



# LANDESHAUPSTADT ST. PÖLTEN

## ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANES

### ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

Änderungspunkt 5  
Planblatt 7034-5100

718/2024  
26.08.2024  
fwaanlass\_2759

## **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 5). Dieser wird auf dem Planblatt 7034-5100 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.

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.

Folgend wird eine Aktualisierung der Bevölkerungsentwicklung seit Erstellung des ISEK 2016 durchgeführt:

#### Bevölkerungsentwicklung

Folgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde zwischen den Jahren 2016 und 2023.

Es kann ein starkes Wachstum der Einwohnerzahlen im Betrachtungszeitraum beobachtet werden. Lebten im Jahr 2011 noch 52.141 Einwohner im Gemeindegebiet, so waren es in 2023 bereits 58.885 Einwohner. Das ergibt ein Plus von 6.744 Einwohner (+ 12,9 %) in 12 Jahren. Dies entspricht einer Steigerung von rund **562 EW pro Jahr**.

Entwicklung der Bevölkerungszahl				
Jahr	Einwohner	Veränderung in %	Haushalte	Haushaltsgröße
2023	58.885	1,9	28.977	2,03
2022	57.751	2,1	28.555	2,02
2021	56558	0,9	28177	2,01
2020	56.098	0,6	27.865	2,01
2019	55.754	0,9	27.449	2,03
2018	55.278	0,7	27.094	2,04
2017	54.882	0,9	26.768	2,05
2016	54.373	1,4	26.635	2,04
2015	53.619	1,3	26.316	2,04
2014	52.935	1,1	26.008	2,04
2013	52.340	0,4	25.761	2,03
2012	52.132	-0,02	25.687	2,03
2011	52.141	0,2	25.662	2,03

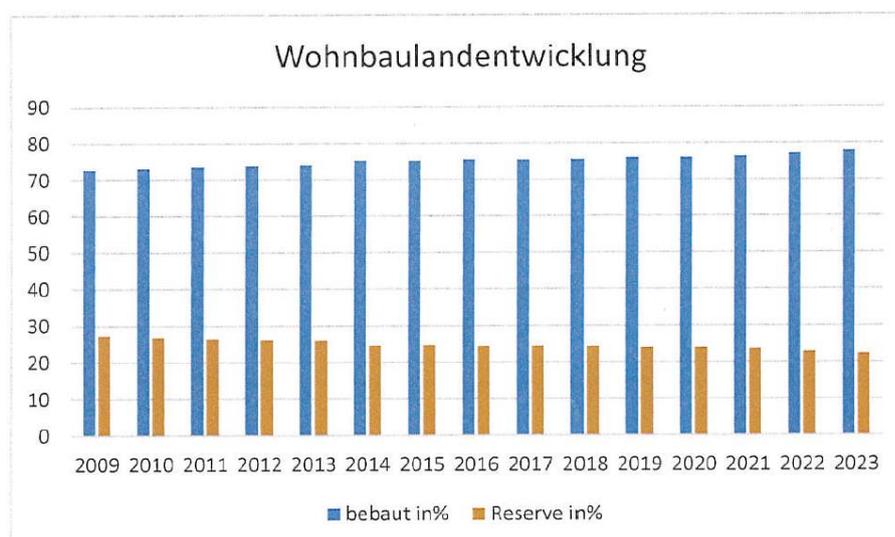
Quelle Statistisches Jahrbuch der Stadtgemeinde St. Pölten

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Veränderung der Haushalte in der Landeshauptstadt zwischen 2011 und 2023.

Im Zeitraum von 2017 bis 2023 konnte eine Steigerung von 54.882 auf 58.885 Einwohner (+4.003 EW) beobachtet werden, was einer jährlichen Zunahme von rund 667 Einwohner entspricht. Die Stadtgemeinde wächst in den letzten Jahren also im Schnitt stärker als dies im gesamten Betrachtungszeitraum der Fall ist.

### Entwicklung der Baulandreserven

Das Ausmaß der Wohnbaulandreserven ist zwischen 2009 und 2023 anteilig und in gesamten Zahlen deutlich rückläufig. Während vor 15 Jahren noch 27,2 % Reserven bestanden, ging dieser Wert bis auf 22,2 % zurück, obwohl sich das Ausmaß der gesamten Wohnbaulandfläche (von 1.490,80 auf 1.530,00 ha) erhöht hat. In absoluten Zahlen reduzierten sich die Reserven um ca. 66 ha. Der Abbau von Reserven kann somit trotz der Ausweisung neuer Baulandflächen mit rund 4,4 ha pro Jahr bemessen werden. Die bebauten Flächen stiegen von 1.084,63 ha auf 1.189,90 ha an.



Jahr	Wohnbaulandreserven			
	bebaut in ha	bebaut in %	unbebaut in ha	Reserve in %
2009	1084,63	72,8	406,17	27,2
2010	1090,87	73,2	399,32	26,8
2011	1098,36	73,6	393,62	26,4
2012	1106,42	73,8	393,24	26,2
2013	1111,41	74	389,53	26
2014	1132,37	75,4	368,54	24,6
2015	1129,18	75,3	370,88	24,7
2016	1134,66	75,6	365,4	24,4
2017	1146,46	75,5	372,79	24,5
2018	1154,98	75,6	372,33	24,4
2019	1164,1	76,1	364,76	23,9
2020	1163,82	76,1	365,27	23,9
2021	1163,82	76,4	361,39	23,6
2022	1181,19	77,2	348,83	22,8
2023	1189,9	77,8	340,17	22,2
2024				

Abbildung 2: Wohnbaulandentwicklung zwischen 2009 und 2023.

Die Wohnbaulandreserven sind in diesem Zeitraum zurückgegangen, weil einerseits nur mehr jene Flächen neu gewidmet wurden, die auch tatsächlich bebaut werden konnten und andererseits viele Brachflächen in Zentrumslage dem verdichteten Wohnbau zugeführt werden konnten. Insgesamt ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Geschoßwohnbauten, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser weiterhin groß. Die nachfolgende Abbildung zeigt die mehr als regen Bautätigkeiten der letzten 15 Jahre in allen relevanten Wohnbauvarianten:

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Wohnhaus- und Reihenhäuseranlagen Wohneinheiten
2009	54	12	133
2010	85	4	55
2011	46	14	92
2012	50	4	179
2013	49	0	77
2014	58	12	55
2015	88	4	326
2016	57	9	246
2017	56	12	452
2018	61	21	543
2019	40	26	389
2020	48	27	542
2021	43	23	353
2022	62	38	338
2023	44	24	1035
<b>Gesamt</b>	<b>841</b>	<b>230</b>	<b>4815</b>

Abbildung Bautätigkeit Quelle Baustatistik Stadt St.Pölten

Abbildung 3: Bautätigkeit zwischen 2009 und 2023.

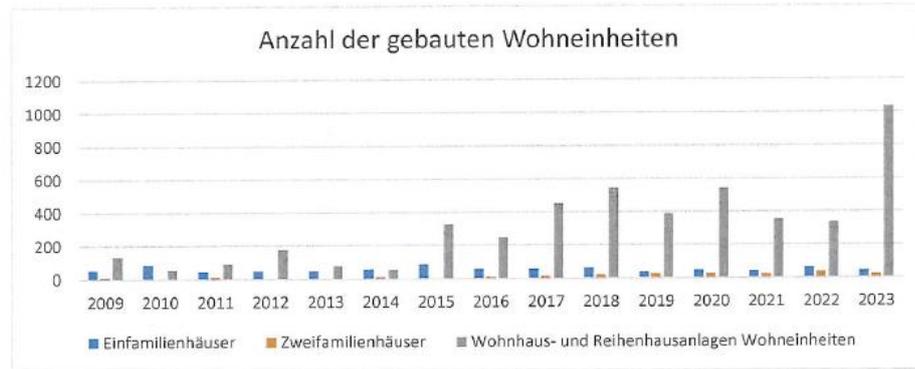


Abbildung 4: Anzahl der gebauten Wohneinheiten zwischen 2009 und 2023.

Wie die Abbildung oben zeigt, sind ab dem Jahr 2015 überdurchschnittlich viele Geschosswohnungsbauten errichtet worden, welche alle auf bereits lange gewidmeten Wohnbauland- (sog. „alten Baulandreserven“, älter als 20 Jahre) bzw. Brachflächen errichtet wurden. Das heißt, diese Wohnhausanlagen entstanden im Zentrum bzw. in den Stadtteilzentren, entsprechend den Zielsetzungen der Raumordnung „Innen vor Außen“.

Die qualitative Bewertung der Baulandreserven zeigt, dass es in St. Pölten derzeit bis auf das vertraglich geregelte Bauland und Grundstücke, welche sich im Besitz der Stadtgemeinde St. Pölten befinden, keine Flächen bestehen, die aktuell als verfügbar gelten. Nach einer umfassenden Einschätzung der Reserven durch die Fachabteilung Stadtplanung kann festgestellt werden, dass der weit überwiegende Teil der Flächen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen, als Garten genutzt werden oder schlicht und einfach als nicht verfügbar gelten, da seitens der Grundeigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

## B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### 1. ÄNDERUNGSPUNKT 5

KG. St. Pölten

(auf Planblatt 7034-5100)

Grdst. .881, .915, .945, .1971, 345/17, 345/19, 345/20, 345/21, 350/1, 350/3, 350/4, 350/8, 354/5, 354/6

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosflächenzahl von 2,0

#### 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 südlich der St. Pöltener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur Josefskirche. Der von der Umwidmung betroffene Baublock wird im Norden von der Kranzbichlerstraße, im Süden von der Munggenaststraße und im Osten von der Josefstraße begrenzt. Im Westen schließt unmittelbar eine der Hauptverkehrsadern der Stadt, die B20 (Mariazellerstraße), an den betroffenen Bereich an. Die Bundesstraße verbindet den Schulring (B1) mit der Autobahnauffahrt St. Pölten Süd.



Abbildung 5: Abgrenzung des Planungsgebietes (FWP links, Orthofoto rechts).

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

Grillparzerstraße – Passauer Straße – Pernerstorfergasse – Kronawetterstraße – Stoßgasse – Birkengasse – Munggenaststraße – Spratzener Kirchenweg – Kieneggerweg

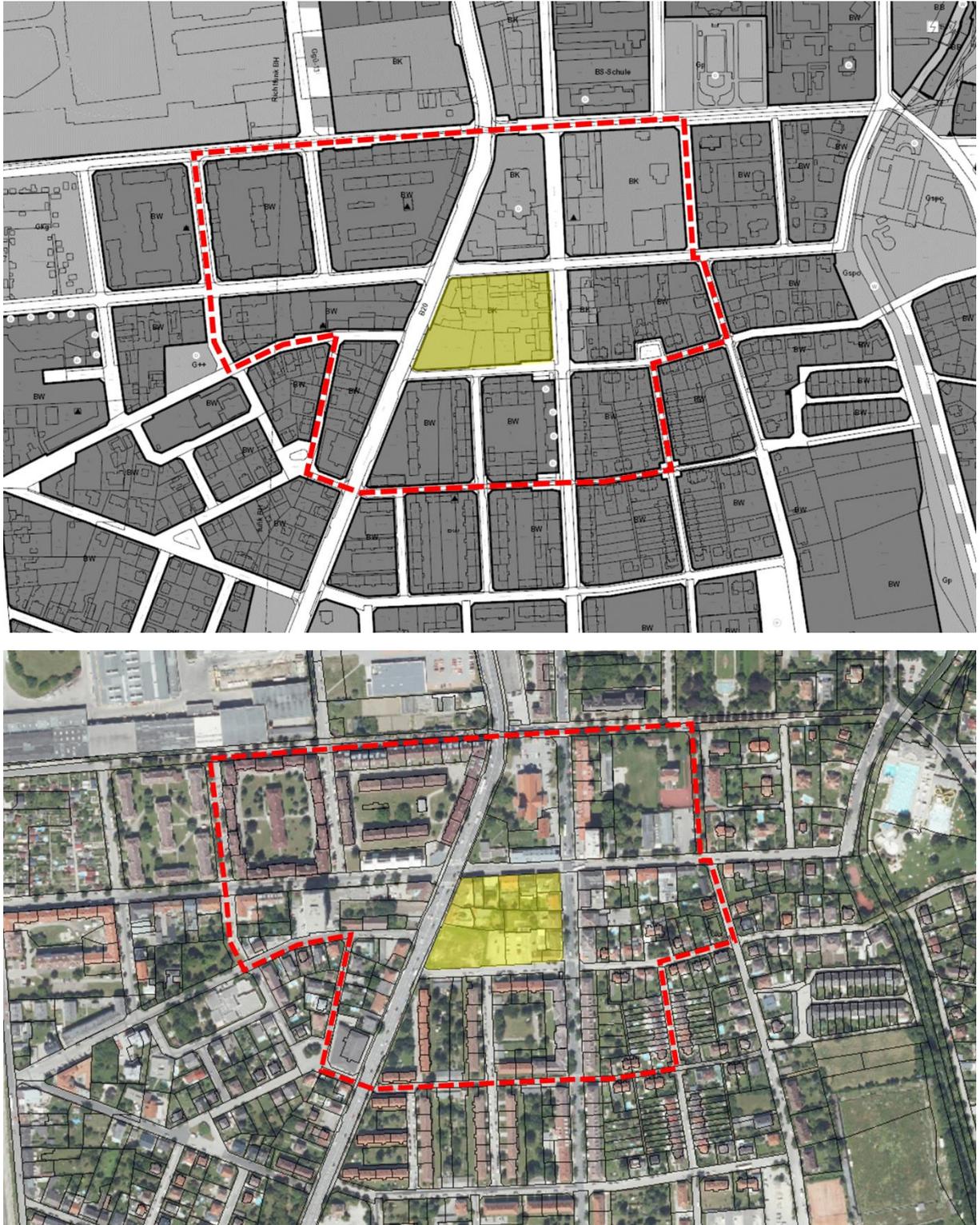


Abbildung 6: Darstellung der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes auf Basis FWP (oben) und Orthofoto (unten).

Der Umgebungsbereich des Planungsgebietes ist überwiegend wohnlich geprägt. Im Flächenwidmungsplan sind die angrenzenden Bereiche im Westen und Süden als Bauland-Wohngebiet (BW) ausgewiesen. In Richtung Norden und Nordosten besteht hier mit Bauland-Kerngebiet (BK) eine Mischnutzung. In der nördlichen Nachbarschaft befinden sich hier unter anderem die Josefskirche und an diese anschließend die Gebäude der Pfarre St. Josef sowie ein größeres Bürogebäude in der Kranzbichlerstraße.

## 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 Geschosßflächenzahl, 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 Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl 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 in einem gut versorgten zentrumsnahen Bereich) besser gewahrt werden können, als dies mit der derzeitigen Festlegung möglich ist. Dazu werden die derzeit bestehenden tatsächlichen Geschosßflächen laut Bebauungsplan errechnet und gegenüber gestellt.

#### Geplantes Projekt auf Gst. 354/5 (KG St. Pölten)

Am Grundstück 354/5 (KG St. Pölten) wird bereits ein gemischt genutztes Wohnprojekt (Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude) mit einem Nahversorger im Erdgeschoss entsprechend den rechtskräftigen Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes umgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzungen des Neubauprojektes wird der gegenständliche Bereich eine weitere Aufwertung in Bezug auf die Versorgungsqualität der Bevölkerung aufweisen. Aufgrund dessen steigt auch die Attraktivität des Bereiches als Wohnstandort, stellt ein naheliegender Nahversorger eine wesentliche Komponente bei der Standortentscheidung der ansiedlungswilligen Bevölkerung dar. Die teilweise Nutzung als Bürogebäude gewährleistet zudem eine optimale räumliche Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten. Dem Grundsatz einer Stadt der kurzen Wege wird hier somit bestens Folge geleistet.



Abbildung 7: Geplante Umsetzung eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes auf GSt. 354/5 – KG St. Pölten.

Folgende Abbildung zeigt die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes:

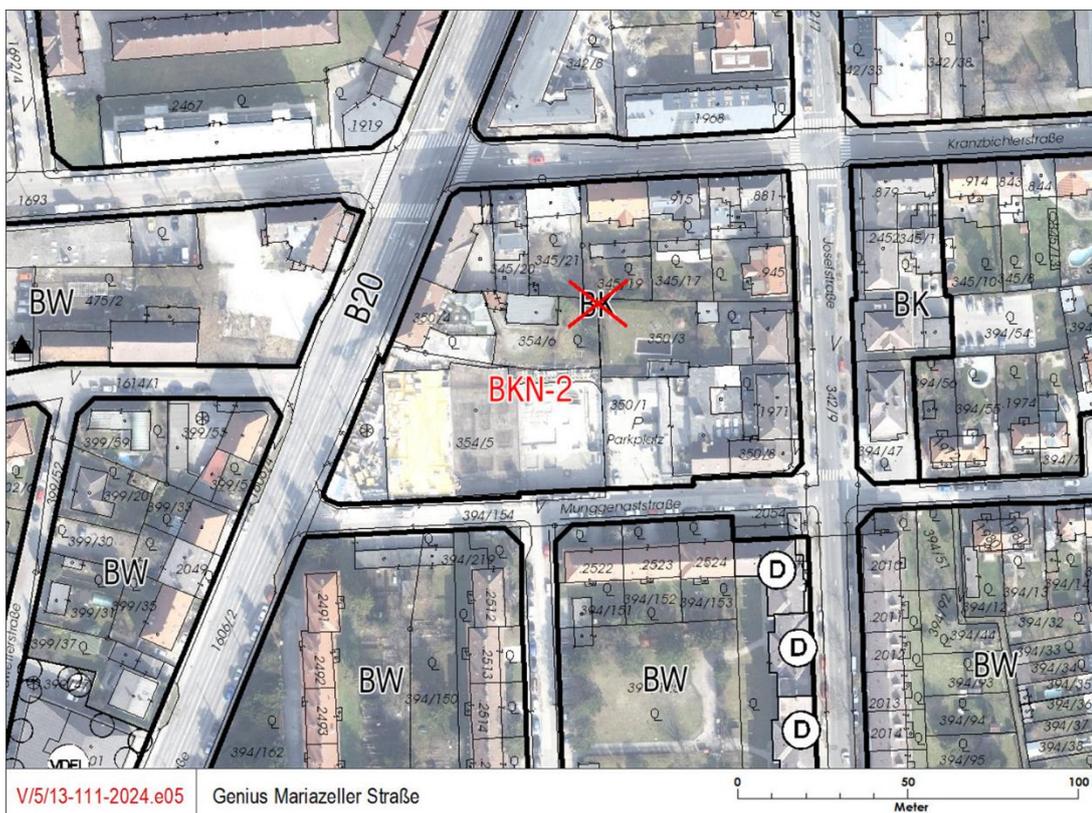


Abbildung 8: Darstellung des Änderungspunktes 5 auf Basis des Orthofotos.

### 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
- Förderung der tripolaren Zentrenstruktur: Entwicklung der Kernstadt mit ihren zentralen Einrichtungen, konzentriert in drei Polen: St. Pölten-Nord, St. Pölten-Mitte, St. Pölten-Süd. Ermöglichung von Verdichtung bzw. Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe in bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen durch Verbindung des Stadtteilzentrums St. Pölten Mitte mit den Stadtteilzentren Nord und Süd.
- Wohngebiete entlang höherrangiger Verkehrsträger: Umwandlung reiner Wohngebiete hin zu gemischten Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet liegt genau auf dieser Nord-Süd-Achse zwischen den beiden Stadtteilzentren Mitte und Süd, welche als Bestandteil der Entwicklung einer umfassenden St. Pöltener „Kernstadt“ verdichtet werden soll. Zudem grenzt unmittelbar die Bundesstraße B20 und somit ein höherrangiger Verkehrsträger an den Umwidmungsbereich an.

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.

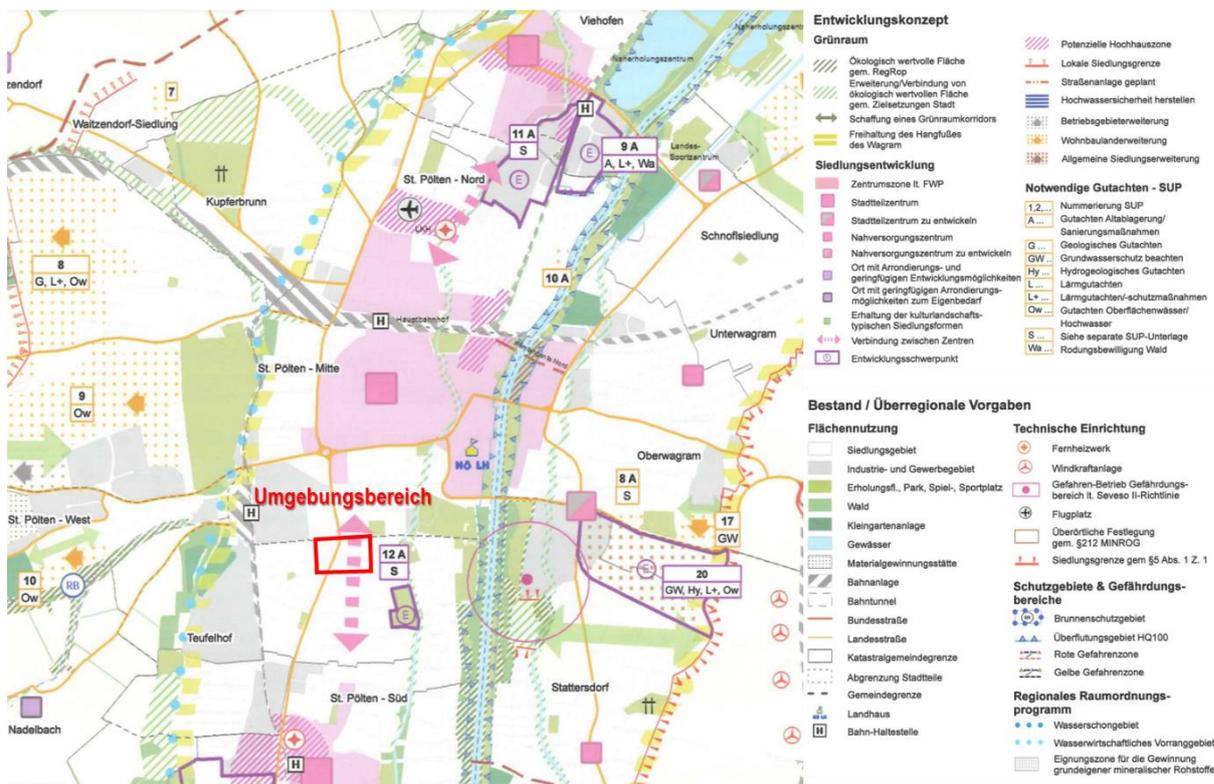


Abbildung 9: Ausschnitt aus der planlichen Darstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2016.

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

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung
- Förderung der tripolaren Zentrenstruktur: Entwicklung der Kernstadt mit ihren zentralen Einrichtungen, konzentriert in drei Polen: St. Pölten-Nord, St. Pölten-Mitte, St. Pölten-Süd. Ermöglichung von Verdichtung bzw. Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe in bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen durch **Verbindung des Stadtteilzentrums St. Pölten Mitte mit den Stadtteilzentren Nord und Süd.**
- Wohngebiete entlang höherrangiger Verkehrsträger: Umwandlung reiner Wohngebiete hin zu gemischten Nutzungsstrukturen

#### 1.2.4. Verkehr / Öffentlicher Verkehr

##### Abschätzung des neuen Verkehrsaufkommens

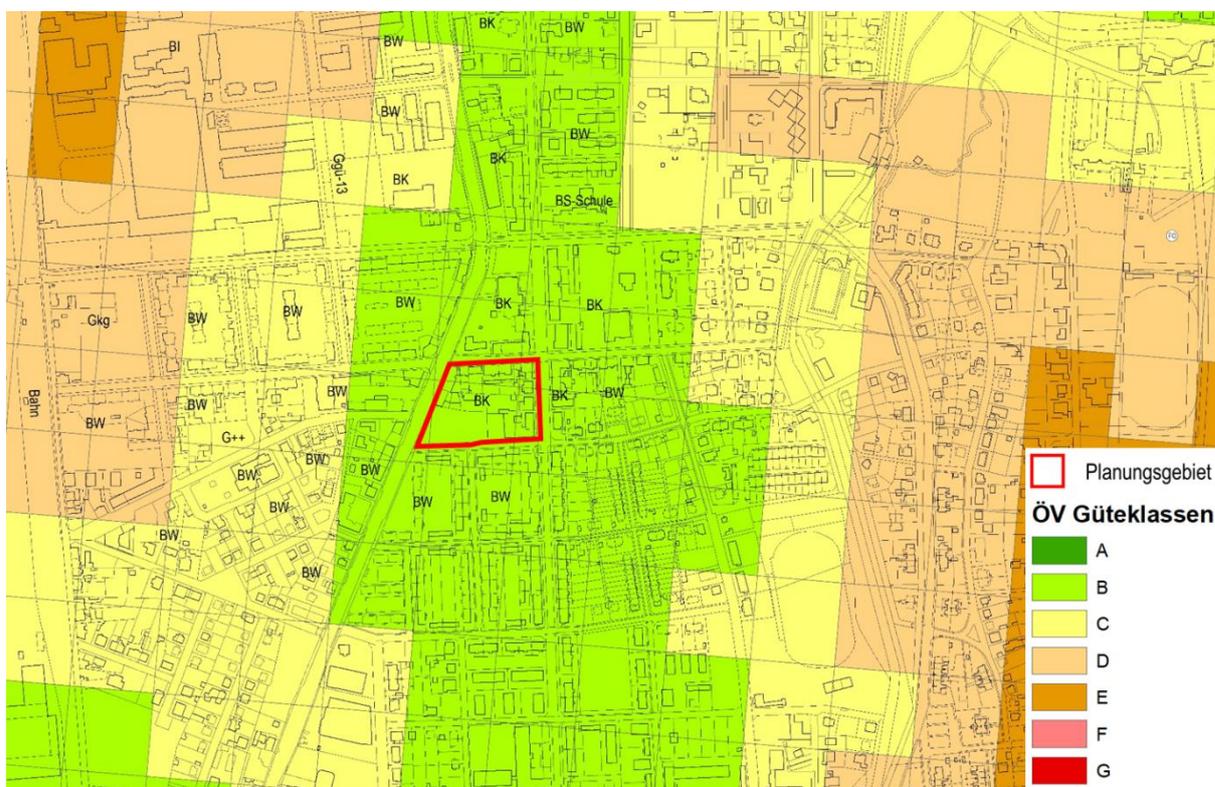
Laut NÖ ROG 2014 § 14 Abs. 2 Z 5 sind „bei allen Widmungsmaßnahmen deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen 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 einerseits mit der B20 ein leistungsstarkes Straßenverkehrsnetz in unmittelbarer Nähe zur Verfügung steht und andererseits zu erwarten ist, dass durch die sehr gute

Anbindungsqualität an den Öffentlichen Verkehr sowie der hohen Versorgungsqualität im Umfeld ein großer Teil der Wege der neu hinzukommenden Bevölkerung 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 neuer Bevölkerung tragen.

Ziele der Verkehrsvermeidung und Verkehrsverlagerung / Anbindung an den ÖV

Der Umwidmungsbereich ist in einem Bereich der Stadt St. Pölten gelegen, welcher über eine sehr gute Qualität des öffentlichen Verkehrs verfügt. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln geht weit über eine Basisabdeckung hinaus. Gemäß Raster-Karte der ÖV Güteklassen (siehe unten) befindet sich das Planungsgebiet im zweitbesten Versorgungsbereich B, was eine hochrangige, städtische ÖV-Erschließung bedeutet.



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 10: 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 mehrere Haltestellen des öffentlichen Verkehrs:

- Josefskirche (Bus)
- Grillparzerstraße (Bus)

- Spratzener Kirchenweg (Bus)
- Stoßgasse (Bus)
- Passauer Straße (Bus)
- Viktor-Adler-Straße (Bus)

Des Weiteren liegen folgende Bahnhöfe/Bahnhaltestellen im erweiterten Umfeld:

- St. Pölten Bildungscampus (Entfernung 720 m)
- St. Pölten Alpenbahnhof (Entfernung 800 m)
- St. Pölten Porschestraße (Entfernung 1300 m)

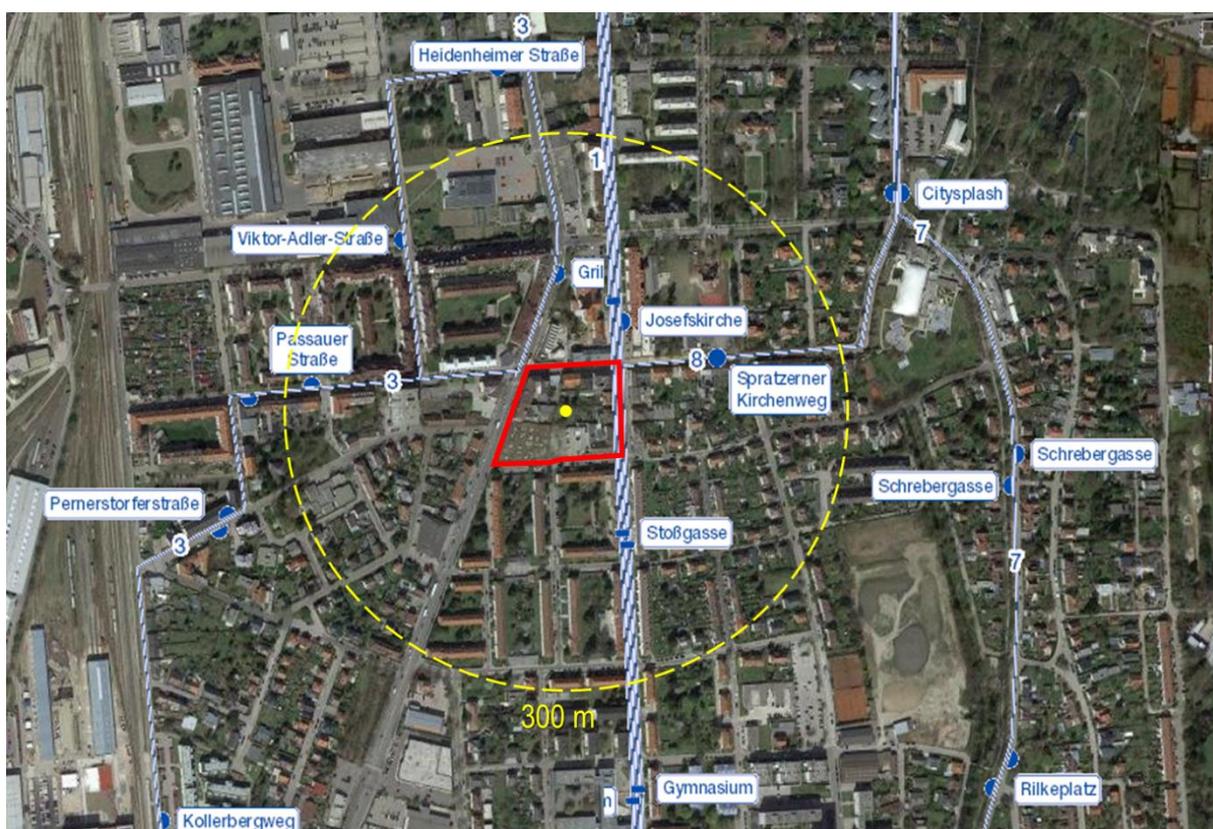


Abbildung 11: Haltestellen des Öffentlichen Verkehrs (Bus) im Umfeld des Planungsgebietes.

### 1.3. Bestandsanalyse

#### 1.3.1. Charakteristik des Umgebungsbereiches

##### Parzellenstruktur im Umgebungsbereich

Die Parzellenstruktur im Umgebungsbereich ist sehr divers. Einerseits ist diese durch kleine Grundstücke vor allem im Bereich östlich des Planungsgebietes geprägt (z.B. Birkengasse, Spratzener Kirchenweg), andererseits bestehen auch größere Grundstücke vorwiegend von institutionellen Eigentümern und Bauträgern, wie z.B. Areal des ehemaligen „Forum Kino“ oder Grundstück der Josefskirche. Zu einem beträchtlichen Teil bestehen hier auch noch eigene Bauflächengrundstücke, die zwar für sich eigene Grundstücksnummern besitzen, aber oftmals dieselbe Einlagezahl mit angehängten oder umgebenden Parzellen und somit dieselben Eigentümer aufweisen. Teilweise gab es hier bereits Zusammenlegungen in der Vergangenheit, viele Bereiche sind aber in dieser Hinsicht noch sehr fragmentiert.

Die Größen differieren von <math><100\text{ m}^2</math> (Bauflächen von Einfamilienhäusern) bis rund

Das Planungsgebiet direkt weist Parzellengrößen zwischen

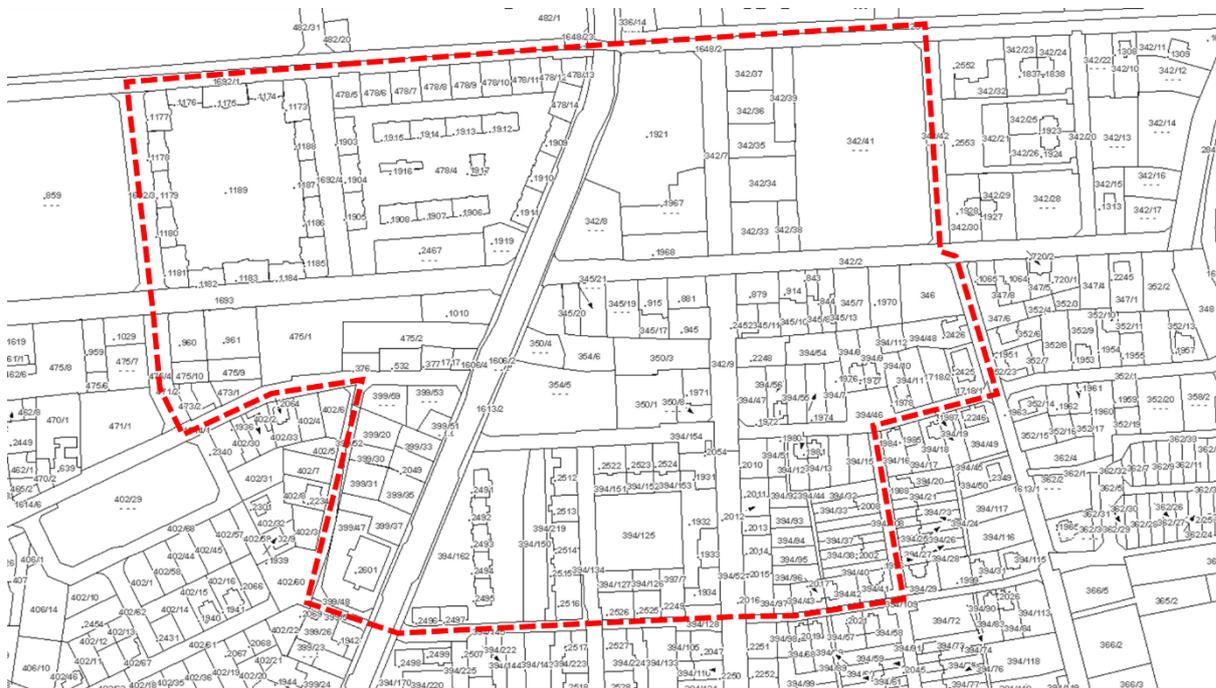


Abbildung 12: Parzellenstruktur im Umgebungsbereich.

### Gut versorgter Bereich mit verdichteter Bebauung

Gemäß Planungsrichtlinie §14 Abs. (2) Z1 NÖ 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, befinden sich einerseits zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Freizeitgestaltung im Umfeld (siehe Karte unten) und andererseits weisen die Bereiche der Josefstraße südlich der Josefskirche und teilweise die Kranzbichlerstraße eine Struktur ähnlich der eines verdichteten Ortszentrums auf. Vor allem entlang der Josefstraße wird das Straßenbild durch eine großteils durchgängige geschlossene, dichtere Bebauung geprägt. Im erweiterten Umfeld hingegen setzt sich dieses Bild nicht fort, hier geht vor allem in Richtung Osten die Struktur relativ schnell in eine lockere, stark wohnlich geprägte (Einfamilienhaus-) Bebauung über. Der Bereich westlich der Josefstraße (zur B20) wird hingegen überwiegend von mehrgeschossigen Wohnbauten dominiert.

Eindeutig zu erkennen ist die im ISEK festgelegte Verbindungsachse zwischen dem Stadtteilzentrum Mitte und dem Stadtteilzentrum Süd, welche sich entlang der Josefstraße entfaltet. Aufgrund der bereits vorhandenen Struktur ist davon auszugehen, dass eine kontinuierliche Nachverdichtung von dieser wichtigen Nord-Süd verlaufenden Verbindungsstraße der Stadtteilzentren ausgehen wird. Einzelne Verdichtungsgebiete, wie in der Abbildung unten dargestellt, sind bereits jetzt zu erkennen und betreffen auch stark den Baublock des Planungsgebietes:



Abbildung 13: Charakter der Siedlungsstruktur im Umgebungsbereich des Planungsgebietes.

Folgende wichtige Einrichtungen für die Wohnbevölkerung finden sich im Umfeld des Planungsgebietes:

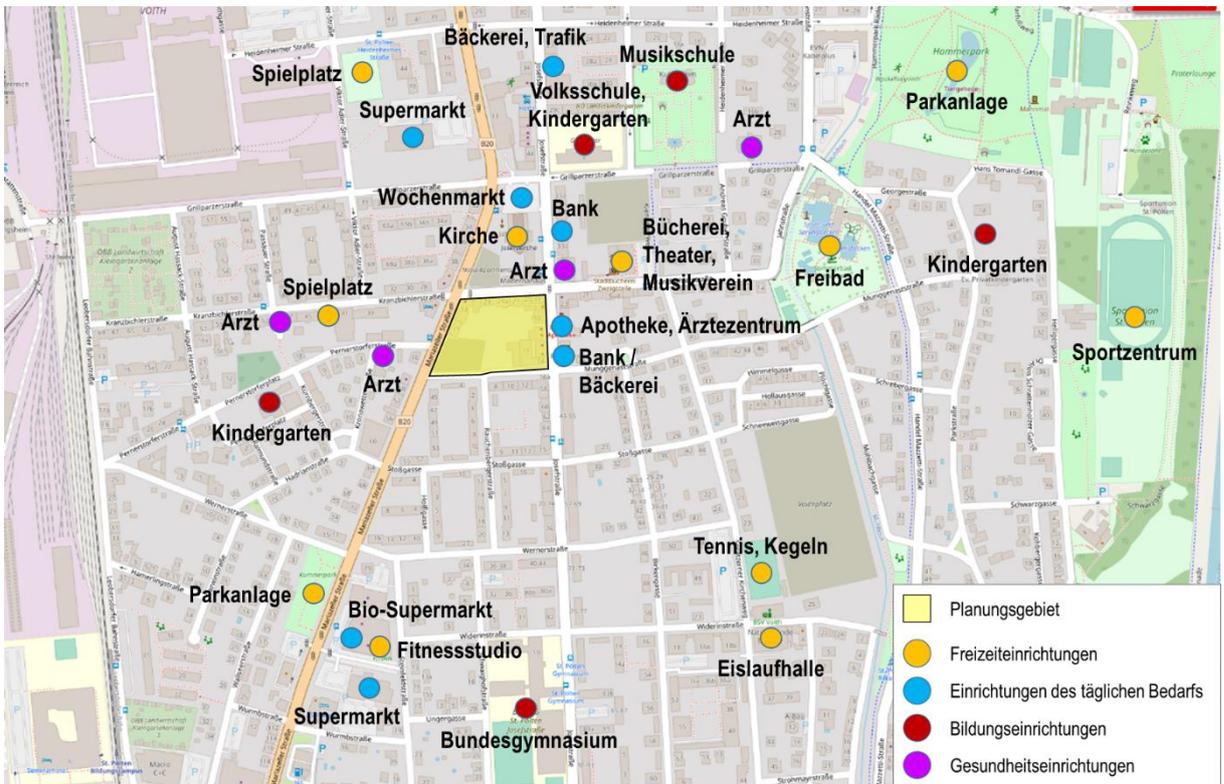


Abbildung 14: Wichtige Einrichtungen aus den Bereichen Freizeit, Nahversorgung, Bildung und Gesundheit im Umfeld des Planungsgebietes.

### Nutzungsstruktur im Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich weist vielfältige Nutzungen auf, die von der Wohnnutzung über die Nutzung für Institutionen und Dienstleistungen sowie auch Handelsbetriebe reichen.

Es gibt so gut wie keine Flächen/Parzellen, die noch unbebaut sind bzw. nicht genutzt werden. Im nördlichen Bereich des Areals des ehemaligen Forum Kinos, wo vor kurzem noch größere Freiflächen zur Verfügung standen, wird gerade ein neues Bauprojekt umgesetzt. Die Bauarbeiten wurden hier bereits gestartet. Auch in der Munggenaststraße wird gerade an der Ecke zur Mariazellerstraße ein gemischt genutztes Projekt umgesetzt, welches bereits eingangs erwähnt wurde und sich im gegenständlichen Planungsgebiet befindet.

Größere Flächen des ruhenden Individualverkehrs (Parkplätze) befinden sich im eingegrenzten Untersuchungsgebiet nur bei der Josefskirche und beim eben genannten ehemaligen Forum Kino. In den Baublocks mit größeren Wohnbauten sind in den Innenhöfen teils auch größere Grünflächen untergebracht, die für die Bewohner als Erholungsflächen dienen. In den Bereichen mit überwiegender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bzw. Reihenhäusern bestehen intensive Gartennutzungen der noch unversiegelten Flächen.

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



*Pernerstorferstraße*



*Ecke Viktor-Adler-Straße/Grillparzerstraße*



*Ecke Josefstraße/Kranzbichlerstraße*



*Ecke Josefstraße/Munggenaststraße*

Abbildung 15: Wohnbauten größeren Volumens im Umgebungsbereich

**Beispiele für Bereiche mit Wohnbebauung geringer Dichte:**



*Spratzener Kirchenweg*



*Kronawetterstraße*

Abbildung 16: Lockere Wohnbebauung geringer Dichte im Umgebungsbereich.

**Beispiele für Bereiche mit Mischnutzung:**



*Josefstraße zw. Kranzbichler- und Munggenaststr.*



*Josefskirche mit Pfarr- u. Bürogebäude (Kranzbi.str.)*



*Areal ehemaliges Forum Kino*



*Ausbildungszentrum Ecke Mariazeller-/Hadrianstr.*

Abbildung 17: Bereiche mit Mischnutzung im Umgebungsbereich.

Bebauungsweise im Umgebungsbereich

Die Bauweisen sind im Umgebungsbereich sehr divers und kleinteilig. Teilweise wechseln sich geschlossene, gekuppelte und offene Bauweisen innerhalb ein und desselben Baublocks ab. Entlang der Josefstraße (vor allem zwischen Grillparzer- und Wernerstraße)

dominiert eine geschlossene Bebauung, wobei es auch hier Bereiche mit offener Bebauung gibt. Von der Wernerstraße weiter in Richtung Süden geht hier die Bebauungsweise von geschlossen auf überwiegend offen und gekuppelt über.

Westlich der B20 Mariazeller Straße dominiert die geschlossene Bebauungsweise im Bereich der Wohnbauten Viktor-Adler-Straße und Passauerstraße. Südlich der Pernerstorferstraße ist hier das Bild ebenfalls sehr divers.

### 1.3.2. 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 Planungs- und Umgebungsbereich ergibt folgendes Bild:

Gst.nr.	GFZ <0,8	Widmung	Nutzung	Gst.nr.	GFZ 0,8-1,0	Widmung	Nutzung
.2425, 1718/1	0,00	BW	Freifläche/Hausgarten	.2015, 394/96	0,81	BW	Wohnen
.844, 345/13	0,00	BW	Stellplatz/Hausgarten	.2013, 394/94	0,82	BW	Wohnen
394/112	0,00	BW	Hausgarten	.2014, 394/95	0,82	BW	Wohnen
1718/2	0,13	BW	Garage	.2011, 394/92	0,83	BW	Wohnen
394/15	0,32	BW	Wohnen	399/20	0,83	BW	Wohnen
399/51	0,33	BW	Einstellgebäude	.2012, 394/93	0,84	BW	Wohnen
394/14	0,36	BW	Wohnen	.2010, 394/51	0,84	BW	Wohnen
.1980, 394/12	0,36	BW	Wohnen	350/1	0,85	BK	Wohnen/Friseur/Technik
342/41	0,36	BK	Kulturzentrum	345/19	0,88	BK	Wohnen
346	0,37	BW	Wohnen	.961, 475/9	0,91	BW	Wohnen
.914, 345/10	0,39	BW	Wohnen	.945	0,92	BK	Wohnen
.1919	0,41	BW	Gastronomie/Fachgeschäft	.915, 345/17	0,92	BK	Wohnen
345/21	0,41	BK	Gewerbe	354/6	0,93	BK	Wohnen/Gewerbe
.376, .532, 475/2	0,43	BW	Einstellgebäude	.2522, 394/151	0,96	BW	Wohnen
.1972, 394/56	0,44	BW	Wohnen	.1935, 471/2, 473/2	0,99	BW	Wohnen
.1976, 394/8	0,44	BW	Wohnen	399/33	0,99	BW	Küchenstudio
.1974	0,45	BW	Wohnen	.2512 bis .2516, 394/219, 394/150	0,99	BW	Wohnen/Garagen
.2426, 394/48	0,46	BW	Wohnen	<b>Gst.nr.</b>	<b>GFZ 1,0-1,5</b>	<b>Widmung</b>	<b>Nutzung</b>
350/3	0,48	BK	Wohnen/Friseur/Gastro	394/47	1,01	BK	Bank
.1981, 394/13	0,49	BW	Wohnen	.2452, 345/11	1,10	BK	Wohnen/Apotheke/Ärzte
.1978, 394/10	0,49	BW	Wohnen	.2016, 394/97	1,11	BW	Wohnen
394/11	0,50	BW	Wohnen	.2526, 394/127	1,12	BW	Wohnen
.1977, 394/9	0,51	BW	Wohnen	.2523, 394/152	1,14	BW	Wohnen
342/39	0,51	BK	Garagen	.2524, 394/153	1,17	BW	Wohnen
342/38	0,51	BK	Garagen	.2525, 394/126	1,28	BW	Wohnen
394/7	0,52	BW	Wohnen	342/8	1,40	BK	
394/55	0,52	BW	Wohnen	.960, 475/10	1,40	BW	Wohnen
.2018, 394/42	0,53	BW	Wohnen	345/20	1,41	BK	Wohnen
399/31, 399/35	0,53	BW	Wohnen	.1903 bis .1917, 478/4	1,42	BW	Wohnanlage
.2017, 394/43	0,54	BW	Wohnen	342/34	1,43	BK	Wohnen/Bank
.843, 345/8	0,55	BW	Wohnen	.2249, 397/7	1,44	BW	Wohnen
399/37	0,56	BW	Wohnen	.879	1,45	BK	Wohnen/Handel
.2491 bis .2497, 394/162	0,58	BW	Wohnen/Garagen	.1010	1,45	BW	Hotel
.2000, 394/41	0,60	BW	Wohnen	<b>Gst.nr.</b>	<b>GFZ 1,5-2,0</b>	<b>Widmung</b>	<b>Nutzung</b>
.2008, 394/33	0,60	BW	Wohnen	.1971	1,59	BK	Wohnen/Gastronomie
399/53	0,62	BW	Wohnen	350/8	1,60	BK	Wohnen
473/1	0,63	BW	Garagen	350/4	1,67	BK	Wohnen/Geschäftslokale
.1967	0,63	BK	Pfarrgebäude	.881	1,79	BK	Wohnen/Friseur/Gastronomie
394/32	0,64	BW	Wohnen	.1173 bis .1189	1,84	BW	Wohnen
.2002	0,64	BW	Wohnen	342/37	1,90	BK	Wohnen
.2003, 394/38	0,64	BW	Wohnen	.2601, 399/47	1,94	BW	Ausbildungszentrum
394/35	0,64	BW	Wohnen	342/35	1,98	BK	Wohnen
394/36	0,64	BW	Wohnen	<b>Gst.nr.</b>	<b>GFZ 2,0-4,0</b>	<b>Widmung</b>	<b>Nutzung</b>
.2049, 399/30	0,65	BW	Wohnen	.1931 bis .1934	2,29	BW	Wohnen
345/7	0,65	BW	Wohnen	342/36	2,38	BK	Wohnen
394/34	0,65	BW	Wohnen	478/10	2,52	BW	Wohnen
394/40	0,65	BW	Wohnen	478/8, 478/9	2,53	BW	Wohnen
.1970	0,67	BW	Wohnen	478/11, 478/12	2,61	BW	Wohnen
.2248, 394/54	0,69	BK	Wohnen/Handel	478/5 bis 478/7	2,71	BW	Wohnen
.2004, 394/37	0,69	BW	Wohnen	.1968	2,73	BK	Büros
399/59	0,75	BW	Wohnen	.2467	2,83	BW	Wohnen
				478/13, 478/14	3,76	BW	Wohnen
				<b>Gst.nr.</b>	<b>GFZ &gt;4,0</b>	<b>Widmung</b>	<b>Nutzung</b>
				475/1	5,30	BW	Wohnen
				342/33	5,46	BK	Wohnen/Gastronomie

**Planungsgebiet:**

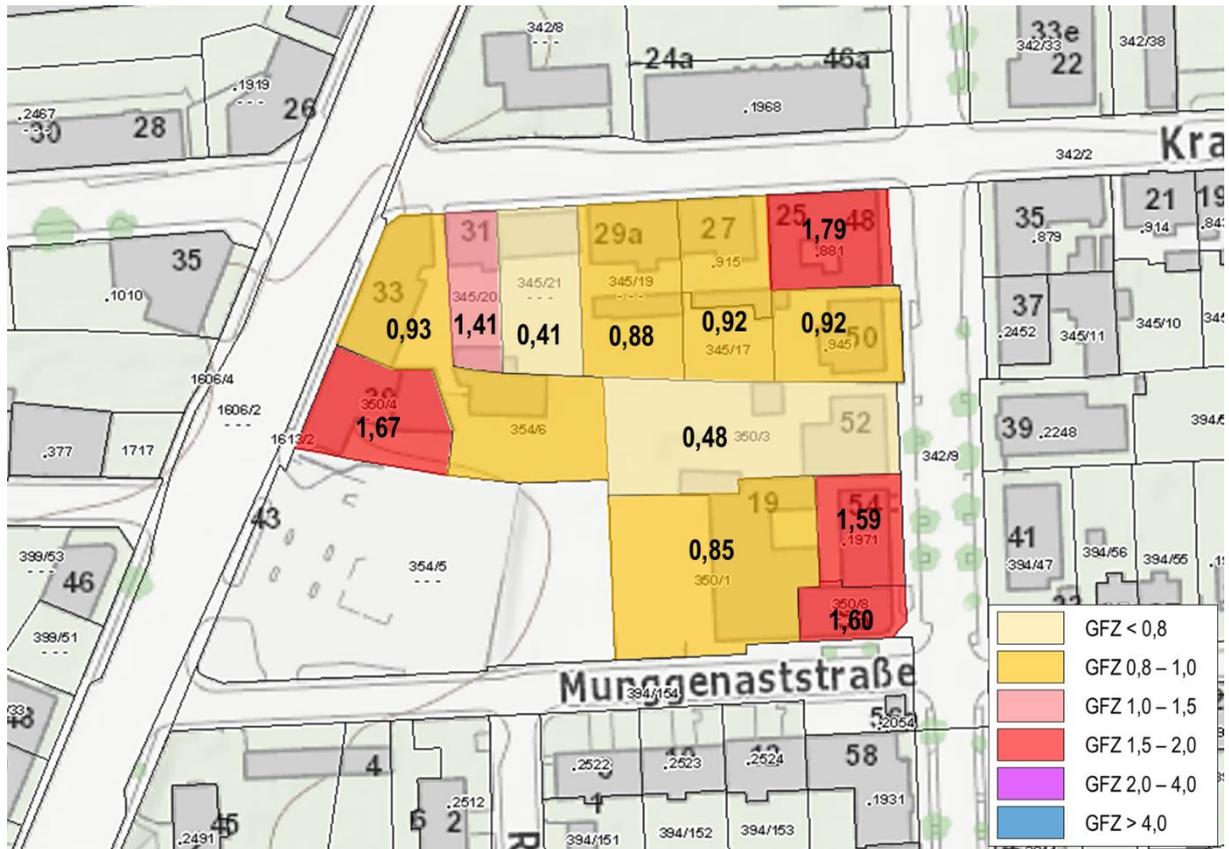


Abbildung 18: Verteilung der Geschößflächenzahlen (GFZ) im Planungsgebiet.

**Umgebungsbereich Ost und Süd:**

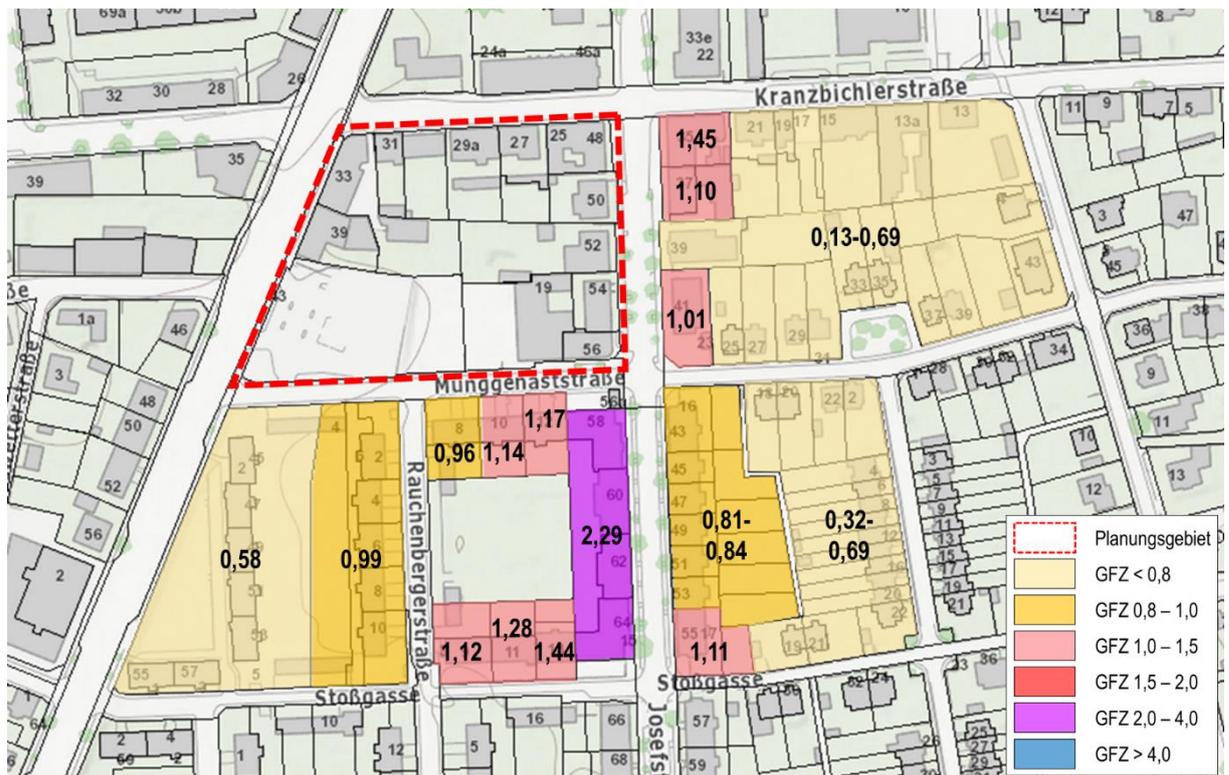


Abbildung 19: Verteilung der Geschößflächenzahlen (GFZ) in den Umgebungsbereichen Ost und Süd.



**Umgebungsbereich West:**

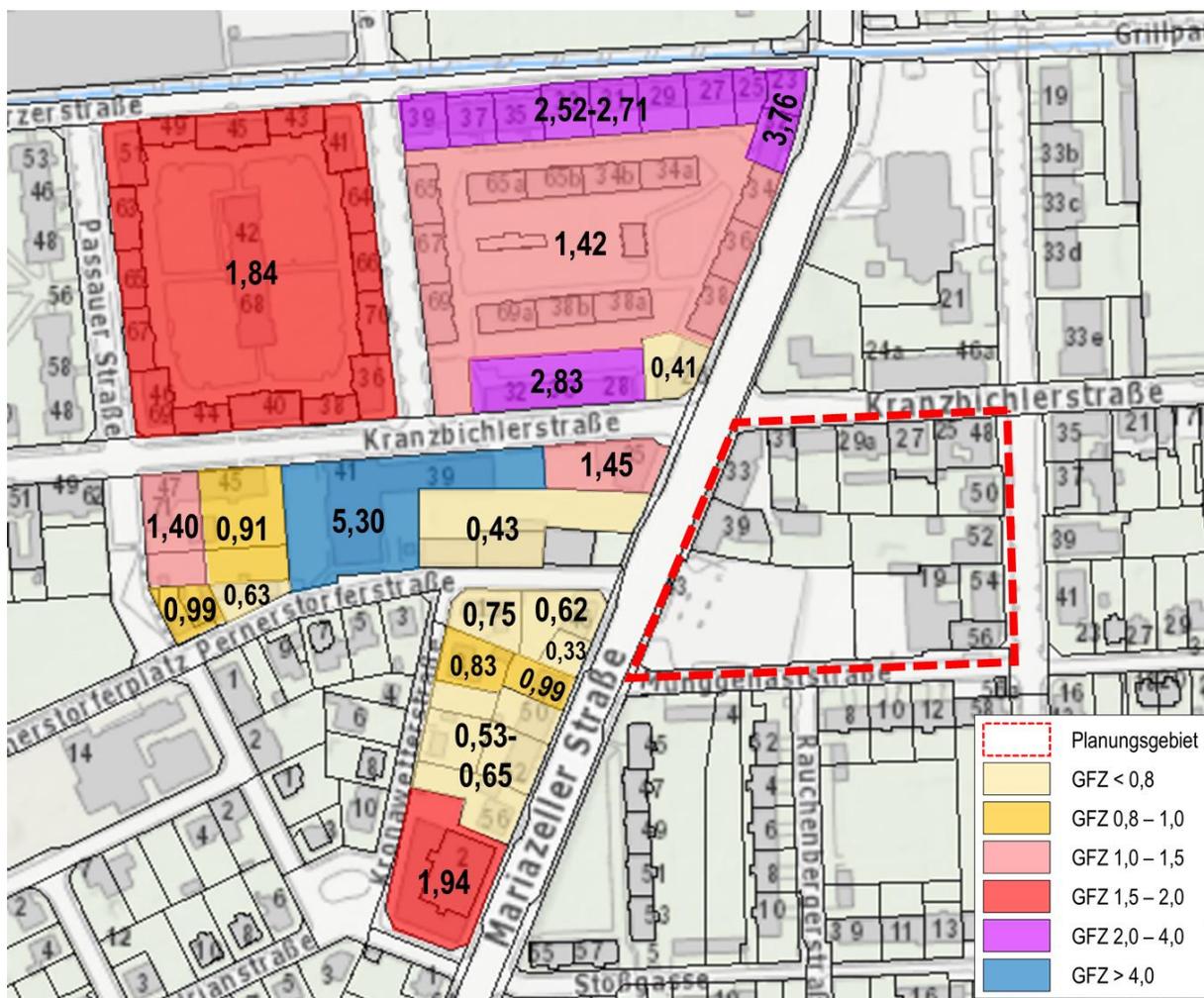


Abbildung 21: Verteilung der Geschößflächenzahlen (GFZ) im Umgebungsbereich West.

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

Die höchsten Geschößflächenzahlen weisen die beiden Wohnkomplexe in der Pernerstorferstraße und in der Josefstraße (Ecke Kranzbichlerstraße) auf, welche jeweils mehr als 10 Stockwerke hoch sind. Für die betroffenen Bauplätze wurde eine GFZ von mehr als 5,0 erhoben. Sonst befinden sich im Untersuchungsbereich keine solch hohen Dichten. An zweiter Stelle ist die Wohnanlage an der Mariazellerstraße (Ecke Grillparzerstraße) mit einer GFZ von 3,76 zu nennen. Im Bereich der Wohnanlagen zwischen Passauer und Mariazellerstraße sind generell höhere Dichten zu beobachten.

Im Bereich östlich und südlich des Planungsgebietes sind die höchsten Dichten an und um die Josefstraße herum zu finden. Die GFZ erreichen hier teils mehr als 2,0, in den überwiegenden Fällen jedoch zumindest mehr als 1,0.

Im Planungsgebiet selbst gibt es nur zwei Flächen mit einer GFZ von unter 0,8 und fünf Flächen mit einem Wert zwischen 0,8 und 1,0. Der Großteil der Bauplätze erreicht Zahlen von eben diesem Bereich von 0,8 bis 1,0. Die höchsten Dichten weisen die Gst. .881, 350/4, 350/8 und .1971 mit Werten von 1,79 bis 1,59 auf. Auf dem derzeit in Bau befindlichen Grundstück 354/5 wird aus Effizienzgründen ebenso ein Wert von etwa 1,7 erwartet.



Aktuell herrschen im betroffenen Baublock folgende Bestimmungen:

Bebauungsbestimmungen <i>Bebauungsdichte od. GFZ / Bebauungsweise / Bauklasse od. Bebauungshöhe</i>	Grundstücke	<b>max. mögliche GFZ</b>
60 / offen / II, III	.945	<b>1,8</b>
60 / geschlossen / II, III	.881, .915, .1971, 345/17, 345/19, 345/20, 345/21, 350/1, 350/3, 350/4, 350/8, 354/6	<b>1,8</b>
1,4 / offen / 11 m	354/5	<b>1,4</b>

## C. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 2. ÄNDERUNGSPUNKT 59

KG. St. Pölten  
Grdst. 354/5

(auf Planblatt 7135-5202)

Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes (BK > BKN-2,0)

Änderung der Bebauungsbestimmungen: Erhöhung der Bebauungsdichte von GFZ 1,4 auf 1,7 auf dem Gst. 354/5

#### 2.1. Planung

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

- Bebauungsdichte: **Geschoßflächenzahl wird von 1,4 auf 1,7 erhöht**
- Bebauungsweise bleibt unverändert bei offen
- Höchstzulässige Gebäudehöhe bleibt unverändert bei 11 m

Auf dem betroffenen Grundstück wird aktuell die Errichtung eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes durchgeführt. Dieses soll in seiner Bebaubarkeit und wirtschaftlichen Ausnutzung im südlichen Zentrum von St. Pölten verbessert werden.

Grund für das Ansuchen um Erhöhung der Geschoßflächenzahl des Bauwerbers ist die Nutzung des Dachgeschoßes des bereits bewilligten Bauvorhabens am Gst. 354/5. Derzeitiger bewilligter Planstatus sind 5 Wohnungen im Dachgeschoss und 6 Wohnungen im 2. Obergeschoss. Um die restliche Dachfläche nicht ungenutzt zu lassen und um die Wirtschaftlichkeit und Effizienz des gesamten Gebäudes zu steigern soll nun die restliche Dachfläche ebenfalls genutzt und die Gesamtanzahl der Wohnungen von 11 auf 21 erhöht werden. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist eine Erhöhung der GFZ auf 1,7 notwendig.

Durch die zusätzlichen Wohnungen auf dem Dachgeschoß würde eben nicht nur die Wirtschaftlichkeit und Effizienz des Gebäudes gesteigert werden, sondern auch das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes würde den gedanklichen Anregungen des Gestaltungsbeirats der Stadt in Hinblick einer optischen Schließung der Gebäudefront nachkommen, welche bisher aufgrund der zu niedrigen GFZ nicht berücksichtigt werden konnte. Durch die Erhöhung wäre die Ansicht einer einheitlichen Gebäudefront mit den benachbarten Gebäuden möglich und ein durchgängiges Erscheinungsbild nach außen hin gewährleistet.

Die mögliche Erweiterung der Wohnungen von 11 auf 21 wurde auch bereits bei der Verkehrsverhandlung und der Parkplatzsituation auf dem Grundstück berücksichtigt. Insgesamt bietet das Projekt 95 PKW-Abstellplätze, wobei sich 58 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und 37 PKW-Stellplätze im Außenbereich, welche großteils überdacht sind, befinden. Für die Büro- und Geschäftsflächen werden insgesamt 60 Parkplätze benötigt und somit stehen für 21 Wohnungen 35 Parkplätze zur Verfügung. Demzufolge können ausreichende Parkplätze auf Eigengrund nachgewiesen werden.

Die Plandarstellung der Änderung des Bebauungsplanes sieht wie folgt aus:

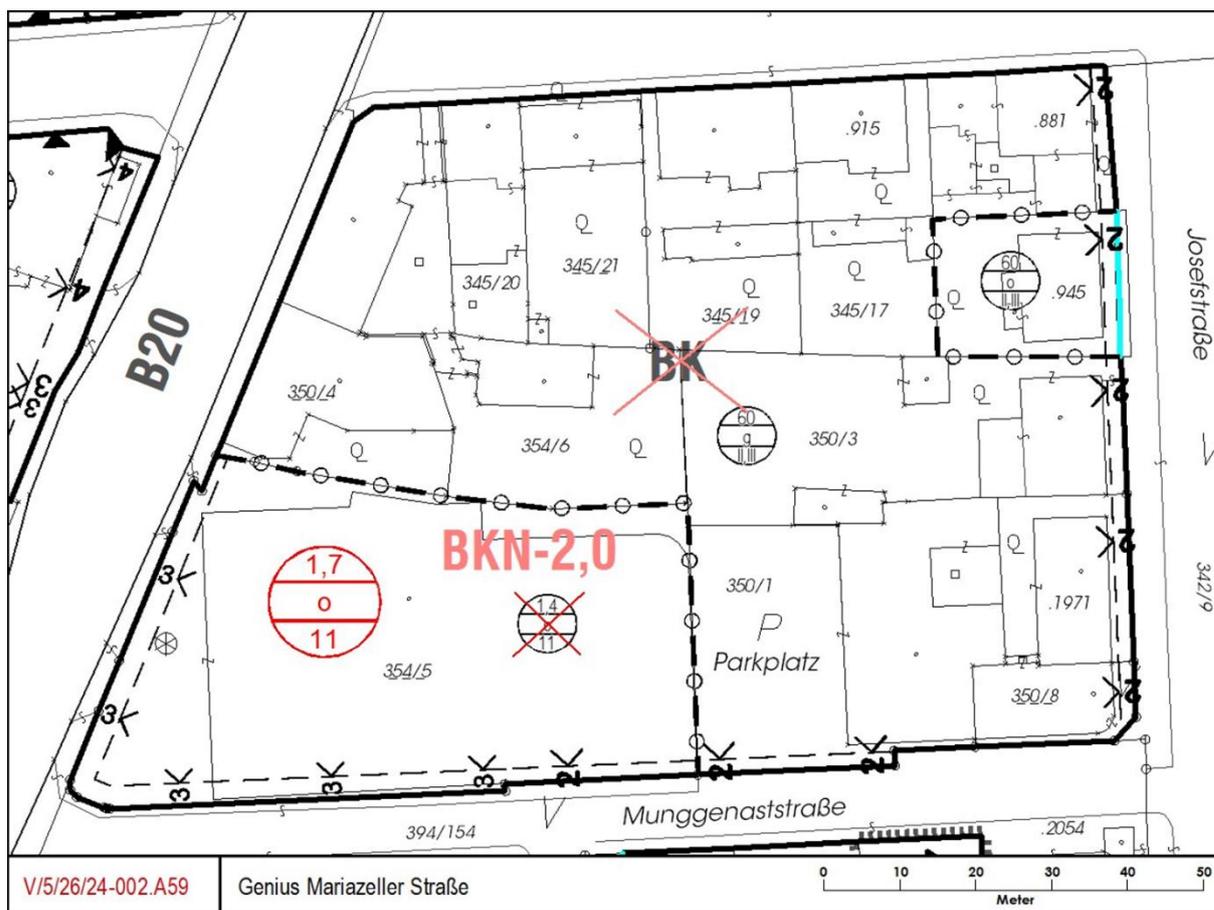


Abbildung 23: Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des ÄP59 der Stadtgemeinde.

## 2.2. Änderungsanlass

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

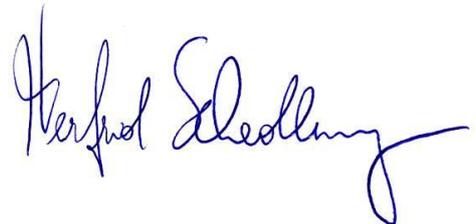
- (1) Der **Bebauungsplan** ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden
  1. wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung 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) Der Bebauungsplan 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)

Zu Z2: Es ergeben sich zweifellos schwerwiegende wirtschaftliche Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft, wenn Baugebiete von hohem infrastrukturellem und städtebaulichem Wert nur unzureichend und extensiv bebaut werden bzw. unbebaut bleiben.

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