



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

**ÄNDERUNG DES
FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANES
KARL ÖSTERREICHER-GASSE
3100 ST. PÖLTEN
PROJ HP088**

PLANUNGSBERICHT

HPP08/2022
14.12.2022

1. Abgrenzung der Planungsgebiete und Umgebungsbereiche

Das Planungsgebiet für die Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück 29/2, KG. Viehofen, welches sich im Eigentum der Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten befindet.

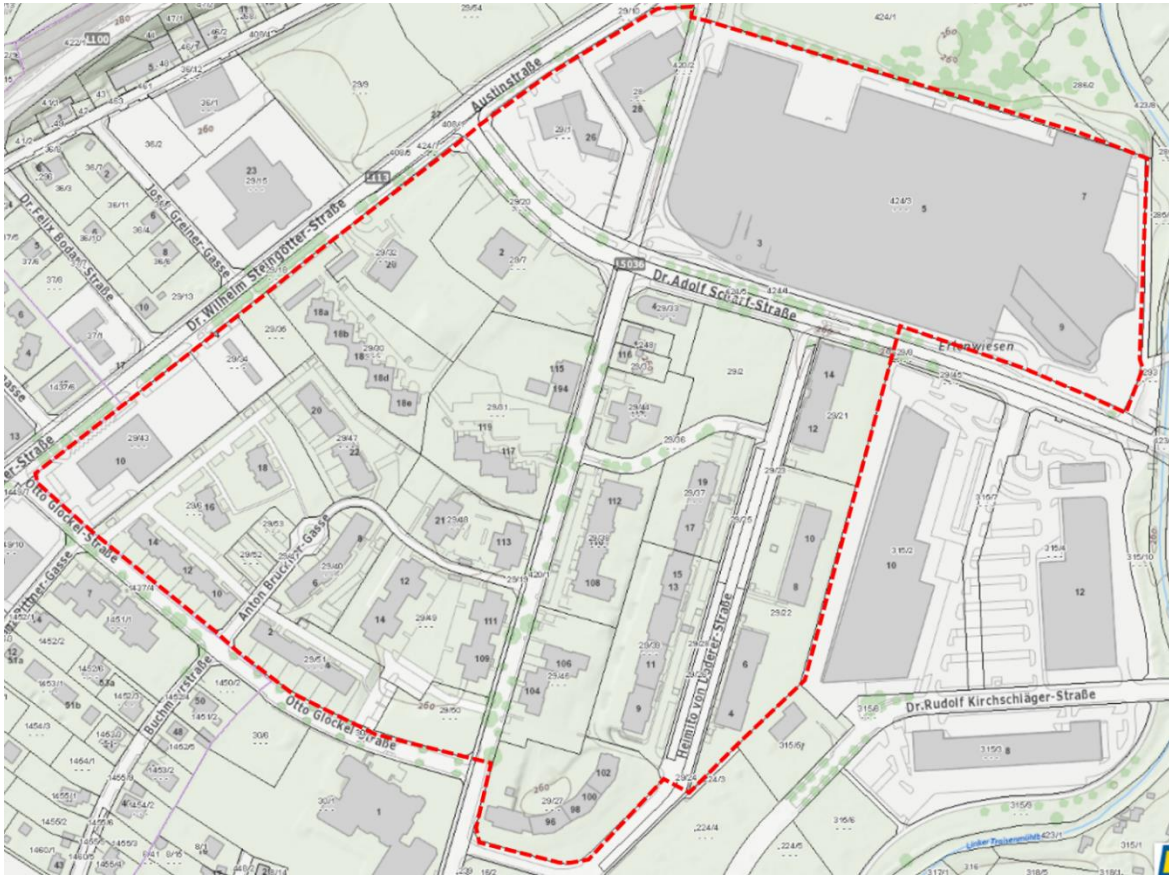


Das Planungsgebiet für die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/ Flächenwidmungsplanes umfasst den Baublock zwischen Dr. Adolf Schärff-Straße – Mühlweg – Karl Österreicher-Gasse und Heimito von Doderer-Straße.



Der Umgebungsbereich (=Untersuchungsbereich) wird wie folgt abgegrenzt:

Dr. Wilhelm Steingötter-Straße – Austinstraße – Traisenpark-Nordseite – Traisenpark-Ostseite – Dr. Adolf Schärf-Straße – Baublöcke an der Heimito von Doderer-Straße – Mühlweg – Otto Glöckel-Straße:



2. Aufgabenstellung und Änderungsanlass

2.1. Auftraggeber

Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten,
als Eigentümerin des Grundstückes 29/2, KG. Viehofen

2.2. Aufgabenstellung

Diese besteht darin, den Bebauungsplan und den Flächenwidmungsplan an die derzeit rechtsgültigen Bestimmungen des § 16 Abs. (1) Zif. 9. des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 anzupassen, weil seit der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich das NÖ-Raumordnungsgesetz wesentlich geändert wurde, u.zw. insbesondere hinsichtlich der Einführung der neuen Bauland-Kategorie “Kerngebiete für nachhaltige Bebauung“ und andererseits durch die Notwendigkeit, in dieser Widmungskategorie die höchstzulässige Geschosflächenzahl, die größer als 1 sein muss, anzugeben, Überdies soll der Bebauungsplan angepasst werden. Dazu wird die derzeit bestehende potentielle Geschossfläche errechnet und daraus eine neue Geschossflächenzahl in Anbetracht geänderter Baufluchtlinien gegenübergestellt. Veränderung/Vereinheitlichung der Baufluchtlinie an der Dr. Adolf Schärf-Straße geht damit Hand in Hand.

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 hinsichtlich der Einführung der neuen Bauland-Kategorie “Kerngebiete für nachhaltige Bebauung“ und andererseits durch die Notwendigkeit, in dieser Widmungskategorie die höchstzulässige Geschosflächenzahl, die größer als 1 sein muss, anzugeben,

Nach § 25 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 können folgende Änderungsanlässe geltend gemacht werden:

Z. 2. Wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen

Als wesentliche Änderung der Grundlagen ist die Änderung des Gesetzeslage anzusehen, welche mit der letzten Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes die Widmungsart „Wohngebiete bzw. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung“ eingeführt hat

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 eine höhere Geschosflächenzahl anstelle der bisher festgelegten Bebauungsdichte vorsieht, ergibt sich ein Handlungs(=Änderungs)bedarf

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

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2016 sind u.a. folgende Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung vorgesehen:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung
- Erhaltung und Stärkung des Stadtteilzentrums Nord
- Potentielle Hochhauszone lt. Hochhauskonzept 2008 im Bereich Traisenpark – entlang der Dr. Schärf-Straße..., maximale Gebäudehöhe von 40 m.

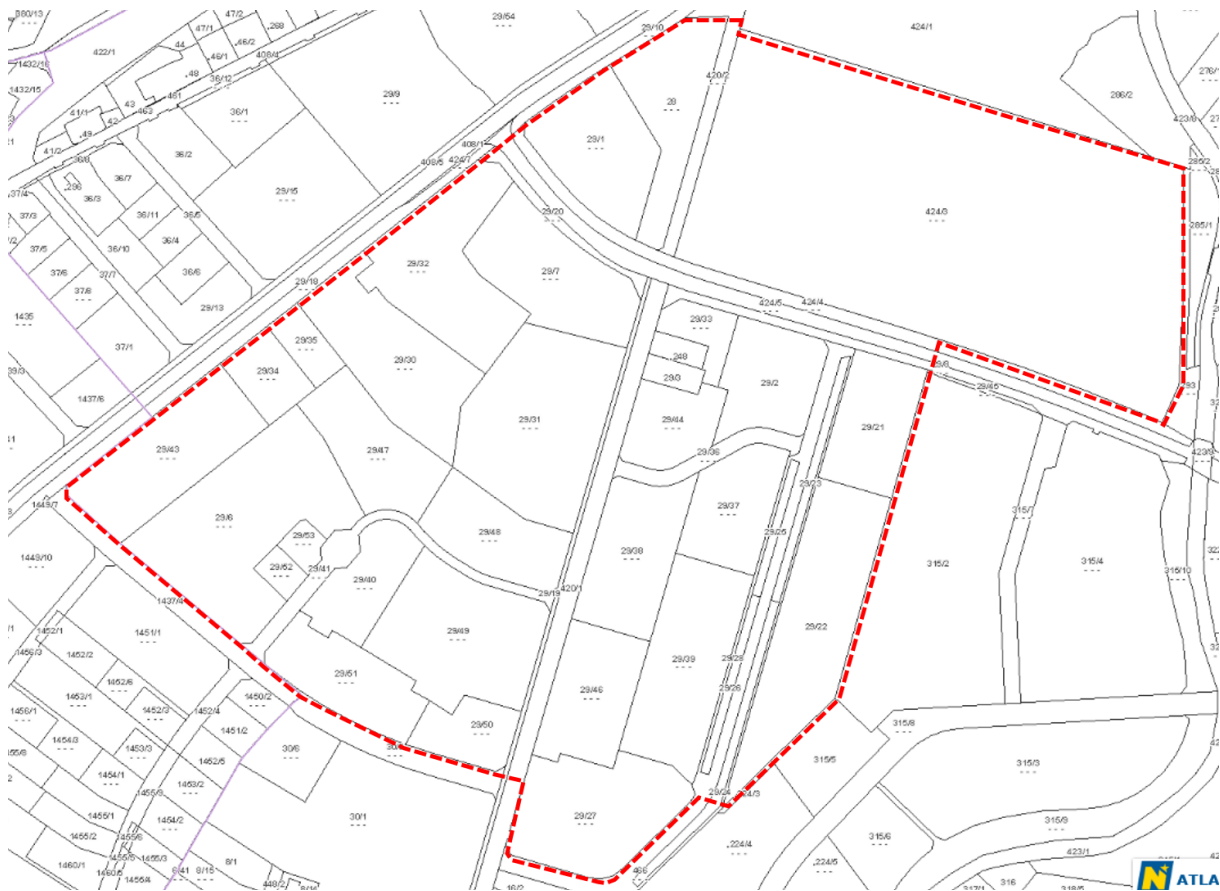
3. Bestandsanalyse

3.1. Charakteristik des Umgebungsbereiches

Der Umgebungsbereich ist gekennzeichnet durch überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung, mit vereinzelt betrieblichen Nutzungen, insbesondere im Norden (Tankstelle, KFZ-Bedarf, Traisenpark-Einkaufszentrum).

Die Parzellenstruktur ist durch die überwiegende genossenschaftliche Wohnbebauung vorgegeben. Es befinden sich große Grundstücke, die mit ein oder mehreren Wohnbauten bebaut sind und auf denen auch die KFZ-Stellplätze bzw. Grünflächen untergebracht sind.

Parzellenstruktur im Umgebungsbereich



Beispiele für Wohnbauten





Beispiele für betriebliche Nutzungen



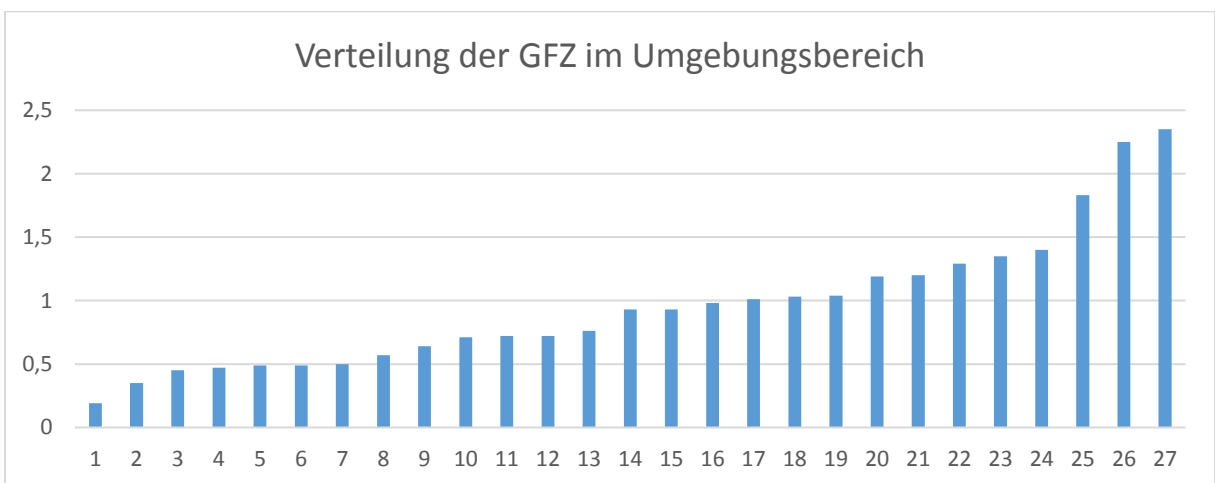
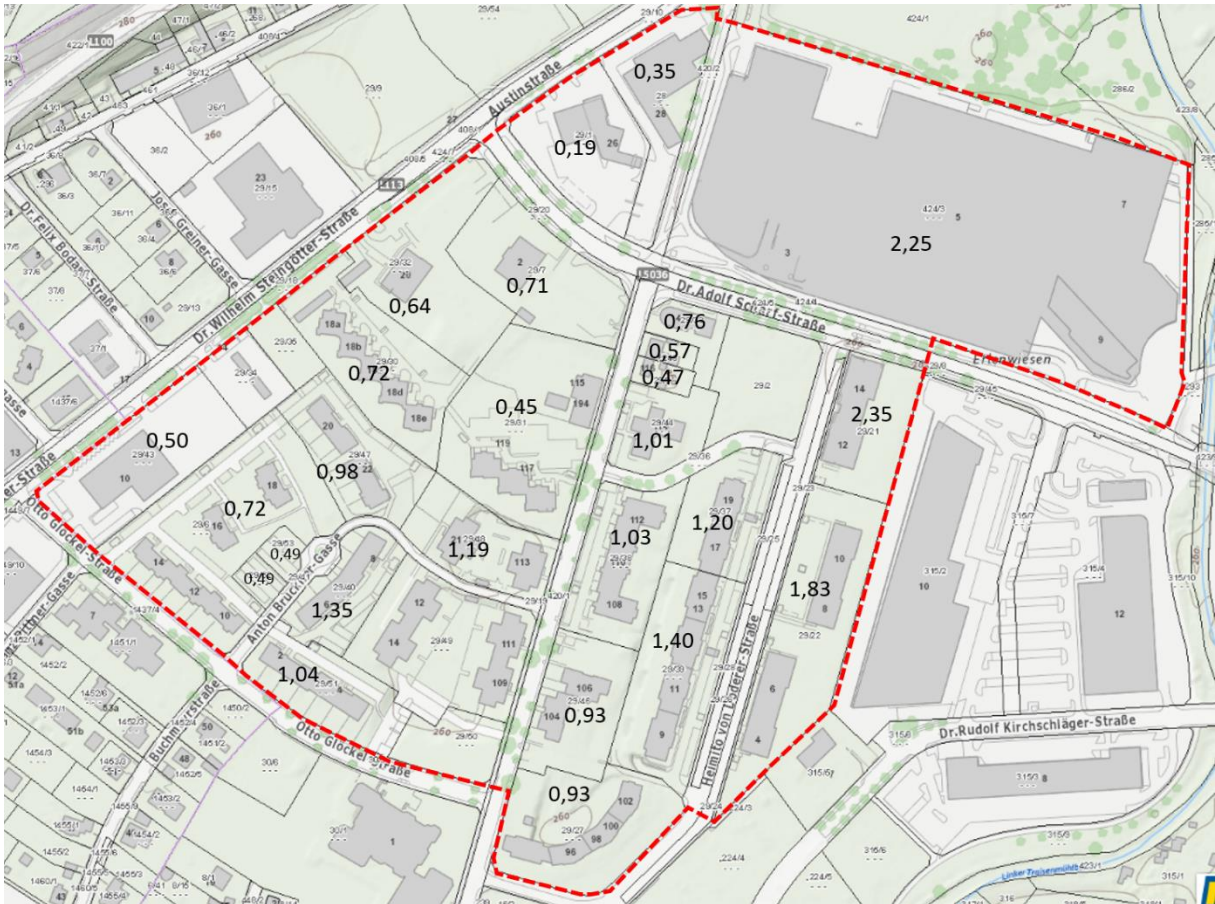
Es überwiegt die offene Bebauungsweise, wobei die langen Gebäudefronten teilweise einen geschlossenen Bauungscharakter vermitteln, der jedoch infolge der Parzellenstruktur baurechtlich dennoch als offen gilt.

3.2. Geschoßflächenzahl im Umgebungsbereich

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

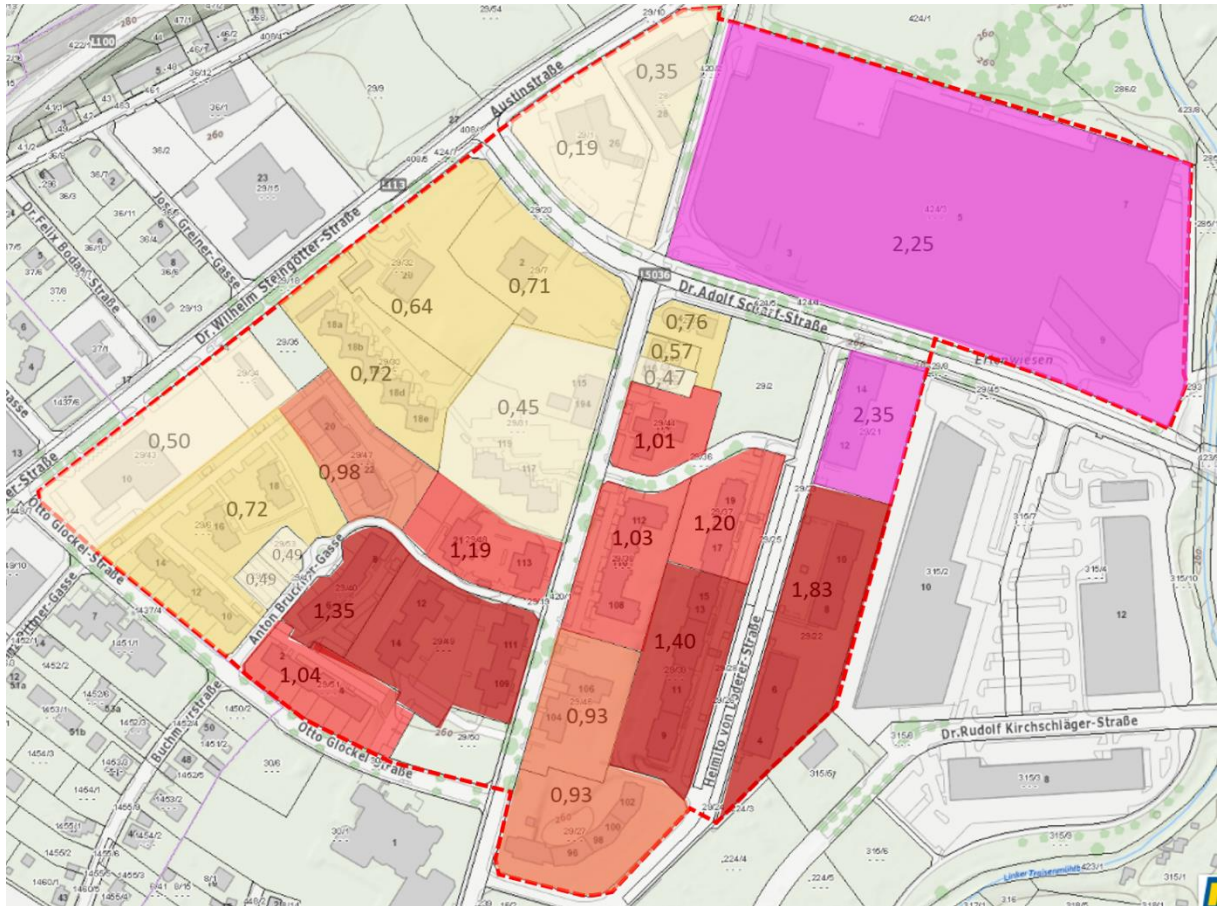
Die Untersuchung der Geschoßflächenzahlen im Umgebungsbereich ergibt folgendes Bild:

GFD unter 1,0	Nutzung	GFD unter 1,0	Nutzung	GFD über 1,0	Nutzung
0,19	Tankstelle	0,64	Wohnnutzung	1,01	Wohnnutzung
0,35	Betrieb	0,71	Wohnnutzung	1,03	Wohnnutzung
0,45	Wohnnutzung	0,72	Wohnnutzung	1,04	Wohnnutzung
0,47	Wohnnutzung	0,72	Wohnnutzung	1,19	Wohnnutzung
0,49	Carports	0,76	Bank	1,2	Wohnnutzung
0,49	Carports	0,93	Wohnnutzung	1,29	Wohnnutzung
0,5	Betrieb	0,93	Wohnnutzung	1,35	Wohnnutzung
0,57	Wohnnutzung	0,98	Wohnnutzung	1,4	Wohnnutzung
				1,83	Wohnnutzung
				2,25	Traisepark
				2,35	Wohnnutzung



Die räumliche Verteilung der Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 zeigt folgendes Bild: Der Schwerpunkt der dichten Bebauung liegt im Bereich des Traisenparks und südlich davon, entlang des Mühlweges und der Heimito von Doderer-Straße. Auch entlang der Anton Bruckner-Gasse befindet sich eine dichtere Bebauung mit Geschossflächenzahl über 1,0. Gegen Nordwesten zu nimmt die Bebauung mit höherer Geschossflächenzahl ab.

Die folgende Plandarstellung zeigt im Detail, wo die höheren Dichten vorherrschen.



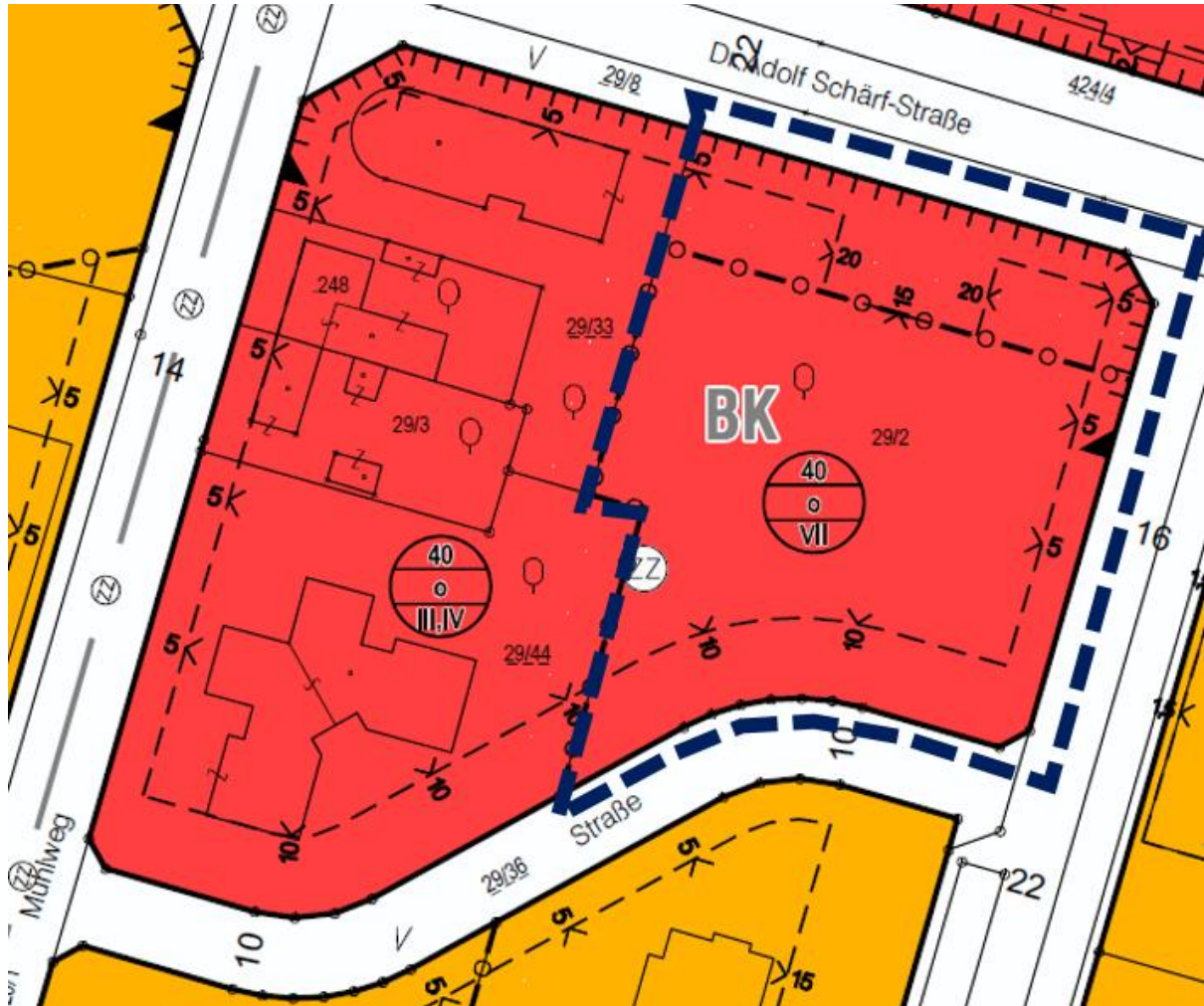
Grdst.Nr.	GFD	Nutzung	Grdst.Nr.	GFD	Nutzung
29/1	0,19	Tankstelle	29/14	1,01	W
28	0,35	Betrieb	29/8	1,03	W
29/31	0,45	W	29/51	1,04	W
29/3	0,47	W	29/48	1,19	W
29/53	0,49	Carports	29/37	1,2	W
29/52	0,49	Carports	29/49	1,29	W
29/43	0,5	Betrieb	29/40	1,35	W
.248	0,57	W	29/36	1,4	W
29/32	0,64	W	29/22	1,83	W
29/7	0,71	W	424/3	2,25	Traisenpark
29/30	0,72	W	29/24	2,35	W
29/6	0,72	W			
29/12	0,76	Bank			
29/46	0,93	W			
29/27	0,93	W			
29/47	0,98	W			

3.3. Geschosflächenzahl auf dem Grundstück 29/2

Derzeit sind auf dem Grundstück folgende Festlegungen im Bebauungsplan enthalten:

950 m² mit 40% Bebauungsdichte und Bauklasse III/IV im Norden

3.000 m² mit 40% Bebauungsdichte und Bauklasse VII im Süden



Dies ergibt bei einer Bebauungsdichte von 40% insgesamt eine zu bebauende Fläche von 1.580 m².

Die bebaubare Fläche ist durch Baufluchtlinien eingeschränkt, sodass die tatsächlich erzielbare Bruttogeschosflächen wie folgt berechnet werden kann:

Im Norden:

360 m² durch Baufluchtlinien begrenzt. Bauklasse III/IV: $360 \times 4 = 1.440 \text{ m}^2$

Im Süden:

2.400 m² der Fläche wird durch Baufluchtlinien begrenzt: Infolge der Bebauungsdichte von 40% sind nur 1.200 m² bebaubar. Bei Bauklasse VII ergibt dies 8.400 m² Geschosflächen.

Somit kann die Geschosflächenzahl für das Grundstück 29/2 aufgrund der bestehenden Bebauungsbestimmungen wie folgt berechnet werden:

Bei einer Grundstücksfläche von 3.950 m² und einer maximal erzielbaren Geschosfläche von 9.840 m² ergibt sich eine Geschosflächenzahl von 2,49.

Somit besteht die Notwendigkeit, den Flächenwidmungsplan zu ändern und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung festzulegen.

4. Planung

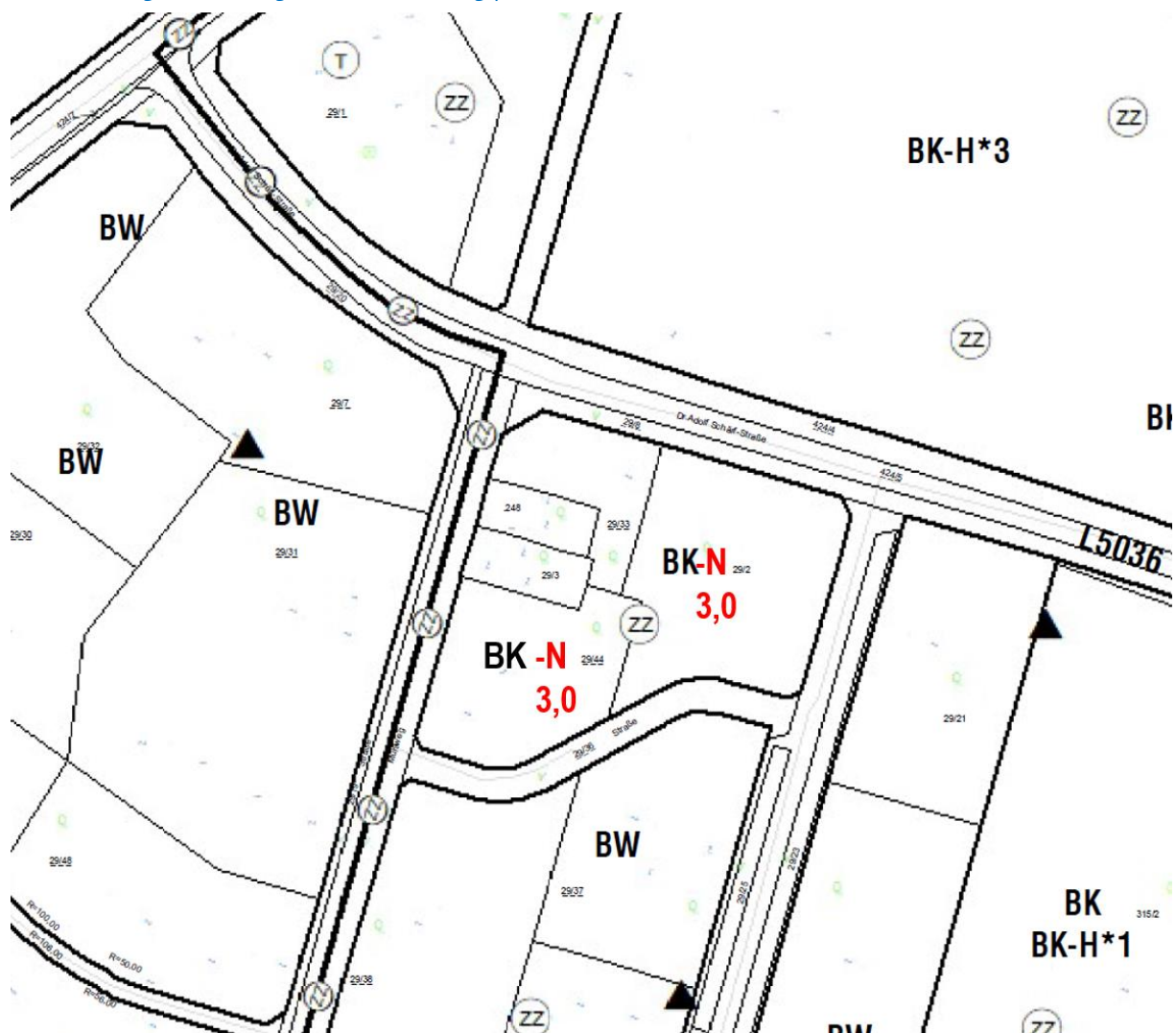
4.1. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aufgrund der Bestandsanalyse ergibt sich die Notwendigkeit, für das Grundstück 29/2 die Flächenwidmung von Bauland-Kerngebiet auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung zu ändern, wobei eine Geschosflächenzahl von 3,0 festzulegen ist.

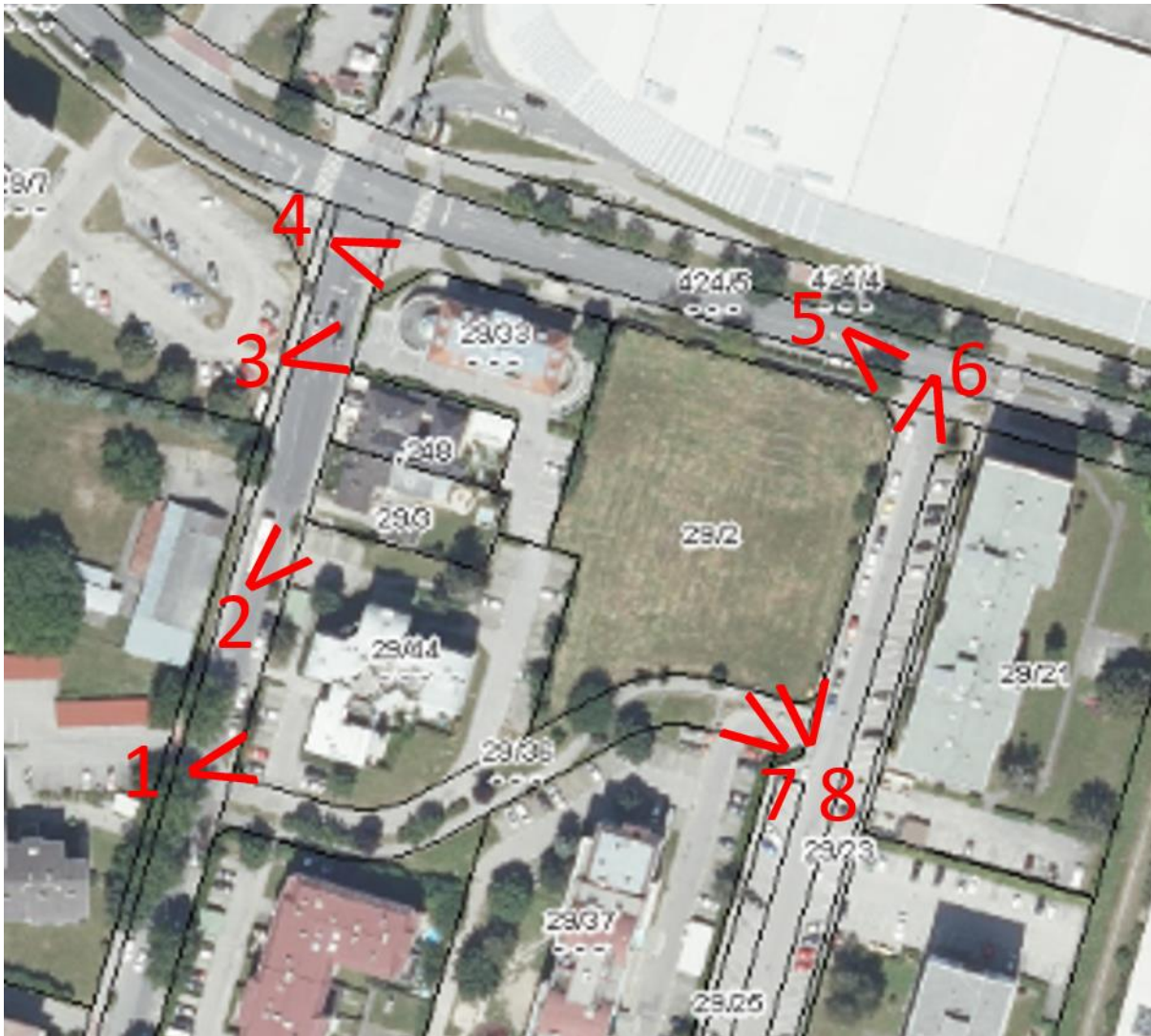
Die Festlegung einer höheren GFZ als 2,5 ist darin begründet, als derzeit noch nicht alle Flächen, die von Baufluchtlinien umgrenzt sind, ausgenutzt sind und daher noch eine gewisse Reserve verbleibt, die auch im Flächenwidmungsplan ihren Niederschlag finden soll.

Auch die Nachbargrundstücke 29/44, 29/3, .248 und 29/33, welche ebenfalls bei maximaler Ausnutzung der Bebauungsbestimmungen laut Bebauungsplan eine Geschosflächenzahl über 1,0 aufweisen (im konkreten 1,60), werden in die Änderung einbezogen. Damit kann eine einheitliche Regelung für den gesamten Baublock erfolgen.

Plandarstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes



4.3. Fotodokumentation des Grundstückes 29/2 und seiner Umgebung



1. Wohnhaus auf Grdst. 29/44, Bauklasse IV



2. Wohnbebauung am Mühlweg



3. Eckgebäude Mühlweg-Schärf-Straße



4. Bauflucht entlang der Adolf Schärf-Straße



5. Sieben-geschossige Wohnbebauung gegenüber



6. Heimiteo von Doderer-Straße



7. Ansicht Grdst. 29/2 von Südosten,



8. im Hintergrund Traisenpark-Garage



Loosdorf, 14.12.2022

Herbert Schedlmayer

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