



## LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

### ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN Baublöcke Rathausplatz bis Julius Raab-Promenade

**Entwurf**  
20.01.2022



Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden  
Linzerstraße 22 3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 7 22 85  
Fax: 02742 / 7 22 85-22  
Email: [office@architekt-haiden.at](mailto:office@architekt-haiden.at)  
[www.architekt-haiden.at](http://www.architekt-haiden.at)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung mit der Begründung zur Neuauflage.....	3
2.	Quellen:.....	4
3.	Beschreibung der Grundlagen und Erhebungen: .....	5
3.1.	Grundlagen: .....	5
3.1.1.	Geschichtlicher Abriss .....	5
3.1.2.	Derzeitige Bauvorschriften: .....	8
3.1.3.	Verkehrsstudie Innenstadt Konzept:.....	9
3.1.4.	Bevölkerungsentwicklung in der „Inneren Stadt“: .....	10
3.2.	Erhebungen: .....	11
3.2.1.	Nutzungen aller Geschoße .....	11
3.2.2.	Feststellen der Gebäudehöhen: .....	14
3.2.3.	Dachformen: .....	15
3.2.4.	Ruhender Verkehr und Haltestellen für den öffentlichen Verkehr: .....	16
3.2.5.	Freiflächen: .....	17
4.	Analyse: .....	18
4.1.	Berechnung der Geschoßflächenzahl im Bestand .....	18
4.1.1.	Dichte des Stadtkörpers im Bestand: Block Rathausplatz bis Roßmarkt.....	18
4.1.2.	Dichte des Stadtkörpers im Bestand: Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade .....	18
4.2.	Berechnung der Geschoßflächenzahl nach dem gültigen Bebauungsplan .....	20
4.2.1.	Dichte des Stadtkörpers nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Block Rathausplatz bis Roßmarkt .....	20
4.2.2.	Dichte des Stadtkörpers nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade .....	21
4.3.	Berechnung der Geschoßflächenzahl nach dem Bebauungsplanentwurf .....	23
4.3.1.	Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 28.06.2021 Block Rathausplatz bis Roßmarkt .....	23
4.3.2.	Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 20.01.2022 Block Rathausplatz bis Roßmarkt .....	24
4.3.3.	Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 28.06.2021 Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade.....	25
4.3.4.	Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 20.01.2022 Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade.....	26
4.4.	Zusammenfassung .....	29
4.5.	Vergleich derzeit gültiger Bebauungsplan – Bebauungsplanentwurf Jänner 2022.....	33
4.6.	Vergleich des Bebauungsplanentwurfes Stand 28.06.2021 zu Bebauungsplanentwurf Stand 20.01.2022 .....	35
5.	Gestaltungsziele: .....	36
6.	Entwurf der Verordnung.....	37
6.1.	Betrifft: Bebauungsplan Innenstadt St. Pölten 5. Änderung .....	37
6.2.	Betrifft: Bebauungsplan Innenstadt-West 4. Änderung .....	38

### Verfasser:

# 1. Einleitung

## Gegenstand des Bebauungsplanes für die Baublöcke Rathausplatz bis Julius Raab-Promenade ist:

- Die Neuregulierung der Bebauung in der Alt-/Innenstadt und die für das Ensemble bedeutenden Plätze, Straßenzüge und Freiflächen.
- Die Entwicklung der Bebauung gemäß dem städtebaulichen Entwurf einer zukünftigen Bebauung
- Die Gestaltung der Freiflächen entsprechend der im Leitprojekt bearbeiteten und geforderten Planungselemente.

## Ziele des Bebauungsplanes:

- Schaffung eines Gestaltungsrahmens zur Weiterentwicklung und Erneuerung der Stadtstruktur unter Bedachtnahme der historischen Entwicklung und der unverwechselbaren Charakteristika der Altstadt.
- Die historische Substanz als Wirtschaftsplatz, Wohn-, Schul-, Kultur- und Verwaltungsort, ist in ihrer Ausnutzung und Funktionalität zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Ein stadtnahes bzw. städtisches Wohnen soll besonders gefördert werden, da alle infrastrukturellen Einrichtungen in wenigen Gehminuten zu erreichen sind und daher keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen auftreten.
- Im Rahmen einer Umnutzung vorhandener Bebauungsstrukturen ist die Attraktivität der Innenstadt zu stärken, vor allem sind vorhandene gering bebaute Flächen bzw. Leerstände zu transformieren (siehe *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*).

## Begründung der Neuauflage:

Aufgrund von Einsprüchen einiger Liegenschaftseigentümer musste der Bebauungsplan neu aufgelegt werden.

Folgende Themenfelder wurden vertieft bearbeitet und korrigiert:

Durch die Mitarbeit des Gestaltungsbeirates sind einzelne Gestaltungsdetails an den Baukörpern vorgenommen worden, ebenso sollen denkmalgeschützte Objekte eine eigene Parzelle erhalten.

Einige Einsprüche im Block Roßmarkt – Promenade bemängelten eine zu genaue Baukörperaufteilung und Flächen, die nur gering bebaubar sind. In diesen Fällen wurden größere Gestaltungsfreiheit gewährt, da noch keine detaillierten Bebauungskonzepte vorliegen.

## 2. Quellen:

Bualterplan St.Pölten Österr. Kunsttopographie St. Pölten	Verfasser: Adalbert Klaar Herausgegeben von Bundesdenkmalamt 1999, Verlag Berger, Horn
Archäologische Bausteine Liste der Denkmäler Katasterplan Städtebauliche Studie engerer Kernbereich von St. Pölten Schedlmayer, Haiden, Enzinger	Mai 1987
<hr/>	
Verkehrskonzepte: Verkehrstechnische Untersuchung von Zieritz + Partner 1. Stellungnahme von Zieritz + Partner	11. Juni 2021 29. September 2021
Flächenwidmungsplan Bebauungsplan St. Pölten – Innenstadt 4. Änderung und Neudarstellung 5. Änderung und Neudarstellung Auflage	27. März 2016 05. Dezember 2019 Juli 2021
Teilbebauungsplan Innenstadt West 3. Änderung 4. Änderung 5. Änderung Auflage	25. Februar 2016 27. Mai 2016 05. Dezember 2019 Juli 2021
Katasterplan	Juni 2021
NÖ Bauordnung NÖ Raumordnungsgesetz Planzeichenverordnung	2014 2014 2014

Eigene Erhebungen der Nutzungen in allen Geschoßen, Geschoßanzahl, Eingänge, Hausnummern, Gebäudehöhe, Optische Überprüfung des Gebäudezustandes, Parkplätze, Hauseinfahrten, mögliche Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer, Bushaltestellen, Gehsteige, versiegelte- und nicht versiegelte Flächen, wichtige Grünflächen und Bäume, Sichtbeziehungsachsen in der Zeit von Juni 2006 bis Oktober 2007, sowie der Überarbeitung 2020 bis Juni 2021, sowie August bis Dezember 2021.

### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 3. Beschreibung der Grundlagen und Erhebungen:

#### 3.1. Grundlagen:

##### 3.1.1. Geschichtlicher Abriss

Übersicht der Wachstumsphasen von St. Pölten:

Lageplan 1:5000 aus dem österreichischen Städteatlas

Urzeit	11. bis 12. Jahrhundert	14. bis 15. Jahrhundert	Allgemeiner Inhalt
▲ <b>Bronzezeitliche Fundstelle</b>	Kirche	Stadtmauer	Burgfrieds- bzw. Katastralgemeindegrenze
<b>Römerzeit</b>	Kirche, Kapelle (hypothetischer Grundriß)	Zwingermauer	Grenze zwischen städtischem und klösterlichem Bereich (festgelegt 1365/67)
Umfassungsmauer (sicherer Verlauf)	Bedeutende Objekte (hypothetischer Grundriß)	Turm mit Tor	Profanierungen in josephinischer Epoche
Umfassungsmauer (unsicherer Verlauf)	Bedeutende Objekte (hypothetischer Grundriß)	Kirche	Linden- und Maulbeerbaumallee (um 1800)
Staluen oder Grabsteine (in Zweitverwendung)	Klosterviertel (um 1100)	Bedeutende Objekte	Friedhof
Strefunde, besonders Münzen	Passauische Dorfsiedlung (11. Jahrhundert)	Altstraßen (eindeutiger Verlauf)	Ältere Situation des Gewässers (rekonstruierter Verlauf)
Gräber	Passauische Markt-/Stadsiedlung	Altstraßen (unsicherer Verlauf)	Mühle
Gebäude (teilweise mit Hypokausten)	Altstraßen (eindeutiger Verlauf)	<b>16. Jahrhundert bis 1821</b>	Wasserleitung (sicherer Verlauf)
Schmelzofen	Altstraßen (unsicherer Verlauf)	Durchlaß	Wasserleitung (unsicherer Verlauf)
Altstraßen (eindeutiger Verlauf)	<b>13. Jahrhundert</b>	Kirche, Kapelle	Situation des Gewässers im Jahre 1821
Altstraßen (unsicherer Verlauf)	Stadtmauer	Bedeutende Objekte	<b>Grundkarte:</b> Die topographische Situation entspricht dem Stande von 1821.
Bachregulierung (unsicherer Verlauf des Baches)	Turm mit Tor	Bedeutende Objekte (hypothetischer Grundriß)	
<b>Frühmittelalter bis 10. Jahrhundert</b>	Turm mit Durchlaß	Siedlungsbereiche	
Kirche	Turm	Altstraßen (eindeutiger Verlauf)	
Bedeutende Objekte	Stadtgraben		
Bedeutende Objekte (unsichere Datierung)	Bedeutende Objekte		
Siedlungsbereiche	Bedeutende Objekte (hypothetischer Grundriß)		
Altstraßen (eindeutiger Verlauf)	Marktviertel		
	Stadterweiterung in der Fuhrmannsgasse		
	Altstraßen (eindeutiger Verlauf)		
	Altstraßen (unsicherer Verlauf)		

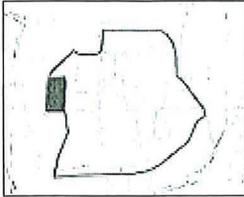
Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



**Block Rathausplatz - Roßmarkt:**

Der Rathausplatz wurde 1250 in seiner heutigen Form angelegt und war bereits in der Römerzeit ein bebauter Platz. In der Mitte des 11. Jhds. lag dieser Platz, damals „Breiter Markt“ genannt, ca. 100 m von der westlichen Stadtgrenze entfernt. Bis 1904 war der Platz im Wesentlichen unreguliert, 1995/1996 wurde dieser Platz als System zweier sich vernetzenden Teppiche von Architekt Boris Podrecca neu gestaltet. Die spätbarocke Dreifaltigkeitssäule wurde in Platzmitte errichtet und 1782 vollendet.

Rathausplatz 2 war bis 1900 Hauptwach-Kaserne, 1923 ein Wohn- und Geschäftshauskomplex von Architekt Rudolf Frass.

Rathausplatz 5 – ehemaliges Palais Montecuccoli, 1367 erstmals nachweisbar, 1731 neu errichtet als tiefer Vordertrakt mit Grabendach.

Rathausplatz 6: ehemalige Hauptschule, 1367 als Haus der Witwe Silk erwähnte Gebäude, 1695 weitgehend umgebaut und erweitert, 1750 aufgestockte Fassade, als Baumeister wird Jakob Prandtauer vermutet.

Rathausplatz 7: Stammhaus der Firma Leiner 1367 erstmals urkundlich erwähnt, Umbauten im frühen 17. Jhd.

Rathausplatz 11: Theater der Landeshauptstadt St. Pölten. Im 1820 errichteten Theater, 1892 weitgehend umgebaut, befanden sich davor ab 1367 2 Gebäude.

Das Eckhaus Rathausplatz / Heitzlergasse (nach Bürgermeister Dr. Karl Heitzler benannte Straße) geht im Kern auf das 16. Jhd. zurück und wurde 1367 als Haus des Fridericus Harder erwähnt. 1636 erstmals als Gasthaus erwähnt.

Der in Nordsüd-Richtung verlaufende Rossmarkt führte bis in das Areal des Karmeliterhofes. Um 1300 als Hafnergasse bezeichnet, da vor allem das Hafnergewerbe angesiedelt war. Diese Straße war der westliche Abschluss des römischen Cetiums, bei Abbruch des Hauses 11 wurde ein Töpferofen aus dem 13. Jhd. gefunden.

Ab 1621 erscheint erstmals der neue Straßenname Rossmarkt.

Die Heßstraße, nach dem Feldmarschall Heinrich Freiherr von Heß benannt wurde durch den Abbruch des „Dicken Turmes“ 1860 als durchgängige Verbindungsstraße ausgebaut.

**Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade:**

In diesem Block verläuft die ehemalige Stadtmauer in Nord – Süd Richtung und dieser Block zählte im Ostbereich zum Marktviertel. Die ersten Bauten entstanden im 18. Jhd. bis zur 2. Hälfte des 19. Jhd.

Durch den großvolumigen Bau für die Fa. Leiner in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts ist dieser Block geprägt.

3.1.2. Derzeitige Bebauungsvorschriften:

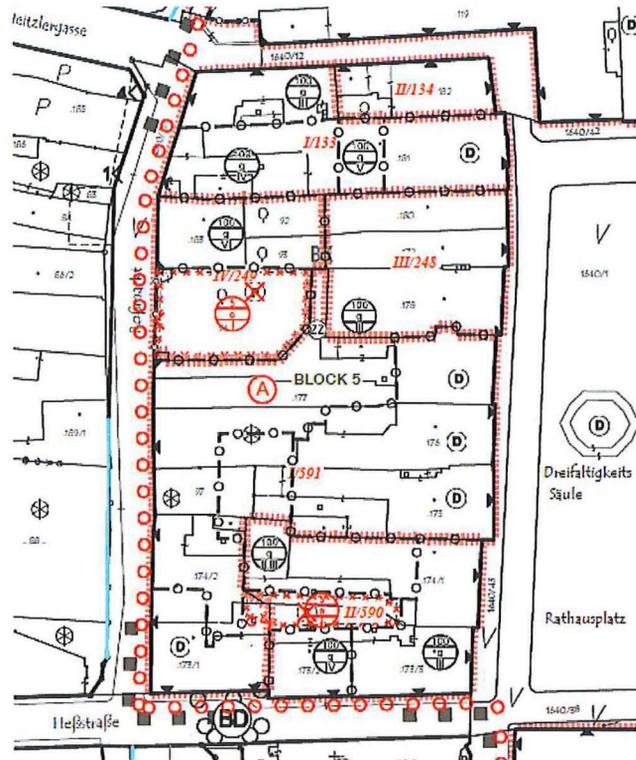
## Rathausplatz – Roßmarkt

**überwiegend Bauklasse III**

Theaterblock Bkl. IV (11-14 m)

Bühenhaus Bkl. V (14-17 m)

Leinerhaus Bkl. VI (17-20 m)

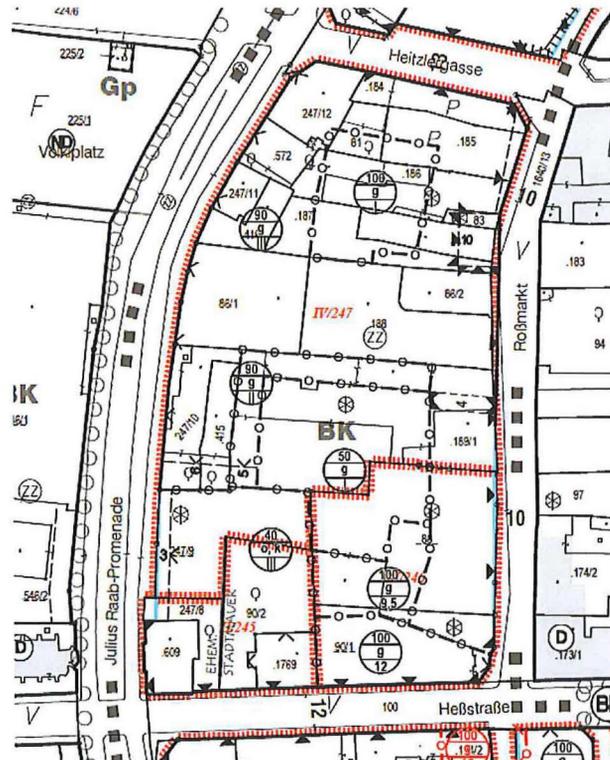


## Roßmarkt – Julius Raab-Promenade

**Bauklasse III**

bzw. Höhenbeschränkung

z.B. 12,0 m

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 3.1.3. Verkehrsstudie Innenstadt Konzept:

In einer Kurzzusammenfassung der Verkehrstechnischen Untersuchung von Zieritz + Partner haben verkehrstechnische Berechnungen wie folgt ergeben:

Durch die zusätzliche geplante Verdichtung der beiden Baublöcke ergeben sich keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz. Es sind zwar an allen untersuchten Knotenpunkten Erhöhungen der Auslastungsgrade sowie damit einhergehende Verlängerungen des Rückstaus bzw. der durchschnittlichen Wartezeiten zu beobachten. Im Vergleich zum Bestandsverkehrsaufkommen wirken sich diese aber nur in geringem Ausmaß aus. Abgesehen von der Zufahrt der Heitzlergasse in Richtung Julius Raab-Promenade, weisen alle Fahrrelationen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, zur Steigerung dieser ist eine entsprechende Adaptierung des Signalzeitprogramms erforderlich.

Daher sind diese innerstädtischen Verdichtungsmaßnahmen als „verkehrsverträglich“ anzusehen.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass 235 Stellplätze errichtet werden sollen, welche die bestehende Leiner Garage ersetzen soll. Von den geplanten 235 Stellplätzen werden ca. 50% ausschließlich den Bewohnern des Areals zur Verfügung stehen und der Rest den jeweiligen Mietern angeboten.

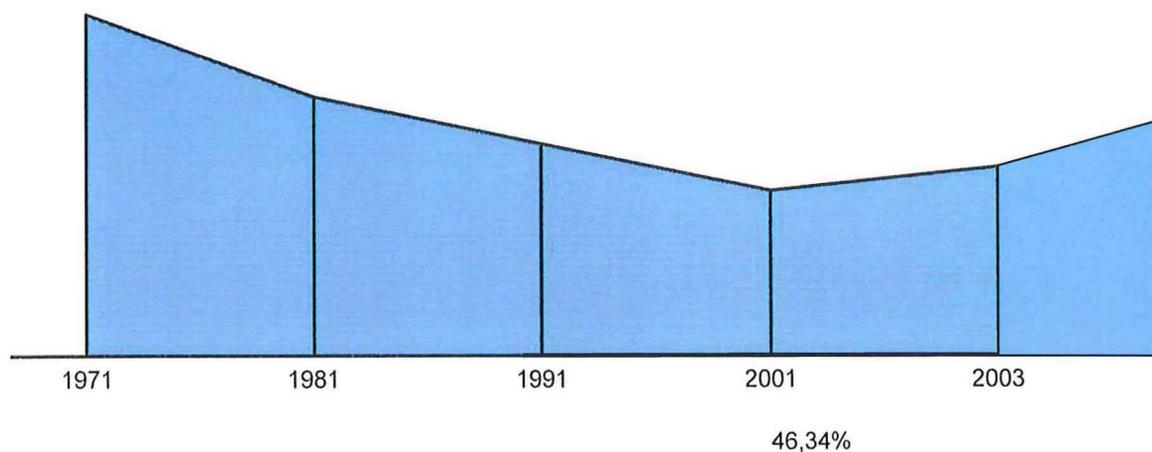
Der Roßmarkt soll zukünftig eine Begegnungszone werden, ebenso sind auf allen Baufeldern Fahrrad-Stellplätze in der Erdgeschoßzone geplant.

### 3.1.4. Bevölkerungsentwicklung in der „Inneren Stadt“:

Aufgrund der vorliegenden Erhebungen hat die Wohnbevölkerung in der Inneren Stadt (Zählsprenkel 0, 1, 2, 3) von 1971 bis 2001 um 46,34% abgenommen. In den Jahren von 2001 bis 2003 ist eine leichte Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen.

#### Einwohner pro ZS 1971-2001

ZSP	Flächen m <sup>2</sup>	1971	1981	1991	2001	2003
0	150.147,80	830	670	632	510	516
1	160.617,10	1.534	1.302	1.101	988	1.116
2	147.469,70	1.144	7.99	641	416	630
3	146.047,10	1.602	1.291	1.026	828	804
	<b>604.281,70</b>	<b>5.110</b>	<b>4.062</b>	<b>3.400</b>	<b>2.742</b>	<b>3.066</b>



Tendenz steigend ab 2003, genaue Zahlen dzt. nicht verfügbar.

### 3.2. Erhebungen:

#### 3.2.1. Nutzungen aller Geschoße

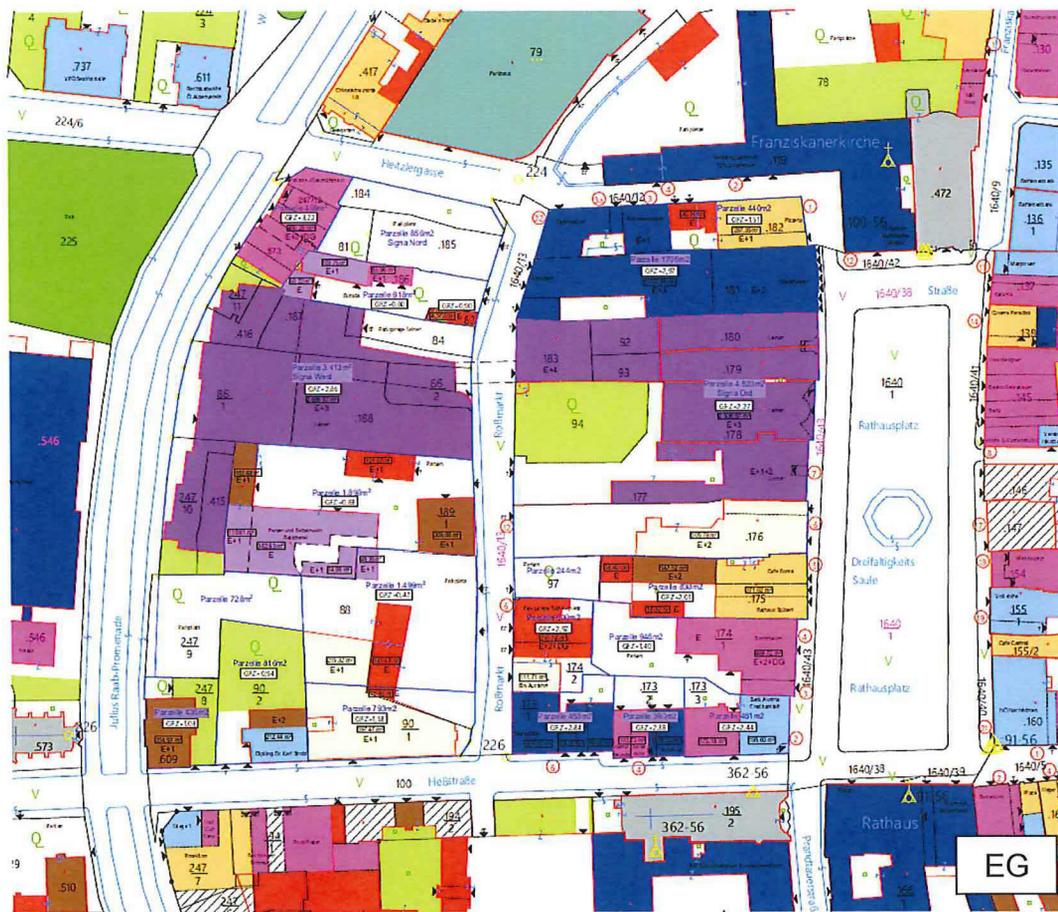
Laut Grundlagenerhebung im Jahre 2007, 2008 sowie 2020 und 2021 ergibt sich eine verschiedenartige Nutzung, jedoch mit dem Schwerpunkt Einzelhandel.

Der Block Rathausplatz – Roßmarkt mit dem Landestheater kann als Kulturblock bezeichnet werden. Am westlichen Randbereich entlang des Roßmarktes sind noch einige Baulandreserven vorhanden, ebenso im Norden und Süden des Blockes Roßmarkt – Julius Raab-Promenade.

Bestehende Bebauung - Stand Mai 2021  
Lageplan verkleinert 815/100 bis 104

Legende:

- | Gebäudenutzung                                      | Freiflächennutzung      |
|---|-------------------------|
| Überwiegend Wohnnutzung                             | Öffentliche Grünflächen |
| Wohnnutzung mit hohem Anteil an anderen Nutzungen   | Private Grünflächen     |
| Einzelhandel  |                         |
| Grosskaufhäuser                                     |                         |
| Grosshandel   |                         |
| Verarbeitendes Gewerbe, Industrie                   |                         |
| Verwaltungseinrichtungen, Büroflächen               |                         |
| Öffentliche Einrichtungen                           |                         |
| Gemischte betriebliche Nutzung                      |                         |
| Sonstige Nutzungen, wie z.B. Lager, Nebengebäude... |                         |
| Kirchen   |                         |
| Gastgewerbe, Hotels                                 |                         |
| Dienstungsmulde Flächen                             |                         |
| Eingang   |                         |
| Hausnummer  |                         |

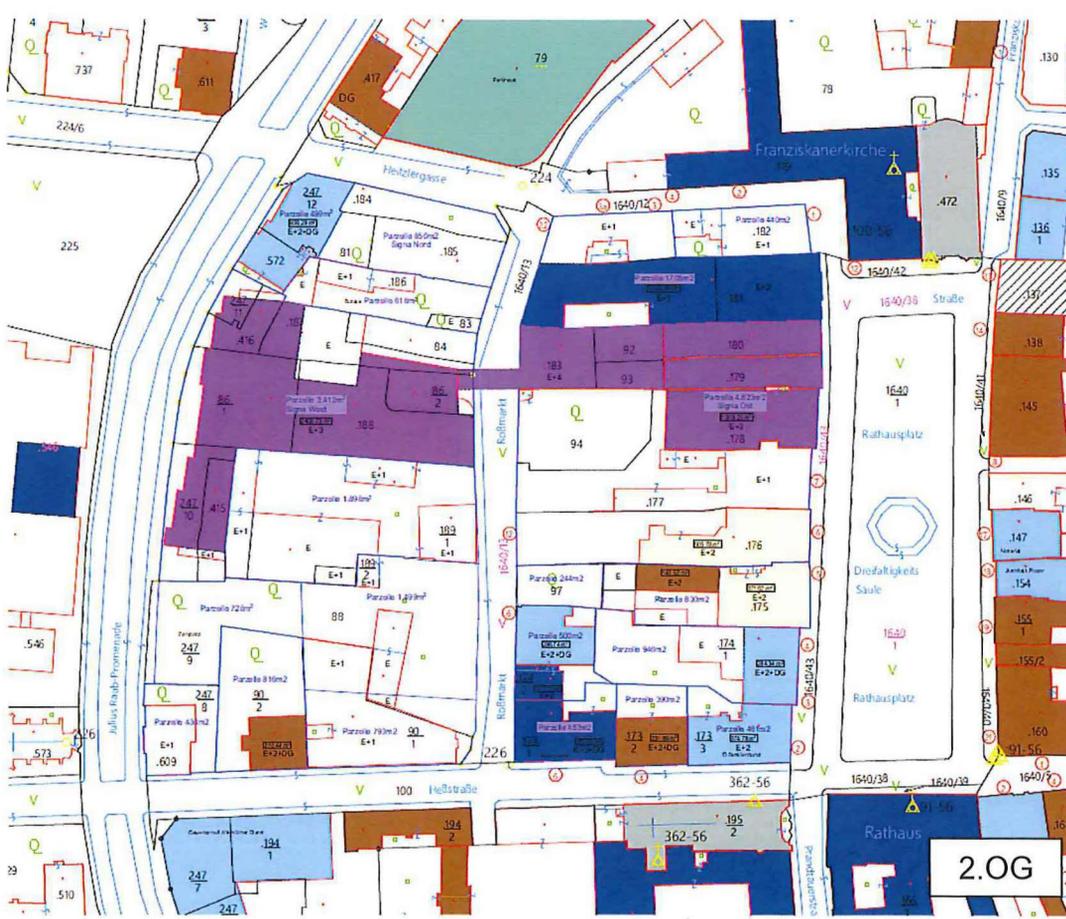


Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



**Verfasser:**

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



**Verfasser:**

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

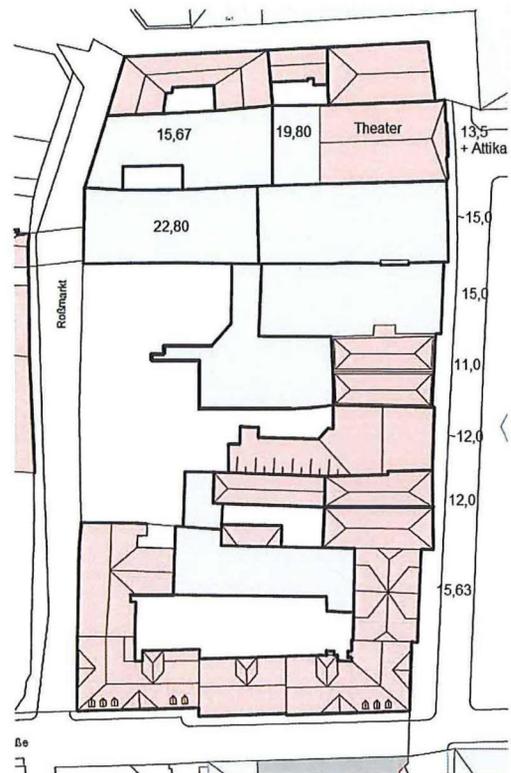
Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 3.2.2. Feststellen der Gebäudehöhen:

#### Block Rathausplatz – Roßmarkt

Die Baukörper entlang des Rathausplatzes sind unterschiedlich hoch und trotzdem ist ein zusammenhängendes Gesamtbild gegeben.

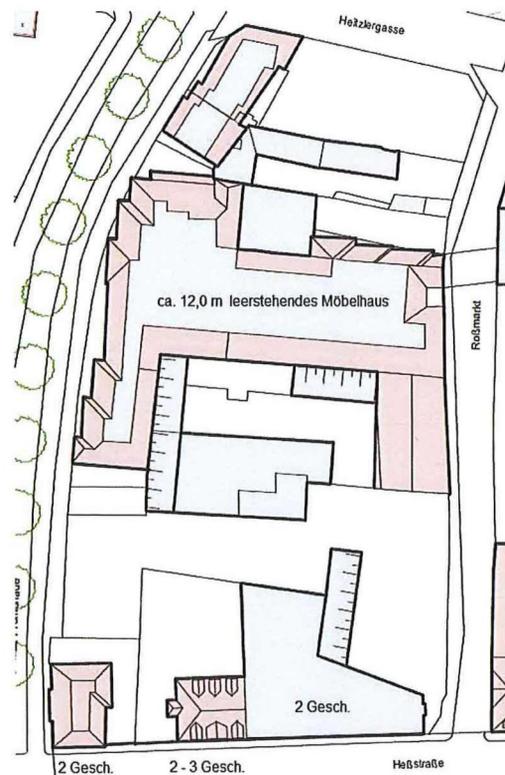
Die westseitigen Roßmarktfassaden weisen eine große Höhendifferenz auf, wobei deren Geschichte daran gut ablesbar ist.



#### Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade

Dieser Block ist geprägt vom 3-geschossigen großvolumigen Baukörper in zentraler Lage des Blockes, einem 2 bis 3-geschossigen Eckbaukörper Heitzlergasse/Promenade und zwei historischen schützenswerte 3- bzw. 2-geschossigen Stadtvillen, entlang der Heßstraße bzw. Heßstraße/Promenade.

Die übrigen Gebäude sind überwiegend 2-geschossig.



#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

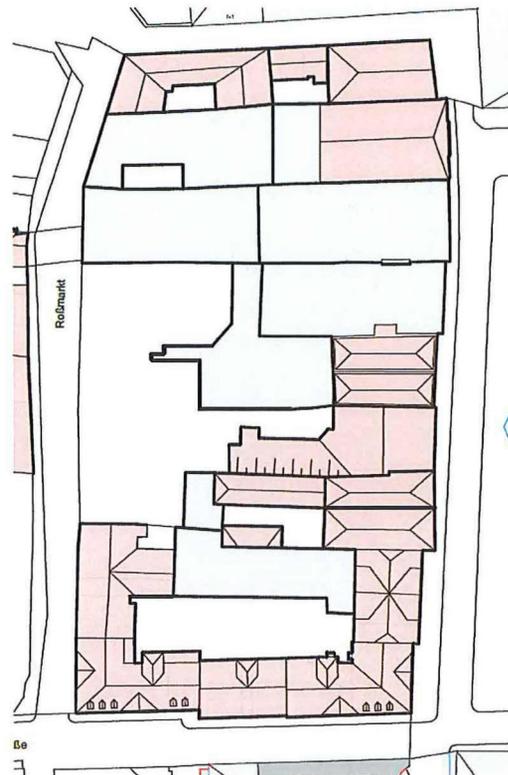
Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 3.2.3. Dachformen:

#### Block Rathausplatz – Roßmarkt

Die historischen Gebäude im Nordteil des Blockes weisen Steildächer auf, ebenso die Objekte zum Rathausplatz, Heßstraße und übergreifend zum Roßmarkt.

In Blockmitte sind die Objekte neueren Datums als Flachdächer bzw. mit einem abgewalmten Scheindach ausgeführt.



#### Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade

In diesem Baublock sind nur 3 Objekte mit einem ausgewogenem und richtig konzipiertem Steildach versehen. Ein Objekt im Roßmarkt und zwei Objekte Heßstraße bzw. Heßstraße/Promenade.

Alle anderen Dächer sind Flachdächer bzw. sogenannte abgewinkelte Scheindächer.



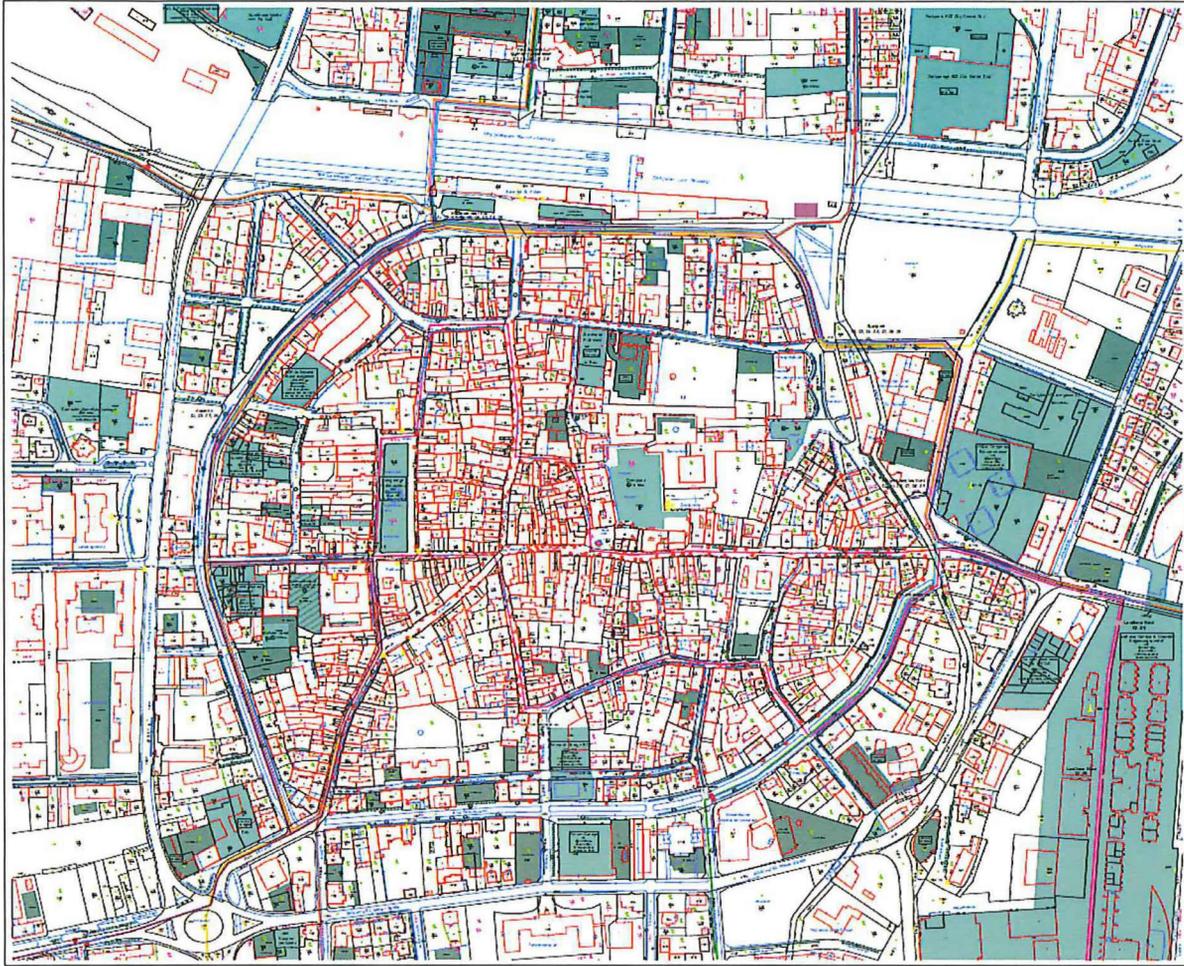
#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 3.2.4. Ruhender Verkehr und Haltestellen für den öffentlichen Verkehr:



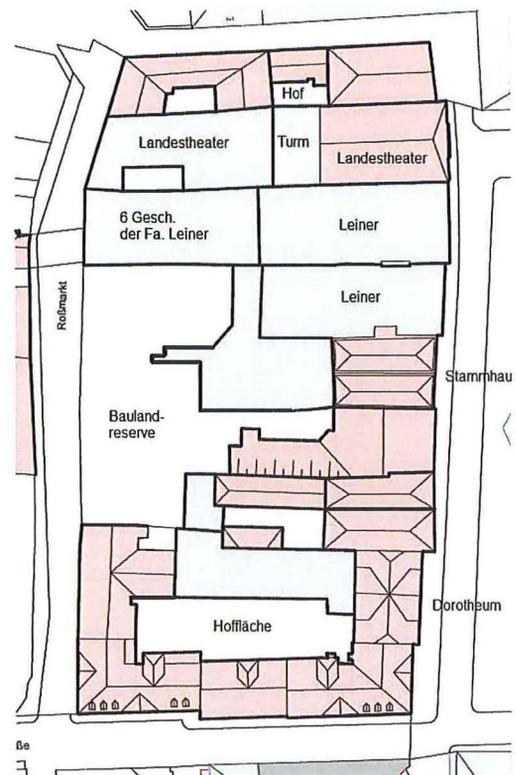
Zusätzlich ist anzumerken, dass der Hauptbahnhof der Westbahn fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen ist.

### 3.2.5. Freiflächen:

#### Block Rathausplatz – Roßmarkt

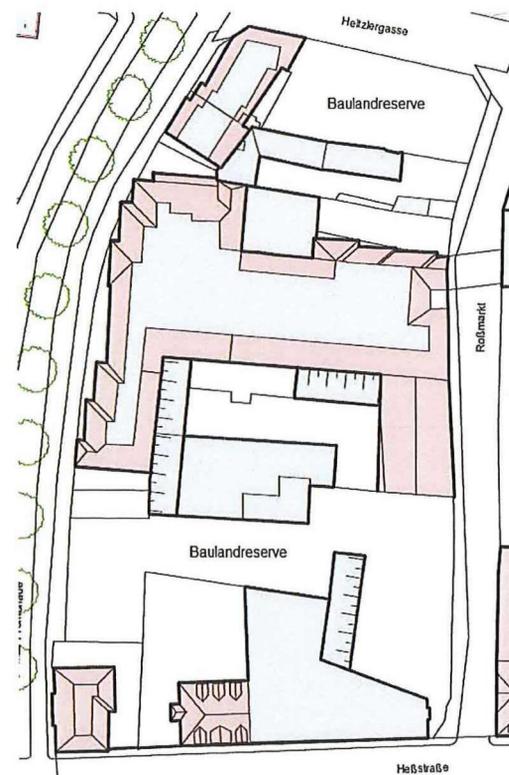
Im innerstädtischen Block Rathausplatz – Roßmarkt sind nur 2 kleinräumliche, zur Öffentlichkeit abgeschlossene Innenhöfe vorhanden.

Die freiliegenden nicht bebauten Flächen sind im Privatbesitz und für die Öffentlichkeit nicht verfügbar.



#### Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade

Der nach Westen anschließende Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade ist am nördlichen Rand wie auch im Süden gering bebaut und weist große Baulandreserven auf, die jedoch in privatem Besitz sind. Es ist keine Durchlässigkeit in Ost-Westrichtung möglich und könnte im Zuge der Änderung im Bebauungsplan erfolgen.



#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

## 4. Analyse:

Vergleich der städtebaulichen Kennzahlen wie Dichte des Stadtkörpers im Bestand, sowie der derzeitigen und zukünftigen Bebauungsbestimmungen:

### 4.1. Berechnung der Geschoßflächenzahl im Bestand

#### 4.1.1. Dichte des Stadtkörpers im Bestand: Block Rathausplatz bis Roßmarkt

Grundstück		Bruttogeschoßfläche								GFZ
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
.182	440,00	377,66	287,35	-					665,01	1,51
.181	1 705,00	1 512,97	1 512,97	1 155,68	684,16	198,98			5 064,76	2,97
<b>Block Signa Ost</b>	<b>4 823,00</b>	<b>3 012,35</b>	<b>2 330,18</b>	<b>2 424,03</b>	<b>1 918,25</b>	<b>606,32</b>	<b>606,32</b>	<b>63,79</b>	<b>10 961,24</b>	<b>2,27</b>
.183	312,00									
92	165,00									
93	129,00									
.180	366,00	2 506,57	1 824,40	1 918,25	1 918,25	606,32	606,32	63,79		
.179	341,00									
94	697,00									
.178	612,00									
.177	1 128,00									
.176	1 073,00	505,78	505,78	505,78	-					
97	244,00	-							-	-
.175	830,00	635,24	518,54	518,54	-				1 672,32	2,01
.174/2	500,00	392,45	392,45	392,45	280,74				1 458,09	2,92
.174/1	946,00	468,72	284,34	284,34	284,34				1 321,74	1,40
.173/1	453,00	372,03	372,03	372,03	172,44				1 288,53	2,84
.173/2	390,00	231,86	231,86	231,86	231,86				927,44	2,38
.173/3	461,00	374,78	374,78	374,78	-				1 124,34	2,44
	<b>10 792,00</b>								<b>24 483,47</b>	<b>2,27</b>

#### 4.1.2. Dichte des Stadtkörpers im Bestand: Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade

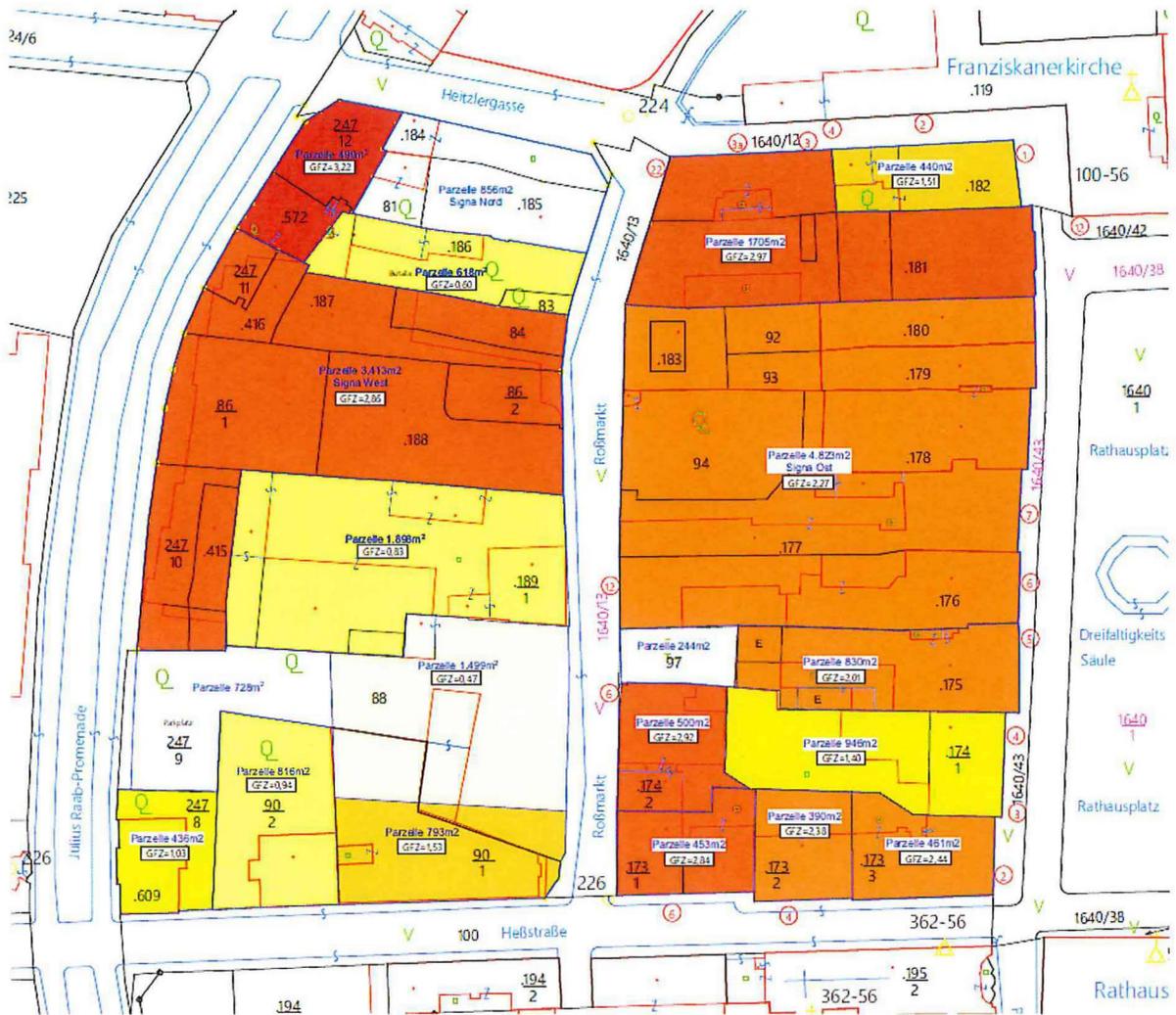
Grundstück		Bruttogeschoßfläche						GFZ		
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
247/12	499,00	450,29	450,29	451,29	256,05				1 607,92	3,22
.572										
<b>Block Signa Nord</b>	<b>857,00</b>								-	-
.184	284,00	-								
81	146,00	-								
.185	427,00	-								
.186	571,00	207,94	137,02	-					344,96	0,60
83	47,00	42,27	-						42,27	0,90
<b>Block Signa West</b>	<b>3 413,00</b>	<b>2 686,87</b>	<b>2 369,23</b>	<b>2 400,73</b>	<b>2 319,18</b>				<b>9 776,01</b>	<b>2,86</b>
84	255,00									
.187	433,00									
247/11	116,00									
.416	194,00									
86/1	738,00	2 686,87	2 369,23	2 400,73	2 319,18					
86/2	232,00									
.188	860,00									
247/10	364,00									
.415	221,00									
.189/1	1 898,00	982,19	591,44	-					1 573,63	0,83
247/9	728,00	-							-	-
90/2	816,00	212,44	212,44	212,44	130,69				768,01	0,94
247/8	436,00	224,97	224,97	-					449,94	1,03
.609										
88	1 499,00	446,28	264,67	-					710,95	0,47
90/1	793,00	615,27	597,47	-					1 212,74	1,53
	<b>11 557,00</b>								<b>16 486,43</b>	<b>1,43</b>

#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Berechnung der Geschößflächenzahl nach der bestehenden Bebauung (Stand Mai 2021)

Legende:

Geschößflächenzahl

- Geschößflächenzahl bis 0,5
- Geschößflächenzahl über 0,5 bis 1,0
- Geschößflächenzahl über 1,0 bis 1,5
- Geschößflächenzahl über 1,5 bis 2,0
- Geschößflächenzahl über 2,0 bis 2,5
- Geschößflächenzahl über 2,5 bis 3,0
- Geschößflächenzahl über 3,0 bis 3,5
- Geschößflächenzahl über 3,5 bis 4,0
- Geschößflächenzahl über 4,0 bis 4,5

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

## 4.2. Berechnung der Geschoßflächenzahl nach dem gültigen Bebauungsplan

### 4.2.1. Dichte des Stadtkörpers nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Block Rathausplatz bis Roßmarkt

Grundstück		Bruttogeschoßfläche								GFZ	
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe		
.181	1 705,00	418,75	418,75	418,75	-					5 587,25	3,28
		467,50	467,50	467,50	-						
		173,25	173,25	-	-						
		645,50	645,50	645,50	645,50						
		1 705,00	1 705,00	1 531,75	645,50						
.182	440,00				440*0,75= 330,00				1 650,00	3,75	
<b>Block Signa Ost</b>	<b>4 823,00</b>	<b>4 213,81</b>	<b>4 181,75</b>	<b>3 692,88</b>	<b>2 444,94</b>	<b>503,75</b>	<b>503,75</b>	<b>377,81</b>			
.183	312,00										
92	165,00	503,75	503,75	503,75	503,75	503,75	503,75	377,81			
93	129,00	32,06	-	-	-	-	-	-			
.180	366,00	2 588,25	2 588,25	2 588,25	1 941,19	-	-	-			
.179	341,00	112,00	112,00	112,00	-	-	-	-	15 918,69	3,30	
94	697,00	977,75	977,75	488,88	-	-	-	-			
.178	612,00	4 213,81	4 181,75	3 692,88	2 444,94	503,75	503,75	377,81			
.177	1 128,00										
.176	1 073,00										
97	244,00	157,5+86,5= 244,00	244,00	244,00	157,50*0,75= 118,13	-			850,13	3,48	
.175	830,00	726,5+103,5= 830,00	830,00	363,25+103,5= 466,75	-				2 126,75	2,56	
.174/2	500,00	410,00	410+90= 500,00	500,00	485*0,75= 375,00	-			1 785,00	3,57	
.174/1	946,00	474,00	474,00	474,00							
		42,75	42,75	42,75							
		5,83	-	-							
		273,00	273,00	273,00	273*0,75= 204,75					2 579,83	2,73
		795,58	789,75	789,75	204,75	-					
.173/1	453,00	389,25 42,85 432,10	389,25	389,25	389,25*0,75= 291,94	-			1 502,54	3,32	
.173/2	390,00	5,08+289,25= 294,33	289,25	289,25	289,25	289,25*0,75= 216,94	-		1 379,02	3,54	
.173/3	461,00	1,80 425,00	425,00	425,00	425*0,75= 318,75	-			1 593,75	3,46	
	<b>10 792,00</b>								<b>34 972,95</b>	<b>3,24</b>	

#### Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

#### 4.2.2. Dichte des Stadtkörpers nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade

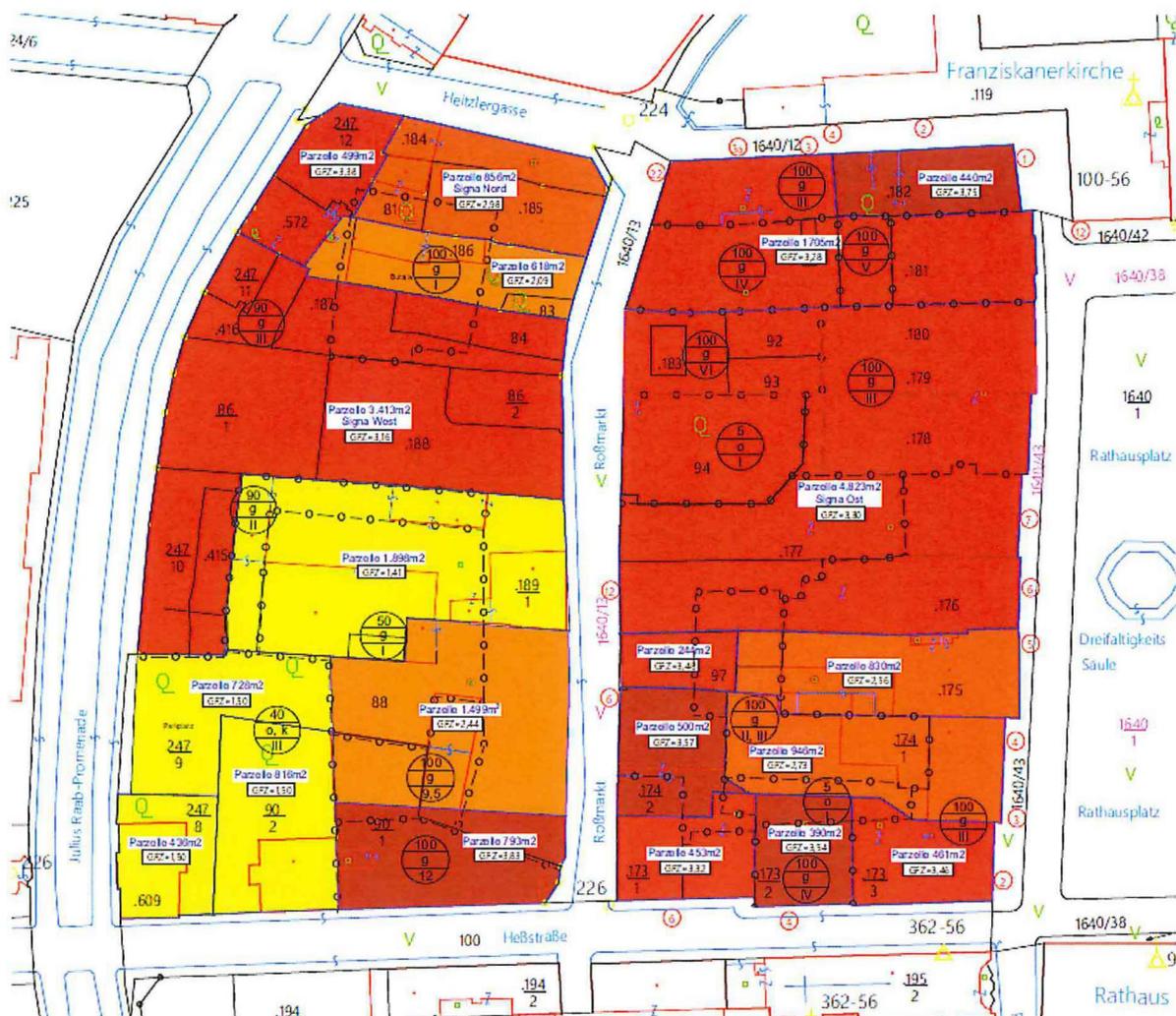
Grundstück		Bruttogeschossfläche								GFZ
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
247/12 .572	499,00	499*0,9= 449,10	449,10	449,10	449*0,75= 336,83	-			1 684,13	3,38
<b>Block Signa Nord</b>	<b>857,00</b>	<b>771,30</b>	<b>648,90</b>	<b>648,90</b>	<b>486,68</b>	-				
.184	284,00		857-136=721		DG 75%					
.81	146,00	857*0,9= 771,30	721*0,9= 648,90	648,90	648,9*0,75= 486,68				2 555,78	2,98
.185	427,00									
.186	618,00	216+324+78= 618,00	78+216= 294,00	216,00	216*0,75= 162,00	-			1 290,00	2,09
83	618,00									
<b>Block Signa West</b>	<b>3 413,00</b>	<b>3 102,95</b>	<b>2 790,45</b>	<b>2 790,45</b>	<b>2 092,84</b>	-				
84	255,00									
.187	433,00	3100,5*0,9= 2 790,45			DG 75%					
247/11	116,00				2790,45*0,75= 2 092,84				10 776,69	3,16
.416	194,00	2790,45+312,5= 3 102,95	2 790,45	2 790,45	2 092,84					
86/1	738,00									
86/2	232,00									
.188	860,00									
247/10	364,00									
.415	221,00									
.189/1	1 898,00	474,0 *0,9= 426,60 387,5*0,9= 348,75 1036,5*0,5= 518,25 1 293,60	426,6+348,75= 775,35	348,75	DG 75% 348,75*0,75= 261,56	-			2 679,26	1,41
247/9	728,00	728*0,4= 291,20	291,20	291,20	291,20*0,75= 218,40	-			1 092,00	1,50
88	1 499,00	210+506+515,7= 1 231,70	506+515,7= 1 021,70	1 021,70	515,7*0,75= 386,78	-			3 661,88	2,44
247/8 .609	436,00	436*0,4= 174,40	174,40	174,40	174,4*0,75= 130,80	-			654,00	1,50
90/2	816,00	816*0,4= 326,40	326,40	326,40	326,4*0,75= 244,80	-			1 224,00	1,50
90/1	793,00	612,00 61,00 108,00 781,00		-	612,00 108*0,75=81 693,00	-			3 036,00	3,83
	<b>11 557,00</b>								<b>28 653,73</b>	<b>2,48</b>

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Berechnung der Geschößflächenzahl nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan (Stand 01.06.2021)

Legende:

Geschößflächenzahl

- Geschößflächenzahl bis 0,5
- Geschößflächenzahl über 0,5 bis 1,0
- Geschößflächenzahl über 1,0 bis 1,5
- Geschößflächenzahl über 1,5 bis 2,0
- Geschößflächenzahl über 2,0 bis 2,5
- Geschößflächenzahl über 2,5 bis 3,0
- Geschößflächenzahl über 3,0 bis 3,5
- Geschößflächenzahl über 3,5 bis 4,0
- Geschößflächenzahl über 4,0 bis 4,5

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 4.3. Berechnung der Geschoßflächenzahl nach dem Bebauungsplanentwurf

#### 4.3.1. Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 28.06.2021 Block Rathausplatz bis Roßmarkt

Grundstück		Bruttogeschoßfläche							GFZ	
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
.181	1 705,00	418,75 467,50 173,25 645,50 <u>1 705,00</u>	418,75 467,50 173,25 645,50 <u>1 705,00</u>	418,75 467,50 - 645,50 <u>1 531,75</u>	- - - 645,50 <u>645,50</u>	-	-	-	5 587,25	3,28
.182	440,00	440,00	440,00	440,00	440*0,75= 330,00	-	-	-	1 650,00	3,75
<b>Block Signa Ost</b>	<b>4 823,00</b>	<b>3 267,87</b>	<b>3 218,89</b>	<b>2 906,82</b>	<b>2 339,19</b>	<b>2 043,59</b>	<b>493,47</b>	<b>562,56</b>		
.183	312,00									
92	165,00									
93	129,00									
.180	366,00	2 677,35	828,78	516,71		1 270,47				
.179	341,00	487,13	1 495,67	1 495,67	1 444,75	760,50			14 832,39	3,08
94	697,00	103,39	894,44	894,44	894,44	12,62	493,47	562,56		
.178	612,00	3 267,87	3 218,89	2 906,82	2 339,19	2 043,59	493,47	562,56		
.177	1 128,00									
.176	1 073,00									
97	244,00	157,5+86,5= 244,00	244,00	157,50	157,50	157,50*0,75= 118,13	-		921,13	3,78
.175	830,00	726,5+103,5= 830,00	830,00	363,25+103,5= 466,75	-				2 126,75	2,56
.174/2	500,00	410,00	410+90= 500,00	500,00	485*0,75= 375,00	-			1 785,00	3,57
.174/1	946,00	474,00 42,75 5,83 273,00 <u>795,58</u>	474,00 42,75 - 273,00 <u>789,75</u>	474,00 42,75 - 273,00 <u>789,75</u>	273*0,75= 204,75	-			2 579,83	2,73
.173/1	453,00	389,25 42,85 432,10	389,25	389,25	389,25*0,75= 291,94	-			1 502,54	3,32
.173/2	390,00	5,08+289,25= 294,33	289,25	289,25	289,25	289,25*0,75= 216,94	-		1 379,02	3,54
.173/3	461,00	1,80 425,00	425,00	425,00	425*0,75= 318,75	-			1 593,75	3,46
	<b>10 792,00</b>								<b>33 957,65</b>	<b>3,15</b>

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

#### 4.3.2. Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 20.01.2022 Block Rathausplatz bis Roßmarkt

Grundstück		Bruttogeschossfläche							GFZ	
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
.181	1 705,00	418,75	418,75	418,75	-				5 587,25	3,28
		467,50	467,50	467,50	-					
		173,25	173,25	-	-					
		645,50	645,50	645,50	645,50					
		1 705,00	1 705,00	1 531,75	645,50	-				
.182	440,00				440*0,75= 330,00				1 650,00	3,75
<b>Block Signa Ost</b>										
.183	vereinigt zu Nr. 94  3 741,00								12 737,20	3,40
92										
93										
.180										
.179		2 394,70	2 428,80	2 428,70	2 379,60	2 103,60	500,90	500,90		
94										
.178										
.177										
.176										
<b>Block Signa Ost Denkmalschutz</b>										
.176	1 095,00	361,47	341,07						2 215,44	2,02
		504,30	504,30	504,30						
		865,77	845,37	504,30						
97	244,00	157,5+86,5= 244,00	244,00	157,50	157,50	157,50*0,75= 118,13	-		921,13	3,78
.175	830,00	726,5+103,5= 830,00	830,00	363,25+103,5= 466,75	-				2 126,75	2,56
.174/2	500,00	410,00	410+90= 500,00	500,00	485*0,75= 375,00	-			1 785,00	3,57
.174/1	946,00	474,00	474,00	474,00					2 579,83	2,73
		42,75	42,75	42,75						
		5,83	-	-						
		273,00	273,00	273,00	273*0,75= 204,75	-				
		795,58	789,75	789,75						
.173/1	453,00	389,25			389,25*0,75= 291,94				1 502,54	3,32
		42,85								
		432,10	389,25	389,25						
.173/2	390,00	5,08+289,25= 294,33	289,25	289,25	289,25	289,25*0,75= 216,94	-		1 379,02	3,54
.173/3	461,00	1,80			425*0,75= 318,75				1 593,75	3,46
		425,00	425,00	425,00						
10 805,00									34 077,90	3,15

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

#### 4.3.3. Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 28.06.2021 Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade

Grundstück		Bruttogeschossfläche							GFZ	
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
247/12 .572	499,00	499*0,9= 449,10	449,10	449,10	449*0,75= 336,83	-			1 684,13	3,38
<b>Block Signa Nord</b>	<b>857,00</b>	<b>784,90</b>	<b>648,90</b>	<b>648,90</b>	<b>648,90</b>	<b>486,68</b>				
.184	284,00	136,00	857-136=721			DG 75% 648,9*0,75= 486,68			3 218,28	3,76
.185	427,00	784,90	648,90	648,90	648,90	486,68	-			
.186 83	618,00	216+324*0,6+78= 488,40	78+216= 294,00	294,00	216,00	216*0,75= 162,00	-		1 454,40	2,35
<b>Block Signa West</b>	<b>3 413,00</b>	<b>2 779,00</b>	<b>2 479,00</b>	<b>2 243,00</b>	<b>2 243,00</b>	<b>1 937,75</b>	<b>766,50</b>	<b>-</b>		
84	255,00									
.187	433,00	1 138,00		1 221,00		1221*0,75	-			
247/11	116,00	165,00		-		-	-			
.416	194,00	462,00		462,00		462,00	462*0,75	-	12 448,25	3,65
86/1	738,00	534,00		-		-	-			
86/2	232,00	560,00		560,00		560,00	560*0,75	-		
.188	860,00	2 859,00	2 779,00	2 243,00	2 243,00	1 937,75	766,50	-		
247/10	364,00	80,00	300,00							
.415	221,00	2 779,00	2 479,00							
.189/1	1 898,00	330,00 365,00 416,50 684,5*0,05 100,00 1 245,73	330,00 365,00 416,50 - 100,00 1 211,50	1 211,50	330,00 365*0,75 416,5*0,75 - 100,00 1 016,13	330*0,75 - - - 100*0,75 322,50			5 007,35	2,64
247/9	728,00	222,00 88,00 310,00	222,00 88,00 310,00	222,00 88,00 310,00	222*0,75 88,00 254,50	- 88*0,75 66,00	-		1 250,50	1,72
88	1 499,00	260,50 603,50 589,5*0,05 893,48	260,50 603,50 - 864,00	260,50 603,50 - 864,00	260,50 603,5*0,75 - 713,13	260,5*0,75 - - 195,38	-		3 529,98	2,35
247/8 .609	436,00	240,00	240,00	240,00	240*0,75= 180,00	-			900,00	2,06
90/2	816,00	229,50 290,54*0,05 244,03	229,50 - 229,50	229,50 - 229,50	229,50 - 172,13	229,5*0,75= - -			875,15	1,07
90/1	793,00	145,75 647,25 793,00	145,75 647,25 793,00	- 647,25 647,25	647,25 647,25 647,25	-			2 880,50	3,63
	<b>11 557,00</b>								<b>33 248,53</b>	<b>2,88</b>

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

#### 4.3.4. Dichte des Stadtkörpers nach dem Bebauungsplanentwurf, Stand 20.01.2022 Block Roßmarkt bis Julius Raab-Promenade

Grundstück		Bruttogeschossfläche							GFZ	
Nr.	m2	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Summe	
247/12 .572	499,00	499*0,9= 449,10	449,10	449,10	449*0,75= 336,83	-			1 684,13	3,38
<b>Block Signa Nord</b>										
.184 81 .185	vereinigt zu Gst. Nr. 81 855,00	762,50	651,71	651,71	651,71	459,14			3 176,77	3,72
.186 83	618,00	216+324*0,6+78= 488,40	78+216= 294,00	294,00	216,00	216*0,75= 162,00	-		1 454,40	2,35
<b>Block Signa West</b>										
84 .187 247/11 .416 86/1 86/2 .188 247/10 .415	vereinigt zu Gst. Nr. 86/2  3 423,00	2 741,10	1 623,40	2 359,40	2 351,50	2 279,40	1 345,90	-	12 700,70	3,71
.189/1	IV, 100% 456,91 14m, 70% 1 441,09 1 898,00	456,91 1441,09*0,7= 1 008,76	456,91 1 008,76	456,91 1 008,76	456,91 1 008,76	456,91 1008,76*0,5= 504,38	456,91*0,75= 342,68 -	- -	2 170,32 4 539,43 6 709,75	3,54
247/9	14m, 70% 127,10 BKL III, 70% 450,38 BKL III, 50% 150,52 728,00	127,10 450,38*0,7= 315,27 150,52*0,5= 75,26	127,10 315,27 75,26	127,10 315,27 75,26	127,10 315,27 75,26	127,10 315,27*0,75= 236,45 75,26*0,75= 56,45	127,10*0,5= 63,55 -	- -	571,95 1 182,25 282,23 2 036,42	2,80
88	IV, 100% 634,40 14m, 70% 274,01 III, 50% 245,87 11m, 70% 344,72 1 499,00	634,40 274,01*0,7= 191,81 245,87*0,5= 122,94 344,72*0,7= 241,30	634,40 191,81 122,94 241,30	634,40 191,81 122,94 241,30	634,40 191,81 122,94 180,98	634,40 191,81 122,94*0,75= 92,21 241,30*0,75= 180,98	634,40*0,75= 475,80 191,81*0,5= 95,91 -	- -	3 013,40 863,13 461,02 904,88 5 242,43	3,50
247/8 .609	436,00	436,0*0,7= 305,20	305,20	305,20	305,20*0,75= 228,90	-			1 144,50	2,63
90/2	III, 100% 204,50 III, 50% 611,50 816,00	204,50 611,50*0,5= 305,75	204,50 305,75	204,50 305,75	204,50 305,75*0,75= 229,31	- -			766,88 1 146,56 1 913,44	2,34
90/1	11m, 100% 146,54 IV, 100% 646,46 793,00	146,54 646,46	146,54 646,46	146,54 646,46	- 646,46	646,46*0,75= 484,85	-		439,62 3 070,69 3 510,31	4,43
11 565,00									39 572,85	3,42

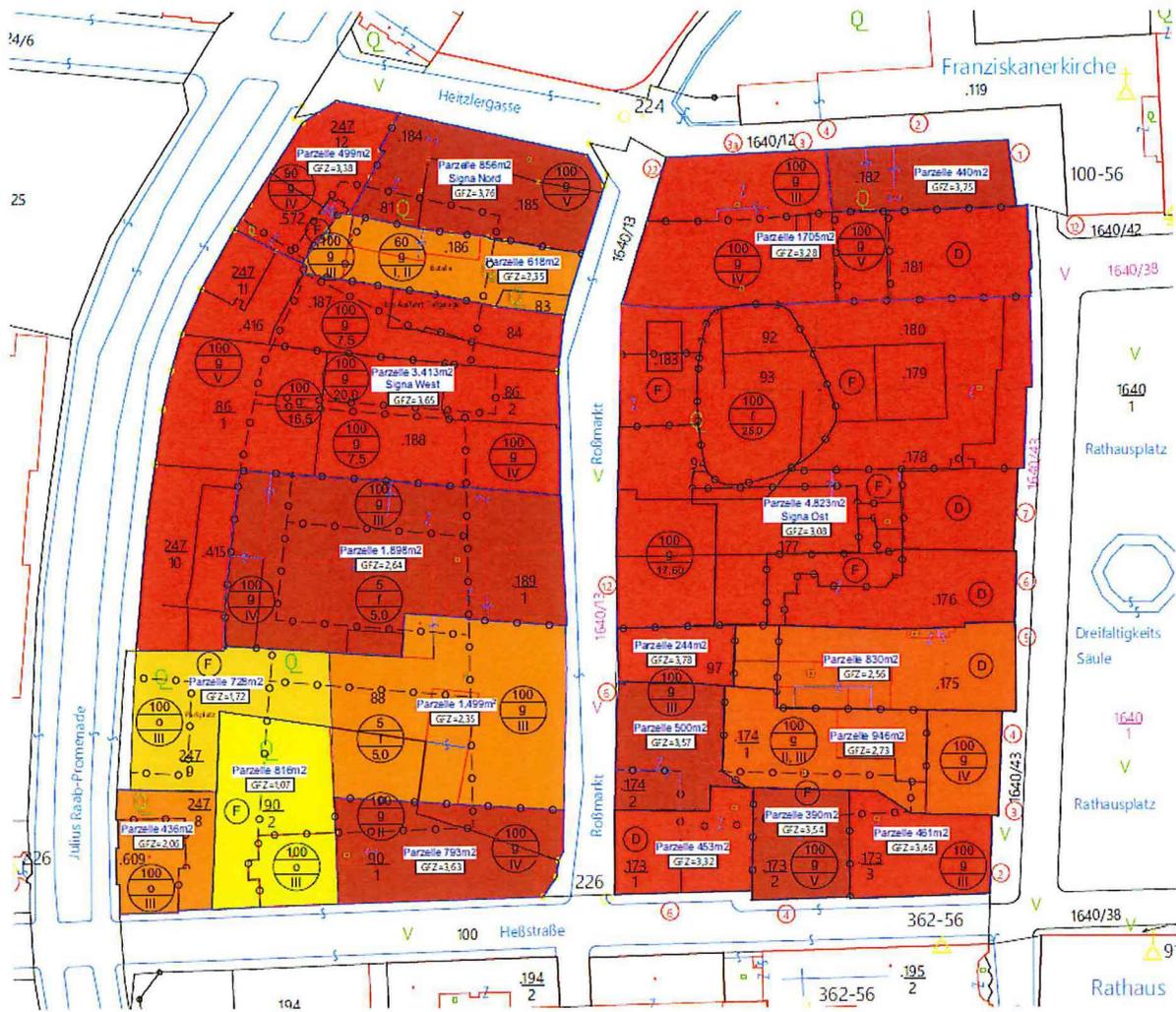
Reduktion bei Parzelle 90/1 auf eine GFZ von max. 4,0 und eine BGF von 3172,0m<sup>2</sup>

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Berechnung der Geschößflächenzahl nach dem Bebauungsplanentwurf (Stand 28.06.2021)

Legende:

Geschößflächenzahl

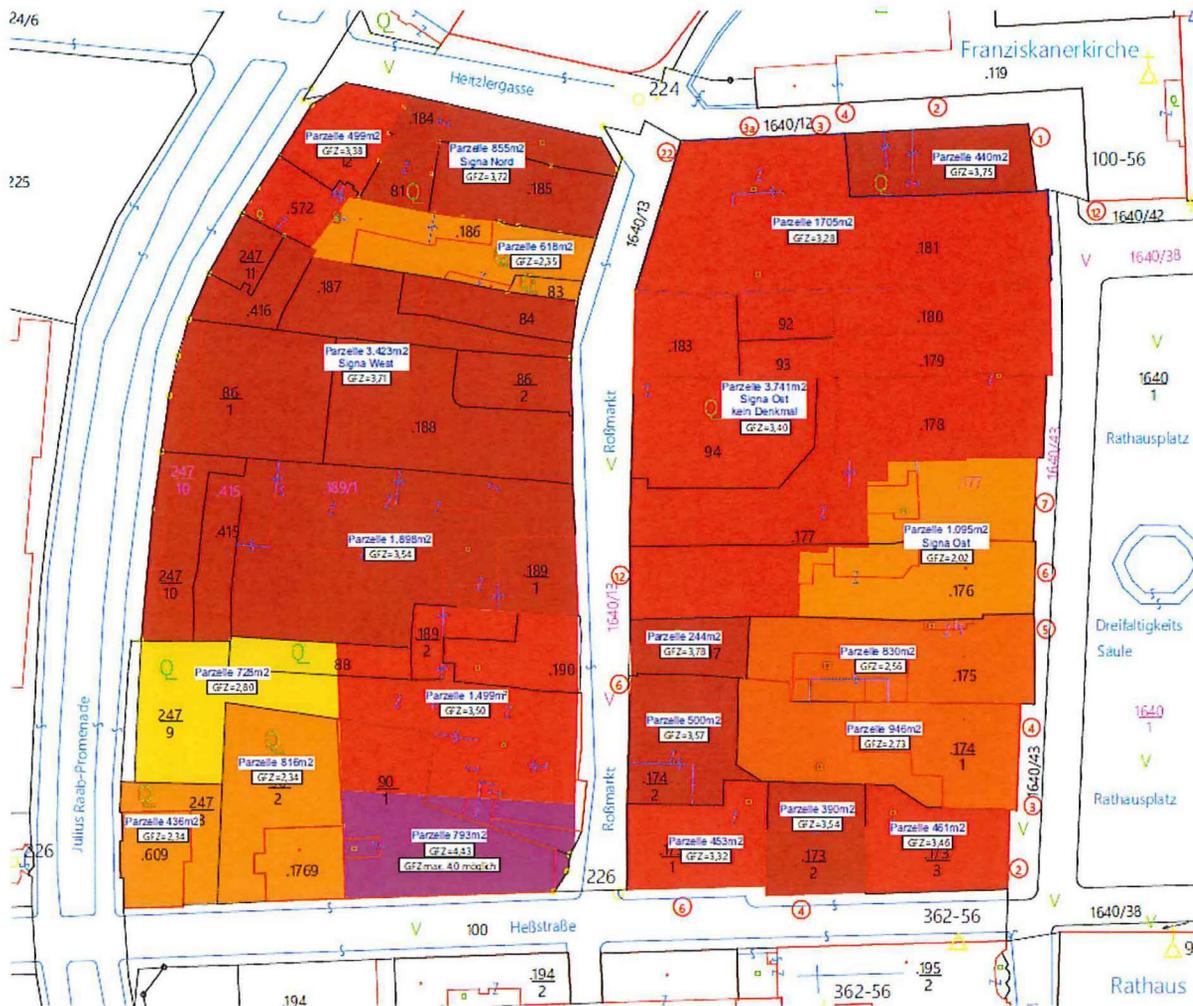
- Geschößflächenzahl bis 0,5
- Geschößflächenzahl über 0,5 bis 1,0
- Geschößflächenzahl über 1,0 bis 1,5
- Geschößflächenzahl über 1,5 bis 2,0
- Geschößflächenzahl über 2,0 bis 2,5
- Geschößflächenzahl über 2,5 bis 3,0
- Geschößflächenzahl über 3,0 bis 3,5
- Geschößflächenzahl über 3,5 bis 4,0
- Geschößflächenzahl über 4,0 bis 4,5

Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Berechnung der Geschößflächenzahl nach dem Bebauungsplanentwurf (Stand 20.01.2022)

**Verfasser:**

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

### 4.4. Zusammenfassung

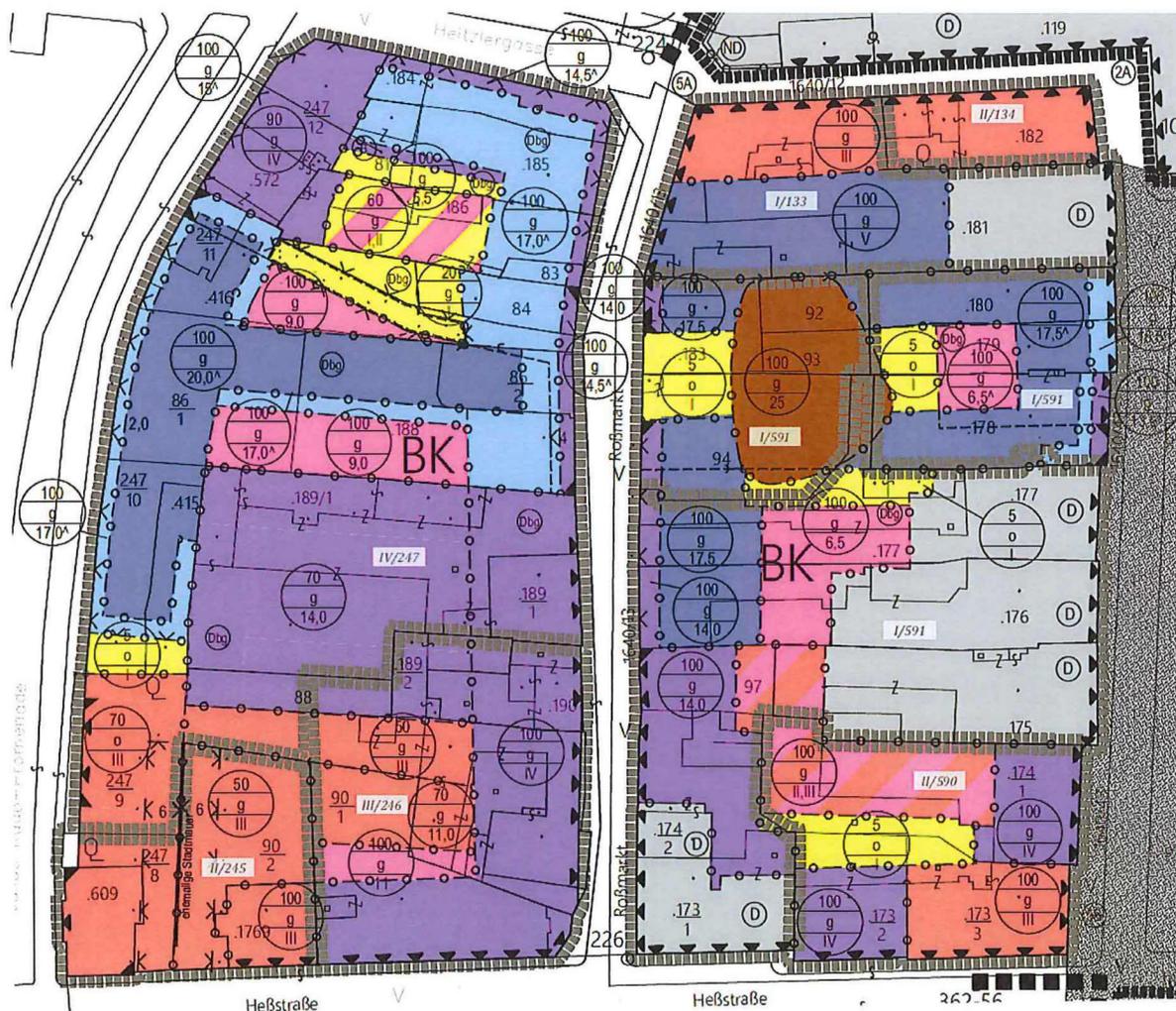


Die bestehende Bebauungsstruktur beider Blöcke ist teilweise dicht bebaut und weist keine Durchlässigkeit auf und wirkt sehr statisch. Die vorhandenen Baulandreserven erzeugen das Bild einer teilweise lockeren Bebauung die im Bereich des Roßmarktes „unaufgeräumt“ wirkt.

Der derzeit gültige Bebauungsplan schreibt die bestehende Struktur der teilweise großvolumigen Baukörper des ehemaligen Möbelhändlers fort und ermöglicht keine Durchlässigkeit vor allem in West/Ostrichtung.

Im Bebauungsplanentwurf wird eine Aufzoning und Höhenentwicklung vorgeschlagen, aber in der Erdgeschoßzone Freiflächen geschaffen, die eine Durchlässigkeit ermöglichen und eine Freiraumqualität erzeugen sollen.

Bebauungsplanentwurf, Stand Jänner 2022:



**Verfasser:**

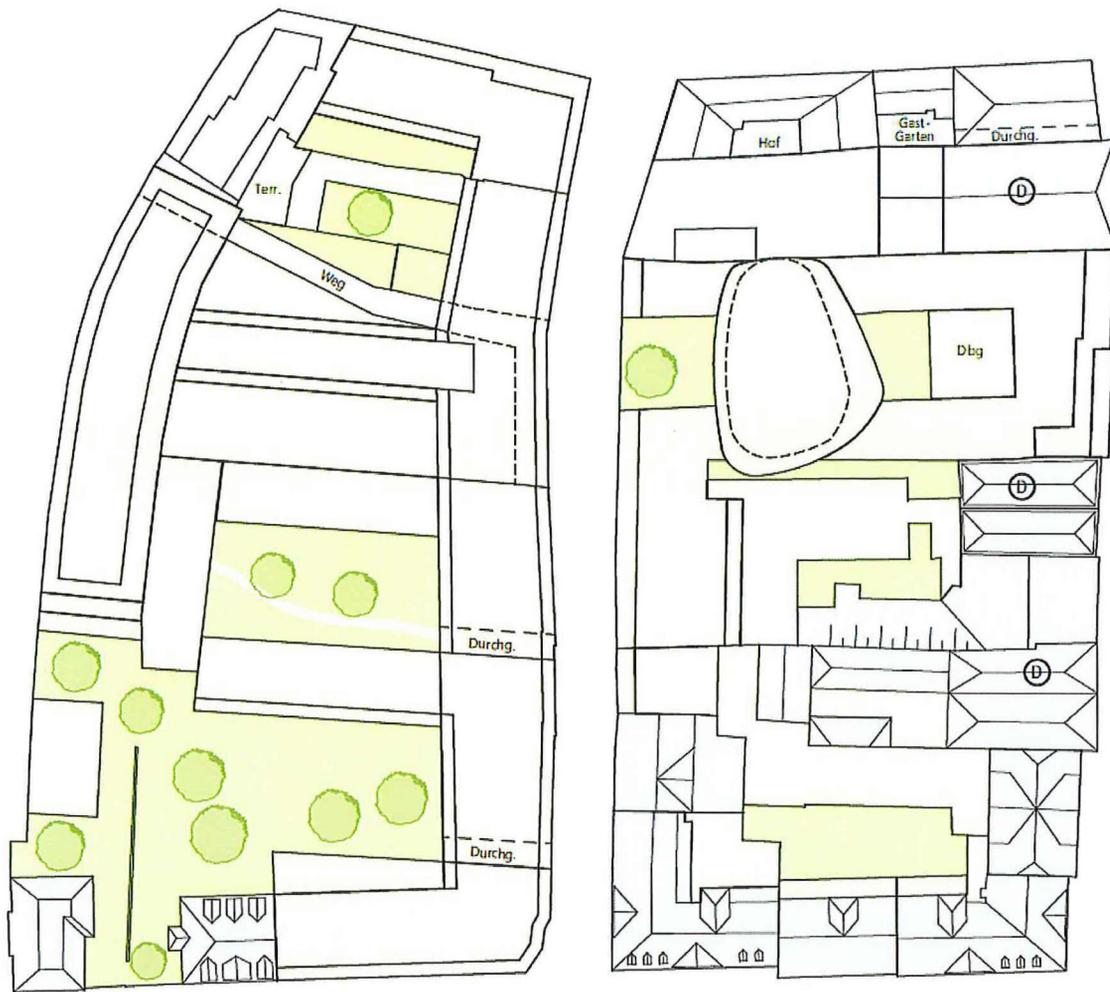
Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

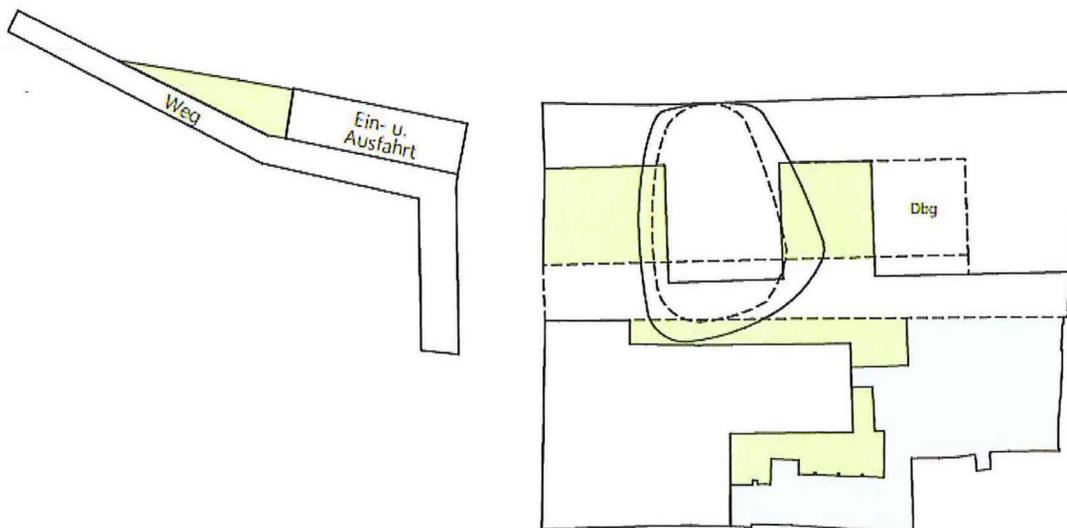
Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22



Entwurf der zukünftigen Bebauung (Juli 2021):



EG-Zone: Darstellung der fußläufigen Erschließung (Juli 2021)



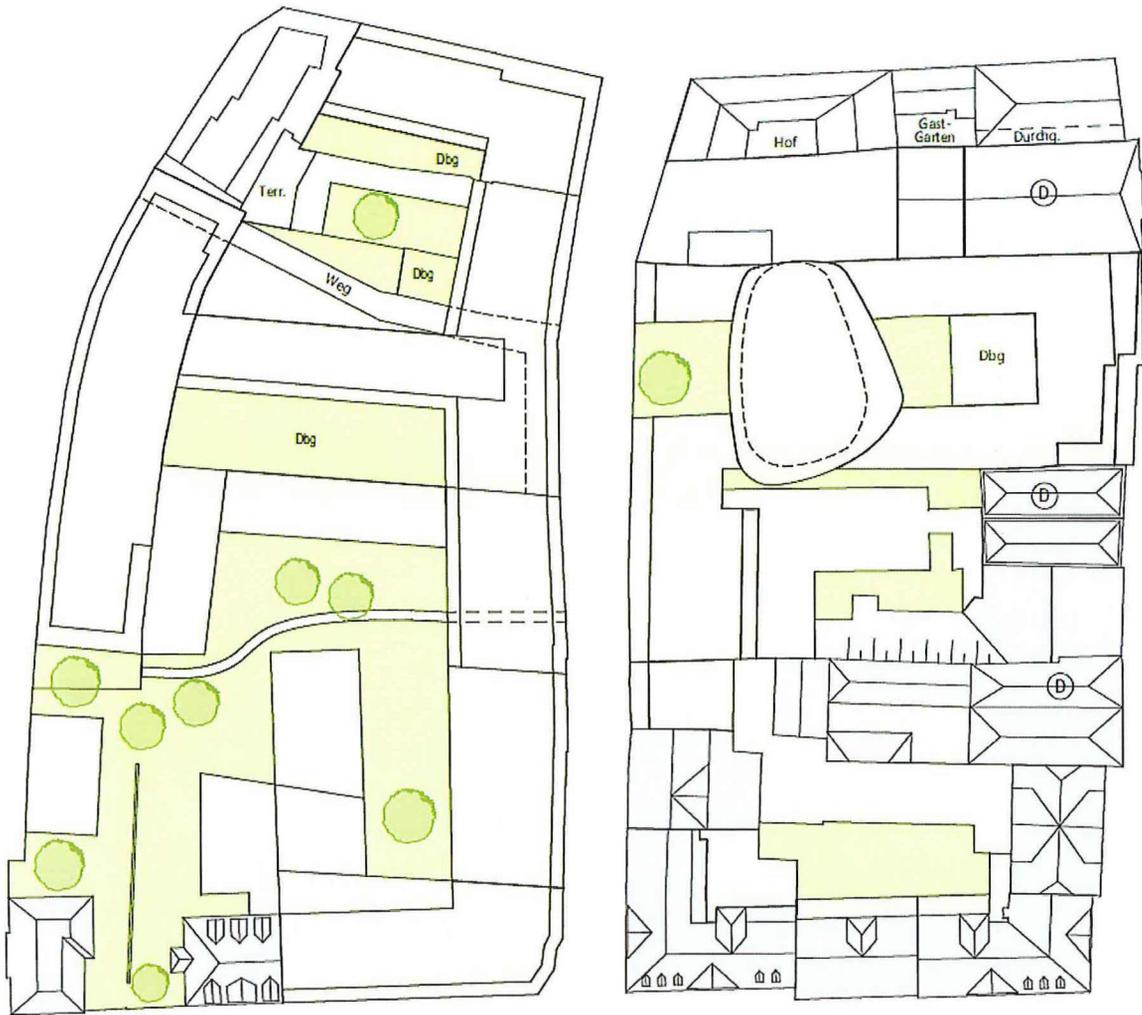
Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan HAIDEN

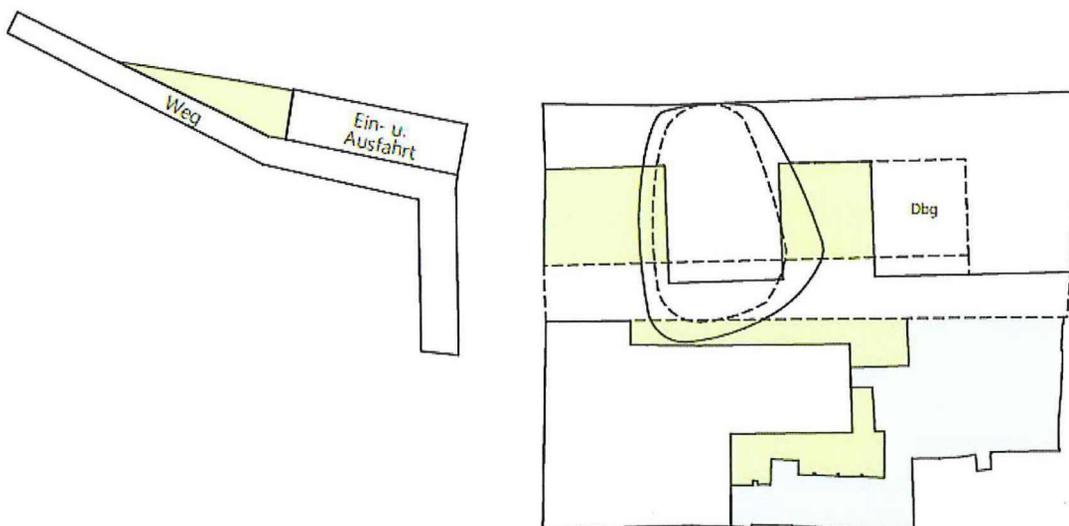
Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

Entwurf der zukünftigen Bebauung (Jänner 2022):



EG-Zone: Darstellung der fußläufigen Erschließung (Jänner 2022)



Verfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Helmut Stefan Haiden

Linzerstraße 22 A-3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 722 85 Fax: DW 22

#### **4.5. Vergleich derzeit gültiger Bebauungsplan – Bebauungsplanentwurf Jänner 2022**

##### **Block Rathausplatz – Roßmarkt**

Im Nordteil des Blockes mit dem Bereich des Landestheaters bleiben die Bebauungsbestimmungen unverändert mit der Bauklasse III bzw. Bauklasse IV + V für die Verwaltung und Werkstätten sowie des Bühnenhauses.

Im Blockmittelteil ist generell die Bauklasse III mit einer 100%igen Bebauung vorgeschrieben, Richtung Roßmarkt die Bauklasse VI mit einer ebenfalls 100%igen Bebaubarkeit.

Südlich davor ist als Kompensation zur hohen Bebauung die Bauklasse I in offener Bauweise und einer 5%igen Bebaubarkeit gegeben.

Im südlichen Blockteil ist Bauklasse III bzw. entlang der Heißstraße Bauklasse IV verordnet, bzw. sind das Eckgebäude Heißstraße/Roßmarkt sowie 3 Objekte am Rathausplatz und zusätzlich das Landestheater denkmalgeschützt.

Durch die Umnutzung der leerstehenden Objekte im Mittelteil entsteht eine durchlässige Baustruktur in Ost/Westrichtung mit Freiräumen, die durch die Aufzonung der Baukörper ermöglicht wird.

Die neuen LI-förmigen Baukörper mit einem N/S-gerichteten Schenkel entlang des Roßmarktes sollen eine absolute Gebäudehöhe von 17,50 m mit Abtreppungen nach Osten und Westen erhalten.

In Blockmitte soll ein schwebender Baukörper als Zeichen des Aufbruches ermöglicht werden, der eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m aufweist und mit einer zweigeschossigen Geschoßstärke dimensioniert ist.

Entlang des Roßmarktes erfolgt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eine Aufzonung von Bauklasse IV bzw. Gebäudehöhe 14,0 und 17,5m.

##### **Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade**

Im Wesentlichen ist der gesamte Block in Bauklasse III mit einer 40%igen bis 90%igen Bebauungsdichte verordnet, in Blockmitte sind 2 Felder in Bauklasse I mit einer 50%igen bzw. 100%igen Bebauung gegeben. Eine Ausnahme bildet das „alte Wesselyhaus“ an der Ecke Heißstraße/Roßmarkt mit einer fixen Gebäudehöhe von 12,0 m bzw. 9,5 m.

Durch die Umnutzung der Bebauungsstruktur im Mittelteil und Vereinfachung der Parzellenstruktur vor allem im Südteil des Blockes ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufzonung der Baukörper entlang der Julius Raab-Promenade als fünfgeschoßige Baukörper mit einem zurückgesetzten Geschoß, die als Symbol der Stadtmauer und Abgrenzung zur Innenstadt wirken soll.
- Richtung Norden erfolgt eine Abzonung der Gebäudehöhen auf Bauklasse IV.
- Entlang der Heitzlergasse wird eine Gebäudehöhe von max. 14,5 m mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß von einer Höhe = 17,0 m verordnet.
- Im Südteil des Roßmarktes ist die Bauklasse IV bis zur Mitte der Heißstraße verordnet und in der SW-Ecke des Blockes ist die Bauklasse III verordnet.

In Blockmitte soll im EG und 1.OG ein Veranstaltungssaal als weiteres attraktives Angebot der Stadt entstehen. Dieser Raum ist daher möglichst stützenfrei zu konstruieren, woraus sich bei einem darüberliegenden Bauwerk als logische Folge ein Brückenbauwerk in O/W-Richtung ergibt. Diese Baukörperanordnung entspricht der historischen Bebauungsstruktur mit Hauptbaukörper straßenseitig und längsgerichteten Nebentrakt.

Durch die Aufnahme dieser O/W-gerichteten Struktur ergibt sich auch eine Durchlässigkeit des Blockes vom Hof 1 (Freifläche 1) – Roßmarkt Block Rathausplatz – Roßmarkt bis zur Promenade an der Westseite mit der direkten Verbindung zur attraktiven Grünfläche (GP) Völkplatz.

Im südlichen Teil des Blockinneren sind Bebauungsdichten von 50% und 70% verordnet, ebenso eine geschlossene oder gekuppelte Bauweise und eine Gebäudehöhe von 11,0 m und 14,0 m.

##### Verfasser:

Diese vereinfachte Festlegung der Bebauungsbestimmungen soll den jeweiligen Eigentümern ein größeres Maß an Planungsfreiheit gewährleisten.

Die Liegenschaft an der SO-Ecke des Blockes wird zukünftig überwiegend die Bauklasse IV erhalten, die aber nicht zur Gänze ausgenutzt werden kann, da eine maximale GFZ von 4,0 dies in Bezug auf die BGF begrenzt.

#### **4.6. Vergleich des Bebauungsplanentwurfes Stand 28.06.2021 zu Bebauungsplanentwurf Stand 20.01.2022**

##### **Block Rathausplatz – Roßmarkt**

Im Nordteil des Blockes bleiben die Bebauungsbestimmungen unverändert, in Blockmitte ist laut Vorgaben des Bundesdenkmalamtes des Objekt Rathausplatz 6 und 7 auf eine eigene Grundparzelle zu vereinen. Daher muss die Baufluchtlinie nach rechts verschoben werden.

Im Zuge der Beurteilung der Fassaden am Rathausplatz zwischen Rathausplatz 6 und 7, sowie dem Landestheater wurde die Neugestaltung mit Schrägdach in den neuen Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Für den 25 m hohen Baukörper wird die geschlossene Bauweise statt der offenen Bauweise verordnet, um an die nördliche Grundgrenze anbauen zu können. Für diesen schwebenden Baukörper entfällt das Zwischengeschoß mit seinen Fluchtlinien im unteren Bereich der Großform, um einen größeren gestalterischen Spielraum zu erhalten.

##### **Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade**

Der Nordteil dieses Blockes bleibt im Wesentlichen unverändert, im Mittelteil soll das im EG und 1.OG eingeschobene Konferenzzentrum eine Gebäudehöhe von 9,0 m statt 7,5 m bzw. 8,0 m erhalten. Die Terrassenbreiten der Dachgeschoße werden auf 2,0 m bzw. 3,0 m an den Schmalseiten reduziert, ebenso werden die Arkadenbreiten entlang des Roßmarktes auf 4,0 m statt der 5,0 m reduziert.

Im unteren Teil des Blockes wird auf den Einspruch der Liegenschaften Grundparzelle 189/1, 88, 247/9, 90/2 eingegangen und vor allem die detaillierte Bearbeitung der zukünftigen Bebauung und Bildung von Höfen in Frage gestellt. Stattdessen soll die zukünftige Bebauung über Bebauungsdichten, Bauweisen die Gebäudehöhen ohne Baufluchtlinien geregelt werde, mit der Möglichkeit höhere Bebauungsdichten als im Bebauungsplanentwurf Stand 28.06.2021 zuzulassen.

Die Blockrandbebauung entlang des Roßmarktes bleibt unverändert, in Blockmitte ist eine 50-70%ige Bebauungsdichte und eine Bauklasse III bzw. in Detailbereichen eine Gebäudehöhe von 14,0 m neu geplant.

Das Objekt Roßmarkt/Heißstraße mit seiner absolut begrenzten Gebäudehöhe von 14,0 m erhält die Bauklasse IV wie die Blockrandbebauung entlang des Roßmarktes.

Ebenso erhalten die südwestlich angeordneten Liegenschaften 247/9 und 609 keine detaillierte Abgrenzung von bebauten Bauflächen und nur gering zu bebauenden Flächen, sondern eine 70%ige Bebauungsdichte für die gesamte Parzelle.

## **5. Gestaltungsziele:**

### Block Rathausplatz – Roßmarkt

- Erhaltung der historischen, denkmalgeschützten Objekte und Einbindung in die neuen bzw. bestehenden Stadtstrukturen.
- Aufzoning der neuen Baukörper als attraktive Neuinterpretation der historischen qualitätsvollen Objekte.
- Schaffung von attraktiven Freiräumen und Höfen entlang der durchlässigen Stadtstrukturen.
- Durch die Möglichkeit einen schwebenden Baukörper über den Dächern der Stadt zu schaffen soll eine zusätzliche Attraktion für die Allgemeinheit entstehen.
- Alle flachgeneigten Dächer sind zu begrünen, begehbare Dach- und Terrassenflächen sind intensiv mit einem entsprechenden Dachaufbau zu begrünen.
- Alle Freiflächen sind intensiv zu begrünen und auch mit Bäumen als Schattenspender zu bepflanzen.

### Block Roßmarkt – Julius Raab-Promenade

- Erhaltung der schützenswerten Objekte im Süden und Westen des Blockes bzw. bei Um- und Zubauten ist die Ausarbeitung von qualitätsvollen Architekturkonzepten notwendig.
- Erhaltung der Freifläche entlang der historischen Stadtmauer und Einhaltung eines Respektabstandes.
- Aufzoning der Baukörper entlang der Julius Raab-Promenade als Neuinterpretation einer Stadtmauer, sowie des Querriegels als Brückenbauwerk.
- Schaffung von attraktiven Innenhöfen durch eine neue Anordnung der Baukörper.
- Alle flachgeneigten Dächer sind zu begrünen, begehbare Dach- und Terrassenflächen sind intensiv mit einem entsprechenden Dachaufbau zu begrünen.

## **6. Entwurf der Verordnung**

### **6.1. Betrifft: Bebauungsplan Innenstadt St. Pölten** **5. Änderung**

#### **Entwurf der Verordnung**

##### **§ 1**

Für den Baublock innerhalb der Heißstraße, dem Roßmarkt, der Heitzlergasse und dem Rathausplatz in der Katastralgemeinde St. Pölten wird gemäß § 34 NÖ.ROG. 2014 i.d.dzt.g.F. der Bebauungsplan geändert.

##### **§ 2**

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung sind dieser Verordnung und der planlichen Darstellung Nr. V/5/26/St.Pö.-21-26 vom 20.01.2022 zu entnehmen.

##### **§ 3**

##### **Allgemeine Bauvorschriften:**

Die bisher in Kraft stehenden textlichen Bauvorschriften (Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom 25.1.2010, 24.10.2011, 10.7.2015, 27.03.2017 sowie vom 19.10.2020 gelten unverändert weiter.

##### **§ 4**

Die Plandarstellungen und Bauvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Zimmer Nr. 210, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

##### **§ 5**

Diese Verordnung tritt gemäß § 50 NÖ. Stadtrechtsorganisationsgesetz 1999 am in Kraft.

Der Bürgermeister:

(Mag. Stadler)

## **6.2. Betrifft: Bebauungsplan Innenstadt-West**

### **4. Änderung**

#### **Entwurf der Verordnung**

##### **§ 1:**

Für den Baublock innerhalb der Julius Raab-Promenade, der Heizlergasse, dem Roßmarkt und der Heißstraße in der Katastralgemeinde St. Pölten wird gemäß § 34 NÖ. ROG. 2014 i.d.dzt.g.F, der Bebauungsplan geändert.

##### **§ 2:**

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung sind dieser Verordnung und der planlichen Darstellung Nr. VI/5/Reg.PI.607-2021 vom 20.01.2022 zu entnehmen.

##### **§ 3:**

##### **Allgemeine Bauvorschriften:**

Die bisher in Kraft stehenden textlichen Bauvorschriften (Verordnung des Gemeinderates mit Beschluss vom 1.3.1991, 11.12.1991, 29.9.2014, 27.6.2016 sowie vom 19.10.2020 gelten unverändert weiter.

##### **§ 4:**

Die Plandarstellungen und Bauvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten, Zimmer Nr. 210, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

##### **§ 5:**

Diese Verordnung tritt gemäß § 50 NÖ. Stadtrechtsorganisationsgesetz 1999 am in Kraft.

Der Bürgermeister:

(Mag. Stadler)