

Betreff: 111. Änderung des Flächenwidmungsplanes
Ergänzende Änderungspunkte zur Ausweisung von „Bauland
Kerngebiet nachhaltige Bebauung“
auf den Planblättern 7035-5301 in der KG St. Pölten
sowie 7034-5300 in der KG Viehofen

Unser Zeichen: V/5/13-111-2024/ML
Datum: 05.02.2024
Bearbeitet von: DI Marvin Linke
Büro: Rathaus, 2. Stk.
Telefon: 02742 333 - 3204
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

B e r i c h t

Im Folgenden werden 3 Änderungspunkte behandelt, diese Punkte dienen zur Ausweisung der „Nachhaltigen Bebauung“ entsprechend des §16 Abs. 1 Z 8 & 9 aufgrund der Abänderung des Bebauungsplanes innerhalb der Baublöcke bzw. Baublock-Teilbereiche, um letztlich eine GFZ größer 1,0 zu ermöglichen. Damit wird die Übergangsbestimmung entsprechend §53 Abs. 15 NÖROG 2014 i.d.g.F. für die durch die Änderungspunkte berührten Grundstücke aufgehoben. Es werden durch Abänderung der Straßenfluchtlinien im Zuge der Abänderung des Bebauungsplanes darüber hinaus die damit einhergehende Anpassung der Widmungsgrenzen dargestellt.

Die gegenständlichen Punkte wurden durch die Abteilung V/5 Stadtplanung behandelt und bearbeitet, wobei §13 Abs. 4 NÖ ROG 2014 erfüllt wird.

20. ÄNDERUNGSVORHABEN „GRENZGASSE“

Das Änderungsvorhaben „Grenzgasse“ sieht die Umwidmung der derzeit als „Bauland Kerngebiet“ gewidmeten Grundstücke, welche östlich an die Grenzgasse grenzen, in die Widmung „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 4,0“ („BKN-4,0) vor.

Grundlage des Änderungsvorhabens stellt die Abänderung des Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich aufbauend auf einem Wettbewerbsverfahren bzw. dessen Ergebnis¹ dar sowie dem damit einhergehenden Verfall der Übergangsbestimmung entsprechend §53 Abs. 15 NÖROG 2014 i.d.g.F. und stellt daher entsprechend §25 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F. einen Änderungsanlass dar.

Entsprechend der Anpassung des Bebauungsplanes kommt es hierbei auch zu einer Abänderung der Straßenfluchtlinien und damit der Widmungsgrenzen. Hierbei werden künftig rd. 30m² der Grundstücke .61, 62/1² & .62/2 als Teil der Baulandwidmung ausgewiesen bzw. rd. 92m²

¹ Das gegenständliche Wettbewerbsverfahren wurde in Abstimmung & unter Beteiligung der Stadt St. Pölten mit den Projektentwicklern und der Architektenkammer durchgeführt. Die Stadt ist bestrebt das gegenständliche Projekt entsprechend der Zielsetzung der städtebaulichen Neugliederung dieses Stadtraumes in Zusammenhang mit dem Projekt Domgarage umzusetzen.

² Ca. 2m² sollen zur Begradigung der Straßenflucht vom Grund der Diözese laut der Projektplanung für die künftige Bebauung Grenzgasse 6&8 übernommen werden.

der GST .59 & .60 als „Verkehrsfläche öffentlich“. Dadurch kommt es zu einer minimalen Reduktion des Baulandes um ca. 62m².

Durch den auch künftig festgelegten Bebauungsplan ist eine vollständige Ausnutzbarkeit der festgelegten maximalen Geschößflächenzahl tlw. nur bedingt möglich bzw. wäre durch diesen eine theoretisch höhere GFZ-Ausnutzbarkeit möglich. Beides stellt keine Grundlage für eine künftige Anpassung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes dar, um eine vollständige Ausnutzbarkeit in jedweder Hinsicht zu ermöglichen.

20.1 LAGE

Das Änderungsvorhaben befindet sich im Zentrum von St. Pölten im Bereich der Grenzgasse. Der gegenständliche Bereich umfasst die Grundstücke an der Ostseite der Grenzgasse von der Kloostergasse im Norden bis zum Sparkassenplatz im Süden und wird im Osten von der Liegenschaft des Bistums in Form der Grundstücke .33, .476 & 11 abgegrenzt. Grund für das Abgrenzen innerhalb des Baublocks stellt der Umfang des Baublocks sowie die Heterogenität dessen dar.

Betroffene Grundstücke:

KG St. Pölten: .57 (EZ 718), .59 (EZ 720), .60 (EZ 727) & .61 (EZ 3078), .62/1 (EZ 729), .62/2 (EZ 3078)

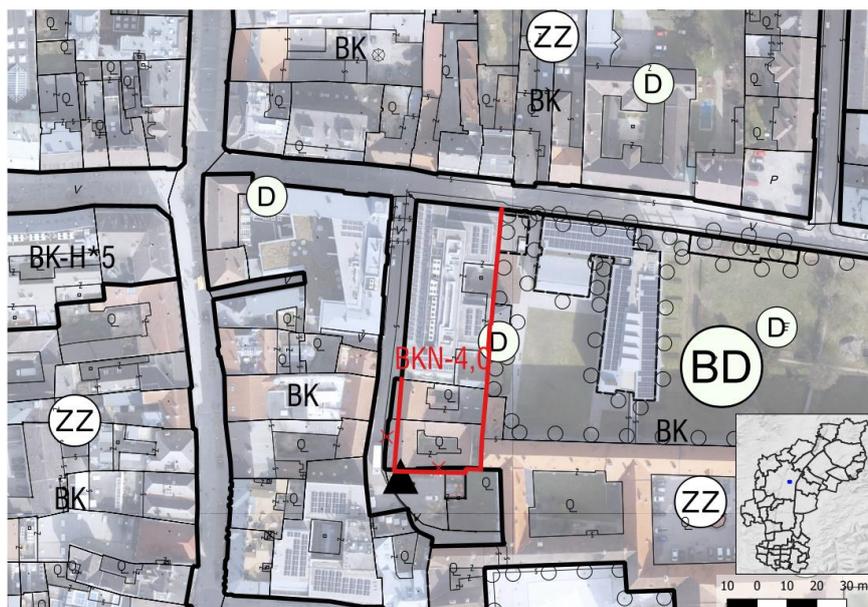


Abbildung 1: Schwarz-Rot-Entwurf überlagert auf Orthofoto

20.2 BESTANDSSITUATION

Die gegenständlichen Grundstücke sind derzeit alle bebaut, wobei nur das auf GST .57 befindliche Objekt derzeit eine Nutzung als Standort für Büros und Gesundheitseinrichtungen aufweist. Die Objekte Grenzgasse 6 & 8 stehen derzeit leer.

Entsprechend der Lage ist bis auf den Bischofsgarten auch das weitere Umfeld dicht bebaut und weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. So findet sich im Osten der besagte Bischofsgarten mit dem darin situierten Konservatorium für Kirchenmusik der Diözese St. Pölten, welcher von Süden durch den umfassenden und denkmalgeschützten Komplex des Bistums St. Pölten abgegrenzt wird.

Ein Trakt des Bistumsgebäudes schließt auch den südlich des Änderungsvorhabens gelegenen Sparkassenplatz nach Süden zum Domplatz ab, verbindet diesen aber auch durch einen Durchgang für Fuß- und Radverkehr.

Der Baublockteil, welcher an diesem Trakt anschließt und zwischen Grenzgasse und Kremser Gasse bis an die Klostersgasse reicht, weist einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzungen, Wohnnutzungen & Gesundheitseinrichtungen auf, wobei die Wohnnutzung mehrheitlich zur Grenzgasse und die Gewerbenutzungen vor allem zur Kremser Gasse ausgerichtet sind. Mit dem ehemaligen Grand Hotel Pittner findet sich auch hier ein denkmalgeschütztes Objekt in unmittelbarer Nähe zum Änderungsvorhaben.³

Nördlich der Klostersgasse setzt sich der heterogene Nutzungsmix fort, wobei die Kleinteiligkeit dessen nach Osten stetig abnimmt und im Kreuzungsbereich mit der Dr. Ofner-Gasse bereits mehrheitlich Wohnnutzung aufweist. Hier findet sich auch das denkmalgeschützte Prandtauerhaus bzw. ehemalige bischöfliche Taubstummeninstitut (Klostersgasse 15-17).

Die Bautypologie wird vor allem durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Das Gebäude des Konservatoriums, eine Baulücke sowie der Bischofsgarten brechen diese Struktur nur bedingt. Markanter treten weiters der Turm des Doms, vor allem aber das ehemalige Grand Hotel Pittner aus dem Höhenprofil der Umgebung hervor. Dies stellt auch mit einem Grund für die teils signifikant unterschiedlichen Geschoßflächenzahlen des Bestandes dar.



Abbildung 2: Schrägluftbild des Areals

20.2.1 Bestandssituation GFZ

Die Erhebung der Bestandssituation zur derzeitigen Ausnutzung der GFZ im gegenständlichen Planungsbereich & dessen Umfeld sowie die theoretisch mögliche GFZ nach dem geltenden Bebauungsplan⁴ ist in der „Bestandssituationsanalyse“ des Architekten DI Helmut Stefan Haiden dargestellt. (siehe Anhang 01)

Hierbei ergibt sich, dass die derzeitige, durch den Bestand ausgenutzte maximale GFZ 3,7 auf den gegenständlichen Flächen sowie 3,77 im Betrachtungsbereich beträgt. Die theoretisch mögliche Ausnutzbarkeit liegt bei einer GFZ über 5. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Qualitäten und Einfügung in den historischen Bestand soll daher die maximal zulässige GFZ künftig mit 4,0 festgelegt werden.

³ siehe Anhang 01: „Bestandssituationsanalyse“ des Architekten DI Helmut Stefan Haiden

⁴ Vgl. §53 Abs. 15 NÖROG 2014

20.3 ISEK 2016

Das ISEK 2016 weist das historische Zentrum St. Pöltns als Stadtzentrum und darüber hinaus die festgelegte Zentrumszone aus, weshalb der gegenständliche Bereich klar als Teil der Kernstadt anzusehen ist. Dahingehend sind die Allgemeinen Ziele zur Nachverdichtung und Entwicklung bzw. Stärkung der Stadtteilzentren als wesentliche Ziele in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Änderungsvorhaben anzuführen.⁵ Auch die vorgesehene Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist in Zusammenhang mit der geplanten Ausweitung der Fußgängerzone in die Grenzgasse, welche im Zuge der zugrundeliegenden Projektentwicklung vorgesehen wird, im Sinne der Allgemeinen Zielsetzungen für die Technische Infrastruktur anzuführen.⁶

Darauf aufbauend entspricht das Änderungsvorhaben den stadtteilspezifischen Entwicklungszielen des Stadtteils „St. Pöltn Mitte“ des ISEK 2016.⁷

Darüber hinaus ist das Änderungsvorhaben durch die Ziele des Landschaftskonzept 2010, als Teil des ISEK 2016, abgebildet.⁸ Das Vorhaben entspricht hierbei den Zielen der Nachverdichtung sowie der Entwicklung von Stadtplätzen als Treffpunkt und Kommunikationsort.



Abbildung 3: Ausschnitt ISEK 2016 Plandarstellung; relative Lage mit blauem „X“ markiert

20.4 VERKEHR & TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Areal ist in das bestehende Verkehrsnetz der Innenstadt und entsprechend gut in den Umweltverbund integriert. Vor allem durch die Nähe zum Hauptbahnhof St. Pöltn, die nahegelegene Fußgängerzone und das hochrangige Fahrradwegenetz bspw. an der Promenade sind die gegenständlichen Grundstücke sehr gut an den Umweltverbund angebunden. Das Areal wird dahingehend den ÖV-Güteklasse A zugeordnet, wobei durch das Angebot in unmittelbarer Nähe generell fast alle Wege für tägliche Besorgungen in kurzen Fußwegdistanzen erreichbar sind. Dadurch ist für den gegenständlichen Bereich auch ein geringerer Druck auf andere Verkehrsträger, außerhalb des Umweltverbundes, zu rechnen.

Über die Klostergasse und im Weiteren die Rennbahnstraße ist auch eine Anbindung an die B1 und damit das hochrangige Straßennetz gegeben. Aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. dem gegebenen Rechtsstand kommt es durch das Änderungsvorhaben aber generell zu kei-

⁵ siehe ISEK 2016, S. 59

⁶ siehe ISEK 2016, S. 64

⁷ Siehe ISEK 2016, S. 66-67

⁸ Siehe ISEK 2016, S. 4948

nen wesentlichen Veränderungen für das bestehende Straßennetz. Durch die bestehende Ausnutzung hinsichtlich der Geschoßflächenzahlen⁹ besteht bereits eine entsprechend höhere Beanspruchung des Straßennetzes, welches in diesem aber eben auch bereits abgebildet ist.

Die unweigerliche Steigerung des Fahrtenbedarfs im motorisierten Individualverkehr durch die zugrundeliegende Abänderung des Bebauungsplanes über die bereits abgebildete Ausnutzung des Straßennetzes hinaus, ist dabei als untergeordnet anzusehen. Vor allem durch die geplanten Maßnahmen im Zuge der Errichtung der benachbarten Domgarage, ist aber künftig eine Verbesserung der relevanten Kreuzungsbereiche zu erwarten, welcher auch diese untergeordnete Steigerung künftig adäquat in das Straßennetz der Stadt integrieren kann.

Sonst finden sich alle grundlegenden technischen Infrastrukturen in der Grenzgasse, wobei der bestehende Trafo am Sparkassenplatz beibehalten bzw. durch das Vorhaben widmungstechnisch nicht berührt wird.

20.5 UMWELTAUSWIRKUNGEN & NATURGEFAHREN

Das Änderungsvorhaben kommt in keiner der Bereiche zu liegen welche durch §15 Abs. 3 NÖROG 2014 angeführt werden, noch in kenntlichzumachenden Bereichen laut §15 Abs. 2 NÖROG 2014, als auch nicht im Nahbereich zu diesen.

Aufgrund der Bestandsbebauung der gegenständlichen Grundstücke, fehlenden naturschutzrechtlich relevanten Grünraumelementen sowie der Lage im Stadtzentrum St. Pölten sind keine Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den Naturhaushalt zu erwarten.

20.6 WIRKUNG AUF SOZIALE INFRASTRUKTUREN

Nach derzeitiger Projektplanung soll auf den GST .59 & .60 neben Gastronomie und möglichem Gewerbe bzw. Büronutzung vor allem Wohnnutzung unterkommen. Durch die vergangene Nutzung zu Wohnzwecken auf diesen Grundstücken ist dahingehend von keiner maßgeblichen Wirkungssteigerung auf die soziale Infrastruktur zu rechnen.

Mit dem Landeskindergarten in der Ludwig Stöhr-Straße HNr. 7 sowie den Volksschulen Daniel Gran-Straße I und II in 500m Entfernung sind öffentliche Einrichtungen der Kinderbetreuung & -bildung fußläufig leicht erreichbar. Auch Schulen der Mittel- & Oberstufe sowie Privatschulen der verschiedenen Stufen sind altersgerecht im Umweltverbund erreichbar. Diverse Jugendeinrichtungen finden sich leicht erreichbar in der Herzogenburger Straße & Schneckgasse.

Auch sonstige Sozialeinrichtungen, verschiedene Arztpraxen und andere Gesundheitseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Universitätsklinikum St. Pölten befindet sich weniger als einen Kilometer entfernt. Dahingehend ist eine ausreichende Versorgung durch soziale Infrastruktur im Sinne des Änderungsvorhabens gegeben.

20.7 PLANUNGSKONSULTATIONEN

Aufgrund der denkmalgeschützten Objekte im unmittelbaren Umfeld, den ausgewiesenen archäologischen Fundhoffnungsgebieten und den dadurch möglichen Planungskonflikten wurde im Zuge der Planungskonsultationen eine Stellungnahme des Bundesdenkmalamt eingeholt. Die Stellungnahme findet sich in den Beilagen (GZ 2024-0.580.899).

Sonst ist von keinen SUP relevanten naturräumlichen Gefährdungen bzw. Planungskonflikten auszugehen. (siehe SUP-Screening)

⁹ Siehe Anhang: „Bestandssituationsanalyse“ des Architekten DI Helmut Stefan Haiden

21 ÄNDERUNGSVORHABEN „DR. KARL-RENNER PROMENADE“

Das gegenständliche Änderungsvorhaben sieht die Umwidmung der derzeit als „Bauland Kerngebiet“ gewidmeten Grundstücke des Baublocks „Dr. Karl-Renner Promenade – Josefstraße – Schulring - Schulgasse“ in die Widmung „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 2,5“ („BKN-2,5“) vor.

Grundlage des Änderungsvorhabens stellt die notwendige Abänderung des Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich, aufbauend auf einem Bescheid des Bundesdenkmalamtes¹⁰ zur Aufhebung des Denkmalschutzstatus des Objektes Dr. Karl Renner-Promenade 4, dar sowie dem damit einhergehenden Verfall der Übergangsbestimmung entsprechend §53 Abs. 15 NÖROG 2014 i.d.g.F.

Durch den auch künftig festgelegten Bebauungsplan ist eine vollständige Ausnutzbarkeit der festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl tlw. nur bedingt möglich bzw. wäre durch diesen eine theoretisch höhere GFZ-Ausnutzbarkeit möglich. Beides stellt keine Grundlage für eine künftige Anpassung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes dar, um eine vollständige Ausnutzbarkeit in beiderlei Hinsicht zu ermöglichen.

21.1 LAGE

Das Änderungsvorhaben befindet sich im Süden des Zentrums von St. Pölten bzw. im Bereich der ehem. historischen Stadtmauer. Das Änderungsvorhaben umfasst folgenden Baublock „Dr. Karl-Renner Promenade, Josefstraße, Schulring & Schulgasse“

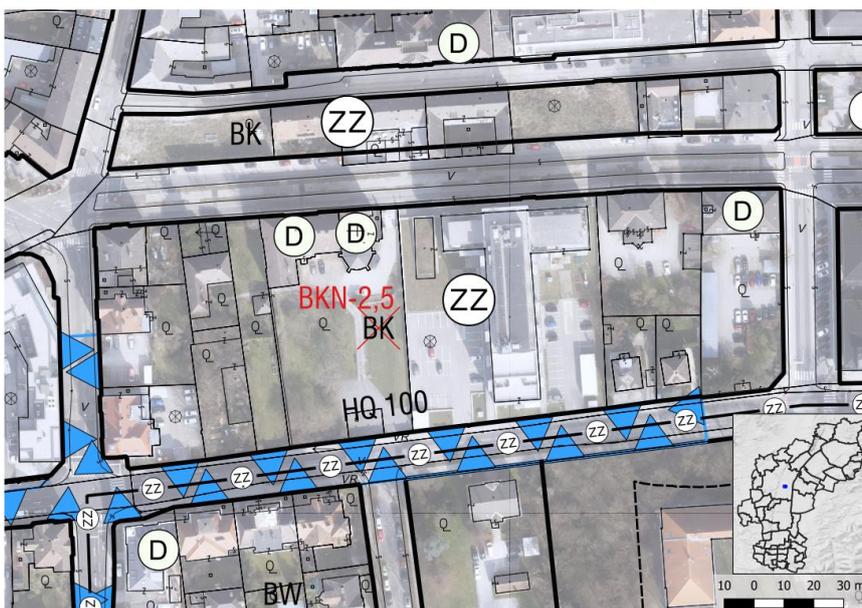


Abbildung 4: Schwarz-Rot-Entwurf überlagert auf Orthofoto

¹⁰ GZ 2022-0.782.127

Betroffene Grundstücke:

KG St. Pölten: .782, 251/2 (EZ 194), 258 (EZ 236), .518, .534, 255 (EZ 520), .367/1, 1608/5, 253 (EZ 927), 251/4 (EZ 928), 257/1 (EZ 952), .613, 1608/6 (EZ 1499), 257/2 (EZ 2762), .2277, 257/4 (EZ 2892), .2344, 257/3 (EZ 3275) & .367/2 (4321)

21.2 BESTANDSSITUATION

Die Grundstücke des Baublocks sind derzeit mehrheitlich bebaut. Ausnahme ist das schmale Grundstück 253, welches derzeit nur mit einem Pavillon bebaut ist. Die Grundstücke 1608/5 & 255 sind jeweils den Punktgrundstücken .367/1 sowie .518 & .534 zuzuordnen und damit als quasi bebaut anzusehen.

Der Nutzungsmix des Baublocks umfasst unter anderem Wohnen, Kirchen- & Sozialeinrichtungen, Arztpraxen, ein Nachtlokal und Büros. Dieser Nutzungsmix wird im näheren Umfeld vor allem durch mehrere Bildungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe und diverse Dienstleister ergänzt.



Abbildung 5: Schrägluftbild des Areals

Heterogen gestaltet sich auch die Gebäudetypologie des Baublocks sowie deren Umgebung. So finden sich historische, zwei- bis dreigeschoßige Bürgerhäuser aus der Zeit der Stadterweiterung, ein darin eingegliedertem Neubau, der kleine Kirchenbau der Herz-Jesu-Kirche, Einfamilienhäuser sowie der großformatige Wohnhauskomplex Dr. Karl-Renner Promenade 8. Der Baublock bildet klare Fronten vor allem zur Promenade und zur Josefstraße aus. So ergibt sich ein Übergang von der nördlich gelegenen, geschlossenen Bebauung der Innenstadt zur offenen Bebauung des Cottage-Viertels im Süden. Mit dem Ensemble Schulring 6 bis 12 sowie dem Bundesoberstufenrealgymnasium setzt sich dieser Übergang auch noch nach Süden fort. Mit dem Klostertrakt, der Herz-Jesu-Kirche sowie dem Objekt Dr. Karl Renner Promenade 12 finden sich denkmalgeschützte Objekte im Areal, mit dem Gebäude des Bundesoberstufenrealgymnasiums, dem Objekt Schulring 18 sowie Josefstraße 7/Schulring 2 aber auch mehrere in der unmittelbaren Umgebung.

2.2.1 Bestandssituation GFZ

Wie in der unten angeführten Kartendarstellung ersichtlich, besteht bei der derzeitigen Ausnutzung der GFZ durch den Bestand ein großer Unterschied zwischen den einzelnen Grundstücken als auch zur durch den Bebauungsplan theoretisch möglichen GFZ Ausnutzung¹¹ dieser. Die Betrachtung der durch den Bebauungsplan möglichen GFZ ist hier insofern relevant, als dass diese aufbauend auf der Übergangsbestimmung des §53 Abs. 15 NÖROG 2014 in der künftigen Festlegung Beachtung finden sollte. Das heißt jedoch nicht, dass diese in der künftigen Festlegung nach dem Maximum abgebildet werden muss, da die Festlegungen mit Ausnahme von Bauklassen jeweils ein Maximum eines einzelnen Bebauungsattributes darstellen.¹² Vielmehr soll durch die künftige Widmung kein offenkundiger Widerspruch zu den Festlegungen entstehen.

Die dichteste Bebauung im Bestand und damit GFZ, als auch die größte durch den Bebauungsplan mögliche GFZ des Baublocks findet sich auf dem GST 257/2. Mit einer Bestands-GFZ von rd. 2,08 und einer theoretisch möglichen GFZ Ausnutzung von ca. 2,8 sticht das Grundstück ebenso wie das darauf befindliche Objekt aus dem Bestandsumfeld hervor. Durch die Betrachtung der theoretisch möglichen GFZ auf den anderen Grundstücken bzw. deren Teilflächen zeigt sich jedoch, dass die Stadt auch in ihren bisherigen Planungen eine weitere Verdichtung des Baublocks ermöglichen wollte und weiterhin anstrebt.

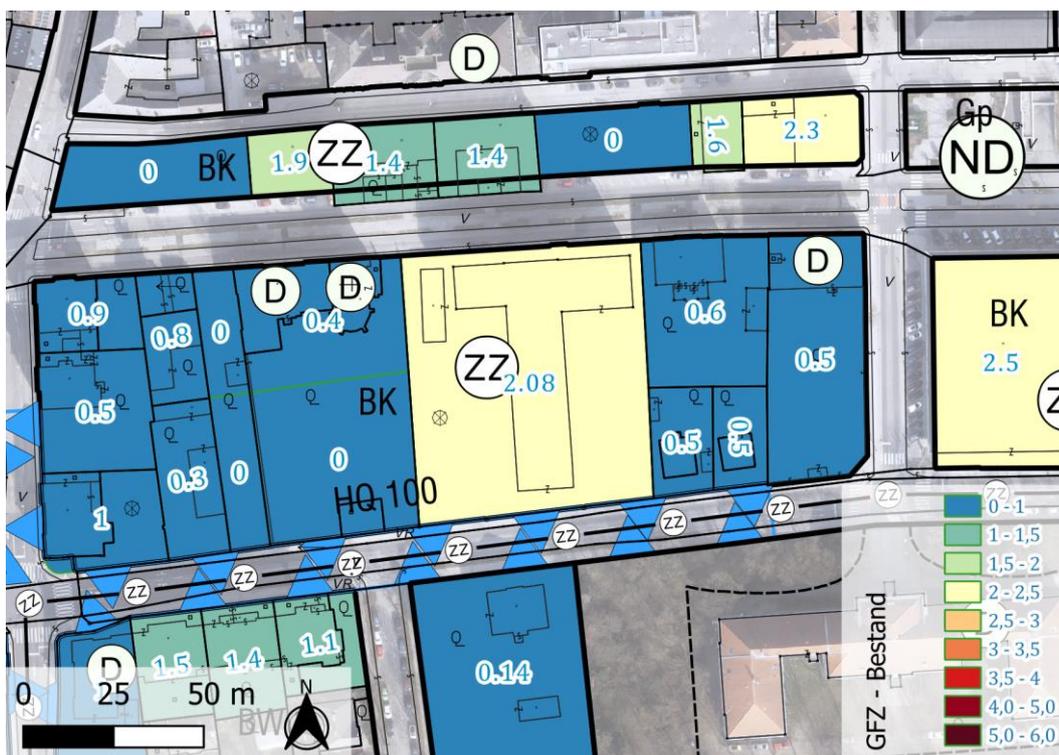


Abbildung 6: GFZ-Analyse – Bestand

¹¹ Bei der errechneten möglichen GFZ aufbauend auf den Festlegungen des Bebauungsplanes handelt es sich um eine grobe Abschätzung anhand der festgelegten Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Bauklasse bzw. maximalen Gebäudehöhe. Eine genaue Berechnung ist aufgrund mehrerer darüberhinausgehenden Faktoren nicht möglich.

¹² Dies ist auch unter dem Aspekt des §56 NÖROG zu betrachten

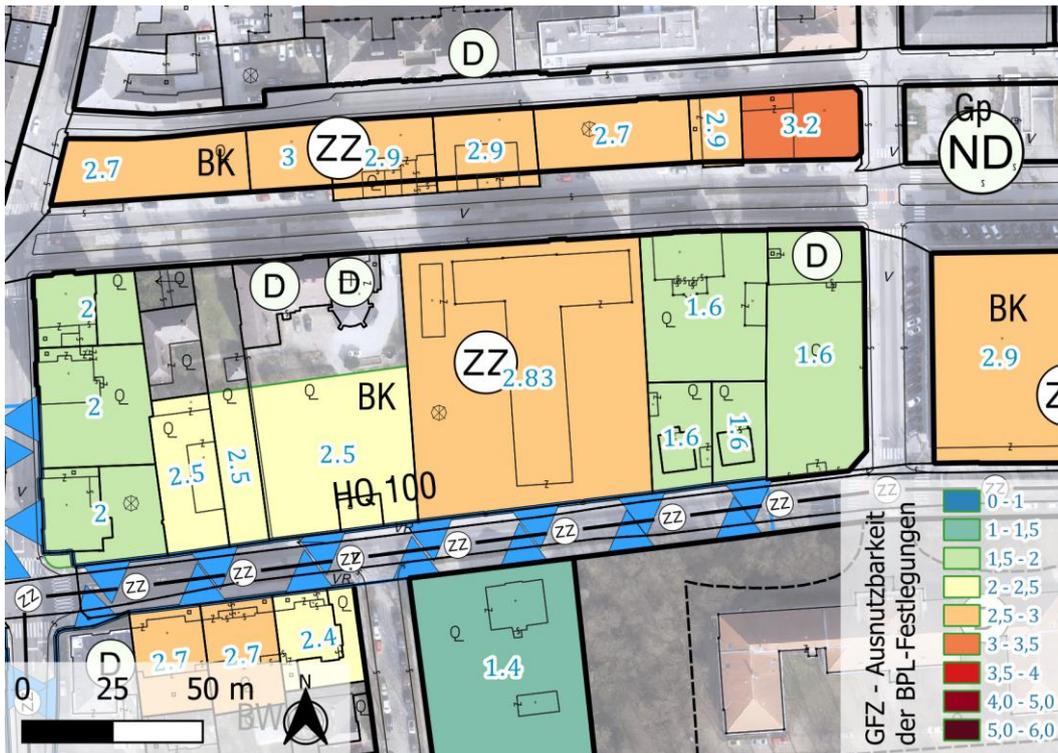


Abbildung 7: GFZ-Analyse – Ausnutzbarkeit entspr. Bebauungsplan

21.3 ISEK 2016

Das ISEK 2016 weist das historische Zentrum St. Pöltns als Stadtteilzentrum und darüber hinaus die festgelegte Zentrumszone aus, weshalb der gegenständliche Bereich klar als Teil der Kernstadt anzusehen ist. Dahingehend sind die Allgemeinen Ziele zur Nachverdichtung und Entwicklung bzw. Stärkung der Stadtteilzentren als wesentliche Ziele in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Änderungsvorhaben anzuführen.¹³

Darauf aufbauend entspricht das Änderungsvorhaben den stadtteilspezifischen Entwicklungszielen des Stadtteils „St. Pölten Mitte“ des ISEK 2016¹⁴ sowie dem Landschaftskonzept 2010 als Teil dessen.¹⁵ Das Vorhaben entspricht hierbei ebenfalls dem Ziel der Nachverdichtung.

¹³ siehe ISEK 2016, S. 59

¹⁴ Siehe ISEK 2016, S. 66-67

¹⁵ Siehe ISEK 2016, S. 4948

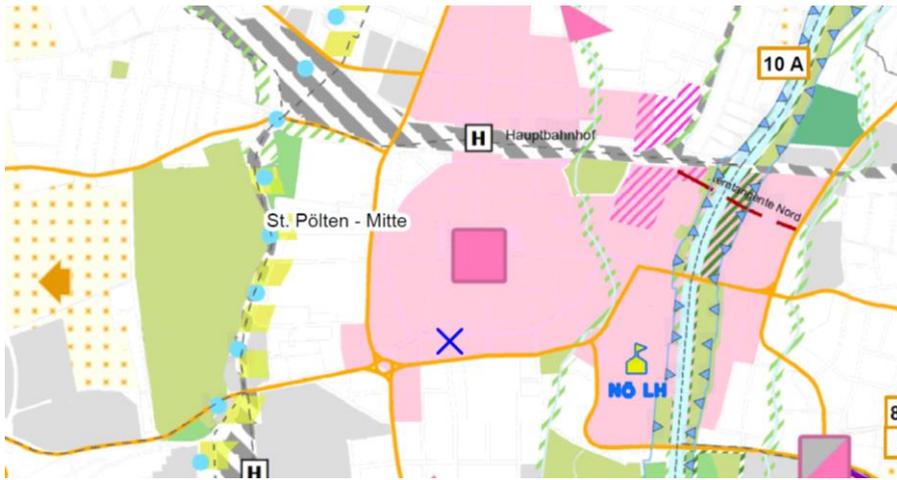


Abbildung 8: Ausschnitt ISEK 2016 Plandarstellung; relative Lage mit blauem „X“ markiert

21.4 VERKEHR & TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Areal ist in das bestehende Verkehrsnetz der Innenstadt integriert und entsprechend gut in den Umweltverbund integriert. Über die Haltestellen Kalcherstraße, Linzer Tor, Schneckgasse & Steinergerasse ist das Areal an die Stadtbuslinien 1, 3, 5, 7, 8, 9 & 12 angebunden. Mit diesen sowie über die in der nur rd. 100m entfernten Fußgängerzone, als auch dem entlang der Promenade jüngst ausgebauten Fahrradwegenetz ist auch der zentrale Verkehrsknoten des Hauptbahnhofs leicht zu erreichen. Das Areal wird dahingehend den ÖV-Güteklassen B & C zugeordnet, wobei durch das Angebot in unmittelbarer Nähe & den leicht zu erreichenden Einkaufsstraßen rund um die Kremsergasse generell fast alle Wege für tägliche Besorgungen in kurzen Fußwegdistanzen erreichbar sind.

Das Areal ist unmittelbar an die B1 sowie über diese und die Linzer Straße an die B20 angebunden und damit auch an das hochrangige Straßennetz. Aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. dem gegebenen Rechtsstand durch den verordneten Bebauungsplan, kommt es durch das Änderungsvorhaben aber generell zu keinen negativen Veränderungen für das bestehende Straßennetz in Bezug auf die nun festzulegende Widmung.¹⁶

Es finden sich alle grundlegenden technischen Infrastrukturen in den anschließenden Straßenräumen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken 257/1, 257/2, 257/3, 257/4 & 258 ausgehend von dem durch die Stadt St. Pölten in Auftrag gegebenen Bombenkataster aus dem Jahre 1998 sowohl Bombenrichter als auch eine Verdachtsfläche gekennzeichnet sind. Dies stellt keinen Widerspruch zum vorliegenden Änderungsvorhaben dar, da ggf. notwendige Untersuchungen auch zum jetzigen Zeitpunkt entsprechend notwendig sind.

21.5 UMWELTAUSWIRKUNGEN & NATURGEFAHREN

Das Änderungsvorhaben kommt in keiner der Bereiche zu liegen welche durch §15 Abs. 3 NÖROG 2014 angeführt werden, noch in kenntlichzumachenden Bereichen laut §15 Abs. 2 NÖROG 2014.

Südwestlich, als auch westlich grenzt jedoch unmittelbar ein relevanter Hochwasserabflussbereich (HQ100) im Sinne des §15 Abs.3 Z. 1 NÖROG 2014 an den Bereich des Änderungsvorhabens, es liegt jedoch keine Überlagerung mit dem Änderungsvorhaben vor. Darüber hinaus würde es sich um einen Ausnahmefall entsprechend §15 Abs. 4 NÖROG 2014 handeln.

¹⁶ Vgl. 2.2.1

Aufgrund der Bestandsbebauung der gegenständlichen Grundstücke, fehlenden naturschutzrechtlich relevanten Grünraumelementen bzw. Distanz zu diesen¹⁷ sowie der Lage im Stadtzentrum St. Pölten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den Naturhaushalt zu erwarten.

21.6 WIRKUNG AUF SOZIALE INFRASTRUKTUREN

Das gegenständliche widmungstechnische Änderungsvorhaben stellt auch in Zusammenschau mit der Ausweisung entsprechender Festlegungen auf den bisher, aufgrund der Ausnahme nach §30 Abs. 1 NÖROG 2014, nur mit einer Straßenflucht festgelegten Teilflächen keine Steigerung der möglichen oder zu erwartenden baulichen Ausnutzbarkeit und den damit einhergehenden möglichen höheren Nutzungsansprüchen an die soziale Infrastruktur der Stadt.

Darüber hinaus finden sich im unmittelbaren Umfeld mehrere öffentliche Schulen der Mittel- und Oberstufe, Privatschulen von der Primär- bis zur Oberstufe sowie fußläufig erreichbar ein öffentlicher Kindergarten & Volksschulstandort.

Auch finden sich am Baublock sowie fußläufig erreichbar diverse Sozialeinrichtungen mit einem breiten Angebot. Arztpraxen und andere Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar und das Universitätsklinikum St. Pölten befindet sich weniger als 1,5 Kilometer entfernt. Dahingehend ist eine ausreichende Versorgung durch soziale Infrastruktur im Sinne des Änderungsvorhabens gegeben.

21.7 PLANUNGSKONSULTATIONEN

Aufgrund der denkmalgeschützten Objekte im unmittelbaren Umfeld, der Lage an einer Landesstraße (B1) und den dadurch möglichen Planungskonflikten wurden im Zuge der Planungskonsultationen Stellungnahmen des Bundesdenkmalamtes sowie der Abteilung Landesstraßenplanung des Landes NÖ eingeholt. Die Stellungnahmen finden sich in den Beilagen (GZ 2024-0.580.899 & ST3-A-23/274-2024).

Sonst ist von keinen SUP relevanten naturräumlichen Gefährdungen bzw. Planungskonflikten auszugehen. (siehe SUP-Screening)

¹⁷ Nordöstlich findet sich eine als Naturdenkmal ausgewiesene Stieleiche (GST 265/6, KG St. Pölten), welche jedoch mindestens 37m vom gegenständlichen Änderungsvorhaben entfernt liegt.

22 ÄNDERUNGSVORHABEN „EMMAUS - VIEHOFEN“

Das gegenständliche Änderungsvorhaben sieht die Umwidmung der derzeit als „Bauland Kerngebiet“ gewidmeten Grundstücke des nordwestlichen Baublockteils zwischen Karl Ludwig Straße, Austinstraße und Ortweingasse, in die Widmung „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung – GFZ 1,5“ („BKN-1,5“) vor.

Grundlage des Änderungsvorhabens stellt die Abänderung des Bebauungsplanes im gegenständlichen Bereich, aufbauend auf dem Bedarf für eine höhere Bebauungsdichte zur weiteren Modernisierung der Sozialeinrichtung „Emmaus-Viehofen“, dar sowie dem damit einhergehenden Verfall der Übergangsbestimmung entsprechend §53 Abs. 15 NÖROG 2014 i.d.g.F. und stellt daher entsprechend §25 Abs. 1 NÖROG 2014 i.d.g.F einen Änderungsanlass dar.

Durch den auch künftig festgelegten Bebauungsplan ist eine vollständige Ausnutzbarkeit der festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl tlw. nur bedingt möglich bzw. wäre durch diesen eine theoretisch höhere GFZ-Ausnutzbarkeit möglich. Beides stellt keine Grundlage für eine künftige Anpassung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes dar, um eine vollständige Ausnutzbarkeit in beiderlei Hinsicht zu ermöglichen.¹⁸

22.1 LAGE

Das Änderungsvorhaben befindet sich am nördlichen Rand des Zentrum-Nord der Stadt bzw. im Süden der KG Viehofen. Das Änderungsvorhaben umfasst den nordwestlichen Teil des Baublocks „Karl Ludwig Straße - Austinstraße (L113) – Ortweingasse – Postgasse – Kuefsteinstraße“ wobei dieser durch den Mühlbach, eine Stichstraße sowie einen bestehenden Grüngürtel von den sonst als „Bauland Wohngebiet“ gewidmeten Grundstücken des Baublocks klar abgegrenzt sind.

Betroffene Grundstücke:

KG Viehofen: 272 (EZ 801) & 274/1 (EZ 686) sowie in Teilen 232/5 (EZ 416, Eigentum der Stadt St. Pölten)

¹⁸ Im Sinne der nur schrittweise möglichen Entwicklung durch die Emmaus-Gesellschaft und dem Ziel der qualitätsvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Areals wird seitens der Stadt St. Pölten jedoch festgehalten, dass eine künftige Anpassung des Bebauungsplans, aufbauend auf dem Ergebnis eines Architektur- oder städtebaulichen Wettbewerbes unter Beteiligung der Stadt, nicht ausgeschlossen wird. Voraussetzung hierfür ist aber auch eine Abklärung von Entwicklungsalternativen durch die Emmaus-Gesellschaft.

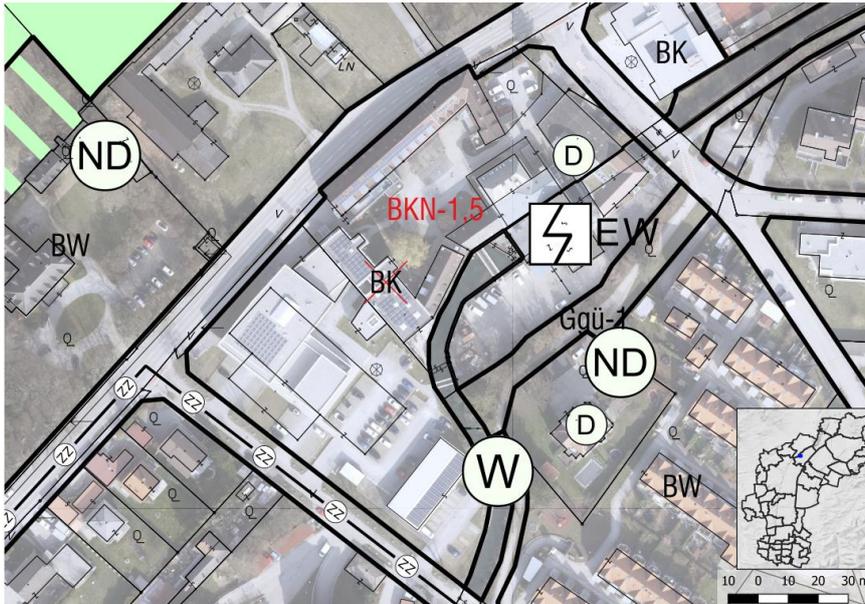


Abbildung 9: Schwarz-Rot-Entwurf überlagert auf Orthofoto

22.2 BESTANDSSITUATION

Die gegenständlichen Grundstücke sind bebaut, mit Ausnahme der Teilfläche des Grundstückes 232/5 des öffentlichen Gutes.

Der Nutzungsmix des Baublockteils ergibt sich aus dem Angebot des Standortes „Emmaus-Viehofen“. So finden sich auf den gegenständlichen Flächen neben Werkstätten, Büroeinheiten, Lagern und Versorgungseinheiten (Küche, Betreuungsräume, etc.) auch Wohneinheiten unter entsprechender Betreuung der Emmaus Gemeinschaft. Der restliche Baublock sowie der Großteil der umliegenden Baublöcke werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es finden sich aber auch der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Viehofen, einen Sportplatz, das Schularreal der Mittelschule Viehofen, die Pfarre Viehofen mit Pfarramt, der Kindergarten Viehofen und vereinzelt in die Wohnnutzung integrierte kleine Büro bzw. Dienstleister im näheren Umfeld des Änderungsvorhabens. Im Süden der gegenständlichen Flächen findet sich darüber hinaus fußläufig das Geschäfts- und Büroareal entlang der Dr.Adolf Schärf-Straße (L5036) mit dem Einkaufszentrum Traisenpark.



Abbildung 10: Schrägluftbild des Areal

Die Gebäudetypologie bzw. Siedlungstypologie formt sich auf den gegenständlichen Flächen und dem Umfeld sehr heterogen aus. Das Areal des ehemaligen Standardwerk allein weist ein Konvolut an zusammengesetzten Gebäudetypen verschiedenster Dimensionen und Baualter auf. Im Umfeld finden sich freistehende Einfamilienhäuser, Villenbauten, Reihenhäuser, Wohnhausanlagen, ein Kirchenbau, bis hin zum dominierendem Komplex des Traisenparks mitsamt dem dazugehörigen, kleinen Bürohochhaus. Durch die Verteilung dieser verschiedenen Typologien zeigt sich jedoch auch ein Muster. So finden sich die dichteren Strukturen¹⁹ vor allem entlang der Achsen L113 und Mühlbach sowie L5036.

Mit dem Werkstattgebäude findet sich ein denkmalgeschütztes Objekt im Baublock selbst und mit der Villa Steinfeldt & Pfarrkirche „Zur unbefleckten Empfängnis“ eben solche in der unmittelbaren Umgebung des Baublocks.

22.2.1 Bestandssituation GFZ

Wie in den unten angeführten Kartendarstellungen ersichtlich besteht bei der derzeitigen Ausnutzung der GFZ durch den Bestand keine GFZ >1, jedoch ist durch den Bebauungsplan eine GFZ von ca. 1,4 im Baublock, als auch über 1,0 in der näheren Umgebung möglich. Die Betrachtung der durch den Bebauungsplan möglichen GFZ ist hier insofern relevant, als dass diese aufbauend auf der Übergangsbestimmung des §53 Abs. 15 NÖROG 2014 in der künftigen Festlegung Beachtung finden muss. Das heißt jedoch nicht, dass diese in der künftigen Festlegung abgebildet werden muss, da die Festlegungen mit Ausnahme von Bauklassen jeweils ein Maximum eines einzelnen Bebauungsattributes darstellen.²⁰ Vielmehr soll durch die künftige Widmung kein offenkundiger Widerspruch zu den Festlegungen entstehen.

¹⁹ Gemeint sind hier jene Typologien, welche je Bauplatzfläche ein größeres Maß an Geschossfläche zur Verfügung stellen (Wohnbauten, Reihenhäuser etc.)

²⁰ Dies ist auch unter dem Aspekt des §56 NÖROG zu betrachten

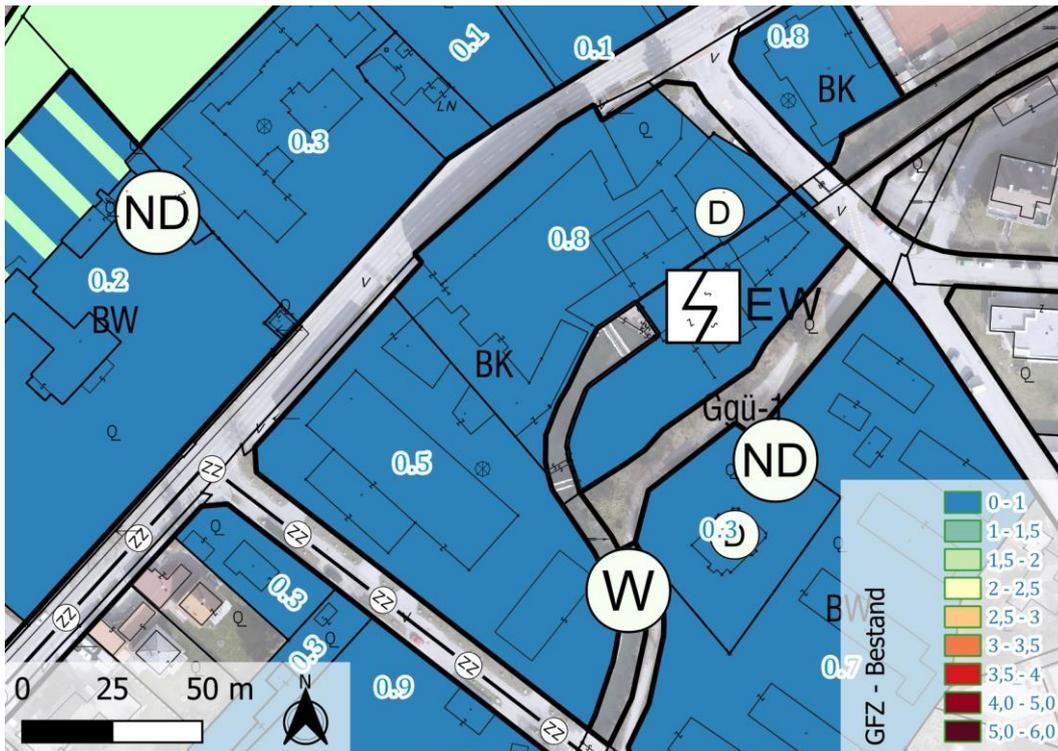


Abbildung 11: GFZ-Analyse – Bestand

Die höhere GFZ des Bestandes auf dem GST 272 begründet sich im Wesentlichen aus dem historischen Bestand des ehemaligen Meierhofs bzw. der darauf aufbauenden Fabrikstruktur. Durch die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes in Zusammenhang mit der teilweisen Umwidmung in „Verkehrsfläche öffentlich“ kommt es aber im Weiteren zu einer theoretisch höheren Ausnutzbarkeit der GFZ sowie zu einer leichten Erhöhung der GFZ des Bestandes.

Durch diese historische Struktur in Zusammenspiel mit den bereits vorhandenen, großkubaturigen Wohnhausanlagen in weitläufigeren Grundstücken im näheren Umfeld sowie der relativ geringen festzulegenden GFZ, ist dahingehen ein Widerspruch zu einer adäquaten Eingliederung in die Strukturen der Umgebung im Hinblick auf die künftige Widmung auszuschließen.

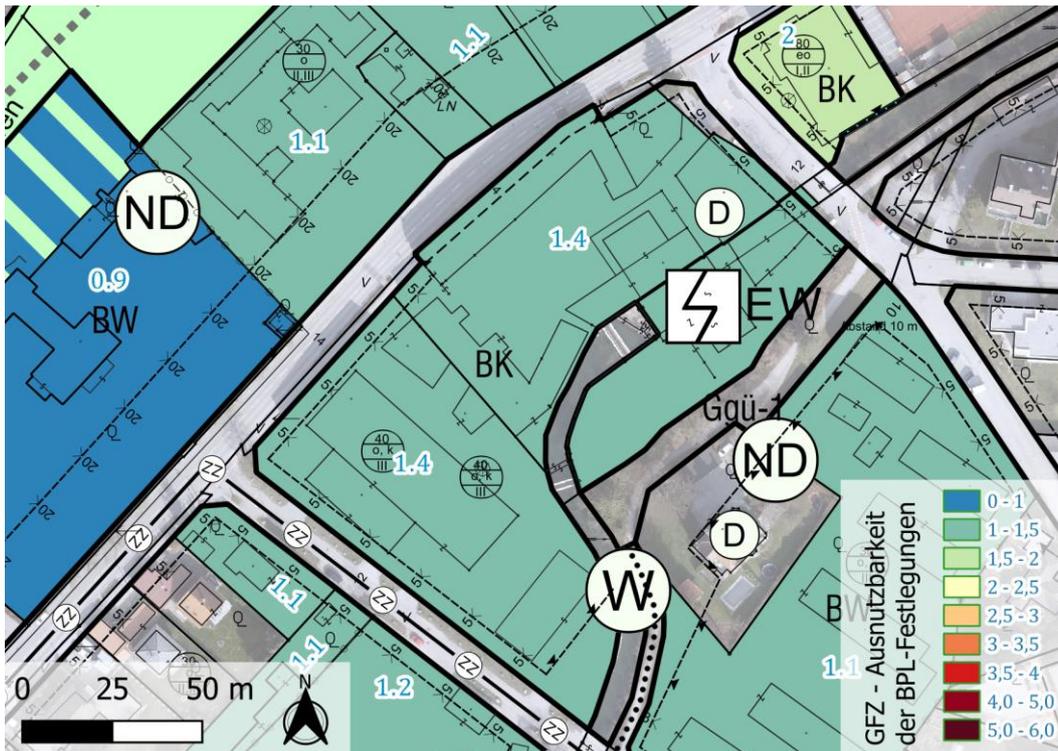


Abbildung 12: GFZ-Analyse – Ausnutzbarkeit entspr. Bebauungsplan

22.3 ISEK 2016

Das ISEK 2016 weist Viehofen bzw. den südlichen Teil dessen als Stadtteilzentrum aus, wobei dahingehend unmittelbar südlich des Änderungsvorhabens die festgelegte Zentrumszone ausgewiesen wird. Der gegenständliche Bereich ist daher als nördlicher Randbereich des Stadtteilzentrums Nord anzusehen.²¹ Dahingehend sind die Allgemeinen Ziele zur Nachverdichtung und Entwicklung bzw. Stärkung der Stadtteilzentren als wesentliche Ziele in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Änderungsvorhaben anzuführen.²²

Darauf aufbauend entspricht das Änderungsvorhaben den stadtteilspezifischen Entwicklungszielen des Stadtteils „Viehofen“ des ISEK 2016.²³ Die zentralen Ziele sind hierbei jene der Nachverdichtung und Sicherung zentrumsrelevanter Funktionen.

²¹ siehe auch ISEK 2016, S. 80

²² siehe ISEK 2016, S. 59

²³ siehe ISEK 2016, S. 8-81



Abbildung 13: Ausschnitt ISEK 2016 Plandarstellung; relative Lage mit blauem „X“ markiert

22.4 VERKEHR & TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Areal ist über die Bushaltestelle K.-Ludwig-Straße an die Stadtbuslinie 8 und die Regionalbuslinie 480 sowie die Station Viehofen Ortweingasse (ca. 200m Fußweg) an die Stadtbuslinie 1 angebunden. Mit der Bahnstation St. Pölten Traisenpark in ca. 650m Wegentfernung sind auch die Schnellbahn S40, die Stadtbuslinie 7 sowie der Regionalbus 491 erreichbar. Das Areal wird dahingehend den ÖV-Güteklassen C & D zugeordnet. Durch das Fuß- und Radwegenetz ist vom Areal einerseits der Traisenpark zur Befriedigung täglicher Besorgungen als auch die hochrangigen Radnetzverbindungen der Stadt leicht erreichbar.

Der Baublock ist unmittelbar an die L113 sowie über diese an die L5036 angebunden und damit auch an das hochrangige Straßennetz. Die angrenzenden Gemeindestraße sind durch die ausgewiesene 30er-Zone darüber hinaus verkehrsberuhigt. Aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. dem gegebenen Rechtsstand durch den verordneten Bebauungsplan, kommt es durch das Änderungsvorhaben aber generell zu keinen negativen Veränderungen für das bestehende Straßennetz in Bezug auf die nun festzulegende Widmung.²⁴

Es finden sich alle grundlegenden technischen Infrastrukturen in den anschließenden Straßenräumen bzw. tlw. in derzeit als „Bauland Kerngebiet“ gewidmeten Bereichen.

22.5 UMWELTAUSWIRKUNGEN & NATURGEFAHREN

Das Änderungsvorhaben kommt in keiner der Bereiche zu liegen welche durch §15 Abs. 3 NÖROG 2014 angeführt werden, noch in kenntlichzumachenden Bereichen laut §15 Abs. 2 NÖROG 2014.

Aufgrund der Bestandsbebauung der gegenständlichen Grundstücke finden sich keine naturschutzrechtlich relevanten Grünraumelementen auf dem Areal. In der Umgebung finden sich jedoch mit einer Rotbuche am Areal der Villa Steinfeld sowie Baumgruppen auf dem GST 55/1 welche als Naturdenkmal geführt sind, wobei durch das Änderungsvorhaben mit keinen Auswirkungen auf diese zu rechnen ist. Dahingehen, als auch aufgrund der Lage im etablierten Stadtgebiet, sind keine Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den Naturhaushalt zu erwarten.

²⁴ Vgl. 3.2.1

22.6 WIRKUNG AUF SOZIALE INFRASTRUKTUREN

Das gegenständliche widmungstechnische Änderungsvorhaben steht aufgrund der Nutzung als Standort der Emmaus-Gesellschaft unmittelbar mit dem Ausbau und der Stärkung der sozialen Infrastruktur zusammen. So wird durch das gegenständliche Änderungsvorhaben sowie der einhergehenden Überarbeitung im Bebauungsplan der Standort als Beschäftigungs-, Bildungs- und Wohnstandort mit entsprechendem Betreuungsbedarf gesichert sowie ein weiterer Ausbau dessen und seiner Angebote ermöglicht.

22.7 PLANUNGSKONSULTATIONEN

Aufgrund der denkmalgeschützten Objekte, der Lage an einer Landesstraße (L113) und den dadurch möglichen Planungskonflikten wurden im Zuge der Planungskonsultationen Stellungnahmen des Bundesdenkmalamtes sowie der Abteilung Landesstraßenplanung des Landes NÖ eingeholt. Die Stellungnahmen finden sich in den Beilagen (GZ 2024-0.580.899 & ST3-A-23/274-2024).

Sonst ist von keinen SUP relevanten naturräumlichen Gefährdungen bzw. Planungskonflikten auszugehen. (siehe SUP-Screening)

ÄNDERUNGSANLÄSSE

Ein Örtliches Raumordnungsprogramm darf laut § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes nur unter bestimmten Umständen geändert werden. § 25 lautet:

§ 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- 1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- 2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,*
- 3. wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- 4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- 5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- 6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- 7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*

Im konkreten Fall sind, wie im vorangegangenen Bericht zu den einzelnen Änderungsvorhaben dargestellt folgende Änderungsanlässe von Relevanz:

- 2. „wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“**
das Entfallen der Übergangsbestimmung entsprechend §53 Abs. 15 NÖROG 2014 i.d.g.F. stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen dar und begründet im Weiteren den Punkt 4.
- 4. „wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,“**
- 5. „wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,“**
Siehe 20.3, 21.3 & 22.3

Der Leiter der Stadtplanung:

(Dipl. Ing. de Buck)