



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

**ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN
KG. ST. PÖLTEN
EHM. VOITHPLATZ**

PLANUNGSBERICHT

HP12/2024
24.10.2024/6.11.2024
BPAbbericht_HP086A

A-3382 Loosdorf • Parkstraße 5
+43 (0) 664/48 34 477
herbert.schedlmayer@raumordnung.at

ATU18789906
Volksbank NÖ-Mitte
IBAN: AT25 4715 0353 2991 0000

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Die folgende Übersicht zeigt, dass die Bebauungshöhen von 14 m auf 17 m bzw. von 17 m auf 20 m Gebäudehöhe verändert werden sollen. Alle übrigen Festlegungen bleiben gleich.

Teilbereich	Bebauungsdichte	Bebauungsweise	Bebauungshöhe	Änderung der Bebauungshöhe
Im nördlichen Teil:	35%	Offen	8 m	Keine
Im mittleren Teil:	35%	Offen	11 m	Keine
Im südlichen Teil:	35%	Offen	14 m	17 m
Kreuzungsbereich Spratzerner Kirchenweg - Widerinstraße	35%	Offen	17 m	20 m

Die Abgrenzungslinien zwischen den Bereichen gleicher Bebauungsbestimmungen (strichpunktierte Linien) werden ebenfalls verändert.

Dieser Bericht bildet die Grundlage für die Beurteilung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes für das Amt der NÖ-Landesregierung, Abt. RU1 – Bau- und Raumordnungsrecht im Rahmen des Verordnungsprüfungsverfahrens.

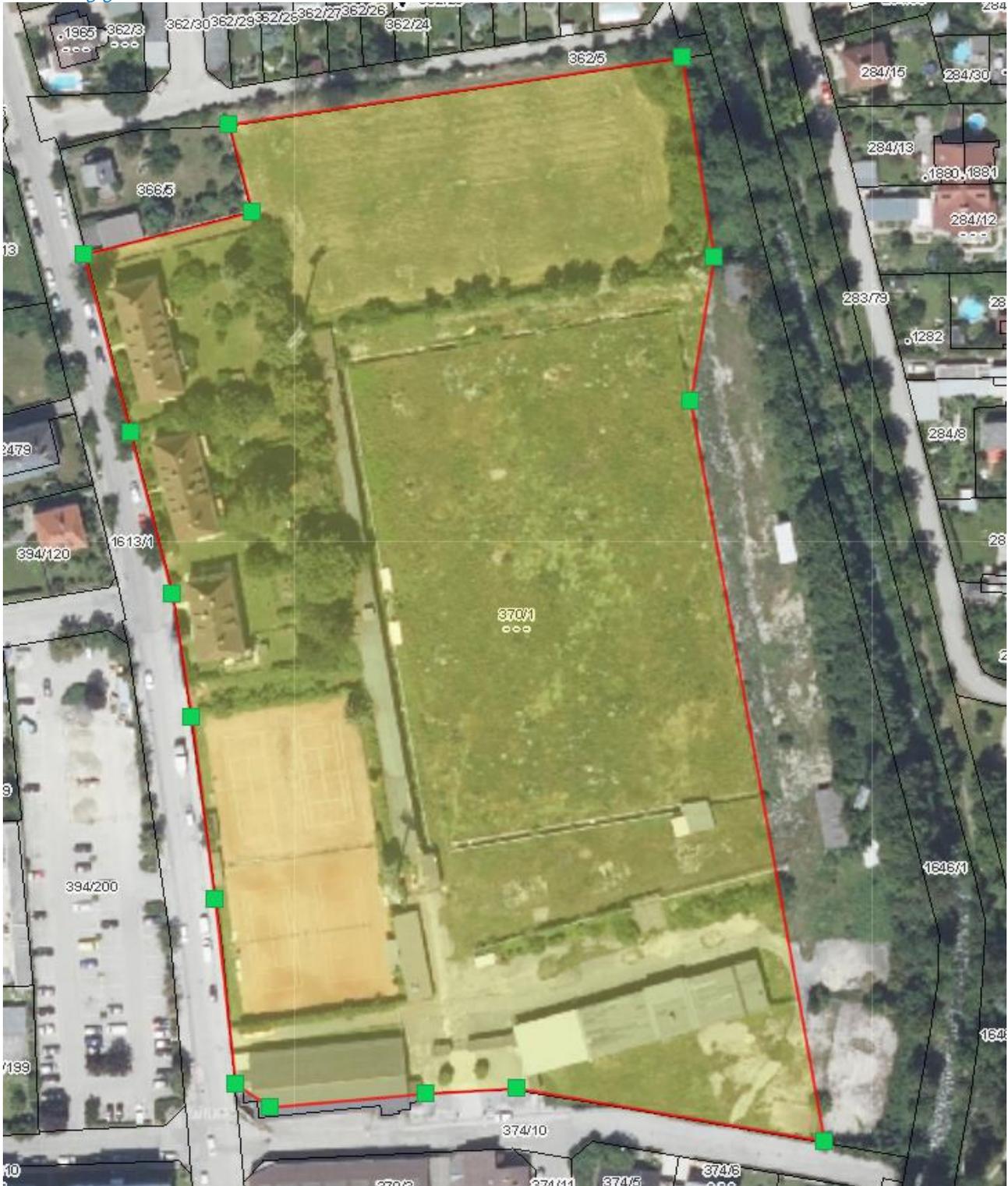
Auftraggeber:

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten
3100 St. Pölten Josefstrasse 70/72

2 PLANUNGSVORHABEN

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

Das Planungsgebiet



Das Grundstück 370/1 weist laut Einreichplan der Wöhrer Architektur ZT GmbH (Vorabzug) NÖ-Atlas eine Fläche von 37.769 m² auf, davon sind 31.388 m² als Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer GFZ von 1,5 gewidmet. Die nach Osten zum Mühlbach hin anschließende Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Grünland-Park ausgewiesen und umfasst ca. 6.381 m².

2.1. Örtliche Situation

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.

Aus den folgenden Abbildungen wird die Heterogenität der Bebauung im Umgebungsbereich deutlich: Die Bebauungshöhe und -dichte nimmt vom Norden nach Süden hin zu und weist teilweise hohe Dichten und Höhen auf.

An der Schneeweisgasse findet sich eine 2-geschossige Reihenhäuseranlage, eingebettet in ein Einfamilienhausgebiet. Am Spratzerner Kirchenweg befinden sich drei Mehrfamilienwohnhäuser.

Reihenhäuseranlage an der Schneeweisgasse



Einfamilienhäuser am Spratzerner Kirchenweg



*Eckgrundstück Schneeweisgasse – Spratzerner Kirchenweg
(Quelle: Google Maps)*



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

*2-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser am Spratzerner Kirchenweg
(Quelle: Google Maps)*



*2-geschossige Wohnhäuser am Spratzerner Kirchenweg und Wernerstraße
(Quelle: Google Maps)*



*Hallenbau an der Widerinstraße
(Quelle: Google Maps)*



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

*Parkplatz gegenüber dem Voithplatz
(Quelle: Google Maps)*



*Geschoßwohnbauten an der Widerinstraße, im Hintergrund Hochhaus am Spratzerner Kirchenweg
(Quelle: Google Maps)*



*Geschoßwohnbauten an der Widerinstraße,
(Quelle: Google Maps)*



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

*Geschoßwohnbauten beidseits des Spratzerner Kirchenweges
(Quelle: Google Maps)*



Wohnbau mit 8 Geschossen am Spratzerner Kirchenweg



Wohnbau mit 18 Geschossen am Spratzerner Kirchenweg



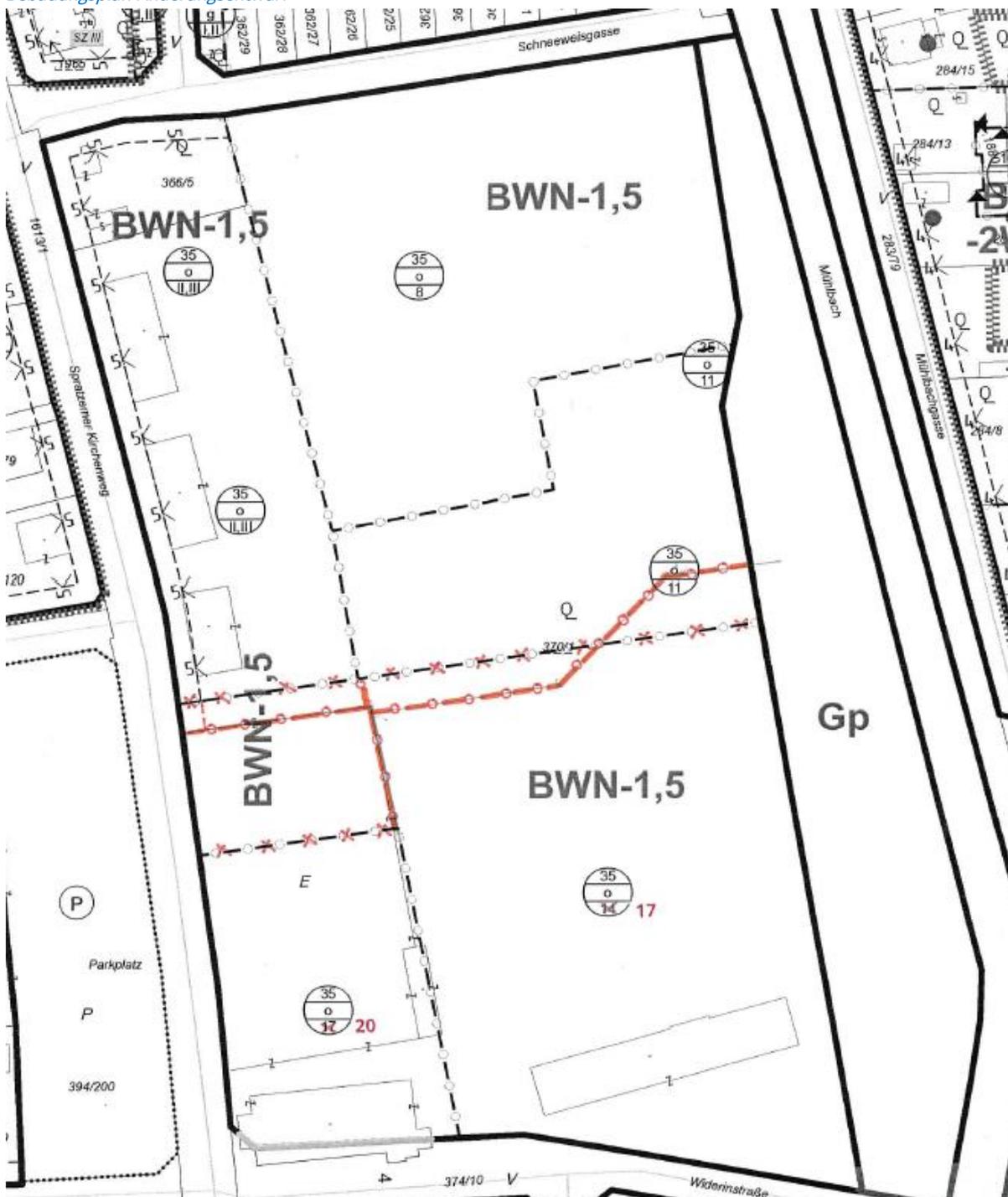
2.2. Festlegungen des Bebauungsplanes

Es ist geplant, im Planungsgebiet entsprechend der im Örtlichen Raumordnungsprogramm vorgegebenen Zielsetzungen einer baulichen Verdichtung, welche sich durch die Widmung von Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschosßflächenzahl von 1,5 manifestiert, eine Änderung der Bebauungsbestimmungen wie folgt vorzunehmen:

- Änderung der maximalen Gebäudehöhe von 14 m auf 17 m im südlichen Teil des Planungsgebietes und
- Änderung der maximalen Gebäudehöhe von 17 m auf 20 m im Kreuzungsbereich Spratzerner Kirchenweg – Widerinstraße.

Die Bebauungsdichte von 35% sowie die offene Bauungsweise bleiben für das gesamte Gebiet unverändert.

Bebauungsplan-Änderungsentwurf



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 27. Juni 2022 beschlossen und am 22. Juli 2022 rechtskräftig.

Von Seiten des Eigentümers wurde ein Architektenwettbewerb über die Neunutzung des Gebietes unter Berücksichtigung stadtplanerischer Rahmenbedingungen ausgelobt. Das Siegerprojekt dieses Wettbewerbes bildete die Grundlage für die Erstellung des am 27. Juni 2022 beschlossenen Bebauungsplanes.

Das folgende Modell zeigt die Baukörperverteilung aufgrund des Wettbewerbsergebnisses, die dem derzeit gültigen Bebauungsplan zugrunde liegt:

Modell Ergebnis Architektenwettbewerb



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Dieser Entwurf wurde nach Erwerb der Nachbargrundstücke am Spratzerner Kirchenweg durch die Genossenschaft abgeändert und zeigt folgendes Bild:

Modell Voithplatz nach Erwerb der Nachbargrundstücke



Letztlich wurde auch dieser Entwurf überarbeitet, und zwar im Hinblick auf die Schaffung eines zentralen Grünraumes inmitten des künftigen Wohnbaukomplexes.

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Dabei bleibt die Anzahl der Wohnungen (227) und Reihenhäuser (41), also insgesamt maximal 268 Wohneinheiten im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt unverändert. Die Geschosßflächen des ursprünglich mittig liegenden Baukörpers werden auf die umliegenden Baukörper aufgeteilt, sodass die ursprüngliche Zahl an Wohneinheiten unverändert bleibt, die Bebauungshöhe im südlichen Teil des Planungsgebietes jedoch von 14 m auf 17 m bzw. von 17 m auf 20 m erhöht wird.

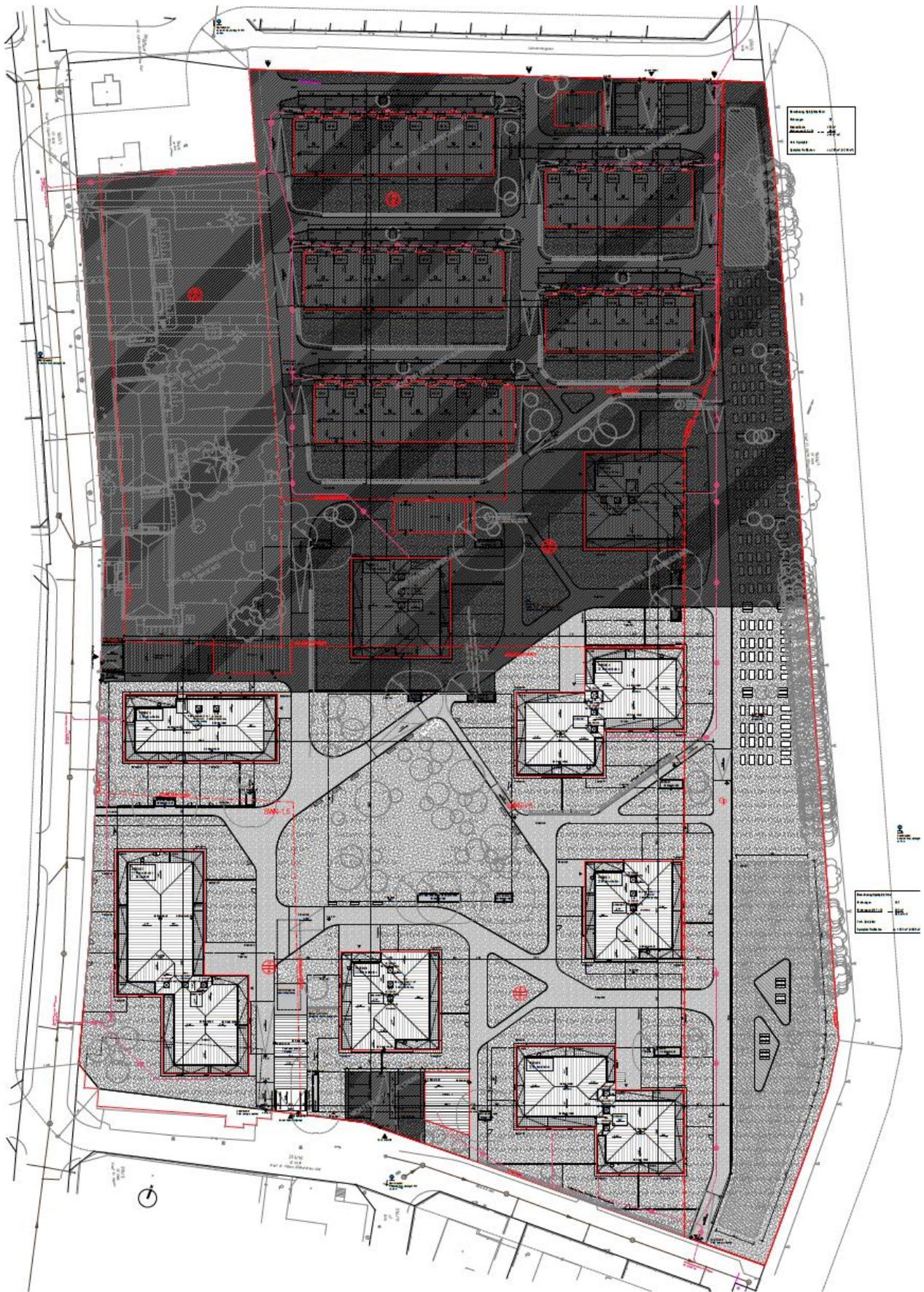
Modell nach Überarbeitung – Schaffung einer Grünen Mitte



Im Interesse der Verringerung der Bodenversiegelung innerhalb des Planungsgebietes kann somit eine größere freie Fläche geschaffen werden, u.zw. auf Kosten eines ursprünglich im Zentrum geplanten Baukörpers. Die dadurch verlorengelassenen Geschosßflächen können nun durch eine maßvolle Steigerung der Bebauungshöhe um jeweils ein Geschoß und Aufteilung auf die im Süden des Planungsgebietes anzuordnenden Baukörper ausgeglichen werden. Dabei wird die vorgegebene Anzahl von Wohneinheiten nicht erhöht. Die Geschosßflächenzahl von 1,5 wird eingehalten bzw. sogar unterschritten.

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Vorabzug 24.9.2024 Einreichplan Wöhler Architektur ZT GmbH



2.3. Gesetzliche Grundlage für die Erlassung des Bebauungsplanes

Laut IV. Abschnitt - § 29 - des NÖ-Raumordnungsgesetzes gelten für die Erlassung des Bebauungsplanes folgende Bestimmungen:

§ 29

Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner **Zielsetzung**, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- die Bebauung und
- die Verkehrserschließung

festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

2.3.1. Zu den Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes:

Nach der derzeit gültigen Regel umfasst die bestehende Widmung „Bauland-Wohngebiet“ eine höchstzulässige GFZ bis 1,5 und kommt so den Intentionen des Landesgesetzgebers entgegen, weil im Sinne eines sparsamen Umganges mit Boden für bauliche Nutzungen aller Art speziell im städtischen Bereich eine maßvolle Verdichtung zielführend und wünschenswert ist.

Die festgelegte Widmung als Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung erfüllt im Hinblick auf die Verkehrsauswirkungen, die Siedlungsqualität, die Grünraumausstattung und die Sozialverträglichkeit alle Kriterien für deren Festlegung und es können diese Aspekte insgesamt positiv beurteilt werden:

- Die Verkehrsauswirkungen sind im Individualverkehr durch die entsprechenden Parkplätze abgedeckt.
- Der öffentliche Nahverkehr ist durch das Stadtbussystem (LUP) sehr gut ausgebaut und bietet einen Halbstundentakt.
- Die Siedlungsqualität wurde durch einen städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb sichergestellt, der eine differenzierte Dichte- und Höhenverteilung gewährleistet, die vom Umgebungsbestand ausgeht. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Siedlungsqualität noch zusätzlich durch die Anordnung eines zentralen Grünraumes gesteigert werden.
- Die Grünraumausstattung ist durch den bachbegleitenden Grünraum, der als Grünland-Park gewidmet wurde und immer wieder große Durchblicke und Grünverbindungen in den eigentlichen Siedlungsbereich gewährleistet, gegeben.
- Schließlich wird die Sozialverträglichkeit dadurch gewährleistet, dass es sich um geförderte Wohnungen handelt, die gewisse Standards aufweisen, die auch für weniger betuchte Menschen leistbar sind und so zu einer guten sozialen Durchmischung sorgen werden.

2.3.2. Zu den Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung:

Diese werden durch Festlegungen des Mindestinhaltes des Bebauungsplanes, das sind die Bebauungsweise und die Bebauungshöhe, erfüllt. Zusätzlich wird für das gesamte Gebiet eine Bebauungsdichte von 35% festgelegt.

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Es ist daher nicht notwendig, im Planungsgebiet selbst weitere öffentliche Verkehrsflächen festzulegen.

Die Bestimmungen für den ruhenden Verkehr werden durch die Bebauungsplanverordnung des Stadt St. Pölten abgedeckt und werden im Zuge von künftigen Bauverfahren nachgewiesen und erfüllt.

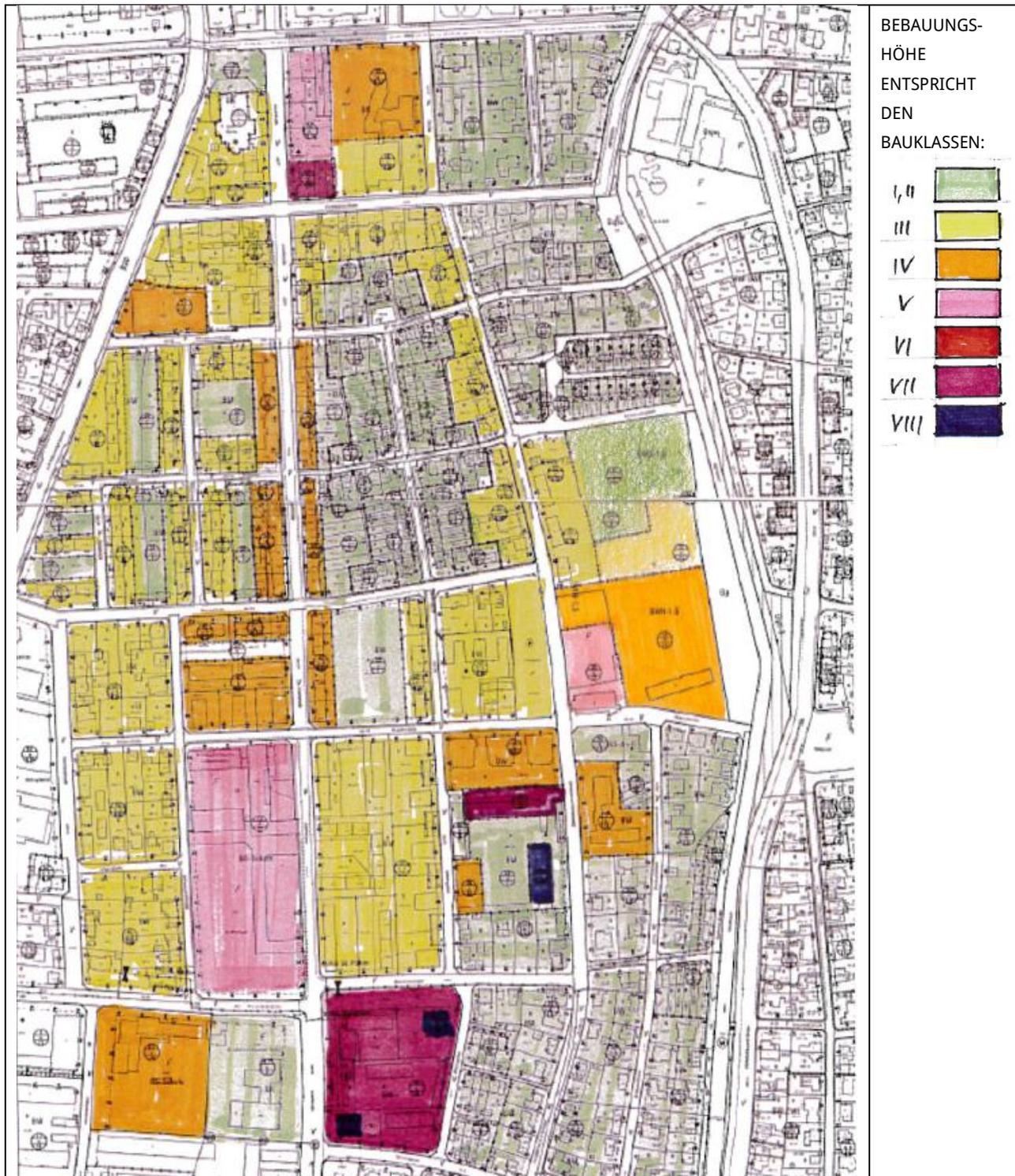
Der öffentliche Verkehr ist durch das Stadtbusnetz gegeben und bietet einen Halbstundentakt.

2.3.3. Zur Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

Die Auswirkungen auf die **Ortsbildgestaltung** werden sich in erster Linie aufgrund der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung ergeben.

Dazu wurde zunächst das Umfeld daraufhin untersucht, welche Bauungshöhen aufgrund der bestehenden rechtsgültigen Bauungsbestimmungen möglich wären.

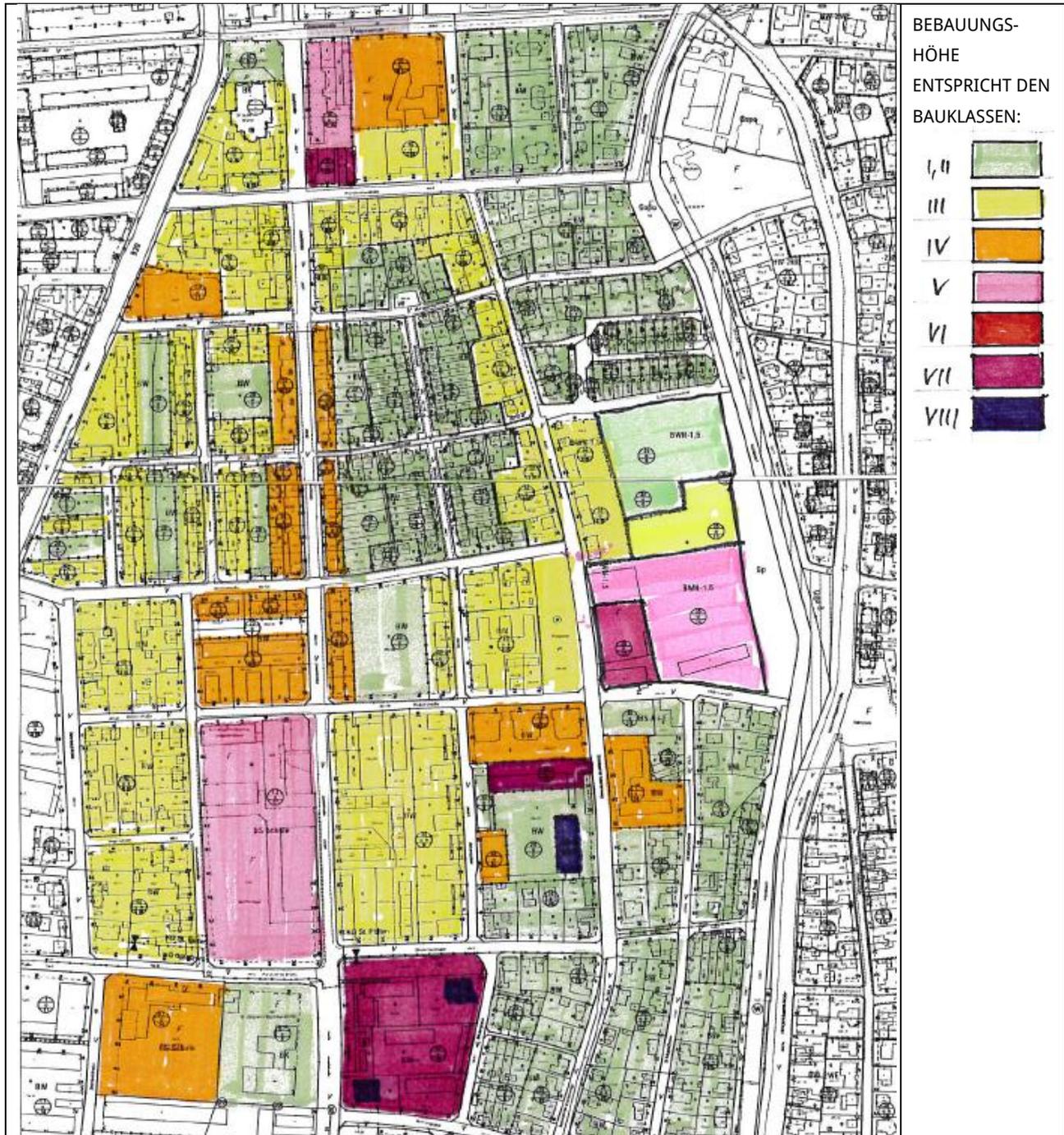
Dies zeigt die folgende Darstellung:



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Bei Umsetzung der geplanten Bebauungsbestimmungen zeigt sich folgendes Bild:

Die im Norden befindlichen Teile des Planungsgebietes werden der Einfamilienhausbebauung mit maximal 2 Geschossen angepasst. Dazwischen wird ein Bereich angeordnet, der als Übergang zur höheren Bebauung im Süden fungiert. Die Bebauungshöhen im Süden entsprechen der Bauklasse V und – am Spratzerner Kirchenweg – der Bauklasse VI. Diese Bebauungshöhe findet sich in nächster Nähe, in ca. 90 m Entfernung (Bauklasse VII) sowie daran anschließend in etwa 130 m Entfernung (18-geschoßiges Wohnhochhaus).



ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

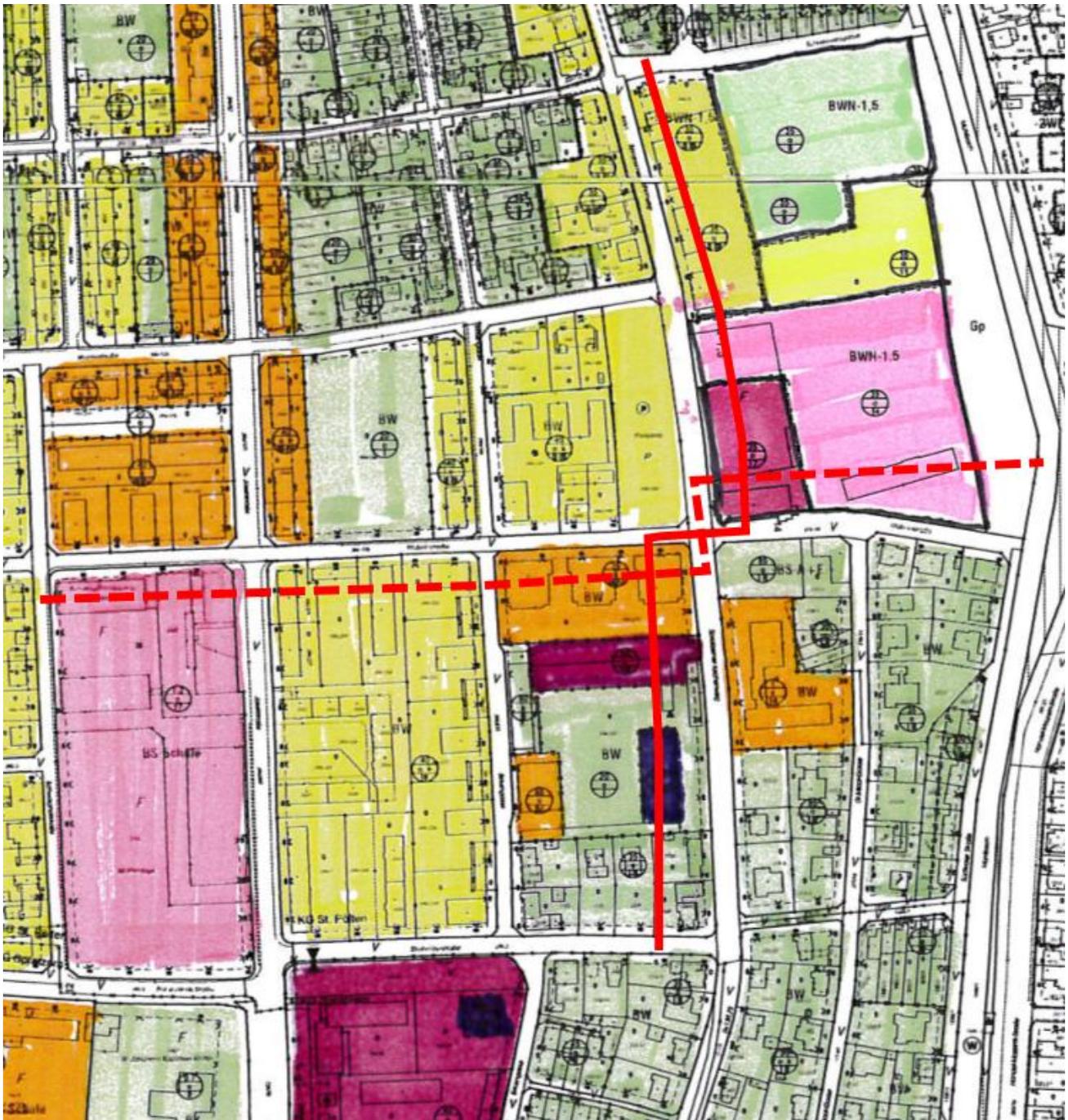
Die folgende Darstellung zeigt die Höhenentwicklung

- entlang der Nord-Süd-Richtung zwischen Schneeweisgasse und Strohmayerstraße
- bzw. in West-Ost-Richtung zwischen Schweighofstraße und Spratzerner Kirchenweg bzw. Mühlbach:

In diesen schematischen Schnitten ist die jeweils größte Bebauungshöhe entlang der genannten Straßenzüge Spratzerner Kirchenweg bzw. Widerinstraße in grauer Farbgebung dargestellt. Die neu festzulegenden bzw. zu erhöhenden Bereiche sind ebenfalls über dem Bestand an rechtsgültigen Gebäudehöhen dargestellt.

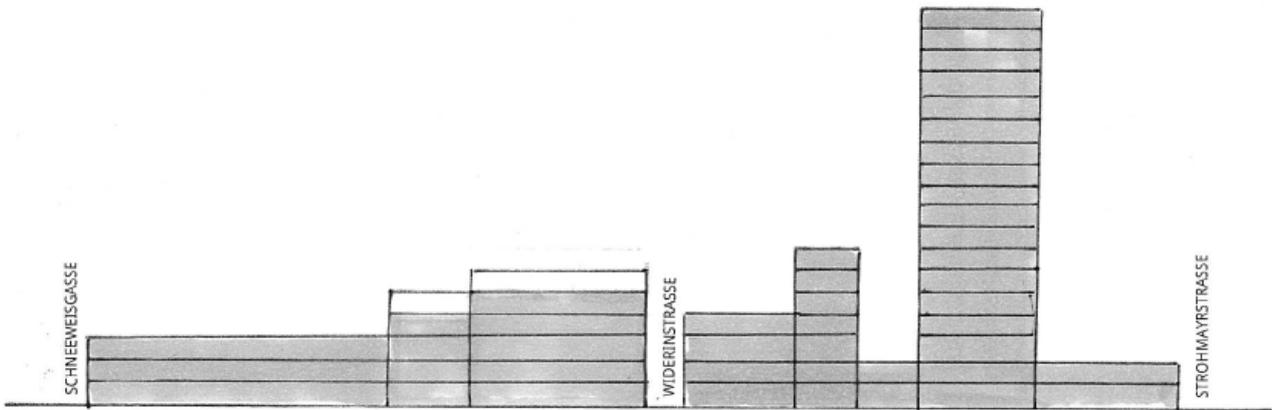
Die Schnittführung geht aus der folgenden Abbildung hervor:

- Schnitt in Nord-Süd-Richtung entlang des Spratzerner Kirchenweges
 - - - - - Schnitt in West-Ost-Richtung entlang der Widerinstraße



SCHEMATISCHER SCHNITT IN NORD-SÜD-RICHTUNG ENTLANG DES SPRATZERNER KIRCHENWEGES

Annahme der größten Bebauungshöhe im Straßenverlauf

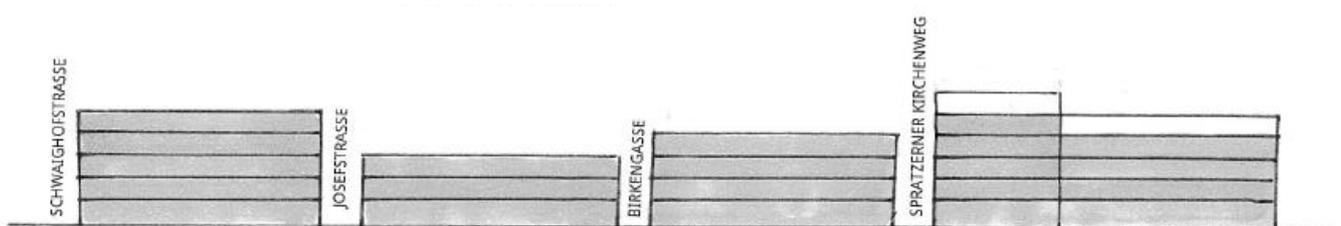


Der schematische Schnitt entlang des Spratzerner Kirchenweges zeigt, dass die Bebauungshöhe von der Schneeweisstraße bis zur Strohmayerstraße kontinuierlich ansteigt. Das 18-geschossige Wohnhochhaus ist dabei für das gesamte Umfeld eine weithin sichtbare Dominante, also auch für das Planungsgebiet, welches sich höhenmäßig dieser Dominante deutlich unterordnet.

Die Erhöhung um ein Geschöß ist im Vergleich zur nach Süden anschließenden Bebauung von untergeordneter Bedeutung und fügt sich gut in das Höhenprofil ein.

SCHEMATISCHER SCHNITT IN WEST-OST-RICHTUNG ENTLANG DER WIDERINSTRASSE

Annahme der größten Bebauungshöhe im Straßenverlauf



Der schematische Schnitt entlang der Widerinstraße bis zum Mühlbach zeigt, dass die Bebauungshöhe von der Schwaighofstraße zunächst auf 3-geschossig fällt, um danach wieder anzusteigen. Wenn auch die geplante Bebauungshöhe an der Kreuzung Spratzerner Kirchenweg – Widerinstraße die benachbarte Bebauungshöhe um 1 Geschöß gegenüber der bisherigen Festlegung übersteigt, so wirkt doch die nahe Dominante des 18-geschossigen Wohnhochhauses am Spratzerner Kirchenweg in diesen Bereich hinein.

Im Sinne einer lokalen Konzentration von größeren Bebauungshöhen im Bereich Widerinstraße – Spratzerner Kirchenweg – Strohmayerstraße und Birkengasse können die höhenmäßigen Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung als vergleichsweise gering und als vertretbar angesehen werden. Vor allem der maßvolle Übergang der Bebauungshöhen von Norden (Schneeweisstraße) nach Süden und von der bestehenden Bebauung im Norden des Planungsgebietes zum Grünland-Park entlang des Mühlbaches hin bewirkt eine harmonische Einbindung der künftigen Bebauung in das Stadtgefüge.

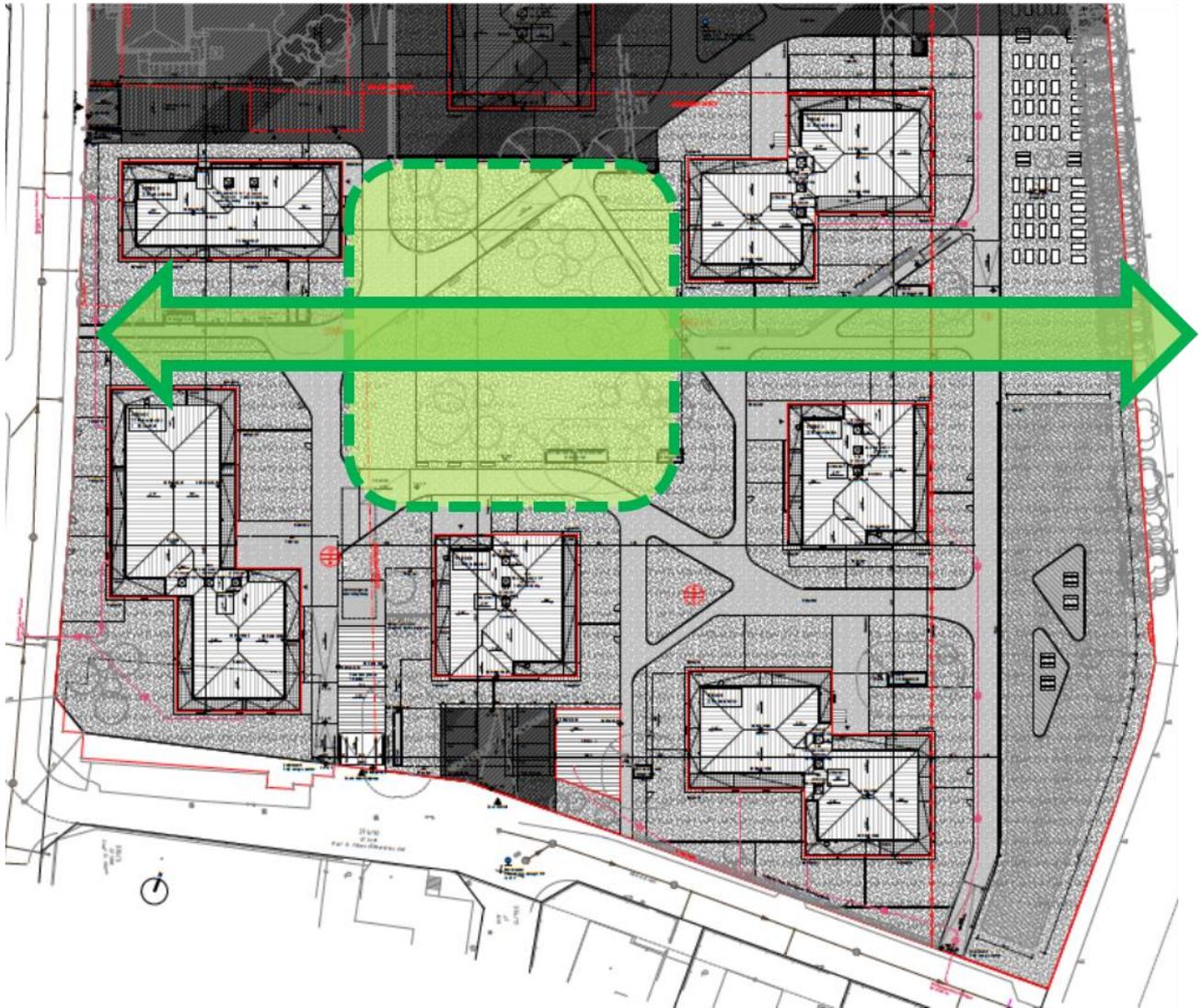
ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Die Auswirkungen auf die **Umwelt** sind als gering zu bewerten:

Das Planungsgebiet ist als Wohngebiet für nachhaltige Bebauung gewidmet, was eine bauliche Verdichtung bedeutet und durch eine teilweise Steigerung der Bebauungshöhe bei gleicher Geschoßfläche das Freihalten von unbebauten und als unversiegelte Grünflächen nutzbare Bereiche ermöglicht. Überdies ergibt sich durch die breite Grünzone entlang des Mühlbaches (Widmung Grünland-Park) und durch die Querverbindung der Grünräume in Ost-West-Richtung eine gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes.

Dies zeigt auch der letztgültige Bebauungsentwurf, der durch die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zustande kam.

Vorabzug 24.9.2024 Einreichplan Wöhler Architektur ZT GmbH – Detail



2.3.4. Zur Abgrenzung des Planungsgebietes nach § 29 Abs. (2) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014

(2) Ein Bebauungsplan darf für

- *den gesamten Gemeindebereich*
- *einzelne Ortschaften oder*
- *abgrenzbare Teilbereiche*

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche sind z. B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen.

Als abgrenzbarer Teilbereich kann der bislang als Grünland-Sport ausgewiesene Teilbereich, der in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung, mit einer GFZ von 1,5 festgelegt wurde, angesehen werden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 27. Juni 2022 beschlossen und am 22. Juli 2022 rechtskräftig.

2.3.5. Bauungsvorschriften nach § 29 Abs. (3) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014

(3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

Als Bauungsvorschriften werden die für die Landeshauptstadt St. Pölten vom Gemeinderat am 22. Mai 2023 beschlossene Verordnung, die am 14. Juni 2023 gemäß § 50 des Stadtrechtsorganisationsgesetzes 1999 in Kraft getreten ist.

Diese Verordnung wird gemäß § 33 Abs. (5) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 im Magistrat während der Amtsstunden der allgemeinen Einsichtnahme zugänglich gehalten.

Überdies ist diese Verordnung auch der Homepage der Stadtgemeinde unter „*Bürgerservice – Bauen und Wohnen – Stadtplanung – Bebauungsplan – Verordnung Bebauungsplan St. Pölten*“ im vollen Wortlaut zu entnehmen.

2.3.6. Weitere Bestimmungen nach § 29 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014

Die folgenden Bestimmungen sind für die vorliegende Neuerlassung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet nicht relevant.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

Das Betreten der Liegenschaft durch den Verfasser des Bebauungsplanes erfolgte im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer und es wurden dadurch keinerlei Schäden verursacht.

2.4. Gesetzliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes

Laut IV. Abschnitt - § 34 - des NÖ-Raumordnungsgesetzes gelten für die Erlassung des Bebauungsplanes u.a. folgende Bestimmungen:

Abs. (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.*

Als Anlässe für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes können folgende angesehen werden:

Zu Zif. 1: wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder

Als wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung kann angesehen werden, dass in jüngster Zeit der Ruf nach möglichst geringer Bodenversiegelung immer stärker geworden ist und sich zahlreiche Institutionen und Körperschaften mit diesem Thema beschäftigen. So ist es beispielsweise Ziel der Österreichischen Raumordnungskonferenz, die Bodenversiegelung und den Bodenverbrauch auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Wenn auch derzeit noch keine verbindlichen Richtwerte zur Erreichung dieser Ziele politisch vereinbart wurden, so soll doch diesen Intentionen gefolgt und diese möglichst unterstützt werden.

Als Wohnbaugenossenschaft kommt dem Grundeigentümer zweifellos eine erhöhte gesellschaftliche Verantwortung zu, der mit der geplanten Reduzierung von verbauten Flächen Rechnung getragen werden soll.

Zu Zif. 2. zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft

Die Reduktion von verbauten Flächen - bei gleichzeitigem Gewinn an allgemein nutzbaren Grünflächen innerhalb eines Planungsgebietes - trägt zweifellos dazu bei, in diesem die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Es ist daher im Sinne der künftigen Bewohner, einen attraktiven städtischen Lebensraum zu schaffen, der einerseits über eine gewisse Dichte verfügt, und andererseits wertvolle und vor allem für Kinder gefahrlos nutzbare Grünräume gewährleistet. Wenn auch dazu eine monetäre Bewertung schwerfällt, so kann jedenfalls davon ausgegangen werden, dass die Investition in Grünflächen der Gesundheit und dem Wohlbefinden der in der Gemeinde verkörperten Gemeinschaft im Sinne der Nachhaltigkeit zugutekommen wird.

Loosdorf, am 24.10.2024

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Anlage: Entwurf Teilbebauungsplan ehem. Voithplatz

