



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

**ÄNDERUNG DES
FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANES
ST. GEORGEN AM STEINFELD – ANTON ENZFELLNER-GASSE
3100 ST. PÖLTEN
PROJ HP093**

PLANUNGSBERICHT

HP07/2024
23.8.2024
PROJ.HP093

Inhalt

1. Abgrenzung des Planungsgebietes und seines Umgebungsbereiches.....	3
2. Aufgabenstellung und Änderungsanlass	6
2.1. Auftraggeber	6
2.2. Aufgabenstellung	6
2.3. Änderungsanlass	6
3. Bestandsanalyse	8
3.1. Charakteristik des Umgebungsbereiches	8
3.2. Festlegungen des Bebauungsplanes im Umgebungsbereich	13
3.3. Verkehrserschliessung	16
4. Planung	18
4.1. Änderung des Flächenwidmungsplanes	18
4.2. Änderung des Bebauungsplanes	19

1. Abgrenzung des Planungsgebietes und seines Umgebungsbereiches

Das Planungsgebiet für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes umfasst das Gebiet mit folgender Abgrenzung:

St. Georgener Hauptstraße (Bundesstraße B 20) – Nordgrenze der Grundstücke 183, 109, 108/2, alle KG.
19528 Mühlgang – Weg Grdst. 166/2 – Wendeplatz Kirchengasse – geplanter Weg bis zur Reitzersdorfer Straße – Reitzersdorfer Straße.

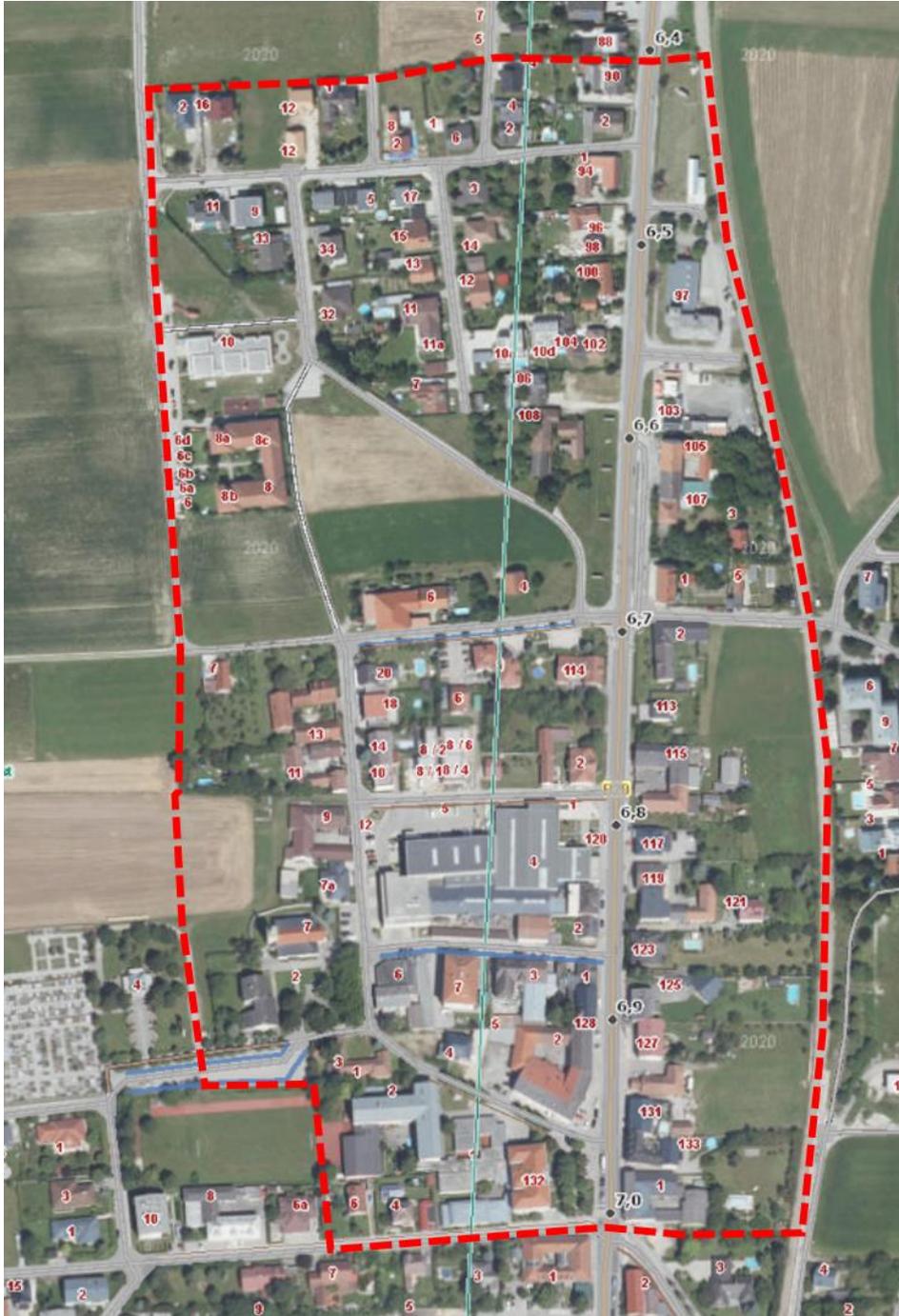
Dieses Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha.



Der Umgebungsbereich (=Untersuchungsbereich) wird wie folgt abgegrenzt:

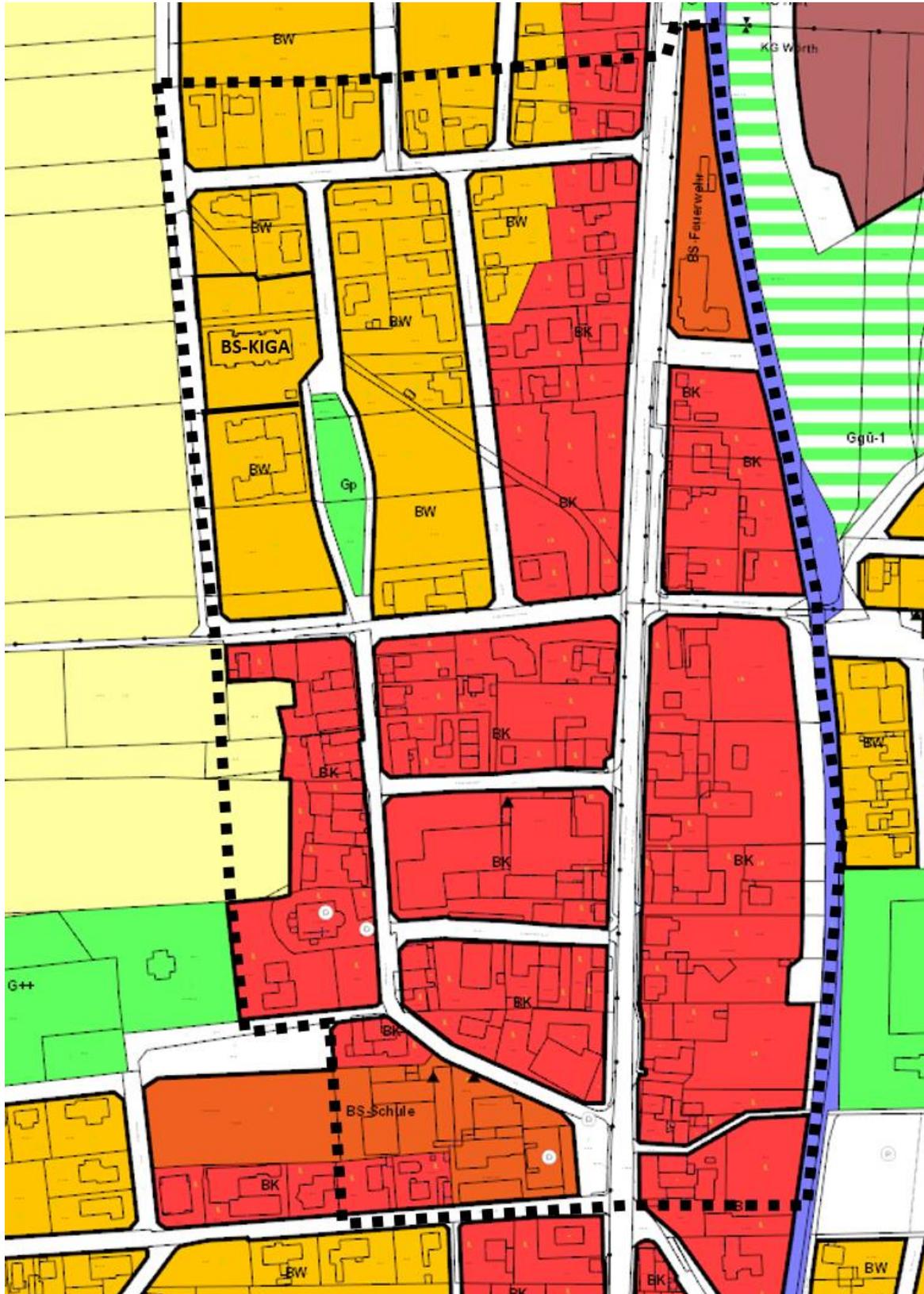
Nördliche Grundstücksgrenzen an der Grimmigasse – Areal der Feuerwehr östlich der Bundesstraße 20 –
Trasse der Leobersdorfer Bahn bis Höhe St. Georgener Hauptstraße 123 - Griesmaierstraße – Kirche –
westliche Grenze der Grundstücke an der Kirchengasse – Reitersdorfer Strasse – Trogergasse

Der Umgebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18,4 ha.



Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind die Flächen des Umgebungsbereiches zum überwiegenden Teil als Bauland-Wohngebiet sowie als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Lediglich das Areal der Freiwilligen Feuerwehr und die Schulen im Zentrum von St. Georgen sowie der Kindergarten an der Trogergasse sind als Bauland-Sondergebiet (BS) - Feuerwehr, BS - Schule und BS - Kindergarten ausgewiesen.

Im westlichen Bereich ist eine linsenförmige Fläche als Grünland-Park gewidmet. Diese wird von 2 Fußwegen abgegrenzt.



2. Aufgabenstellung und Änderungsanlass

2.1. Auftraggeber

Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten,
als Eigentümerin der Grundstücke 108/1, 108/2, 109, 183, 164, Einlagezahl 17, KG. 19528 Mühlgang

2.2. Aufgabenstellung

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

Im öffentlichen Verkehr weist dieses Gebiet ausgezeichnete Anbindungsmöglichkeiten auf, insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof St. Georgen/Steinfeld in einer fußläufigen Entfernung von nur 600 m. (nähere Ausführungen zur Verkehrserschließung siehe Pkt. 3.)

Überdies soll der Bebauungsplan angepasst werden, um eine etwas dichtere Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Insbesondere zwischen der Wohnhausanlage an der Trobergasse im westlichen Bereich und der Bundesstraße B 20 (St. Georgener Hauptstraße) im östlichen Bereich, kann eine Bebauung, die über die Bauklasse II hinausgeht, durchaus raumverträglich gestaltet werden, zumal mit der öffentlichen Grünfläche ein innerörtlicher Freiraum entstehen wird.

Auch soll die Straßenführung an die neuen Eigentumsverhältnisse angepasst werden. Diese ermöglichen es nunmehr, die Einmündung der Anton Enzfellner-Gasse in die Reitzersdorfer Straße um ca. 50 m nach Westen zu verlegen und so den Kreuzungsbereich der Reitzersdorfer Straße mit der Bundesstraße 20 zu entschärfen (Vergrößerung des Teilpunktabstandes von derzeit nur 10 m auf 60 m).

2.3. Änderungsanlass

Die beabsichtigten Änderungen und Anpassungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind gleichzeitig auch als **Änderungsanlass** anzusehen, weil seit der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes das NÖ-Raumordnungsgesetz wesentlich geändert wurde, u.zw. insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung, das Flächensparen und den Klimawandelausgleich. Als Ausfluss dessen hat der Landtag eine neue Widmungskategorie eingeführt, u.zw. die neuen Bauland-Kategorien "Kerngebiete bzw. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung", wobei dadurch die Notwendigkeit entsteht, in diesen Widmungskategorien die höchstzulässige Geschosßflächenzahl, die größer als 1 sein muss, anzugeben,

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

Z. 2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

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

Überdies hat es sich gezeigt, dass für die Busse vom und zum Kindergarten Einschränkungen der Befahrbarkeit des bestehenden unmittelbar angrenzenden Straßennetzes bestehen, weil die Kurvenradien zu gering sind. Daher ist die Notwendigkeit entstanden, eine Fußwegverbindung vom Kindergarten zu einer künftigen Bushaltestelle an der Anton Enzfellner-Gasse zu schaffen. Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche in den Flächenwidmungsplan einzutragen.

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

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, der nunmehr partiell eine höhere Bauklasse anstelle der bisher festgelegten vorsieht, ergibt sich ein Handlungs(=Änderungs)bedarf, auch durch die notwendig gewordene Neufestlegung der Straßenführung, welche die Beibehaltung eines Teiles der bisherigen Straße als Fuß- und Radwegverbindung von der Trogerstraße zur Franz Enzfellner-Straße vorsieht.

Diese ist notwendig geworden, um den Weg von einer zukünftigen Haltestelle an der Anton Enzfellner-Straße zum Kindergarten nördlich der Wohnhausanlage besser sichern zu können.

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

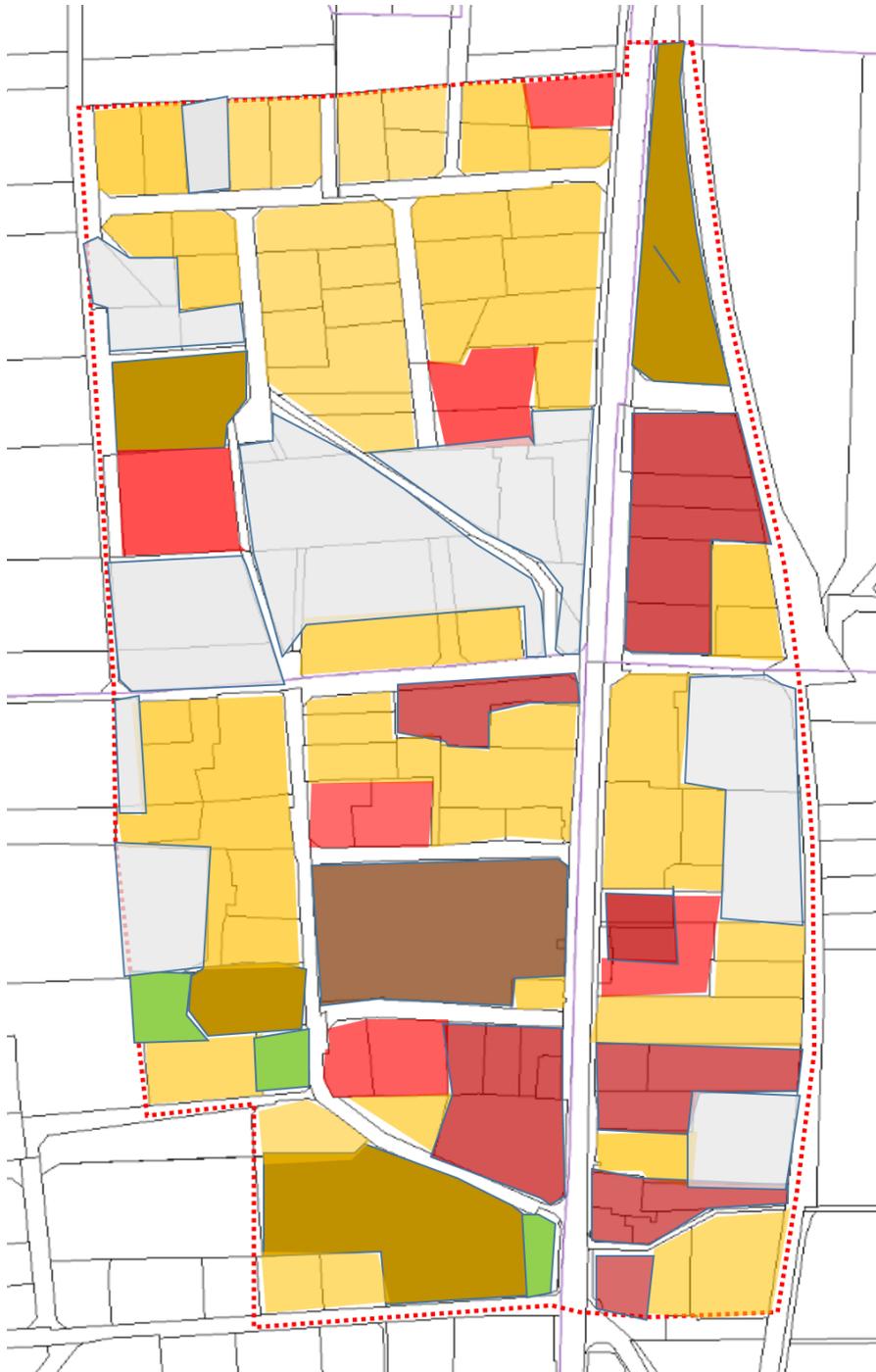
Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2016 sind unter Pkt. 5.2.23. (St. Georgen) u.a. folgende Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung vorgesehen:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes im Bereich der Ortschaften St. Georgen und Eggendorf vorrangig vor Siedlungserweiterung
- Stärkung des Nahversorgungszentrums St. Georgen am Steinfeld: Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes nahe dem Wohnstandort (wird nicht zuletzt durch Siedlungsverdichtung im Nahbereich erreicht – die Siedlungsverdichtung liegt etwa 350 m vom Zentrum St. Georgen entfernt)
- Westlicher Wagram: Freihalten der Wagramkante inklusive einer bis zu 100 m breiten Pufferzone östlich des Hangfusses zur Wahrung des regionstypischen Landschaftsbildes (auch dieses Ziel kann durch Verminderung des Baulanddruckes durch Siedlungsverdichtung erreicht werden)

3. Bestandsanalyse

3.1. Charakteristik des Umgebungsbereiches

Flächen- und Gebäudenutzungen im Umgebungsbereich



Der Umgebungsbereich ist gekennzeichnet durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung,



mit vereinzelt betrieblichen Nutzungen des Handels, des Gewerbes und der Dienstleistungen, insbesondere im Zentrum von St. Georgen und entlang der Bundesstraße 20 (Gasthaus, Leichenbestattung, Blumengeschäft, Trafik, Apotheke, Raiffeisenkasse, Bioladen, Friseur, etc.).



Die Reste des alten bäuerlichen Ortskernes von St. Georgen befinden sich in der Kirchengasse



Eine Besonderheit stellt das ehemalige Betriebsgebiet der Fa. Kössler dar: Dieser Betrieb, der Turbinen erzeugte, wurde von der Fa. Voith übernommen, die den Betriebsstandort jedoch weitgehend stillgelegt hat.



Im Ortszentrum von St. Georgen befindet sich auch ein viergeschossiger Wohnbau mittlerer Dichte:



Auch unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend findet sich ein dreigeschossiger Geschößwohnbau an der Trogergasse:



Einige Dienstleistungseinrichtungen sind im Umgebungsbereich dezentral angeordnet, so z.B. die Filiale der Raiffeisenkasse in der Reitzersdorferstraße



.... oder der Kindergarten in der Trogergasse.



Im Bereich von Schule und Kirche befinden sich öffentlich zugängliche Grünflächen, mit hoher Bedeutung für das Ortsbild, aber auch für die Erholung der Bevölkerung und den Klimawandelausgleich.



Größere landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Baulandes befinden sich im unmittelbaren Planungsgebiet, aber auch vereinzelt im Anschluss an bestehende Siedlungshäuser:



.2. Festlegungen des Bebauungsplanes im Umgebungsbereich

3.2.1. Bauklassen im Umgebungsbereich

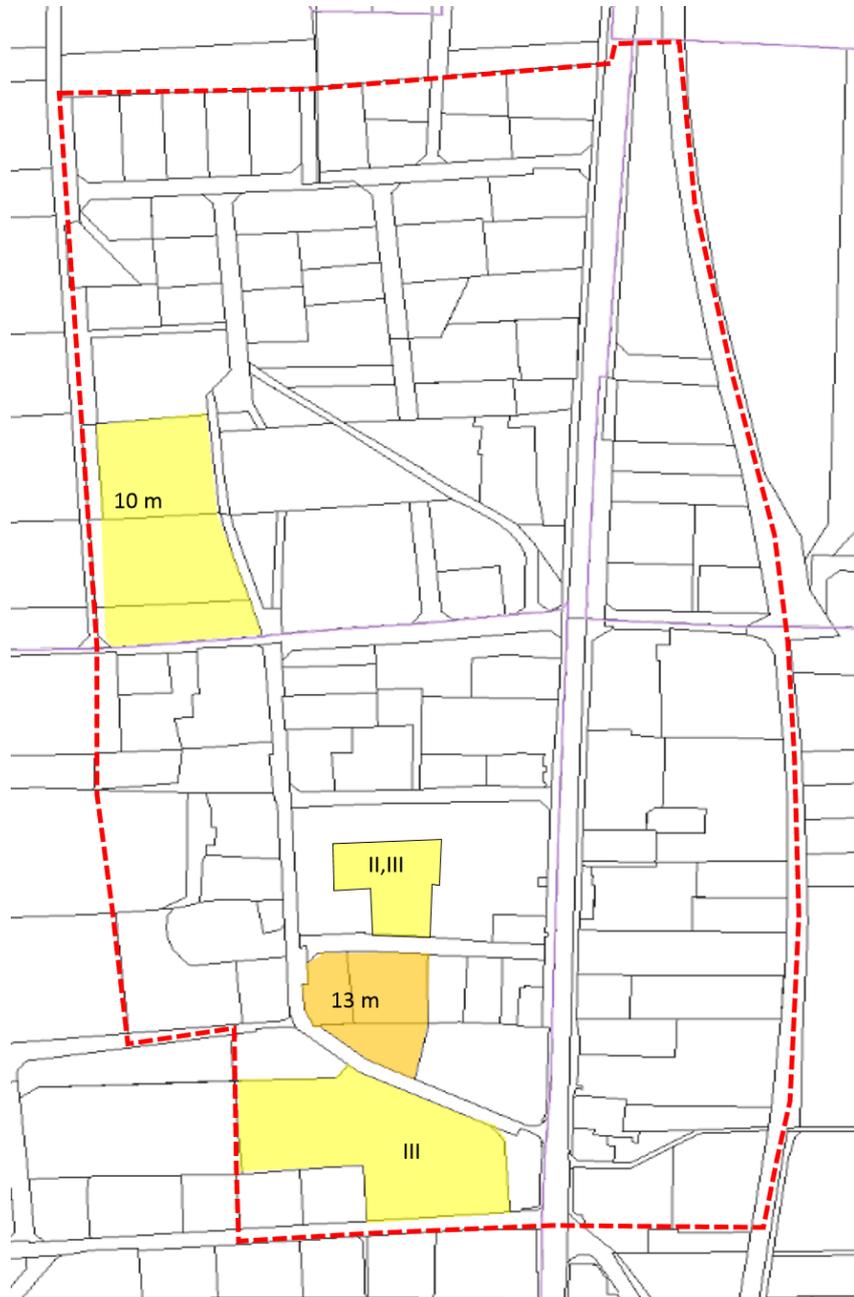
Im Bebauungsplan ist im gesamten Umgebungsbereich die Bauklasse wahlweise I,II festgelegt, mit Ausnahme der in der folgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen:

Wohnhaus Trogergasse:
10 m

Schule Bauklasse III

Betriebsgebiet Bauklasse II,III

Wohnhaus im Zentrum:
13 m



3.2.2. Bebauungsdichten im Umgebungsbereich

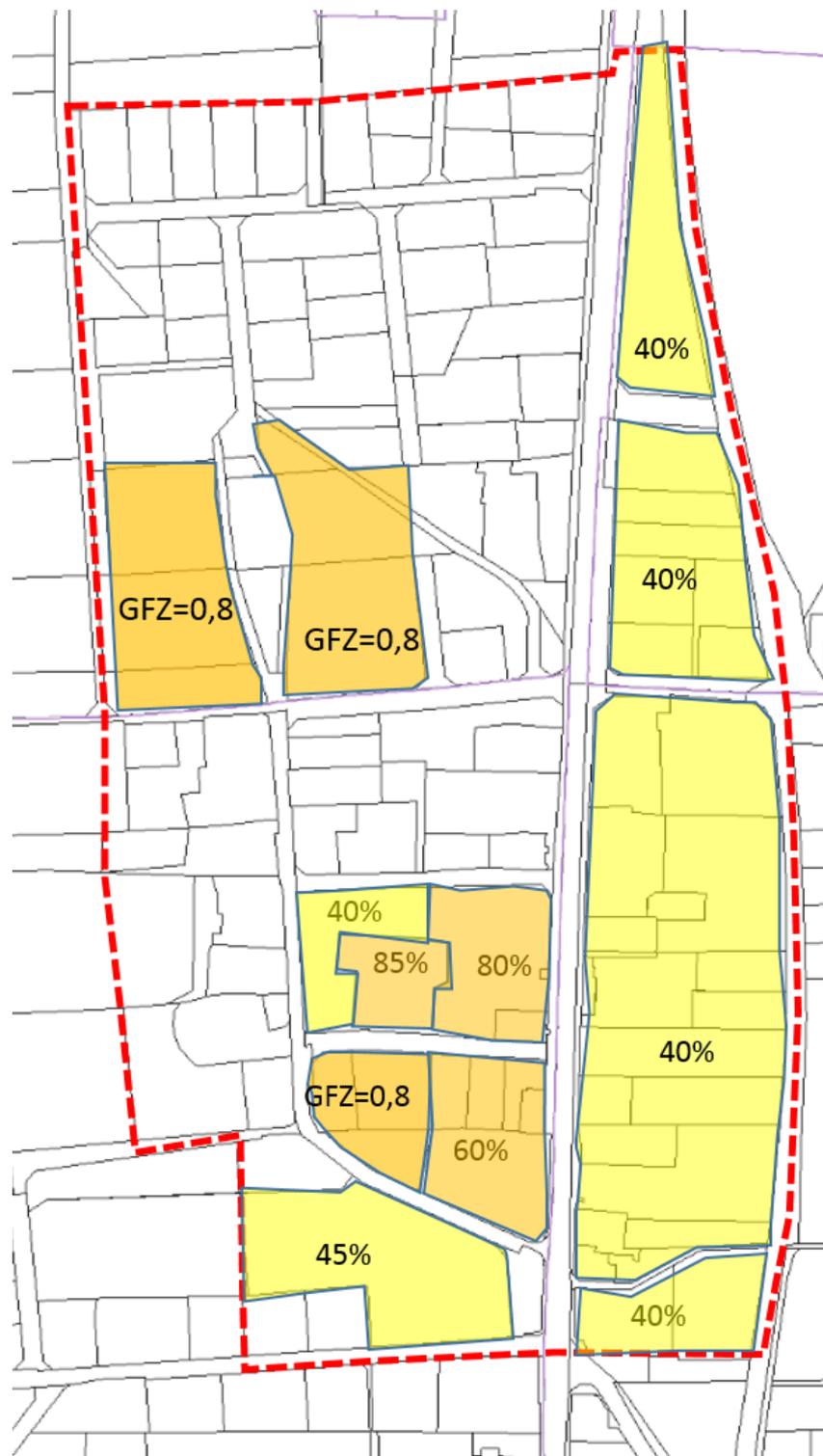
Die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichten sind der folgenden Abbildung zu entnehmen: Alle nicht gefärbten Flächen sind mit einer Bebauungsdichte von 35% versehen.

Dazu zählen auch die Flächen der Grundstücke 226, 225 und 145/2 im Bauland-Sondergebiet-Kindergarten, für die keine Bebauungsdichten festgelegt sind.

40% Bebauungsdichte weisen die Baublöcke zwischen B 20 und Bahntrasse auf, sowie der Bereich um die Schulen (45%).

Im Zentrum ist ein kleinerer Teilbereich mit 40% festgelegt.

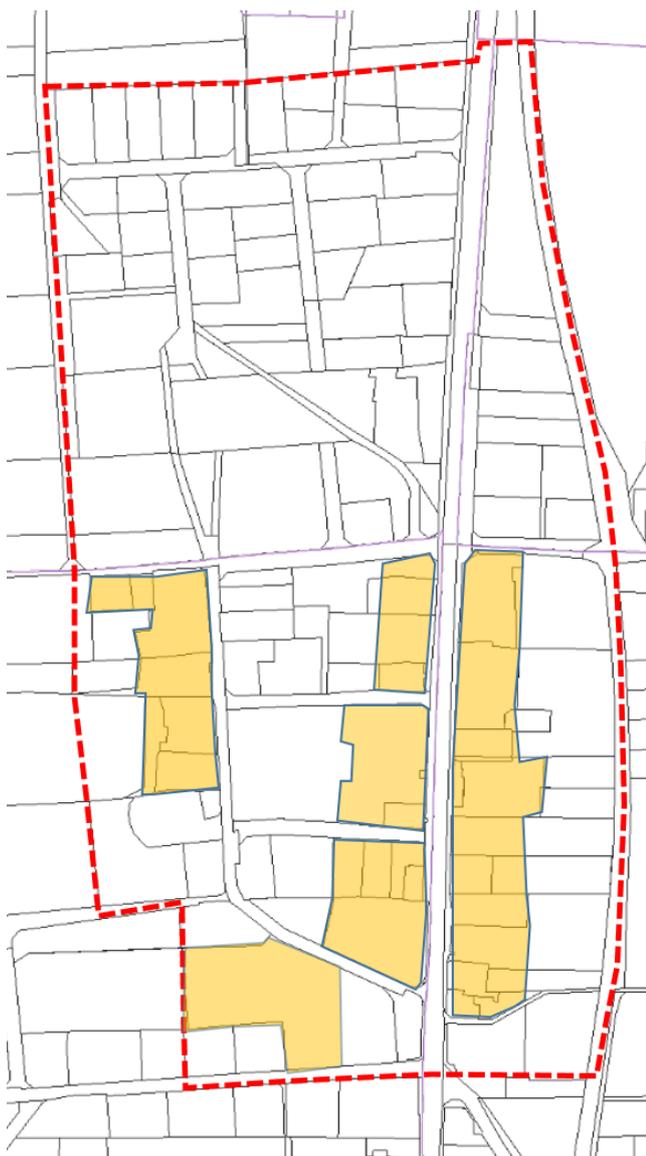
Höhere Dichten finden sich im Planungsgebiet (GFZ=0,8) sowie im Zentrum von St. Georgen (GFZ=0,8, Bebauungsdichte 85%, 80% und 60%).



3.2.3. Bebauungsweisen

Im Bebauungsplan ist im gesamten Umgebungsbereich die offene bzw. die wahlweise offen oder gekuppelte Bauweise festgelegt.

Lediglich in einigen Bereichen (in der Plandarstellung in hellgelber Farbe gekennzeichnet) ist geschlossene Bauweise im Bebauungsplan verordnet. Die betrifft die Bereiche entlang der St. Georgener Hauptstraße im Zentrum von St. Georgen, das Schularéal sowie den ursprünglichen Altortkern an der Kirchengasse.



3.2.4. Sonstige Festlegungen des Bebauungsplanes

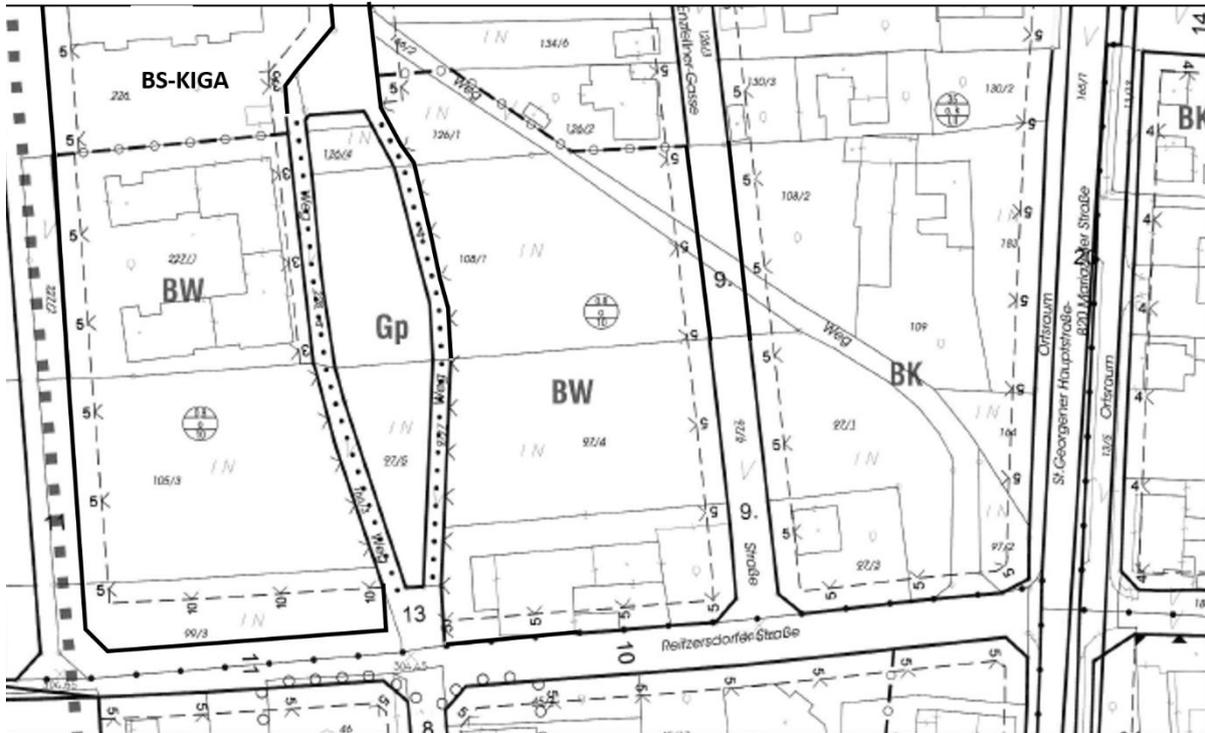
Die **vorderen Baufuchtlinien** sind generell mit 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Ausnahmen dazu finden sich entlang der Kirchengasse, der Herzogstraße, der B 20, der Griesmaierstraße und der Kletschkagasse, wo der Baubestand weitgehend berücksichtigt ist.

Die Straßenbreiten sind entsprechend dem aktuellen Bestand des öffentlichen Gutes festgelegt. Lediglich im Bereich der Anton Enzfellner-Gasse, der Grimmstraße (jeweils 9 m), der Herzogstraße (11 m), der Bahnbegleitstraße (11 m), der Reitersdorfer Straße (10 m bzw. 11 m) und der Griesmeierstraße (9,5 m) Spitzenfabrikstraße (6 m, 9m, 11m) und der Wellensteinstraße (9m im Süden, 12m im Norden) finden sich numerisch festgelegte Straßenbreiten.

Anbauverpflichtung besteht an der B 20 zwischen Kirchengasse und Kletschkagasse bzw. südlich der Herzogstraße

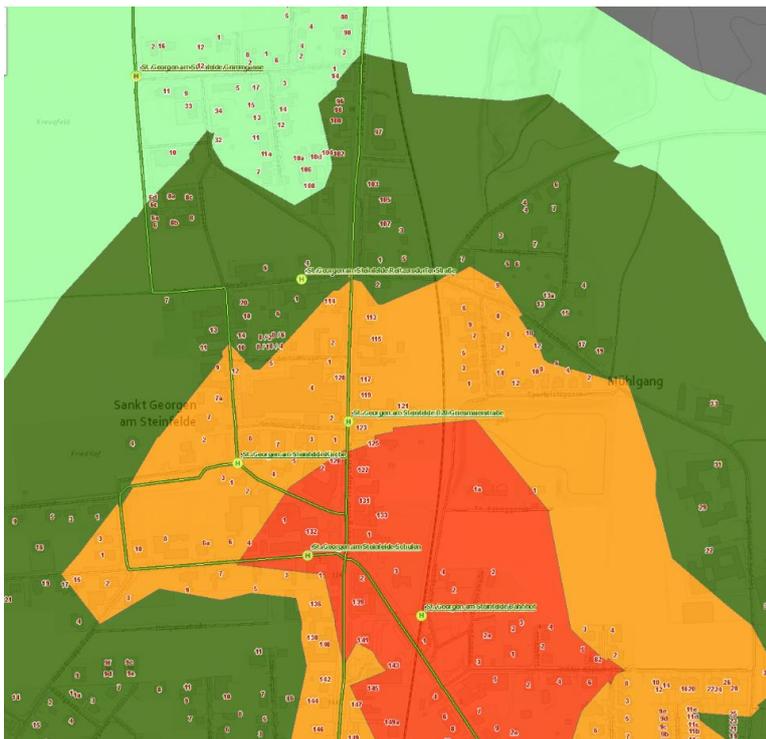
3.2.5. Das Planungsgebiet im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die folgende Abbildung zeigt das Planungsgebiet im derzeit gültigen Bebauungsplan:

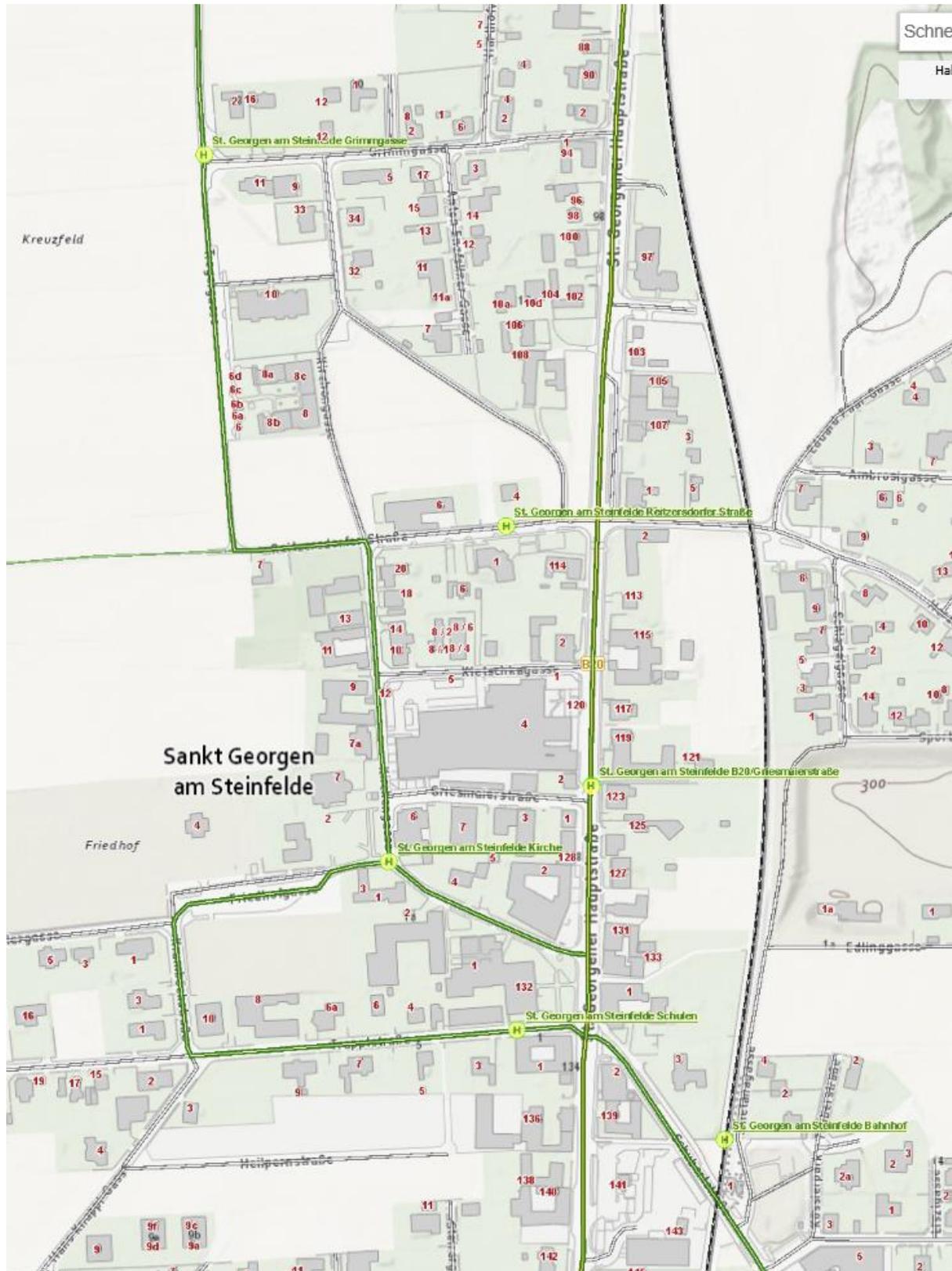


3.3. Verkehrserschließung

Im NÖ-Atlas ist das Gebiet in die ÖPNV-Güteklasse „ländlich, sehr gute Basiserschließung“ eingestuft, weil auch noch eine innerstädtische Buslinie des LUP hier verläuft, mit Haltestellen am Rande des Planungsgebietes (Grimmgasse, Reitzersdorferstraße).



Die folgende Abbildung zeigt das Busnetz im Planungsgebiet und in dessen Umgebungsbereich



4. Planung

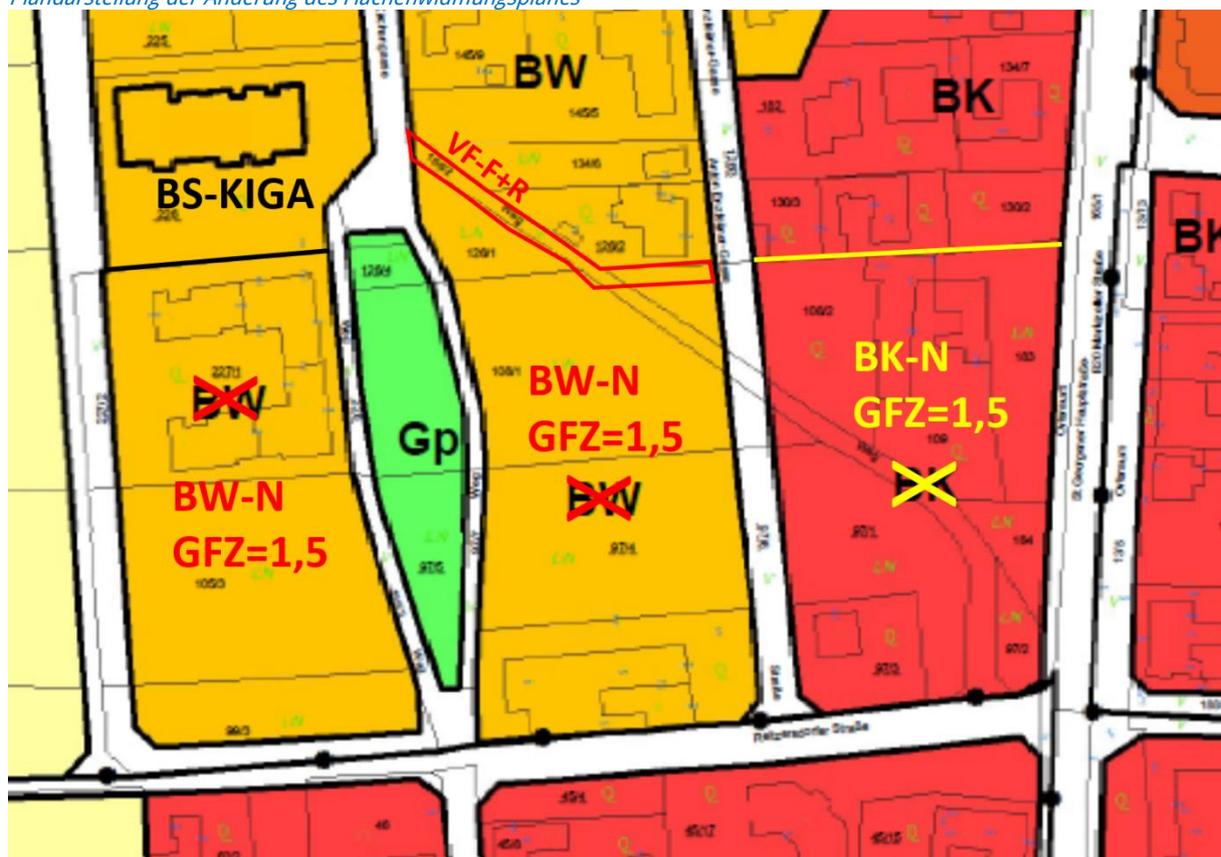
4.1. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Pl.Nr. HP093/FA.1.)

Aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes ergibt sich eine Neuverteilung der Bauland- und Verkehrsflächen. Zwischen der nördlichen Kirchengasse und der Anton Enzfellner-Gasse wird eine Verkehrsfläche mit der näheren Bezeichnung „Fuß- und Radweg festgelegt.

Überdies muss aufgrund der geänderten gesetzlichen Bestimmungen das Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet mit der Zusatzbezeichnung „nachhaltige Bebauung“ mit einer Geschosflächenzahl von 1,5 festgelegt werden.

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes gehen aus der folgenden Abbildung hervor:

Plandarstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes



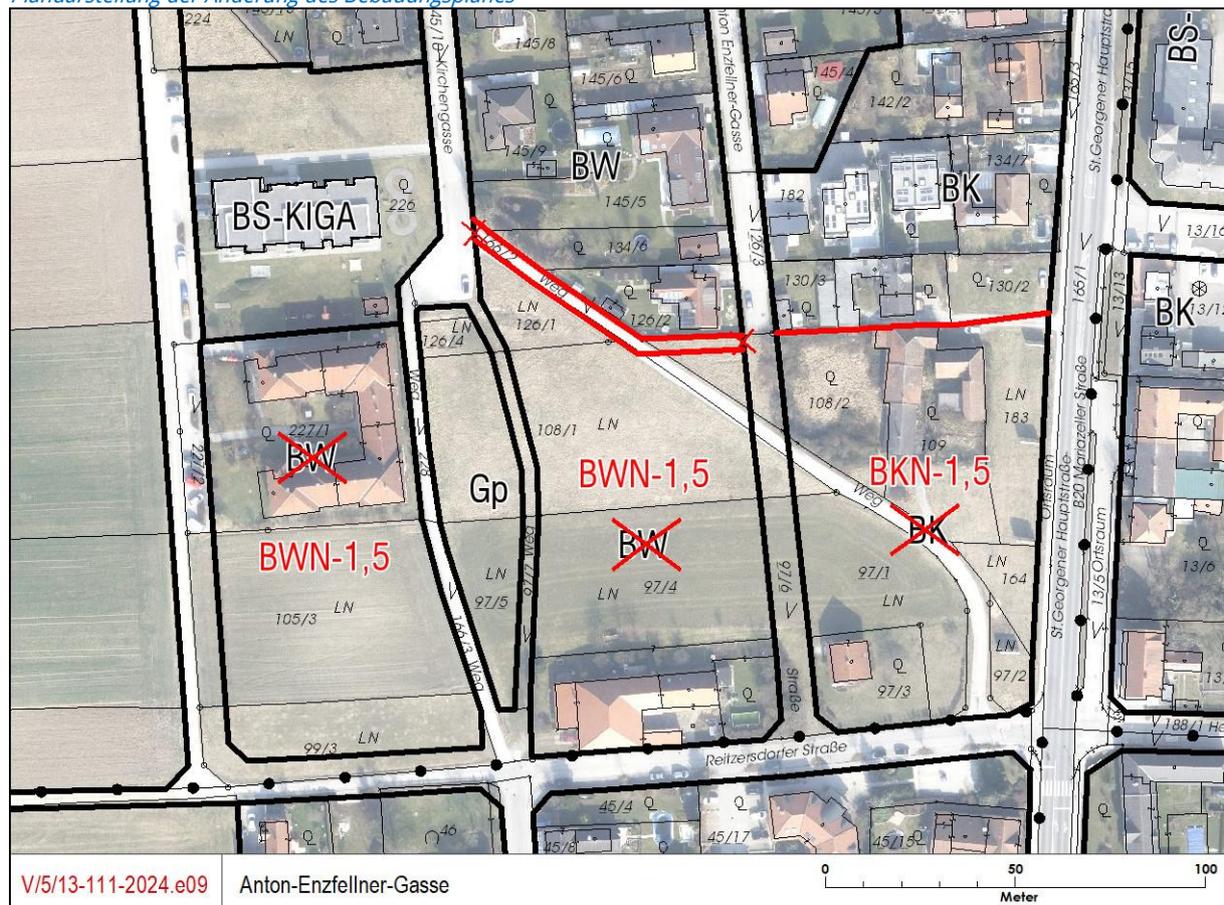
4.2. Änderung des Bebauungsplanes

(Pl.Nr. HP093/BA.1)

Straßenfluchtlinien:

Die Änderung der Flächenwidmung bewirkt eine zusätzliche Verkehrsfläche, die als Fuß- und Radweg den Kindergarten mit einer künftigen Bushaltestelle verbindet. Nach Auskunft der Stadtgemeinde ist es nicht möglich, den Bus direkt zum Kindergarten zu führen, weil die Schleppkurven und die bestehenden Radien zu gering sind. Daher erfolgt die Neufestlegung dieser Verkehrsfläche, um die Kinder gefahrlos von und zum Bus zur Anton Enzfellner-Gasse bringen zu können.

Plandarstellung der Änderung des Bebauungsplanes



Die übrigen Verkehrsflächen zwischen den Straßenfluchtlinien sind bereits festgelegt und können erst nach Parzellierung in das öffentliche Gut abgetreten werden. Dies betrifft insbesondere die Anton Enzfellner-Gasse. Solange hier die Abtretungen nicht erfolgen, muss der Verkehr auf dem bestehenden Weg, welcher das Planungsgebiet von Nordwesten nach Südosten quert, abgeführt werden.

Baufuchtlinien:

Die Vorgartentiefen bleiben im gesamten Bereich wie bisher erhalten, in der Regel 5 m ab Straßenfluchtlinie. Lediglich im Bereich des neu geplanten Fuß- und Radweges kann die vordere Baufluchtlinie in einem Abstand von 3 m ab Straßenfluchtlinie angeordnet werden. Hier bestehen keinerlei Notwendigkeiten, größere Abstände von der Verkehrsfläche zu erzielen.

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

Bebauungsdichten:

Die Bebauungsdichten werden insofern abgeändert, als die bisher festgelegte Geschoßflächenzahl von 0,8 durch Bebauungsdichten von 45% und 40% ersetzt werden.

Wie die Bestandspläne zeigen, bestehen im Nahbereich des Planungsgebietes bereits Gebiete, in denen 40% Bebauungsdichte festgelegt ist, beispielsweise auf der gegenüberliegenden Seite östlich der St. Georgener Hauptstraße. Auch dient die Erhöhung der Bebauungsdichte den Zielen der Raumordnung, maßvolle Verdichtungen in bestehenden Siedlungsgebieten zu erreichen.

In Anbetracht der Notwendigkeit zur Reduktion des Bodenverbrauches kann diese Maßnahme als Beitrag zum Flächensparen angesehen werden.

Bebauungsweise:

Als Bebauungsweise wird im östlichen Bereich an der Bundesstraße 20 mit offen/gekuppelt beibehalten. Im westlichen Bereich wird die wahlweise Bebauungsweise ebenfalls festgelegt, um eine gewisse Flexibilisierung der Bebauung zu ermöglichen.

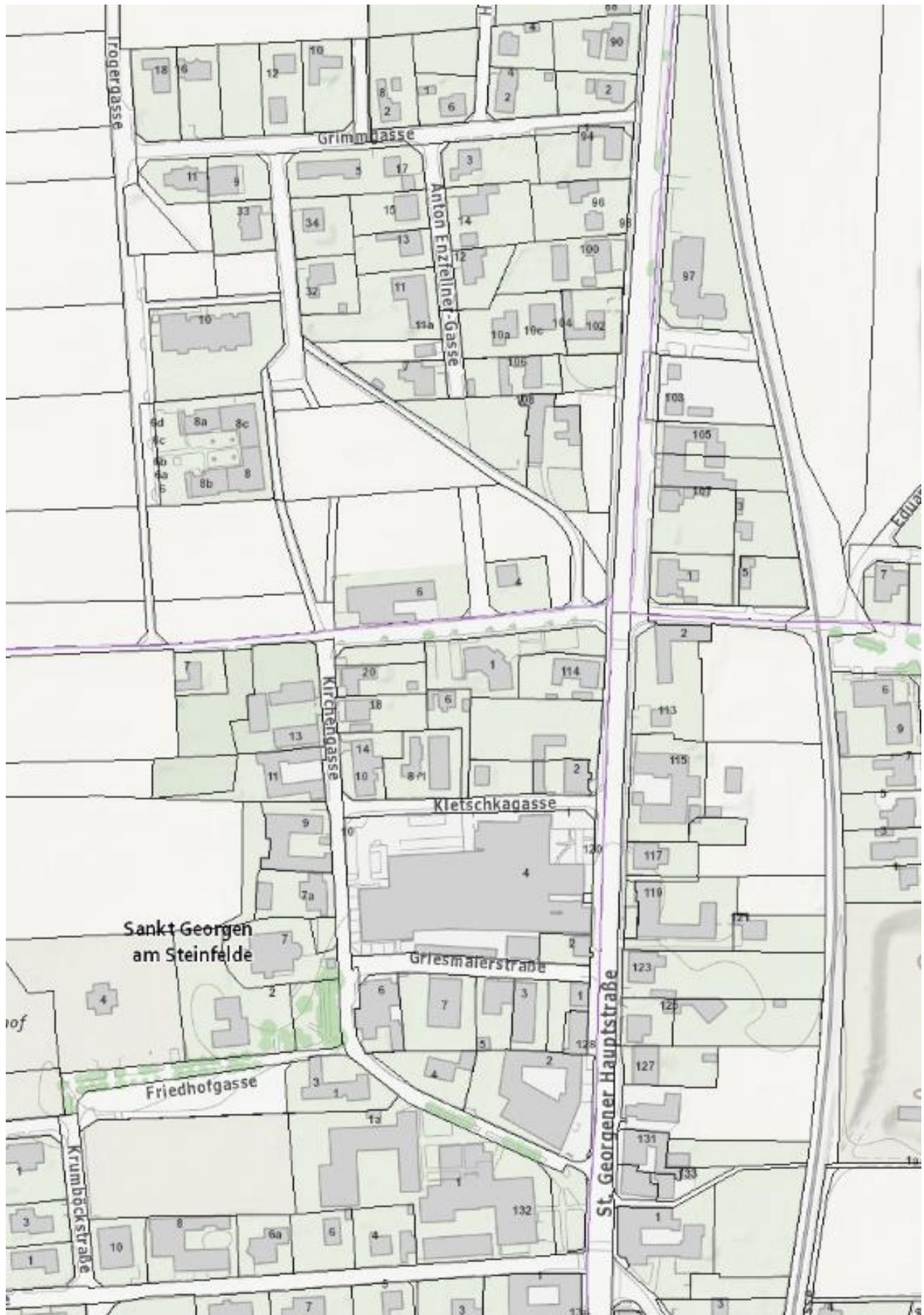
Loosdorf, 23.8.2024

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

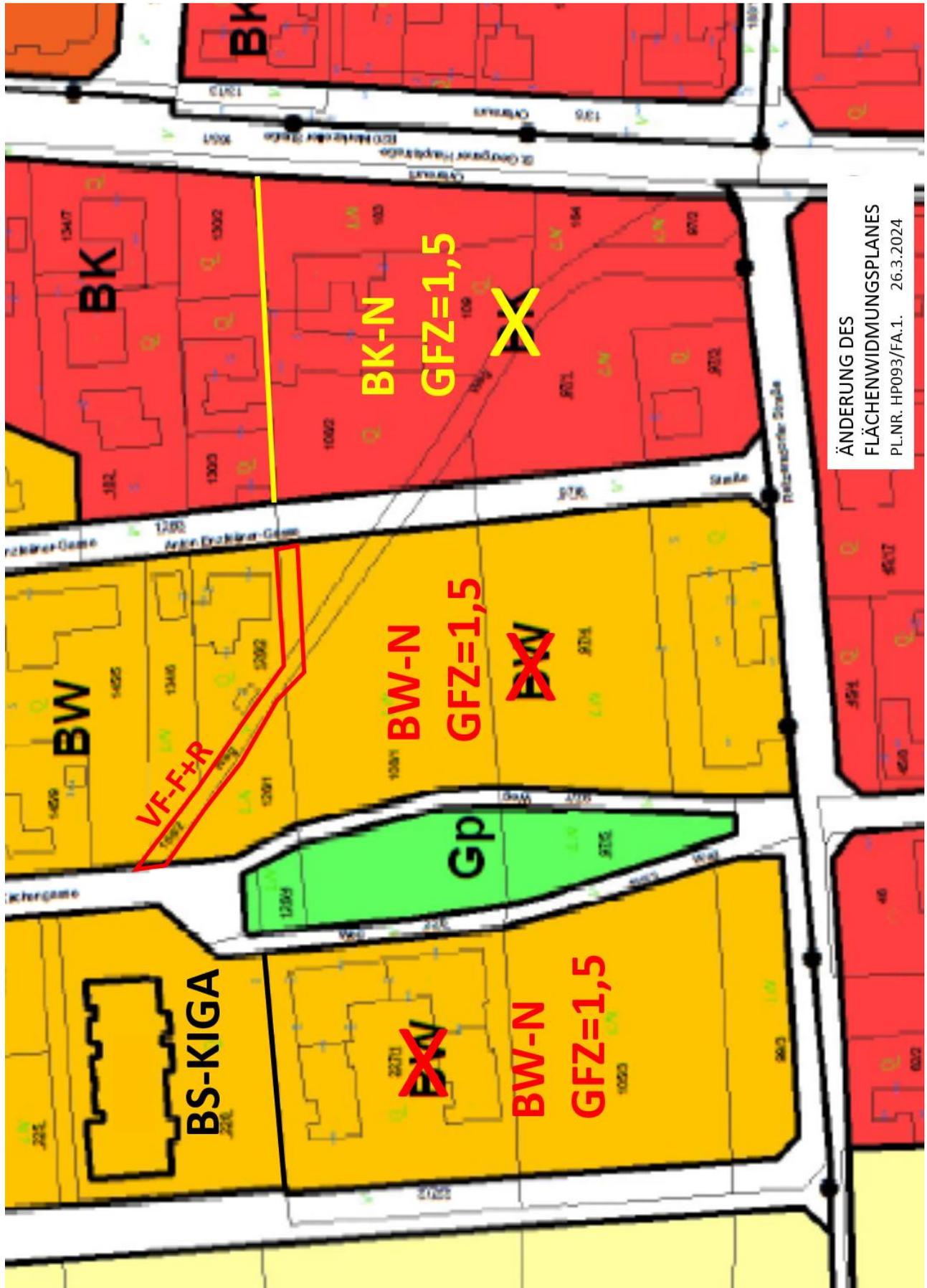
Anlagen:

Anlage 1	Straßenplan	(Quelle NÖ-Atlas)
Anlage 2	Änderungen der Flächenwidmung	Pl.Nr. HP093/FA.1.
Anlage 3	Änderungen des Bebauungsplanes	Pl.Nr. HP093/BA.1.
	Darstellung digital (Stadtplanung DI Köck)	

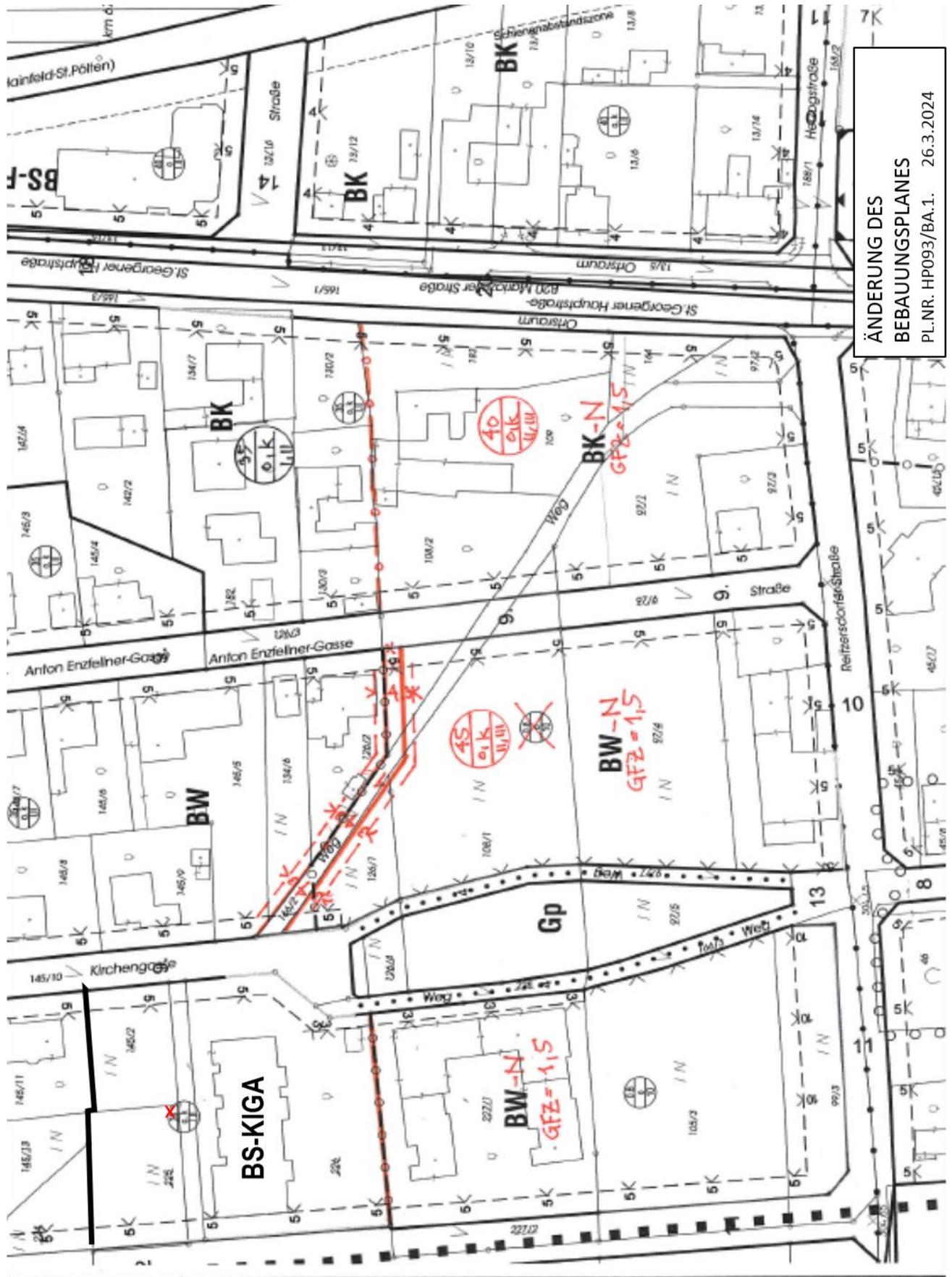
Anlage 1: Straßenplan



Anlage 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes Pl.Nr. HP093/FA.1.



Anlage 3: Änderung des Bebauungsplanes, Pl.Nr. HP093/BP.1.



Darstellung digital (Stadtplanung DI. Köck)

