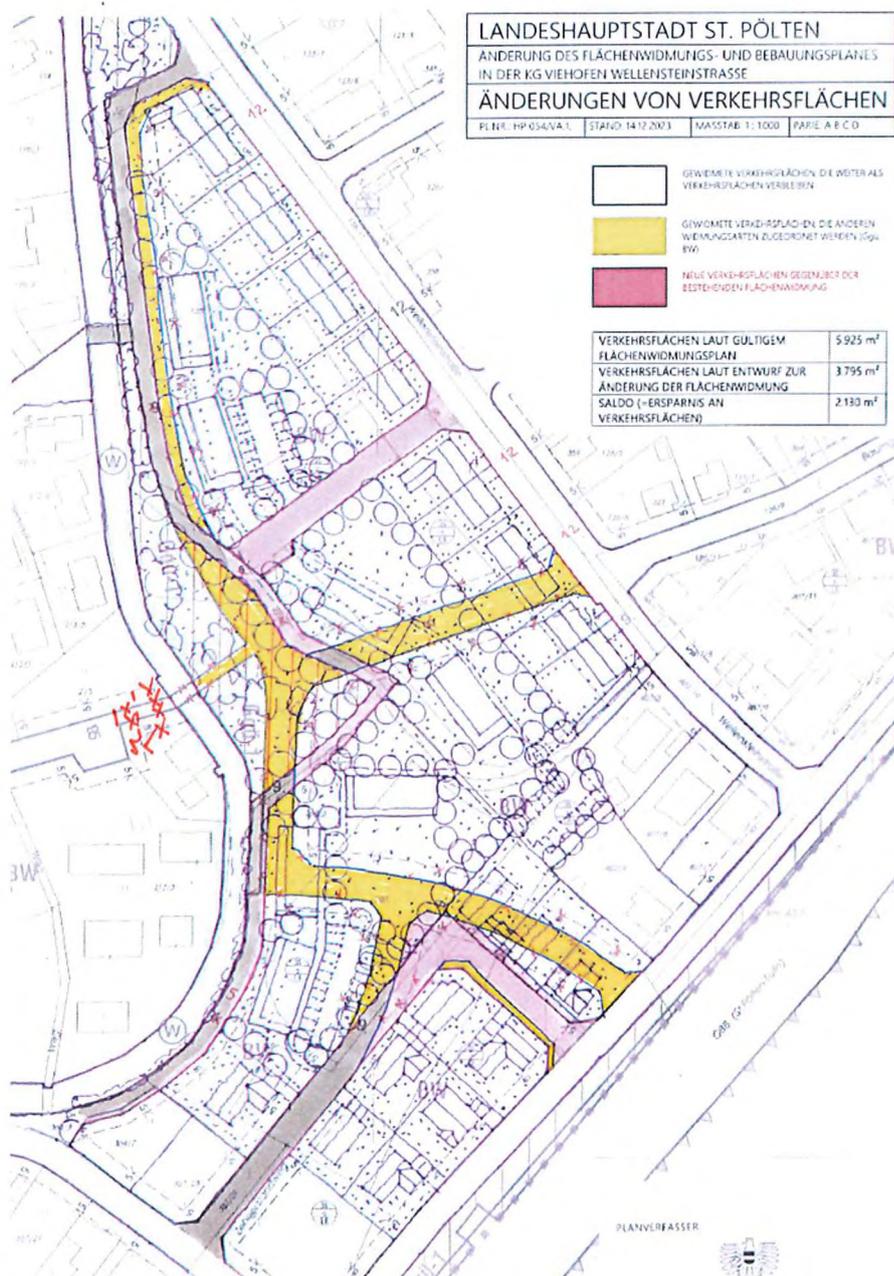
Infolge der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke 216 und 131 ist es derzeit nicht möglich, eine Fußwegquerung des Mühlbaches im Zuge der Baumgartnerstraße herzustellen, sondern nur am Ende der Schaupgasse. Daher soll das Wegenetz neu geordnet werden:

Entlang des Mühlbaches soll anstelle einer 9 m breiten Straße ein 5m breiter Fuß- und Radweg errichtet werden, der im Bereich des Grüngürtels diesen im Osten umfährt und im südlichen Bereich in den bestehenden Fuß- und Radweg im Zuge der Jindrastraße einmündet. Am Ende der Schaupgasse soll eine Mühlbachquerung errichtet werden.

Die Erschließung der Bauflächen im Norden erfolgt durch eine von der Wellensteinstraße abzweigende Stichstraße, welche die Baufelder nördlich und südlich davon erschließt.

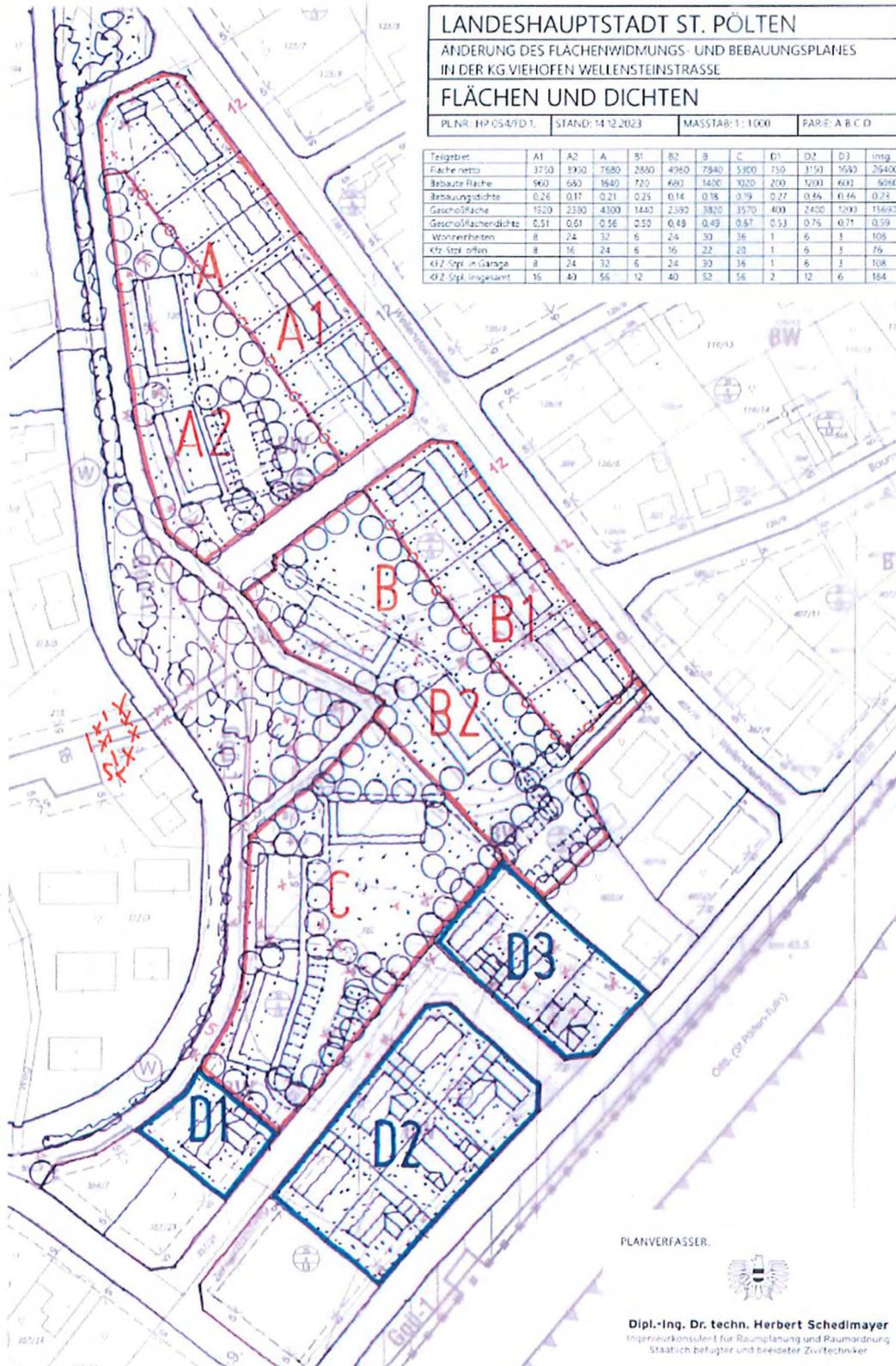
Parallel zur Hauptmannsbergergasse wird eine schleifenförmige Straße angeordnet, um einerseits den südlichen Bereich beim Mühlbach zu erschließen, andererseits eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen. Es besteht jedenfalls keine Notwendigkeit mehr, diese Straße mit dem nördlichen inneren Erschließungsnetz zu verbinden.

Die folgende Abbildung zeigt die Änderung von Verkehrsflächen (Pl.Nr. HP054/VA.1)



Demnach sind derzeit ca. 5.925 m² als Verkehrsflächen gewidmet. Das neue Erschließungskonzept sieht Verkehrsflächen im Ausmaß von 3.795 m² vor. Dies bedeutet eine Einsparung von 2.130 m² Verkehrsflächen oder etwa einem Drittel.

Die Abgrenzung der Baufelder sowie die Flächenausmaße und daraus resultierenden Dichten geht aus der folgenden Abbildung hervor (Pl.Nr. HP054/FD.1):



Aus der folgenden Tabelle gehen die Anzahl der Wohneinheiten je Baufeld, die Anzahl der ebenerdigen KFZ-Stellplätze und der Garagenstellplätze hervor.

Bei den Einfamilienwohnhäusern und den Doppelhäusern (Baufelder A1, B1, D1, D2 und D3) sind je 2 Stellplätze je Haus geplant (einer in der Garage, einer vor der Garage), also im Verhältnis 2:1.

Bei den Geschößwohnbauten (Baufelder A2, B2 und C) sind je Wohneinheit 1 Garagenplatz vorgesehen sowie für jeweils 3 Wohneinheiten 2 Besucherstellplätze. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgt jeweils von den Enden der Sackgassen.

Im gesamten Planungsgebiet stehen damit für 108 Wohneinheiten 184 KFZ-Stellplätze zur Verfügung, d.h. im Durchschnitt 1,7 Stellplätze je Wohneinheit.

Laut Stellplatzschlüssel liegt das Planungsgebiet in der Zone 4, mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit und 1 Fahrradabstellplatz je Wohneinheit.

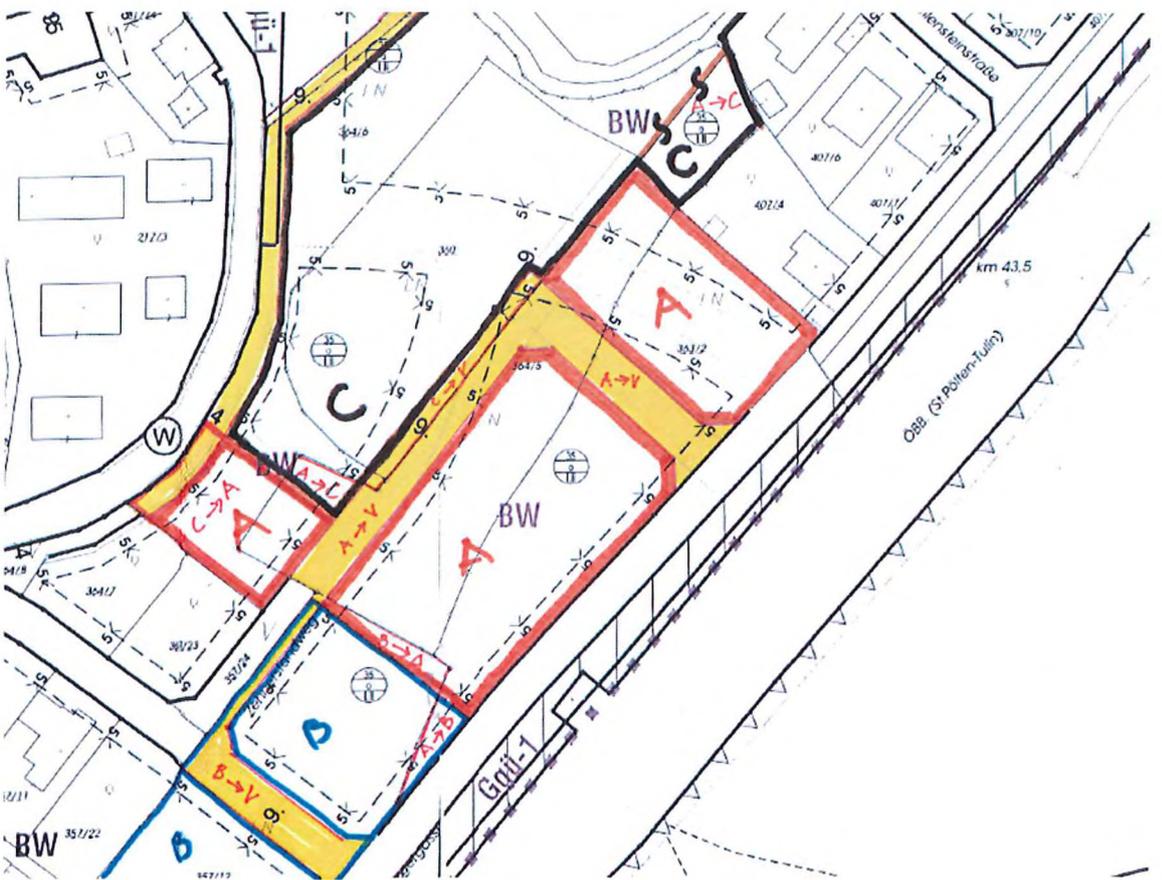
Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Viehofen und zu den Bushaltestellen ist mit einem hohen Anteil am öffentlichen Personennahverkehr zu rechnen, sodass die Anzahl der KFZ-Stellplätze für die Neubebauung als ausreichend bezeichnet werden kann.

Teilgebiet	A1	A2	A	B1	B2	B	C	D	D2	D3	Insg.
Fläche netto	3750	3930	7680	2880	4960	7840	5300	750	3150	1680	26400
Bebaute Fläche	960	680	1640	720	680	1400	1020	210	1200	600	6060
Bebauungsdichte	0,26	0,17	0,21	0,25	0,14	0,18	0,19	0,27	0,36	0,36	0,23
Geschoßfläche	1920	2380	4300	1440	2380	3820	3570	410	2400	1200	15690
Geschoßflächendichte	0,51	0,61	0,56	0,50	0,48	0,49	0,67	0,53	0,76	0,71	0,59
Wohneinheiten	8	24	32	6	24	30	36	1	6	3	108
Kfz-Stpl. offen	8	16	24	6	16	22	20	1	6	3	76
KFZ-Stpl. in Garage	8	24	32	6	24	30	36	1	6	3	108
KFZ-Stpl. insgesamt	16	40	56	12	40	52	56	2	12	6	184

Die Geschoßflächendichte beträgt maximal 0,76, sodass es nicht notwendig ist, „Wohngebiete für nachhaltige Bebauung“ (also mit einer GFD über 1,0) festzulegen.

Aufgrund der geringen Bauplatzgrößen der Baufelder D2 und D3 ergeben sich Geschoßflächendichten, die höher sind als jene für die Geschößwohnbauten (Baufelder A2, B2 und C). Umgekehrt bedeutet die doch etwas geringere Geschoßflächendichte gerade in diesen Baufeldern einen günstigen Grünflächenanteil.

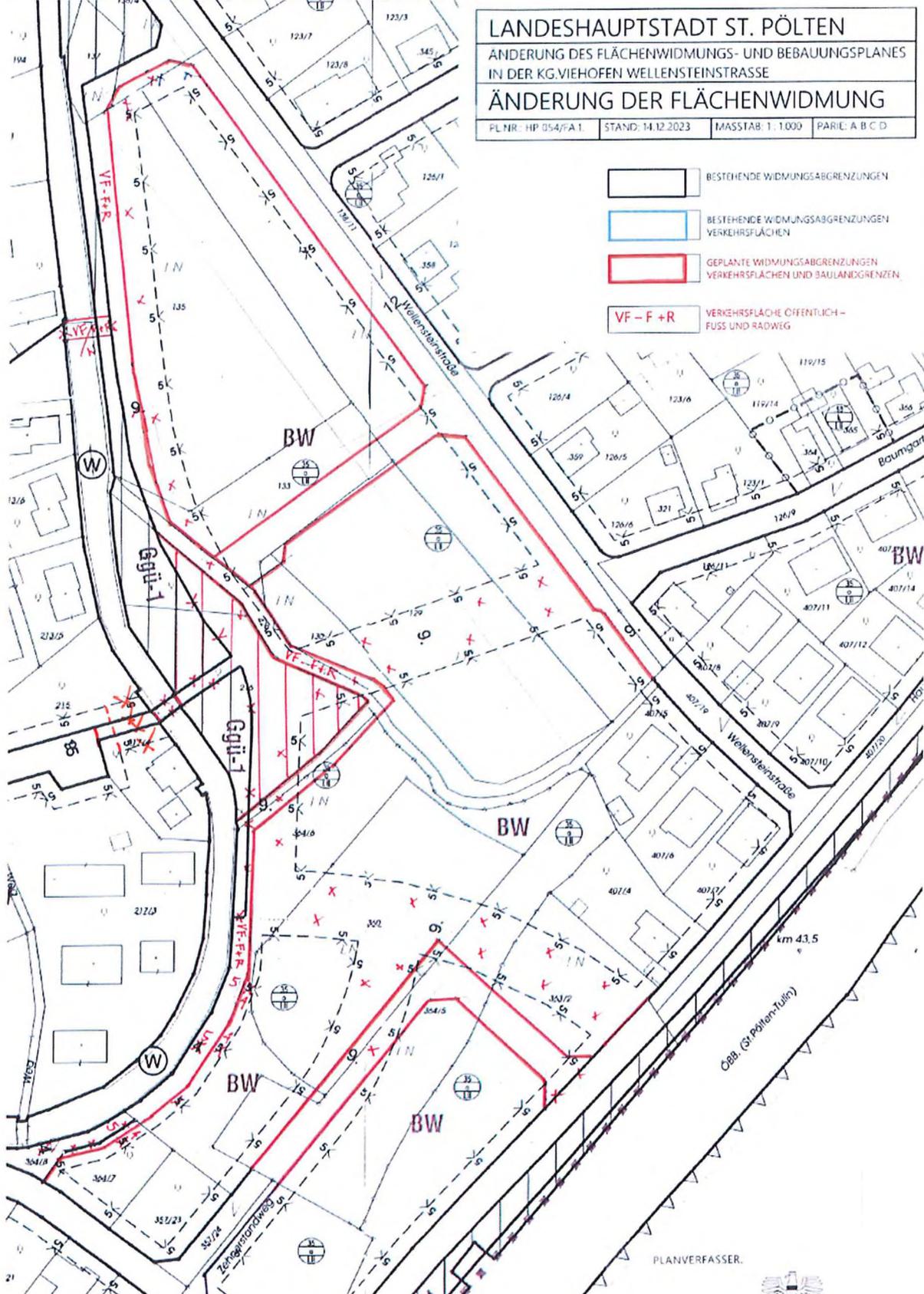
Vorschlag für die bereits erwähnten Grundstückstausche und Grenzverschiebungen zur Umsetzung der Verkehrserschließung im südlichen Bereich:



4.2. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes ergibt sich eine Neuverteilung der Bauland- und Verkehrsflächen. Diese geht aus der folgenden Abbildung hervor (Pl.N.r. HP054/FA.1):

Plandarstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes



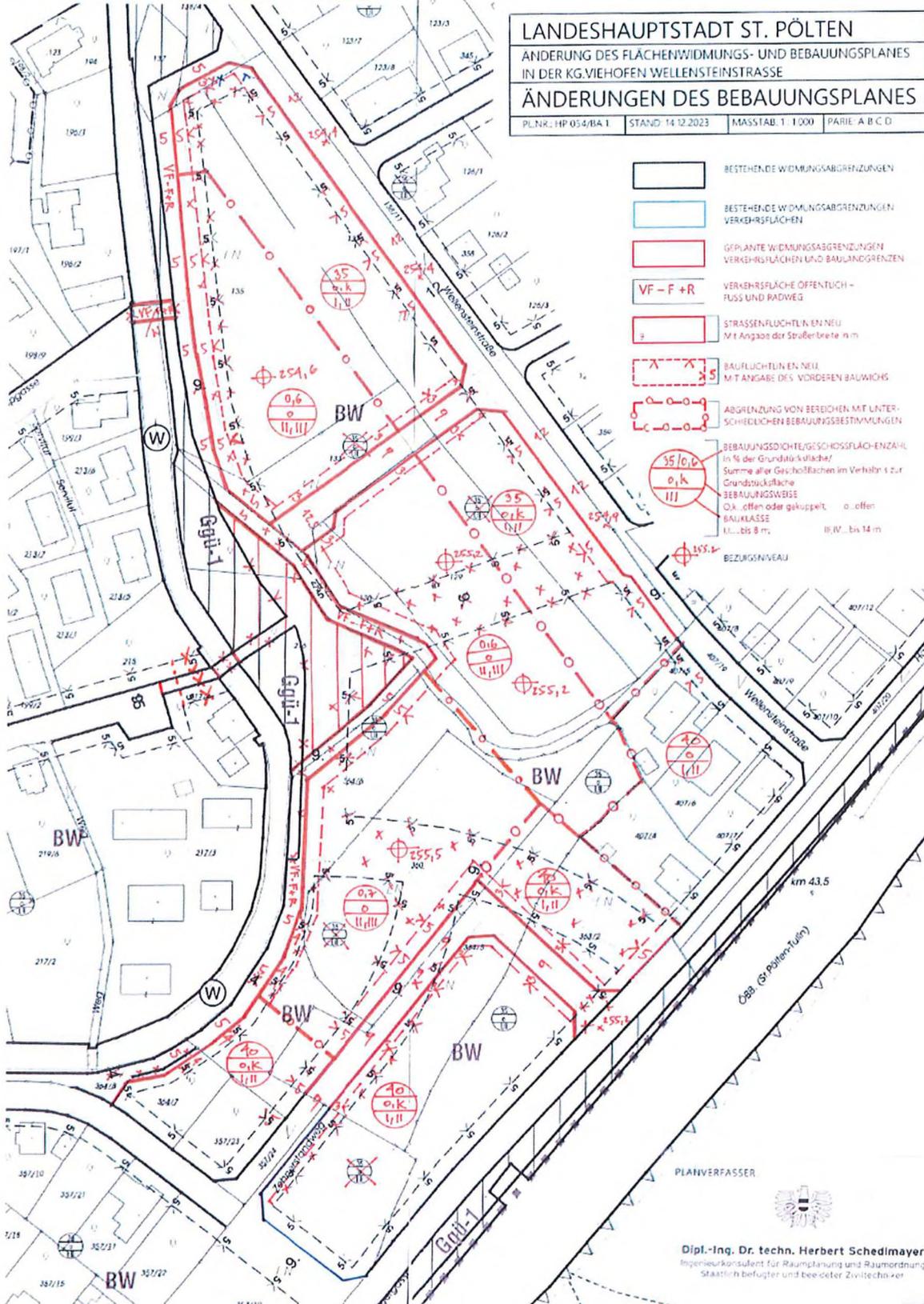
4.3. Änderung des Bebauungsplanes

(Pl.Nr. HP054/BA.1)

Straßenfluchtlinien:

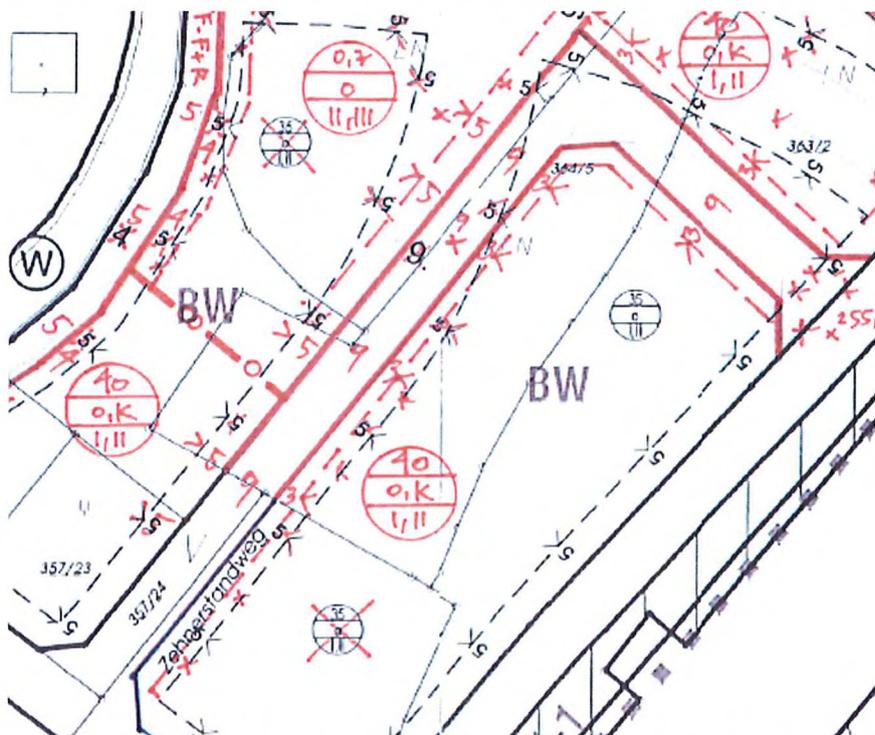
Die Änderung der Flächenwidmung bewirkt eine deutliche Reduktion der Verkehrsflächen, die in den Bebauungsplan durch geänderte Baufluchtlinien Eingang finden.

Plandarstellung der Änderung des Bebauungsplanes

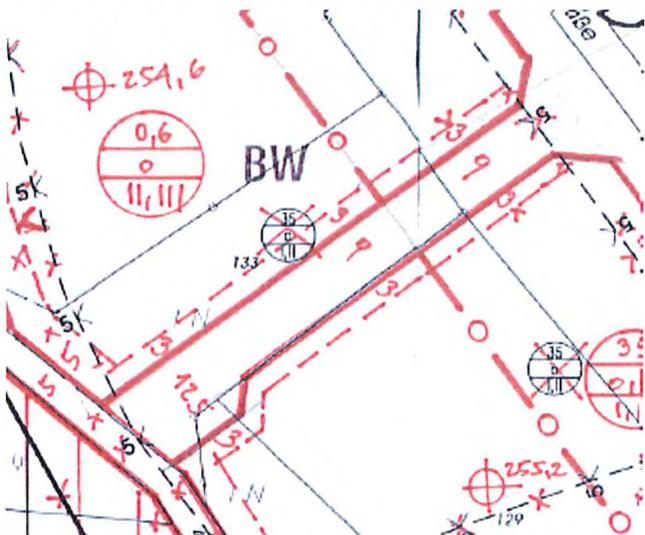


Baufluchtlinien:

In den Nebenstraßen sollen die Vorgartentiefen von den üblichen 5 m auf 3 m reduziert werden. Damit wird die Bebaubarkeit der kleinen Grundstücke im Nordwesten verbessert. Entlang der Hauptmannsbergergasse bleibt die Vorgartentiefe mit 5m wie bisher.



Auch entlang der Stichstraße im Norden genügt eine Vorgartentiefe von 3 m



Die Anordnung von Garagen im vorderen Bauwich kann durch die Verordnung der Bebauungsbestimmungen geregelt werden (z.B.: 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie und Errichtung eines uneingezäunten Abstellplatzes vor der Garage).

Bebauungsdichten:

Die Bebauungsdichten werden dem Bestand angepasst, der derzeit bereits teilweise höher als 35% liegt (im Bereich zwischen Wellensteinstraße und Hauptmannsbergergasse).

In Anbetracht der eher geringen Bauplatzgrößen gewährleistet eine etwas höhere Bebauungsdichte von 40% eine bessere Ausnutzung der Baulandflächen, was man als Beitrag zum Flächensparen ansehen kann.

Geschoßflächenzahl:

Jene Bereiche, die im Inneren des Baublockes entlang des Mühlbaches und abseits der bestehenden Bebauung entlang der Wellensteinstraße liegen, werden durch Festlegung von Geschoßflächenzahlen geregelt. Die Berechnungen aus dem Gestaltungskonzept ergeben für die Baufelder A2 und B2 eine Festlegung von 0,60, für das Baufeld C von 0,70.

Bebauungsweise:

Als Bebauungsweise werden für die Baufelder A1, B1, D1, D2 und D3 jeweils die offene oder gekuppelte Bebauungsweise festgelegt. Damit ist die Errichtung von Doppelhäusern möglich.

Die Baufelder A2, B2 und C werden als offene Bebauungsweise festgelegt, ebenso die bestehenden Bauplätze zwischen Wellensteinstraße und Hauptmannsbergergasse.

Bezugsniveau:

Als Bezugsniveau wird vorerst im Baufeld A2 eine Höhe von 254,6 m ü.A. vorgeschlagen, was dem Straßenniveau der Wellensteinstraße entspricht.

Dasselbe gilt für das Baufeld B2, für welches ein Bezugsniveau von 255,2 m ü.A. vorgeschlagen wird.

Für Baufeld C wird ein Bezugsniveau von 255,5 m ü.A. vorgeschlagen.

In Anbetracht der teilweisen Wannennlage der Grundstücksteile sowie der Anhebung des Werksbaches im Zuge des Baues eines Kleinkraftwerkes wird empfohlen, eine Überprüfung der hier vorgeschlagenen Bezugsniveaus durchzuführen.

Loosdorf, 29.1.2024

Dipl.-Ing. Dr. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Anlagen:

Straßenplan	(Quelle NÖ-Atlas)
Gestaltungskonzept	Pl.Nr. HP054/GK.1.
Flächen und Dichten	Pl.Nr. HP054/FD.1.
Änderung von Verkehrsflächen	Pl.Nr. HP054/VA.1.
Änderungen der Flächenwidmung	Pl.Nr. HP054/FA.1.
Änderungen des Bebauungsplanes	Pl.Nr. HP054/BA.1.

