



# LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

## ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANES

### ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

Änderungspunkt 19  
Planblatt 7035-5302

717/2024  
26.08.2024  
fwaanlass\_2757

## **A. ALLGEMEINES**

### **A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Landeshauptstadt St. Pölten**

Die Stadtgemeinde St. Pölten verfügt über ein im Jahr 2016 neu erstelltes Örtliches Entwicklungskonzept als Bestandteil der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm. Dieses wird „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)“ genannt und liegt in der Langfassung vor und beinhaltet auch eine umfassende Grundlagenforschung.

Der Flächenwidmungsplan ist digital und basiert auf der Digitalen Katastermappe (DKM). Das erwähnte Entwicklungskonzept weist zahlreiche Zielsetzungen hinsichtlich Innenentwicklung und Nachverdichtung des Stadtraumes auf.

### **A2. Gegenständliches Änderungsverfahren**

Die aktuelle Änderung beinhaltet einen Änderungspunkt des Flächenwidmungsplanes (ÄP 19). Dieser wird auf dem Planblatt 7035-5302 dargestellt.

Die Änderung betrifft sowohl die Flächenwidmungsplanung als auch den Bebauungsplan.

### **A3. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz**

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, sofern dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept erfolgt ist.

Wie oben erwähnt weist die Stadtgemeinde ein solches Konzept auf, in welchem auf diese Punkte eingegangen wird. Auf die Bevölkerungsentwicklung wird in diesem Bericht noch einmal gesondert eingegangen.

Alle relevanten naturräumlichen Gefährdungen (Hangwasser, Geogene Gefahrenhinweiskarten, etc.) werden im Rahmen der gegenständlichen Änderungen im Zuge des SUP-Screenings berücksichtigt und gegebenenfalls Konsultationen an die zuständigen Dienststellen der Fachplanungen (Land NÖ, WLV, etc.) geschickt.

## B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### 1. ÄNDERUNGSPUNKT 19

KG. St. Pölten

(auf Planblatt 7035-5302)

Grdst. .103, .104, .105, .106, .107, .108, .109, .110, .112, .113, .418/1, .418/2, .418/3, .512/1, .512/2, .547, .747, 66/1, 67, 70, 71, 247/17

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 4,5

#### 1.1. Abgrenzung von Planungs- und Untersuchungsgebiet

Das **Planungsgebiet** für die Änderungen des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes umfasst die oben genannten Grundstücke in der KG. St. Pölten, Diese liegen alle innerhalb eines von öffentlichen Verkehrsflächen umschlossenen Baublockes, welcher derzeit als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet ist.

Der Umwidmungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der St. Pöltener Innenstadt südwestlich des Hauptbahnhofes. Der von der Umwidmung betroffene Baublock wird im Norden von der Julius-Raab-Promenade bzw. dem Bahnhofplatz, im Süden von der Brunngasse und im Osten von der Kremser Gasse begrenzt:

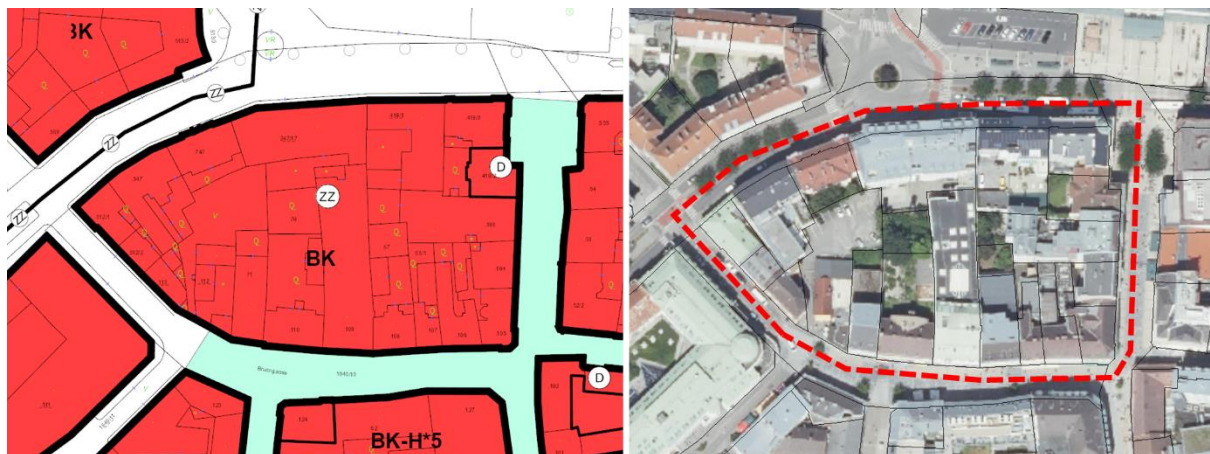


Abbildung 1: Abgrenzung des Planungsgebietes (FWP links, Orthofoto rechts).

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst das Planungsgebiet sowie dessen örtliches Umfeld. Es wird wie folgt abgegrenzt:

Bahnhofplatz – Khittelstraße – Wenzel Kaska-Straße – Heitzlergasse – Marktgasse – Domgasse – Grenzgasse – Klostersgasse – Dr. Ofner-Gasse – Parkpromenade

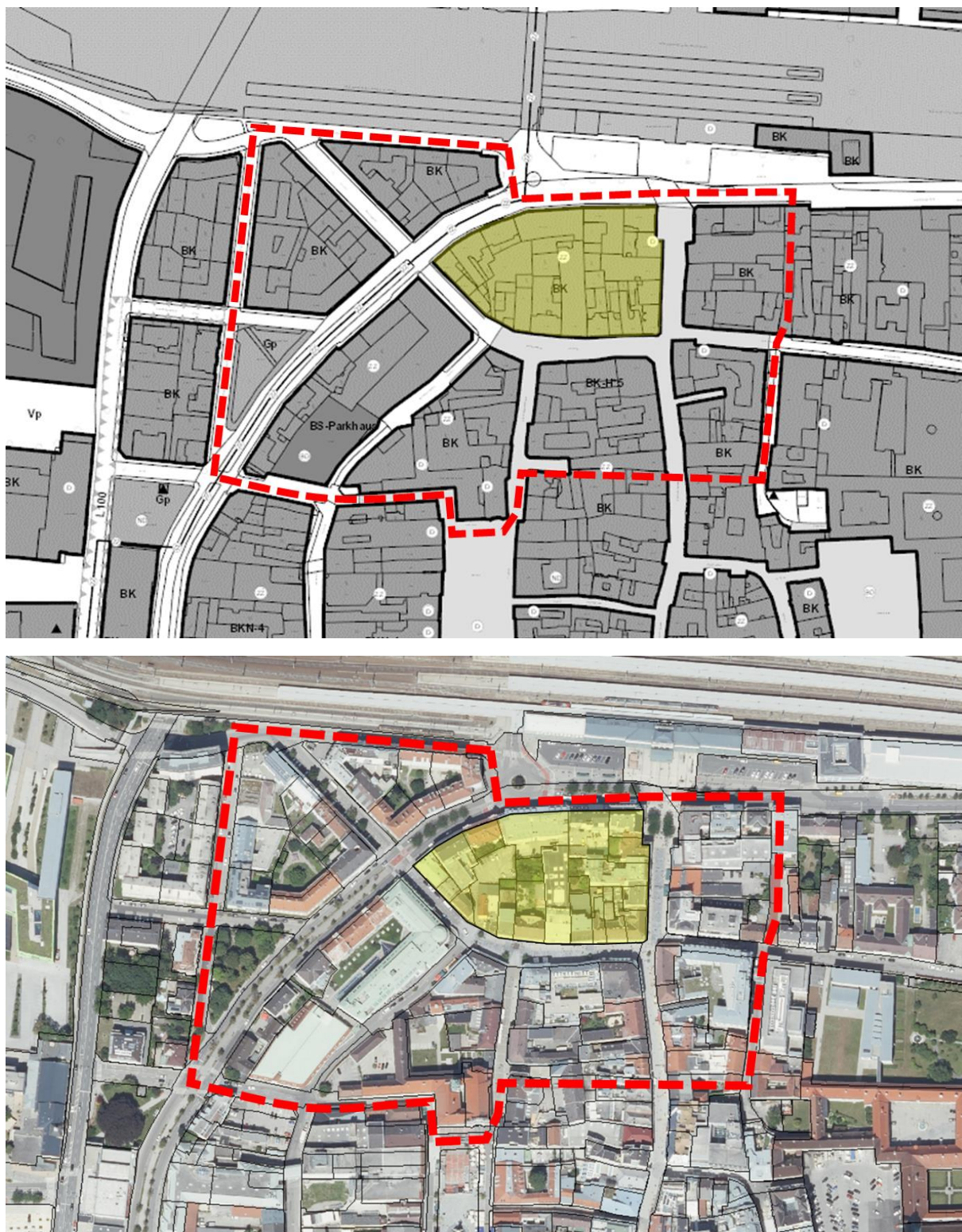


Abbildung 2: Darstellung der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes auf Basis FWP (oben) und Orthofoto (unten).

Der Umgebungsbereich des Planungsgebietes zeichnet sich durch eine intensive urbane und somit stark mischgenutzte Prägung aus, befindet sich hier der Kernbereich der St. Pöltner Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich nicht nur der St. Pöltner Hauptbahnhof und dessen Vorplatz, sondern auch die Einkaufsstraße Kremser Gasse sowie der Rathausplatz mit zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angeboten. Große Teile der Brunngasse und die gesamte Kremser Gasse, welche im Süden und Osten an das Planungsgebiet angrenzen sind als Fußgängerzone ausgestaltet und somit ideal für Fußgängerwege. Am Bahnhofplatz im Norden stehen wiederum zahlreiche Angebote des Öffentlichen Verkehrs zur Verfügung (Bus,

regionaler und überregionaler Zugverkehr). Die Angebotsqualität sowohl für den ÖV als auch für den MIV ist hier als optimal zu bezeichnen.

Widmungstechnisch ist der gesamte Umgebungsbereich stark von Bauland-Kerngebiet (BK) Flächen geprägt. Am Rudolf-Leiner-Platz steht auch in der Nähe eine Grünfläche gewidmet als Parkanlage (Gp) zur Verfügung. In der Bräuhausgasse befindet sich eine größere Parkgarage (BS-Parkhaus), welches dem Einkaufszentrum („Promenade“) (Bauland-Kerngebiet (BK)) angeschlossen ist.

## 1.2. Planung und Änderungsanlass

### 1.2.1. Planung

Die Planung sieht vor, Flächenwidmungs- sowie Bebauungsplan an die derzeit rechtsgültigen Bestimmungen des §16 Abs. (1) Z9 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 anzupassen, da seit der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich das NÖ-Raumordnungsgesetz wesentlich geändert wurde, und zwar insbesondere hinsichtlich der Einführung der neuen Bauland-Kategorie „Kerngebiete für nachhaltige Bebauung“ (BKN), welche nun die Notwendigkeit vorsieht, in dieser Widmungskategorie die höchstzulässige Geschosflächenzahl, die größer als 1 sein muss, anzugeben.

Folgenden Wortlaut gibt das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in Hinblick dieser Thematik vor:

#### **§16 Abs. (1) Z9 NÖ ROG 2014:**

*„(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern: [...]*

*9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschosflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschosflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“*

Dabei steht die neue Widmungskategorie BKN in unmittelbarem Zusammenhang mit folgender verbindlicher Planungsrichtlinie des NÖ ROG:

#### **§14 Abs. (2) Z1 NÖ ROG 2014:**

*„(2) Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:*

*1. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die **Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.**“*

Überdies soll der Bebauungsplan dahingehend angepasst werden, dass die Lagevorteile der zu ändernden Grundstücke (Lage direkt in der Innenstadt) besser gewahrt werden können, als dies mit der derzeitigen Festlegung möglich ist. Dazu werden die derzeit bestehenden tatsächlichen Geschosflächen laut Bebauungsplan errechnet und gegenüber gestellt.

Geplantes Projekt Erweiterung Hotel Graf auf Gst. .112 (KG St. Pölten)

Am Grundstück .112 (KG St. Pölten) soll mit der Erweiterung eines bestehenden renommierten Hotels das touristische Angebot unmittelbar in der St. Pöltner Innenstadt ausgebaut werden. Mit diesem Vorhaben reagiert man auf die kontinuierliche Steigerung der Nächtigungszahlen in den letzten Jahren, die es notwendig machen, dass neue Übernachtungsmöglichkeiten zur Sicherung des Tourismus in der Stadt geschaffen werden.

Folgende Darstellungen zeigen auszugsweise, wie das Projekt in etwa umgesetzt werden soll:



Abbildung 3: Schematische Darstellung der geplanten Hotelenerweiterung auf Gst. .112 – KG St. Pölten.

Folgende Abbildung zeigt die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes:

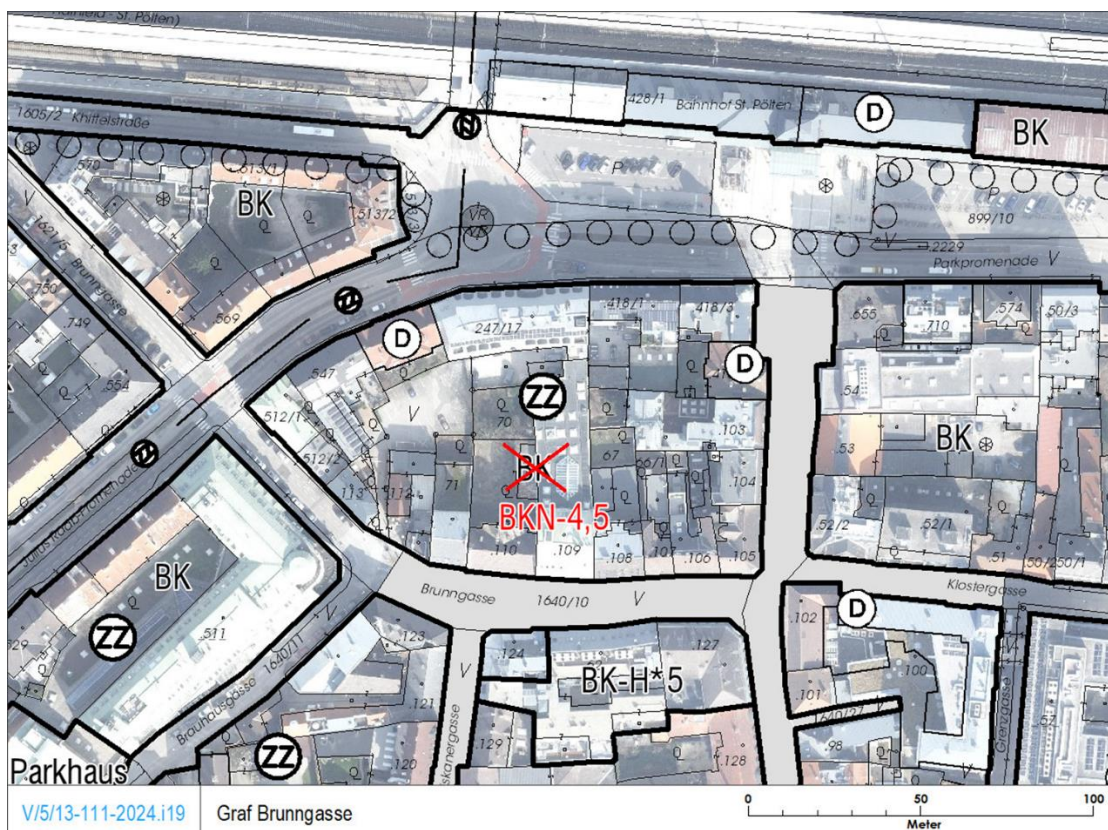


Abbildung 4: Darstellung des Änderungspunktes 1 auf Basis des Orthofotos.

### 1.2.2. Änderungsanlass

Aus den oben genannten Änderungen des NÖ ROG 2014 in Hinsicht auf die neue Widmungskategorie BKN sowie der Notwendigkeit die höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) anzugeben, können nun folgende Änderungsanlässe geltend gemacht werden:

#### **§25 Abs. (1) NÖ ROG 2014**

*Z2. wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen, [...]*

*Z4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,*

*Z5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient, [...]*

*Z7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.“*

Ad Z2) Als wesentliche Änderung der Grundlagen ist die Änderung der Gesetzeslage anzusehen, welche mit der letzten Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes die Widmungsart „Wohngebiete bzw. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung“ (BWN/BKN) eingeführt hat (siehe §16 Abs. (1) Z9).

Ad Z4) Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, der nun eine höhere Geschosßflächenzahl anstelle der bisher festgelegten Bebauungsdichten bzw. Geschosßflächenzahlen vorsieht, ergibt sich ein Änderungsbedarf, um hier keine Diskrepanzen zwischen FWP und BPL zu erzeugen.

Ad Z5) Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2016 sind unter anderem folgende Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung vorgesehen:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung
- Entwicklung der Kernstadt mit ihren zentralen Einrichtungen. Ermöglichung von Verdichtung bzw. Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe in bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen.
- Zentrumszone lt. Flächenwidmungsplan: Stärkung des Stadtteilkerns und der damit verbundenen zentralen Funktionen.

Das Planungsgebiet liegt direkt in der Innenstadt und weist beste Versorgung mit zentralen Einrichtungen sowie Möglichkeiten umweltfreundlicher Verkehrsträger (ÖV, Fuß- und Radwege) auf.

Ad Z7) Durch die Erhöhung der Dichten in gut versorgten, zentrumsnahen Bereichen von St. Pölten können bereits gewidmete und versiegelte Flächen zur Siedlungsentwicklung herangezogen werden. Es wird somit verhindert, dass die Stadt immer mehr in die Fläche wächst und es zu einem weiteren Verbrauch und Versiegelung von hochwertigen Grünflächen, die der landwirtschaftlichen Bearbeitung und somit der Ernährung der Bevölkerung dienen, kommt.

### 1.2.3. Übergeordnete Planungen

Wie bereits erwähnt verfügt die Stadtgemeinde St. Pölten über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016, welches relevante Aussagen zur gegenständlichen Thematik beinhaltet. Neben den textlichen Zielsetzungen, die eine Innenentwicklung und Verdichtung des Planungsgebietes und dessen Umgebung anstreben, werden auch planliche Entwicklungsüberlegungen dargestellt.

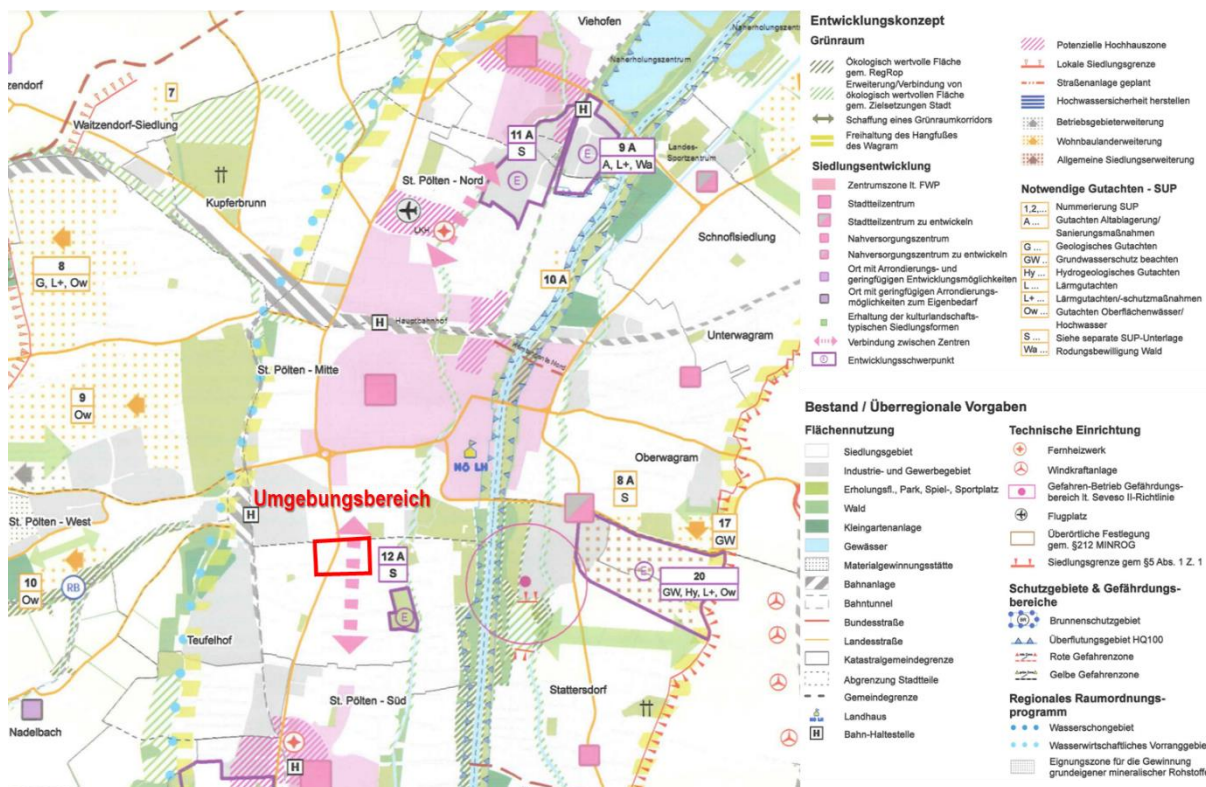


Abbildung 5: Ausschnitt aus der planlichen Darstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2016.

Im ISEK 2016 sind folgende Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung vorgesehen, welche das Planungsvorhaben unterstützen:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung
- Entwicklung der Kernstadt mit ihren zentralen Einrichtungen. Ermöglichung von Verdichtung bzw. Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe in bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen.
- Zentrumszone lt. Flächenwidmungsplan: Stärkung des Stadtteilkerns und der damit verbundenen zentralen Funktionen.

Das Planungsgebiet liegt direkt in der Zentrumszone des Stadtteilzentrums St. Pölten-Mitte.

#### 1.2.4. Verkehr / Öffentlicher Verkehr

##### Abschätzung des neuen Verkehrsaufkommens

Laut NÖ ROG 2014 § 14 Abs. 2 Z 5 sind „bei allen Widmungsmaßnahmen deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann, die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.“

Es ist zu erwarten, dass das bestehende Verkehrssystem das Potenzial zur Verdichtung tragen kann, insofern durch die sehr gute Anbindungsqualität an den Öffentlichen Verkehr sowie der hohen Versorgungsqualität im Umfeld ein großer Teil der Wege im Umweltverbund, also zu Fuß,

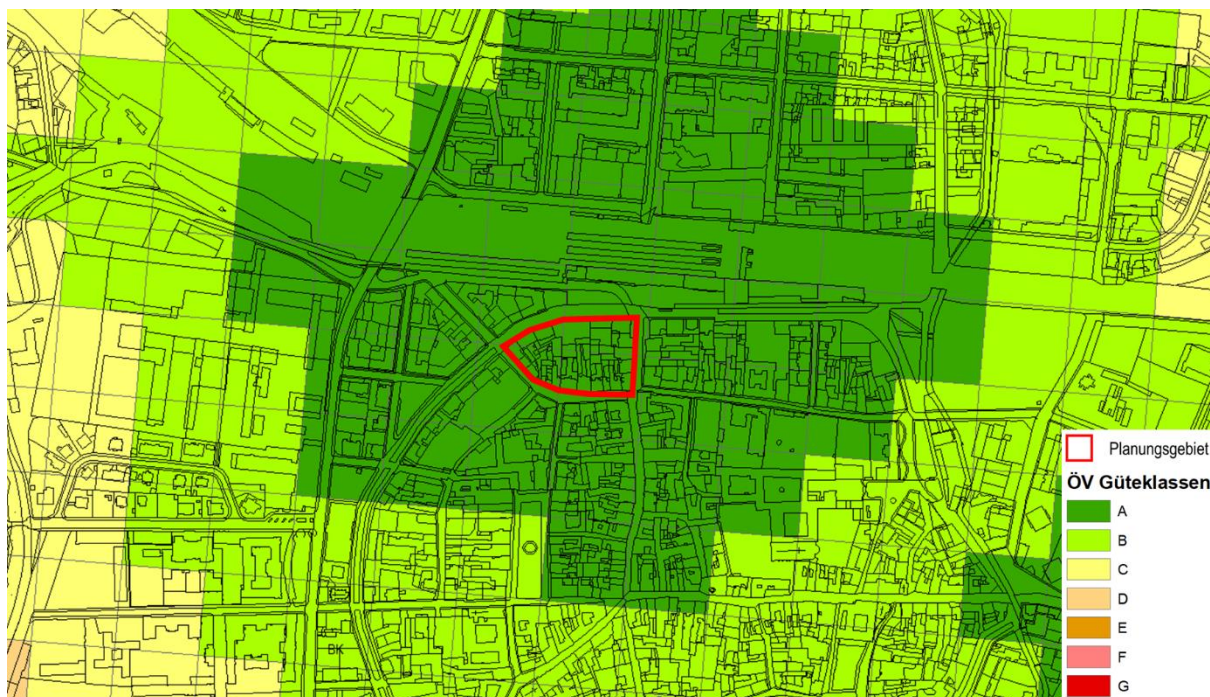


mit dem Rad oder dem ÖV zurückgelegt werden. Kapazitätsengpässe in öffentlichen Verkehrsmitteln sind keine bekannt, diese können das Potenzial an neuen Benützern tragen.

### Ziele der Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung / Anbindung an den ÖV

Der Umwidmungsbereich ist in einem Bereich der Stadt St. Pölten gelegen, welcher über eine exzellente Qualität des öffentlichen Verkehrs verfügt. Gemäß Raster-Karte der ÖV Güteklassen (siehe unten) befindet sich das Planungsgebiet im besten Versorgungsbereich A, was eine höchstrangige, städtische ÖV-Erschließung bedeutet. Der St. Pöltner Hauptbahnhof und der Bahnhofsvorplatz bzw. der Gewerkschaftsplatz (nördlich der Bahn) als Knotenpunkte für städtische, regionale und überregionale Busverbindungen befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet.

Somit verfügt die projektierte Hotelenerweiterung über die mitunter besten Verbindungsmöglichkeiten aller Übernachtungseinrichtungen der gesamten Stadt.



Güteklasse	Qualitätsbeschreibung	Räumliche Zuordnung
A	Höchstrangige ÖV-Erschließung	städtisch
B	Hochrangige ÖV-Erschließung	städtisch
C	Sehr gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
D	Gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
E	Sehr gute Basiserschließung	ländlich
F	Gute Basiserschließung	ländlich
G	Basiserschließung	ländlich

Abbildung 6: ÖV Güteklassen im Bereich der Umwidmung inklusive Qualitätsbeschreibung der Klassen (Quelle: eigene Bearbeitung und ÖROK, technische Beschreibung zu den Güteklassen 2021).

Im Umkreis von 300 m (was ca. einen Weg von 5 min für Fußgänger bedeutet) befinden sich folgende Haltestellen des öffentlichen Verkehrs:

- ÖBB St. Pölten Hauptbahnhof (Zug)
- Hauptbahnhof Süd (Bus)
- Hauptbahnhof Nord / Kremser Landstraße (Bus)
- Aquacity (Bus)
- Rathaus (Bus)

Des Weiteren liegen folgende Bushaltestellen im erweiterten Umfeld:

- Waldstraße HTL (Entfernung 360 m)
- Daniel-Gran-Schule (Entfernung 400 m)
- Stadtpark (Entfernung 440 m)
- Maximilianstraße (Entfernung 450 m)
- Mühlweg/Westbahn (Entfernung 460 m)

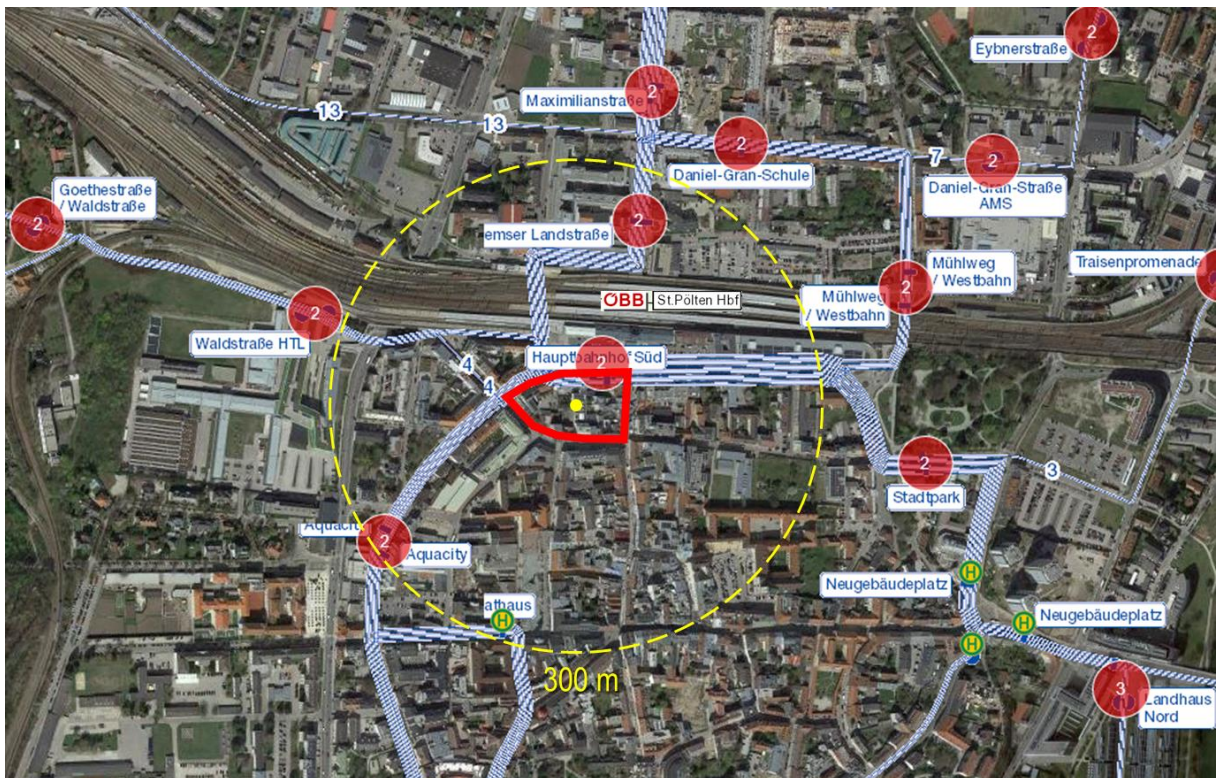


Abbildung 7: Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs (Bus) im Umfeld des Planungsgebietes.

### 1.3. Bestandsanalyse

#### 1.3.1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt St. Pölten

Die Stadtgemeinde St. Pölten hat seit 2001 eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Zwischen 2001 und 2022 ist ein Bevölkerungsanstieg um ca. 15% zu verzeichnen. Vor allem in der Periode ab 2011 nahm die Bevölkerung von 51.955 EW auf 56.360 EW im Jahr 2022 rasant zu.

Kennzahl		3020	Gemeinde	
Region		St. Pölten (Stadt)	absolut	1869=100
Prognosejahr	2014	52.145	1869	14 470
	2015	52.713	1880	16 963
	2020	53.681	1890	19 184
	2025	54.724	1900	24 507
	2030	55.692	1910	35 648
	2035	56.493	1923	40 574
	2040	57.184	1934	46 304
	2045	57.780	1939	48 583
	2050	58.240	1951	44 005
	2055	58.569	1961	46 520
	2060	58.854	1971	49 664
	2075	59.982	1981	50 419
			1991	50 026
			2001	49 121
		2011	51 955	
		2021	55 878	
		2022	56 360	

Abbildung 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung (ISEK 2016) (links) und tatsächliche Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2022 in St. Pölten (Statistik Austria) (rechts).

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2016 wurde für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 55.692 Einwohner prognostiziert. In der Realität wurde diese Schwelle bereits im Jahr 2021 übertroffen. Somit wächst St. Pölten viel dynamischer als ursprünglich angenommen. In einer neuen Bevölkerungsprognose (siehe Abb. unten) wird berechnet, dass im Jahr 2029 bereits die Überschreitung der 60.000 EW Marke erwartet werden kann.

**Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerungszahl von rund 60.400 EW erwartet.** Im Vergleich zum Jahr 2023 ist dies ein starkes Plus von 2.761 Einwohner in 7 Jahren oder 394 EW jährlich.

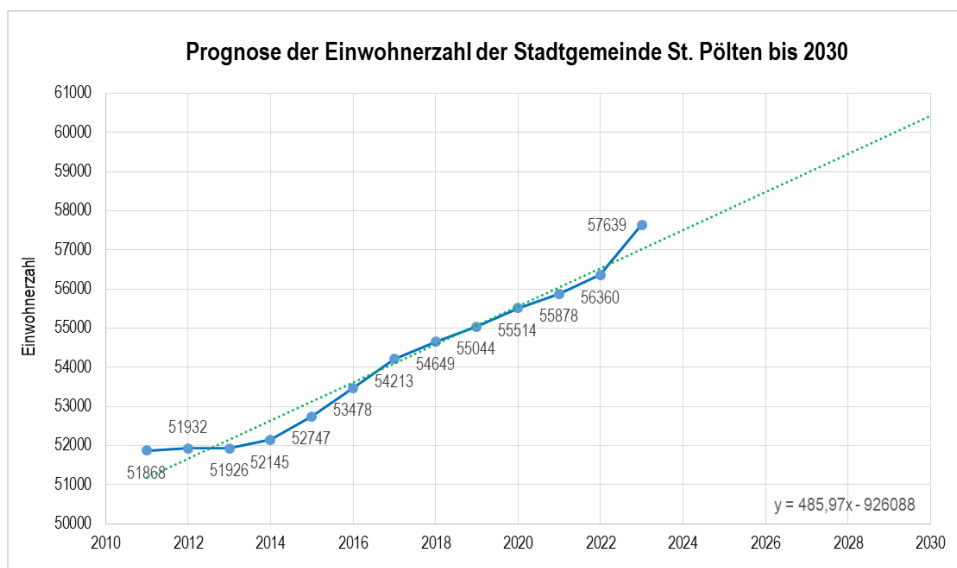


Abbildung 9: Neue Prognose der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Entwicklung 2011 bis 2023 (Quelle: Statistik Austria und eigene Berechnung).

Generell gab es in den letzten Jahren einen regen Zuzug in die Stadtgemeinde St. Pölten. 2020 standen den 3.480 Zuzügen, 2.980 Wegzüge gegenüber, was ein Wanderungssaldo von +500 Personen ergibt. 2022 lag das Wanderungssaldo bereits bei 1.410 Personen. Es ist zu beobachten, dass durch die schnelle und leistungsstarke Verbindung in die Bundeshauptstadt Wien, auch viele Bürger in St. Pölten wohnen und nach Wien in die Arbeit pendeln.

	Zuzüge	Wegzüge	Wanderungssaldo
2002	2.227	1.893	334
2011	2.764	2.627	137
2020	3.480	2.980	500
2022	5.303	3.893	1.410

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2022 in St. Pölten (Stadt) (Quelle: Statistik Austria).

Dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ist zu entnehmen, dass die Ortschaften mit den meisten Bautätigkeiten, auch die stärkste Bevölkerungszunahme zu verzeichnen haben. Hier stehen vor allem Viehofen, Ratzersdorf und Spratzern im Vergleich 2001 und 2011 heraus.

Region	2001	2011
Viehofen	3.598	4.126
Ratzersdorf an der Traisen	560	1.322
Spratzern	6.245	6.126

Abbildung 11: Bevölkerung nach ausgewählten Ortschaften in St. Pölten (Stadt) (Quelle: Statistik Austria).

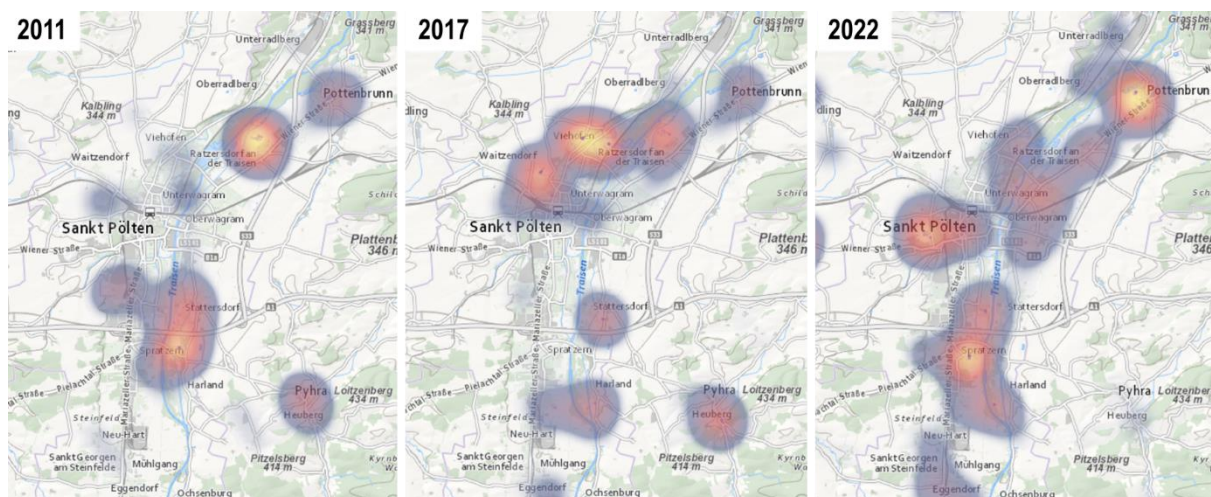


Abbildung 12: Hotspots der Bautätigkeiten (Wohngebäudefertigstellungen) in St. Pölten 2011, 2017 und 2022 (Quelle: Statistik Austria).

### 1.3.2. Entwicklung des Tourismus

Die Kulturlandeshauptstadt St. Pölten hat durch ihr jährliches Kultur- und Veranstaltungsprogramm einiges zu bieten. Mit dem Veranstaltungszentrum VAZ in Spratzern, welches jedes Jahr Austragungsort u.a. des bekannten Frequency Festival ist. Jährlich finden sich hier bis zu 200.000 Besuchende im Sommermonat August in St. Pölten ein. Weiters bietet St. Pölten durch das Landestheater Niederösterreich sowie das Festspielhaus St. Pölten und die Bühne im Hof ganzjährig kulturelle Unterhaltung.

St. Pölten bietet durch die künstlich angelegten Viehofner Seen sowie Ratzersdorfer See das „Seenerlebnis“ St. Pölten. Durch die umliegende Freizeit- und Erholungslandschaft sowie den Campingplatz am See nahe der NV-Arena nördlich des Zentrums bietet St. Pölten ein ideales Angebot für den Sommertourismus.

Im Winter hat St. Pölten mit seinem alljährlichen Adventmarkt am Rathausplatz sowie dem Weihnachtsmarkt der Feuerwehr im Sparkassenpark, nur unweit der Altstadt, ebenso ein weitreichendes Angebot zu bieten. Das Hallenbad Aquacity + Saunacity bietet zudem vor allem in den kalten Wintermonaten ein Freizeitangebot unmittelbar im Zentrumsbereich.

Entwicklung der Nächtigungszahlen und aktuelles Nächtigungsangebot

Jahr	Gemeinde	
	absolut	2013=100
2013	143 836	100
2014	140 982	98
2015	140 715	98
2016	141 921	99
2017	137 703	96
2018	174 283	121
2019	188 027	131
2020	103 681	72
2021	115 526	80
2022	162 207	113

Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Übernachtungen in der Stadt St. Pölten (Quelle: Statistik Austria).

Seit 2017 ist ein Anstieg der Nächtigungszahlen in St. Pölten, mit Ausnahme der durch die COVID-19-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2021, zu verzeichnen. Zwischen 2021 und 2022 ist sogar ein Anstieg der Nächtigungen um 40% zu verzeichnen. In 2022 war das Niveau bereits annähernd auf jenem der Vor-Corona-Zeit. Von einer weiteren Steigerung ist auszugehen, da sich in ganz Österreich gezeigt hat, dass die Reiselust der Bevölkerung nach den Corona-Beschränkungen größer ist als je zuvor.

Im Jahresverlauf 2022 ist zu sehen, dass die höchsten Nächtigungszahlen in den Sommermonaten Mai, Juni sowie August und September erreicht wurden. Ausgenommen vom Jänner und Februar zeigt sich über das Jahr eine relativ ausgeglichene Verteilung der Gäste, was beweist, dass St. Pölten ganzjährig ein heterogenes touristisches Angebot aufweisen kann.

Monat	Gemeinde	
	2022	Jahresd.=100
Jänner	6 065	45
Feber	8 279	61
März	11 465	85
April	11 603	86
Mai	16 500	122
Juni	16 468	122
Juli	13 786	102
August	18 227	135
September	18 438	136
Oktober	16 500	122
November	13 833	102
Dezember	11 043	82
Jahresdurchschnitt	13 543	100

Abbildung 14: Übernachtungen in der Stadt St. Pölten im Jahresverlauf 2022 (Quelle: Statistik Austria).

Das Nächtigungsangebot konzentriert sich in St. Pölten vor allem entlang der Hauptverkehrsachse der B20 sowie im südlichen Bereich des Stadtzentrums. In der Innenstadt St. Pölten finden sich fünf Hotels sowie eine Jugendherberge direkt am Bahnhofareal und eine Pension stadtauswärts Richtung Süden. Hotels mit einer Kapazität von über 100 Betten finden sich vor allem im südlichen Bereich in Spratzern. Im Zentrumsbereich weisen das Hotel Metropol, das Cityhotel Design & Classic und das Bildungshaus St. Hippolyt höhere Kapazitäten auf.

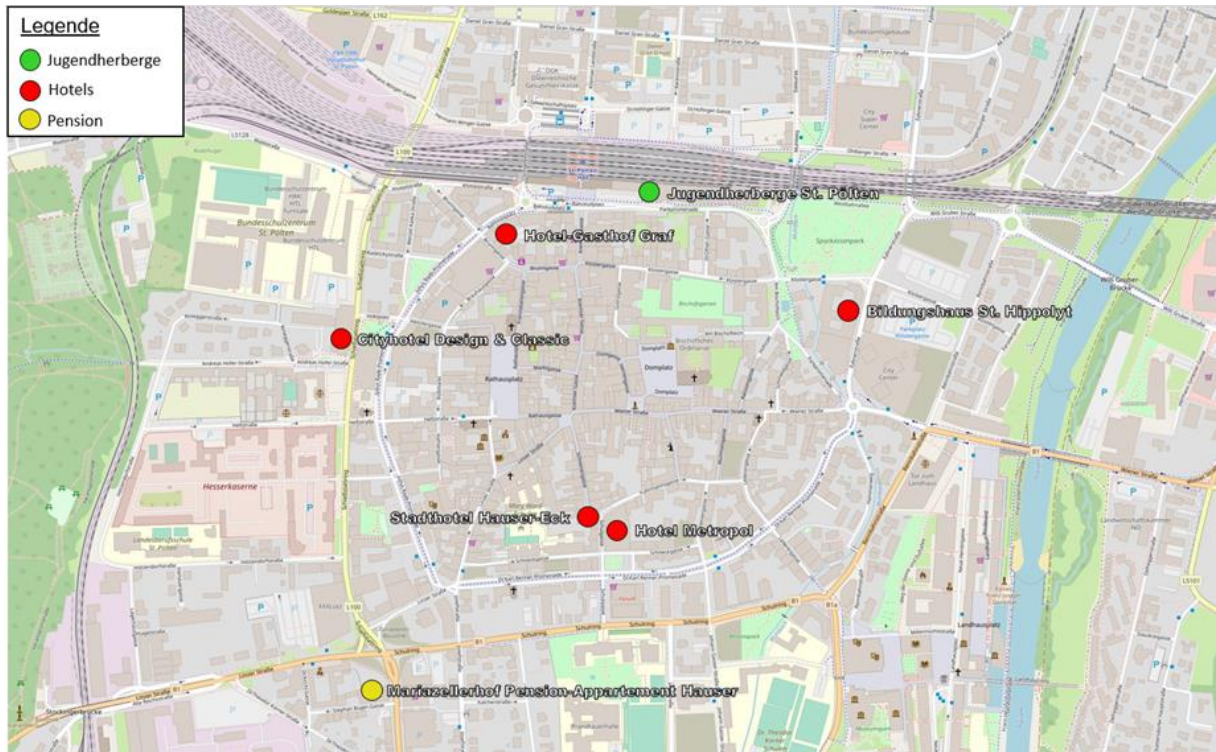


Abbildung 15: Beherbergungsbetriebe im Zentrum von St. Pölten und dessen Nahbereich.

Prognostizierte Entwicklung der Nächtigungszahlen bis 2030

Mittels eines linearen Trends wird mittels der folgenden Abbildung eingeschätzt, wie sich die Nächtigungszahlen auf Basis der Werte der Vergangenheit entwickeln werden. Ausgangspunkt der Betrachtung ist das Jahr 1990. Die COVID-Pandemie-Jahre 2020 und 2021 wurden aufgrund mangelnder Vergleichbarkeit (Lockdowns) von der Betrachtung ausgeschlossen.

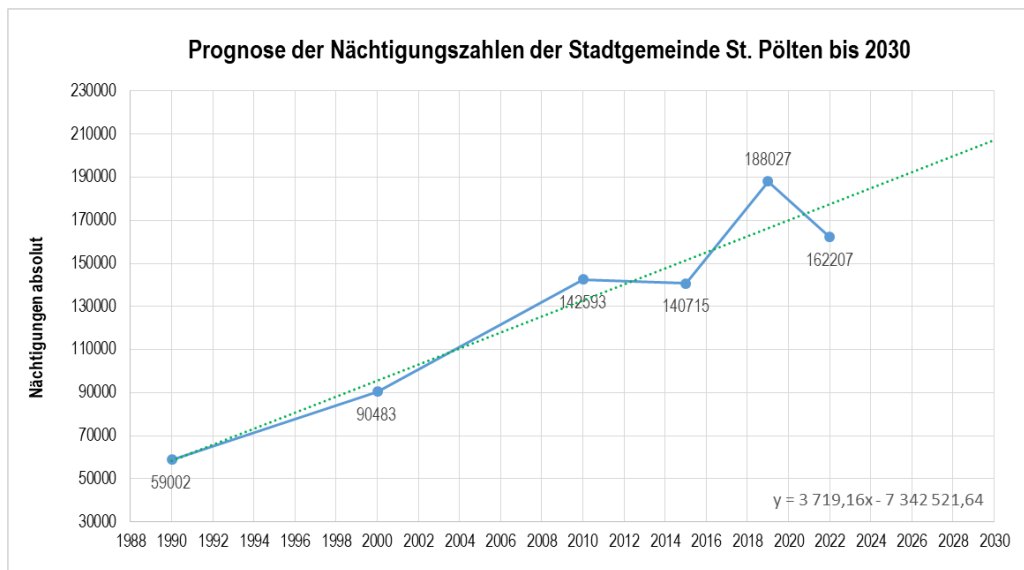


Abbildung 16: Prognose der Nächtigungszahlen bis 2030.

Es zeigt sich, dass sich d<sup>14253</sup>nd 2022 ist zwar ein leichter Einbruch verzeichnet worden, allerdings ist dieser in großem Maße der Corona-Pandemie geschuldet. Mittlerweile haben im Jahr 2022 die Zahlen fast das Niveau wie vor der Pandemie erreicht. **Für das Jahr 2030 wird eine Nächtigungszahl von rund 207.000 und somit ein Plus von rund 45.000 neu hinzukommenden Nächtigungen gegenüber dem Jahr 2022 erwartet.**

Somit ist eine Erweiterung des Nchtigungsangebotes nötig, um dieser Entwicklung gerecht werden zu können.

### 1.3.3. Charakteristik des Umgebungsbereiches

#### Parzellenstruktur im Umgebungsbereich

Die Parzellenstruktur im Umgebungsbereich ist aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen des verdichteten Stadtzentrums sehr divers. Einerseits ist diese durch kleine Grundstücke vor allem im Bereich des Planungsgebietes geprägt (z.B. Brunngasse, Kremser Gasse), andererseits bestehen auch groere Grundstücke vorwiegend von institutionellen Eigentümern und Bauträgern, wie z.B. Bereich des Landeskindergartens zwischen Klostersgasse und Parkpromenade, Areal des Einkaufszentrums „Promenade“ inklusive dessen Parkhaus in der Bräuhausgasse oder Flächen des Franziskanerklosters im Bereich Rathausplatz/Heitzlergasse.

Die Groen differieren von <100 m<sup>2</sup> (Brunngasse) bis rund 4.600 m<sup>2</sup> (Kindergarten auf Gst. 21).

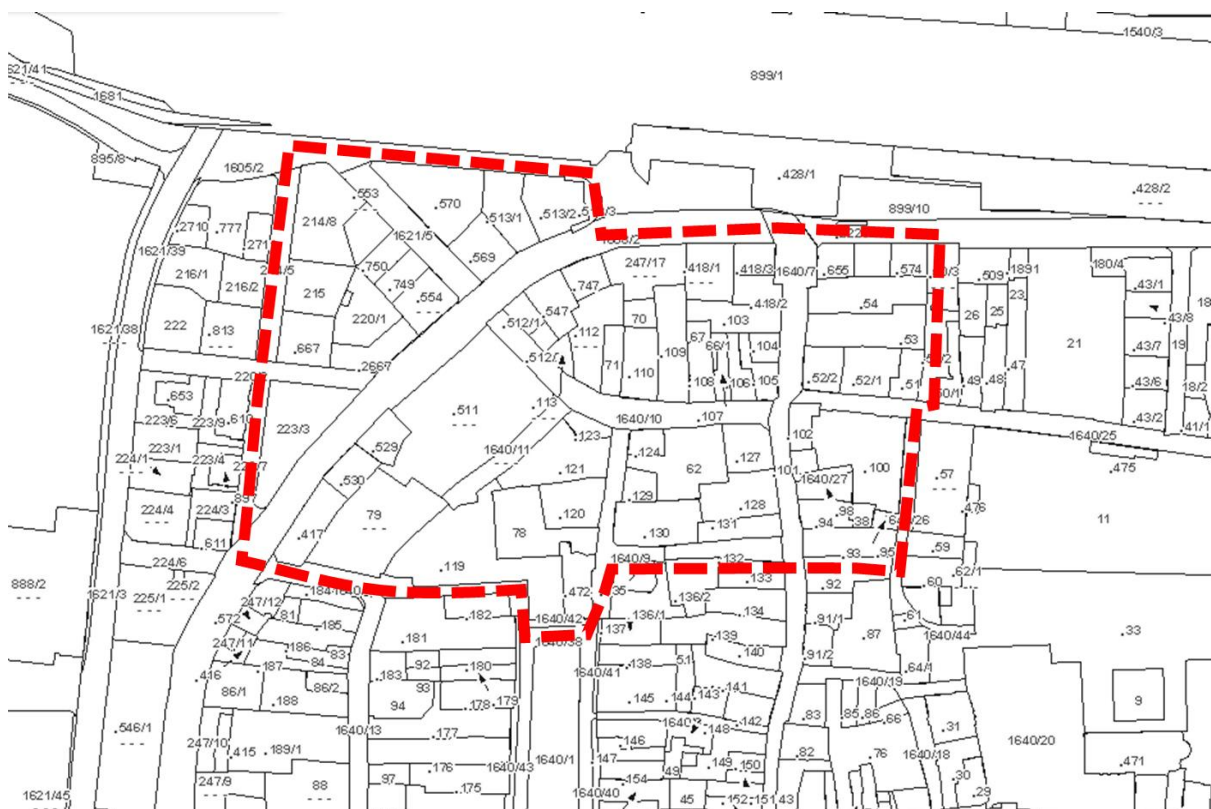


Abbildung 17: Parzellenstruktur im Umgebungsbereich.

#### Gut versorgter Bereich mit verdichteter Bebauung

Gemäss Planungsrichtlinie §14 Abs. (2) Z1 N ROG 2014 ist bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur „die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung zu berücksichtigen.“

Das Planungsgebiet liegt in einem solch gut versorgten Bereich, befindet er sich unmittelbar im Stadtzentrum von St. Pölten, welches die Ader des städtischen Lebens ist und zahlreiche zentrale Einrichtungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs beherbergt. Die Struktur dieses Bereiches weist zahlreiche Charakteristika eines verdichteten Ortszentrums auf. Das Straenbild durch eine durchgängige geschlossene, dichte Bebauung geprägt. Im erweiterten

Umfeld setzt sich dieses Bild nahtlos fort. Bereiche mit offener und/oder lockerer Bebauung finden sich hier so gut wie keine.

### Nutzungsstruktur im Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich weist vielfältige Nutzungen auf, die von der Wohnnutzung über die Nutzung für Institutionen und Dienstleistungen sowie auch Handelsbetriebe reichen. Bis auf das Parkhaus EKZ Promenade (BS) und die Parkanlage Leiner-Park (Gp) ist der gesamte Planungs- sowie Umgebungsbereich als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet.

Es gibt keine Flächen/Parzellen, die noch unbebaut sind bzw. nicht genutzt werden. Ebenerdige Flächen sind fast ausschließlich (begrünte) Innenhöfe oder kleiner Parkflächen für PKW's. Am westlichen Rand befindet sich mit dem Leiner-Park die einzige Parkanlage und somit größere Grün-/Erholungsfläche im Untersuchungsgebiet.

Größere Flächen des ruhenden Individualverkehrs (Parkplätze) befinden sich im eingegrenzten Untersuchungsgebiet nur beim EKZ Promenade, welchem ein mehrstöckiges Parkhaus mit Einfahrt in der Bräuhausgasse angeschlossen ist.

Größervolumige Bauten, die hauptsächlich dem Wohnen dienen befinden sich in erster Linie im Bereich Khittelstraße/Wenzel Kaska-Straße.

### **Beispiele für größervolumige Wohnbauten:**



*Ecke Bahnhofplatz/Khittelstraße*



*Ecke W. Kaska-Straße / Radetzkystraße*

Abbildung 18: Wohnbauten größeren Volumens im Umgebungsbereich



**Beispiele für Bereiche mit Einkaufsschwerpunkt:**



*Kremser Gasse*



*Brunngasse*



*Einkaufszentrum Promenade Bräuhausgasse/Brunngasse*

Abbildung 19: Bereiche mit Einkaufsschwerpunkt im Umgebungsbereich.

**Beispiele für Bereiche institutioneller Prägung:**



*Gebäude der BVAEB Krankenvers. (Bahnhofplatz)*



*Areal Franziskanerkloster/-kirche (Heitzlergasse)*

Abbildung 20: Bereiche mit institutioneller Prägung im Umgebungsbereich.

### Bebauungsweisen im Umgebungsbereich

Die Bebauungsweisen sind im Umgebungsbereich sowie im Planungsgebiet selbst vor allem zu den Straßen hin fast ausschließlich geschlossen. Die Festlegung von offenen Bebauungsweisen ist im Untersuchungsbereich nur in den hinteren Bereichen von Gebäuden (Innenhöfe), abseits der Straßen, getroffen. Fast überall gilt eine Anbauverpflichtung bündig zum öffentlichen Gut. Selten herrschen Baufluchtlinien und wenn, dann gilt eine Anbauverpflichtung an diese Baufluchtlinie.

Im Planungsgebiet gilt eine durchgehende Anbaupflicht zu den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Brunngasse/Kremser Gasse/Bahnhofplatz/Julius-Raab-Promenade). Zur Straße hin sind auch hier die Bebauungsweisen fast ausschließlich geschlossen. Einzige Ausnahme bildet hier das Grundstück .112, auf dem die offene Bebauungsweise gilt. Hier stehen zwei eingeschossige Gebäude, die als Restaurant bzw. als Imbiss genutzt werden.



Abbildung 21: Ansicht auf das Gst. .112 mit offener Bebauungsweise (Blickrichtung Osten).

### 1.3.4. Geschossflächenzahlen in Planungs- und Umgebungsbereich

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

Die Untersuchung der Geschossflächenzahlen im festgelegten Umgebungsbereich ergibt folgendes Bild:

Gst.nr.	GFZ <0,8	Widmung	Nutzung	Gst.nr.	GFZ 2,0-4,0	Widmung	Nutzung
38	0,51	BK	Innenhof	.418/2	2,33	BK	Wohnen, Handel, denkmalgesch. Geb.
.112	0,53	BK	Gastronomie	.529	2,34	BK	Ärztzentrum
Gst.nr.	GFZ 0,8-1,0	Widmung	Nutzung	.747	2,35	BK	Wohnen, Bildungseinrichtung
keine	keine	keine	keine	.95	2,36	BK	Wohnen
Gst.nr.	GFZ 1,0-1,5	Widmung	Nutzung	.106	2,40	BK	Wohnen, Handel
.574	1,07	BK	Wohnen, Handel	.94	2,42	BK	Wohnen, Handel
.417	1,11	BK	Gastronomie	.123	2,50	BK	Wohnen, Handel
.108, 67	1,15	BK	Wohnen, Handel	.109	2,50	BK	Wohnen, Handel
.51	1,17	BK	Wohnen, Friseur	.553	2,54	BK	Wohnen
.53	1,18	BK	Wohnen, Gastronomie	.418/1	2,63	BK	Wohnen, Gastronomie
.110, 70	1,19	BK	Wohnen, Handel	.129	2,66	BK	Wohnen, Handel
.530	1,26	BK	Wohnen, Arzt	.513/1	2,87	BK	Wohnen
.128	1,28	BK	Wohnen, Handel	.569	2,90	BK	Wohnen
214/8	1,29	BK	Wohnen, Handel	79	2,95	BS	Parkhaus
Gst.nr.	GFZ 1,5-2,0	Widmung	Nutzung	62	2,96	BK	Handel
.132	1,51	BK	Wohnen, Handel	.511	3,13	BK	Wohnen, Einkaufszentrum
.119, .472, 78	1,59	BK	Kirche, Kloster, Klostersgarten	.667	3,18	BK	Wohnen
.2333, .2667, 220/1	1,60	BK	Wohnen	.103	3,28	BK	Wohnen, Handel
.120	1,68	BK	Wohnen, Gastronomie	.570	3,31	BK	Wohnen, Reisebüro
.98	1,69	BK	Wohnen, Handel	.554	3,42	BK	Wohnen
.131	1,76	BK	Wohnen, Handel	.52/1	3,45	BK	Wohnen, Handel
.512/1	1,79	BK	Wohnen, Fachhandel	.54	3,66	BK	Handel
.105	1,95	BK	Wohnen, Handel	.104	3,75	BK	Wohnen, Apotheke
Gst.nr.	GFZ 2,0-4,0	Widmung	Nutzung	.100	3,78	BK	Wohnen, Büros, Röntgeninstitut
.130	2,00	BK	Wohnen, Handel	Gst.nr.	GFZ >4,0	Widmung	Nutzung
.93	2,00	BK	Wohnen, Handel	.418/3	4,24	BK	Wohnen, Handel
.101, .102	2,00	BK	Wohnen, Handel	247/17	4,35	BK	Krankenversicherungsanstalt
.512/2	2,01	BK	Wohnen, Handel	.655	4,38	BK	Wohnen, Gastronomie
.107, 66/1	2,03	BK	Wohnen, Handel	.124	4,50	BK	Wohnen, Handel
.749	2,07	BK	Wohnen	.127	4,50	BK	Handel
.121	2,10	BK	Wohnen, Handel, Gastronomie	.52/2	4,51	BK	Wohnen, Handel
215	2,11	BK	Wohltätige Einrichtung, Bildung	.513/2	4,52	BK	Wohnen, Jugendeinrichtung
.750	2,13	BK	Wohnen	.710	4,80	BK	Wohnen, Supermarkt
.547	2,18	BK	Hotel				
.113	2,26	BK	Wohnen, Handel				
71	2,29	BK	Wohnen, Handel				

**Planungsgebiet:**

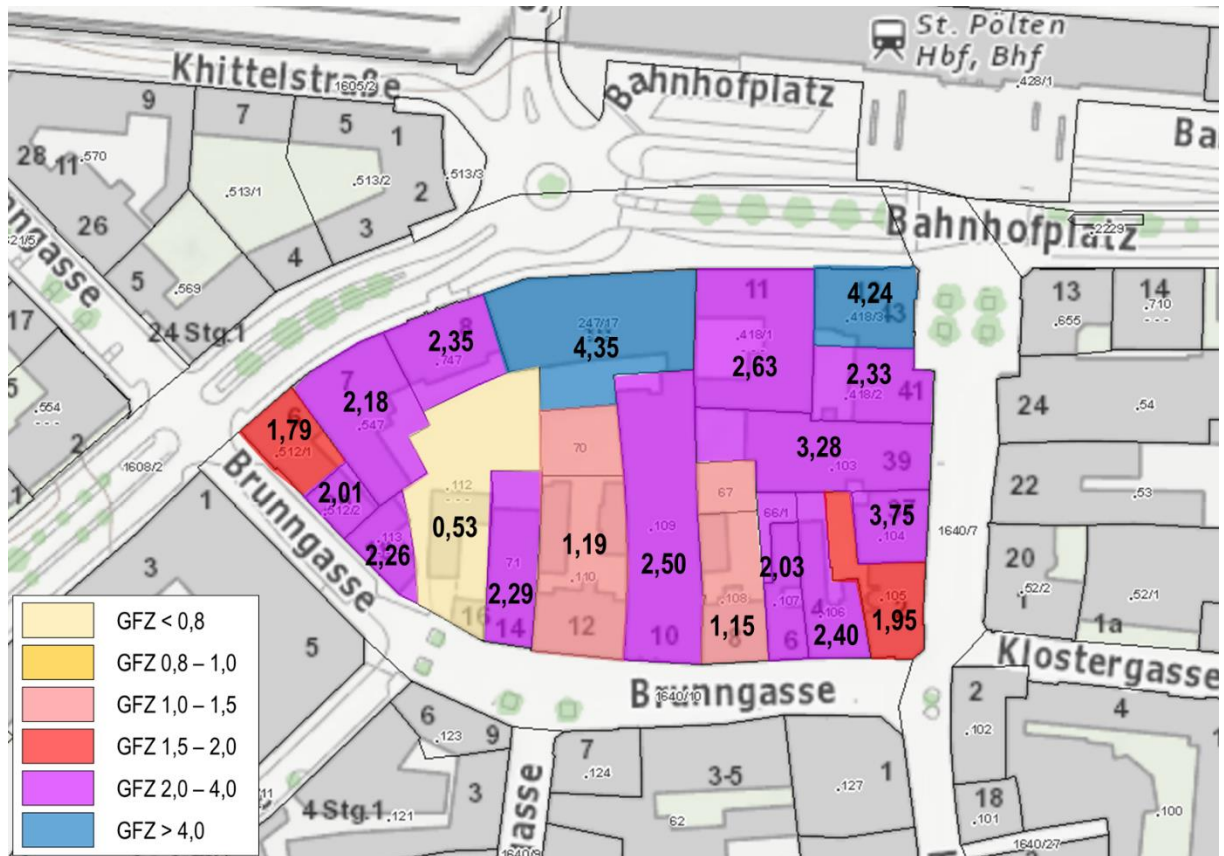


Abbildung 22: Verteilung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) im Planungsgebiet.

**Umgebungsbereich West:**

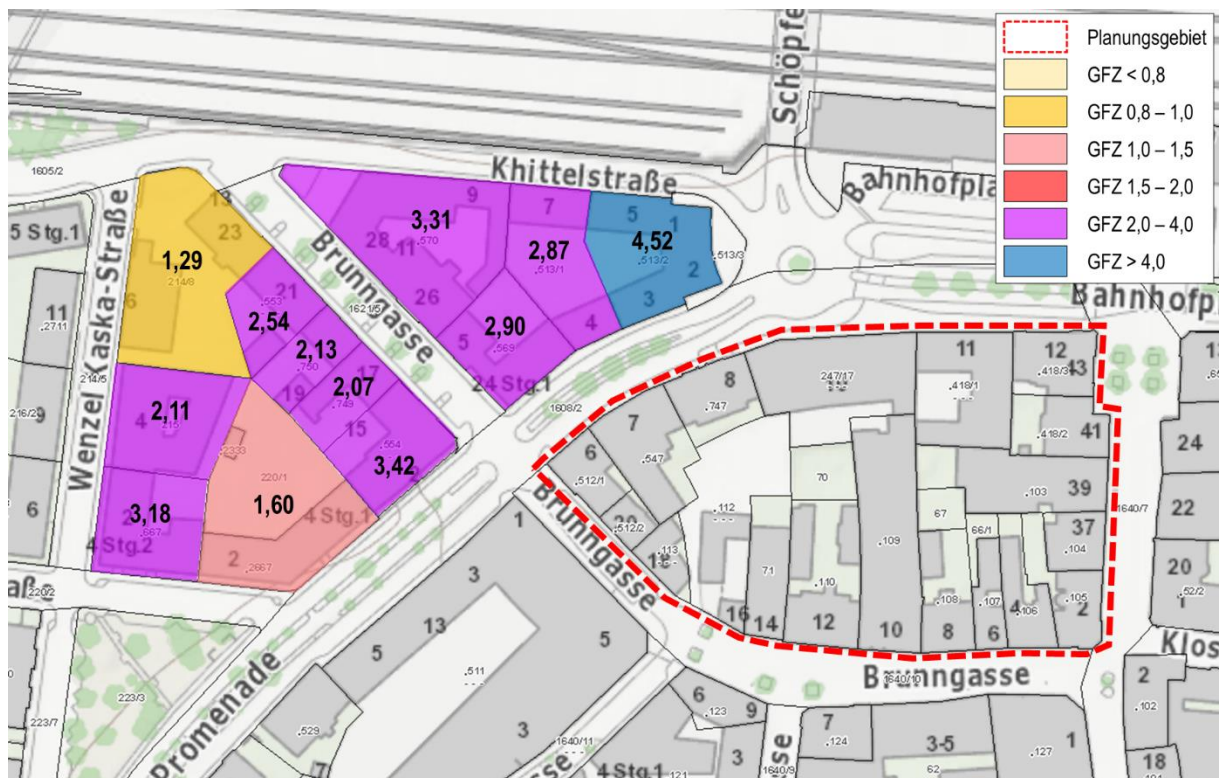


Abbildung 23: Verteilung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) im Umgebungsbereich West.

**Umgebungsbereich Süd:**

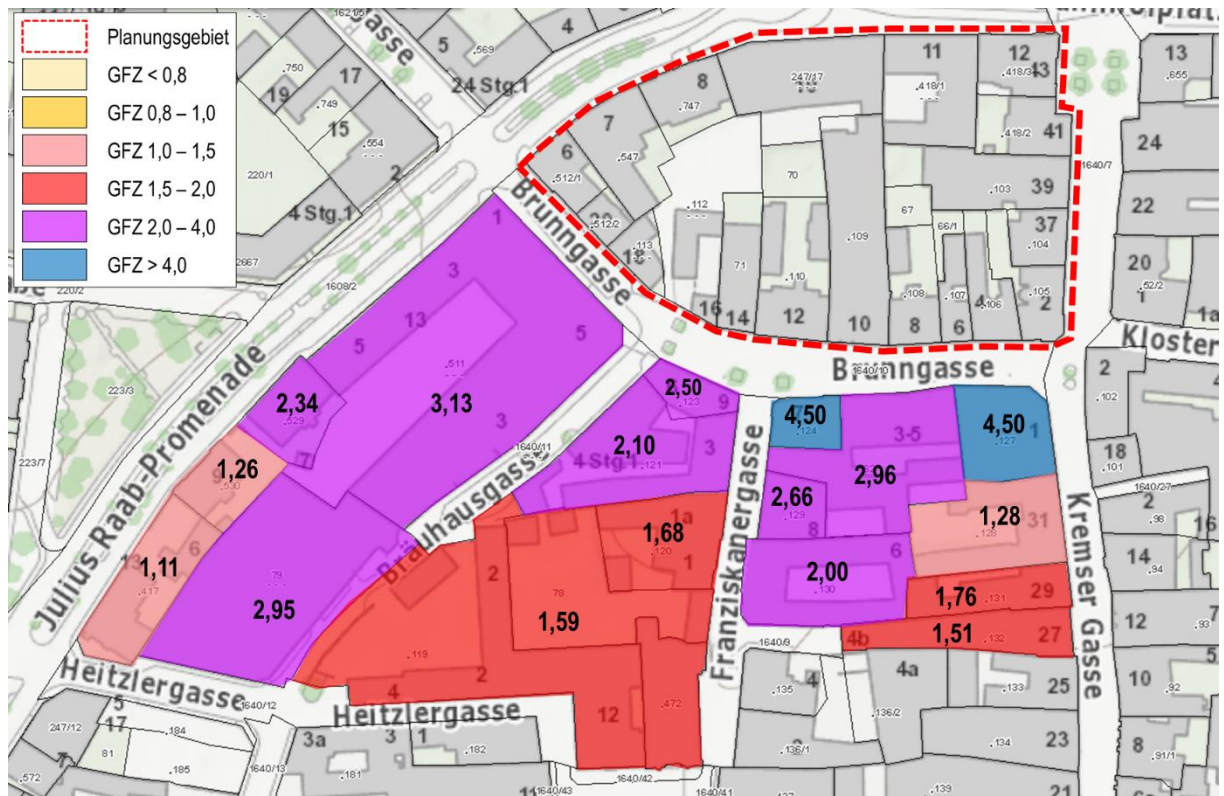


Abbildung 24: Verteilung der Geschosflächenzahlen (GFZ) im Umgebungsbereich Süd.

**Umgebungsbereich Ost:**

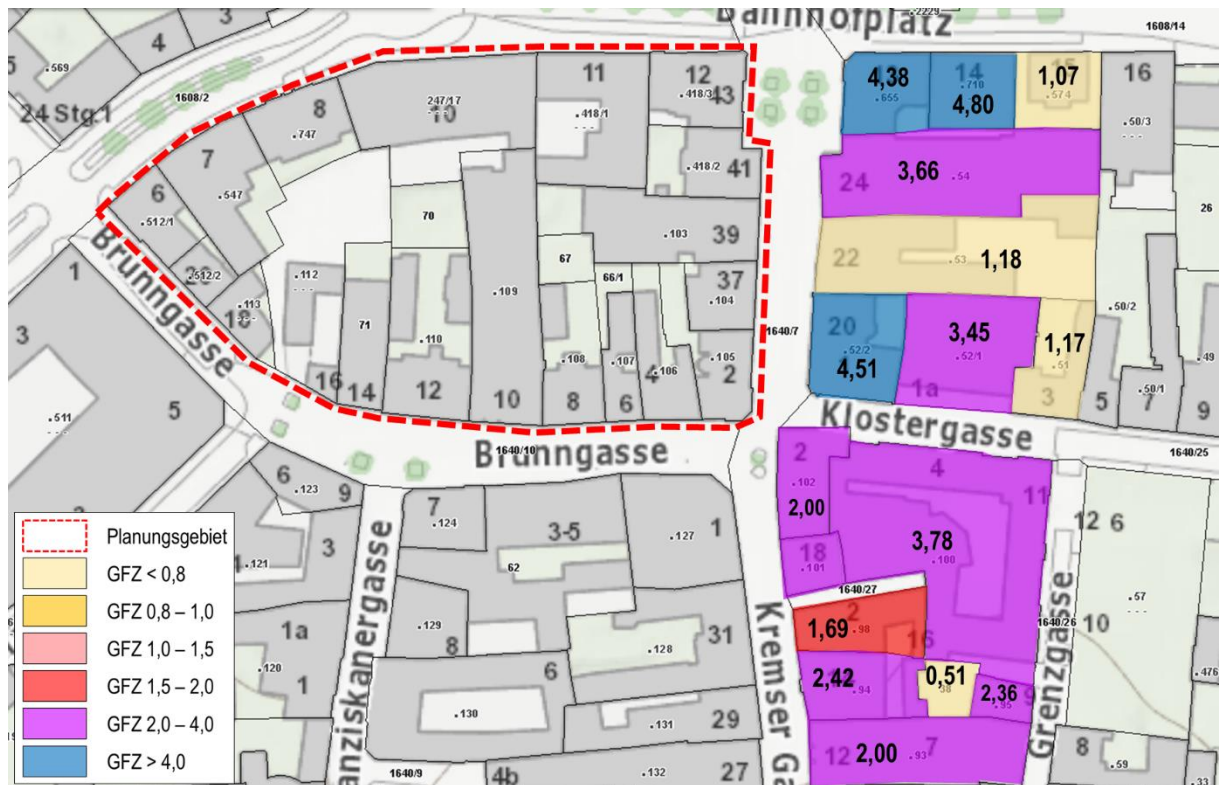


Abbildung 25: Verteilung der Geschosflächenzahlen (GFZ) im Umgebungsbereich Ost.

Die räumliche Verteilung der Grundstücke mit einer Geschosflächenzahl über 1,0 zeigt folgendes Bild:

Eine räumliche Konzentration der höchsten Geschosflächenzahlen weisen Komplexe an der Kremser Gasse und deren Quergassen (Klostergasse, Brunngasse) auf. Hier liegen die GFZ Zahlen teils klar über 4,0. Außerhalb der erwähnten Gassen sind die Grundstücke mit den höchsten Dichten der Komplex der BVAEB am Bahnhofplatz und gegenüber davon der größere Wohnkomplex an der Ecke Bahnhofplatz/Khittelstraße/Julius-Raab-Promenade. Der überwiegende Teil der restlichen betrachteten Grundstücke weist Dichten von 2,0 bis 4,0 auf. Geringere Dichten unter 1,5 sind nur punktuell zu beobachten.

Das Grundstück mit der mit Abstand geringsten Dichte liegt im Planungsgebiet selbst (Gst. .112).

Im Planungsgebiet liegen die GFZ großteils im Bereich zwischen 2,0 und 4,0. Zwei Grundstücke weisen sogar Dichten über 4 auf, das Eckgebäude Bahnhofplatz/Kremser Gasse sowie das Grundstück der BVAEB bzw. Volksbank NÖ. Aus dem generell verdichteten Bild mit geschlossener Bebauung sticht nur mehr das Gst. .112 heraus, welches eine GFZ von 0,53 aufweist. Hier besteht das größte Nachverdichtungspotenzial zur Angleichung des generellen Bebauungsbildes in diesem urban geprägten und somit sehr gut versorgten Innenstadtbereich.

Folgende Abbildung zeigt die Situation beim Gst. .112:



Abbildung 26: Situation beim Gst. .112, welches die geringste Dichte (GFZ 0,53) im gesamten UG aufweist.

### 1.3.5. Mögliche GFZ laut Bestimmungen des Bebauungsplanes

Anbei wird ein Überblick über die aktuellen Festlegungen des Bebauungsplans für den betroffenen Baublock der aktuellen Umwidmung gegeben. So kann ermittelt werden, welche maximale Geschossflächenzahlen im Zuge der Bebauungsplanung bereits möglich sind, damit eine Anpassung der Widmung für nachhaltige Bebauung in der Flächenwidmungsplanung erfolgen kann.

Aktuell herrschen im betroffenen Baublock folgende Bestimmungen:

Bebauungsbestimmungen <i>Bebauungsdichte / Bebauungsweise / Bauklasse od. Bebauungshöhe</i>	Grundstücke	<b>max. mögliche GFZ</b>
100 / geschlossen / V	247/17, .418/1, .418/3	<b>5,0</b>
100 / geschlossen / IV	.103, .104	<b>4,0</b>
100 / geschlossen / III	.105, .106, .107, .108, .109, .110, .113, .512/1, .512/2, .547	<b>3,0</b>
75 / geschlossen / IV	.547	<b>3,0</b>
2,5 / offen / 17 m	.418/1	<b>2,5</b>
100 / geschlossen / II	.109, .110, .418/1, 70, 71, 247/17	<b>2,0</b>
5 / offen / I	.103, .112, .547, 67, 70, 247/17	<b>0,05</b>
70 / geschlossen / I	.105, .106, .108, 66/1	<b>0,7</b>

## C. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 2. ÄNDERUNGSPUNKT 79

KG. St. Pölten  
Grdst. .112, .113

(auf Planblatt 7135-5202)

Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes (BK > BKN-4,5)

Erweiterung des Geltungsbereiches (100/g/III) in Richtung Westen auf dem Gst. .112

Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches (5/o/I) (Bereich Innenhof) in Richtung Süden im nördlichen Bereich des Gst. .112

#### 2.1. Planung

Analog zur Änderung des Flächenwidmungsplanes soll der Bebauungsplan wie folgt geändert werden:

- a. Kenntlichmachung der FWP-Änderung – BK auf BKN mit GFZ 4,5
- b. Erweiterung des Geltungsbereiches (100/g/III) in Richtung Westen auf dem Gst. .112 zur Schließung der Lücke in diesem Bereich und Erreichung einer geschlossenen Bebauung
- c. Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches (5/o/I) (Bereich Innenhof) in Richtung Süden im nördlichen Bereich des Gst. .112 zur Gewährleistung der geordneten Verkehrsführung in diesem Bereich (Parken und nötiger Verkehr für den Betrieb des Hotels)

Die Festlegung der Geschosßflächenzahl von 4,5 im FWP orientiert sich am Bestand der vorhandenen Gebäude im betroffenen Baublock. Die höchste GFZ wird hier am Gst. 247/17 mit einer GFZ von rund 4,35 erreicht (siehe GFZ Analyse Kapitel B). Im Bebauungsplan ist hier noch eine Reserve nach oben vorhanden mit der Festlegung 100/g/V, die eine GFZ von 5,0 ermöglicht. Eine schrittweise Anpassung der BKN soll bei weiterer Entwicklung erfolgen und von der Stadtplanung geordnet gesteuert werden.

In den anderen Bereichen sind im BPL teilweise Festlegungen getroffen, die nur GFZ von unter 4,5 ermöglichen. Hier ist auch der Baubestand noch teilweise unter den Möglichkeiten der Bebauungsbestimmungen. In den nächsten Jahren wird hier jedoch geplanterweise eine kontinuierliche und schrittweise Nachverdichtung bei Bedarf durchgeführt.

Inhalt dieser BPL-Änderung auf den Gst. .112, .113 ist nun vorerst einmal die Schließung einer „letzten“ Lücke des gesamten Baublocks an der Ecke Brunngasse/Bräuhausgasse. Dies soll durch eine geplante Erweiterung des am Standort bestehenden Hotels erfolgen.

Aufgrund der Tatsache, dass hier jedoch noch Festlegungen mit Bauklasse I bis zur Brunngasse hin getroffen sind, wird eine Schließung der Lücke bzw. Anpassung an ein umfeldübliches Maß der Bebauung aktuell noch verhindert. Dadurch kommt es auch zu einem Widerspruch zu den Zielen der hier ausgewiesenen Schutzzone. Mit den neuen Festlegungen kann nun eine Nachverdichtung und Angleichung des Baubestandes erreicht werden.

Die Plandarstellung der Änderung des Bebauungsplanes sieht wie folgt aus:



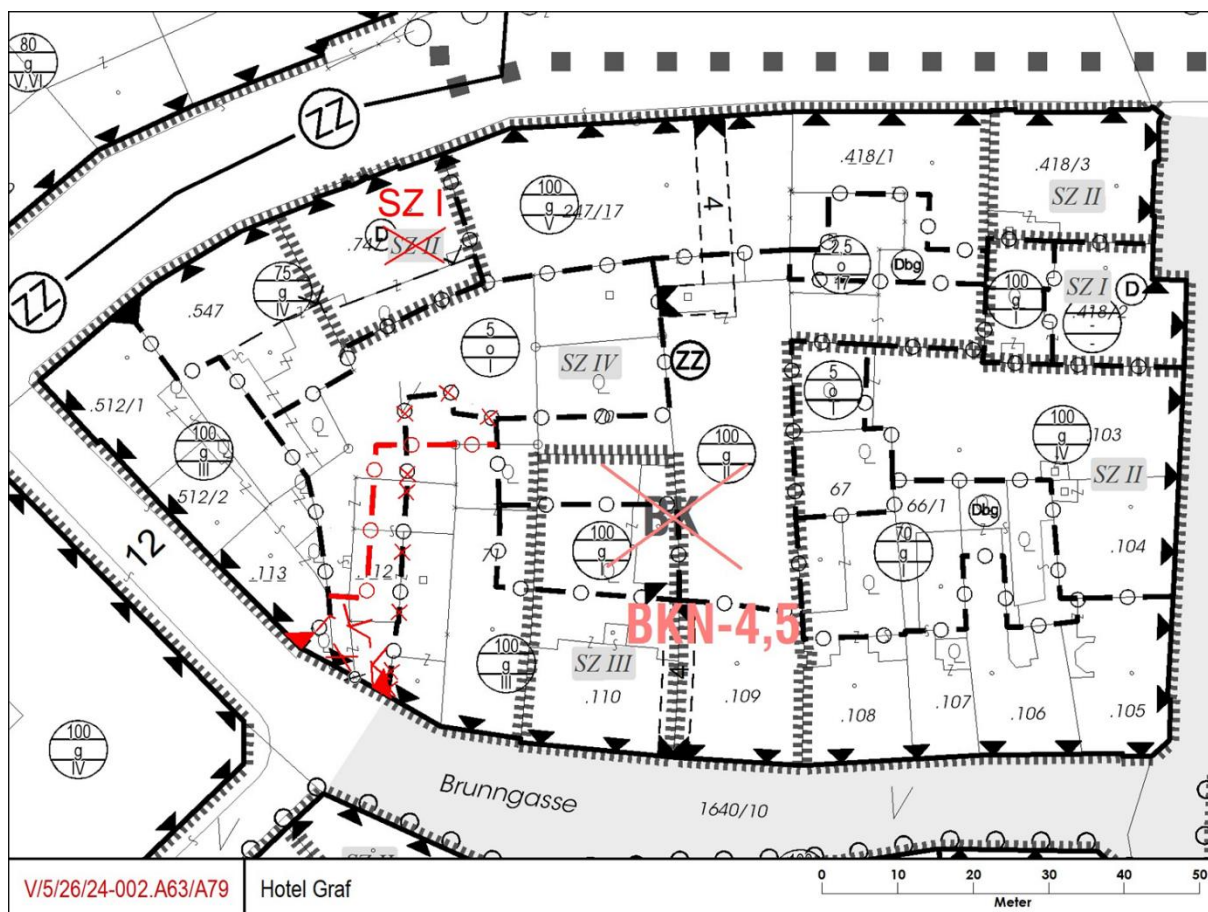


Abbildung 27: Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des ÄP79 der Stadtgemeinde.

Beginnend an der Ecke des benachbarten Bestandes wird die vordere Baufluchtlinie parallel zur Straßenfluchtlinie geführt (rund 6,6 m Tiefe) und mit der 5 m breiten Zufahrt geschnitten. Sowohl die parallel zur Straßenflucht verlaufende BFL, als auch jene parallel zur seitlichen Gst. sind dabei einfache Baufluchtlinien, wobei die geschlossene Bauweise weiterhin nachzuweisen ist.

## 2.2. Änderungsanlass

Nach §34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gelten für Änderungen des Bebauungsplanes folgende Bestimmungen:

- (1) Der **Bebauungsplan** ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden
  1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder
  2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
  3. wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
  4. wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden....

Zu (1) Die gegenständlichen Festlegungen des Bebauungsplans in seiner heutigen Form wurde vor Erlassung des ISEK beschlossen. Aufgrund der Aussagen hinsichtlich der

Nachverdichtung und Funktionalitäten des Stadtteils Zentrum und Süd ist auch eine Änderung (=Verdichtung) des Bebauungsplanes erforderlich.

Dies betrifft auch Z1 (wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung):

Zusätzlich beinhaltet die Änderung des Bebauungsplanes die zukünftige Möglichkeit der weiteren touristischen Entwicklung im Kernbereich der Stadt. Mit der Planung einer Hotelerweiterung kann ein neues Angebot geschaffen und der gesamte Umgebungsbereich aufgewertet werden. Zudem wird die letzte sichtbare Lücke des gesamten Baublocks geschlossen, der Bereich nachhaltig nachverdichtet (am Gst. .112 besteht bislang noch ein Gebäude mit Bauklasse I, welches nicht mehr in das Gesamtbild der bestehenden umliegenden Bebauung passt) und damit den Zielen der festgelegten Schutzzone (siehe in Verbindung mit §15.1 & §15.4 Abs. 4a Bebauungsplanverordnung St. Pölten) entsprochen.

Die Festlegung der Schutzzone stellt die einzige Änderung des Bebauungsplanes seit Erlass des ISEK dar, ist aber in Zusammenhang mit der Erläuterung zu Z3 ebenfalls als wesentliche Änderung der Grundlagen anzusehen.

Zu Z3: Mit der bestehenden Anbaupflicht im Bereich der derzeitigen Festlegung (5/o/I) besteht ein Widerspruch zur Bestandsbebauung auf Grundstück .113 (siehe Abbildung 26) sowie ein Widerspruch zu den Zielen der festgelegten Schutzzone. (vgl. §15.1 & §15.4 Abs. 4a Bebauungsplanverordnung St. Pölten).

Zu Z4: Die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt wurden insofern geändert, als dichter bebaute oder zu bebauende Baulandflächen mit dem Widmungszusatz „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ zu versehen sind, andernfalls eine Bebauung nur unzureichend möglich ist (bis zu einer GFZ von 1,0).



Loosdorf, am 26.08.2024

DI Herfrid Schedlmayer