

Betrifft: Bebauungsplan St. Pölten
4. Änderung – 1. Bericht

Unser Zeichen: G6/26/26-005
Datum: 17.04.2026
Bearbeitet von: DI Linke
Büro: Rathaus, 2. Stk.
Telefon: 02742 333 - 3204
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

Bericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt des Änderungsverfahrens

Mit Verordnung vom 14. Juni 2023, GZ.: V/5/26/22-001 hat die Stadtgemeinde St. Pölten sämtliche Teilbauungspläne der Stadtgemeinde St. Pölten durch den Bebauungsplan St. Pölten ersetzt. Der Bebauungsplan St. Pölten wurde seither drei Mal abgeändert.¹

Nunmehr beabsichtigt die Landeshauptstadt St. Pölten die 4. Änderung dieses Bebauungsplans entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014.

Insgesamt sind es **9 Änderungspunkte** in den Katastralgemeinden **Mühlgang, Oberwagram, St. Pölten und Viehofen**. Dabei handelt es sich um inhaltliche Änderungen, welche explizit unabhängig von Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind bzw. die Übergangsbestimmung § 53 Abs. 15 NÖ ROG i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025 in Bezug auf dessen Beibehaltung nicht relevant ist.²

Weiters werden die Bebauungsbestimmungen der Verordnung aufgrund vorzunehmender Korrekturen & Klarstellungen zum besseren Verständnis, allen voran aufgrund der 9. Novellierung der NÖ Bauordnung 2014, in Teilen geändert.

Die Änderungen des Bebauungsplans werden für die öffentliche Auflage in einer Schwarz-Rot-Darstellung vorgelegt, um den Planungsbetroffenen deutlich machen zu können, welche Inhalte geändert werden sollen. Für die Ausfertigung des Bebauungsplans wird eine Neudarstellung in Farbe - im Maßstab 1:1.000 - erstellt.

¹ Das 3. Änderungsverfahren G6/26/25-004 ist zum Zeitpunkt der Erstellung des gegenständlichen Berichts noch nicht rechtskräftig.

² Die Übergangsbestimmung hat entweder aufgrund der bestehenden Widmung keine Bedeutung auf die betroffenen Grundstücke oder es liegt kein Bedarf für deren Beibehaltung vor. Letzteres daher, weil der Bebauungsplan keine GFZ von mehr als 1,0 zulässt oder eine darüberhinausgehende Ausnutzung den Stadtstrukturen (z.B. Ortsbild, Lage, Verkehrsanbindung usw.) widerspricht.

1.2. Stand des Bebauungsplans

Bebauungsplan (BEB)			
Änderungsverfahren	Änderungspunkte Auflage (Anzahl)	Änderungspunkte Beschluss (Anzahl)	Rechtskraft (TT.MM.JJJJ)
Urfassung 04/26/22-001	-	-	14.06.2023
2. Änderung 04/26/24-003	2	2	23.05.2024
1. Änderung 04/26/24-002	53	50	21.03.2026
3. Änderung G6/26/25-004	1	1	--- ³

³ Die 3. Änderung des Bebauungsplans (Sicherheitszentrum) wurde am 23.03.2026 beschlossen, zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist das Datum der Rechtskraft jedoch noch nicht bekannt. Grund ist, dass die Kundmachung erst mit Genehmigung des 116. Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens durch die Landesregierung erfolgt, da dies Voraussetzung der Bebauungsplanänderung 004 ist.

2. Erläuterung der Änderungspunkte

2.1. Änderungspunkt 00: Änderung der Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde St. Pölten

2.1.1. Abänderung dynamischer bzw. unspezifizierter Verweise auf statische Verweise

<u>Bestand:</u>	<p>§ 6: Dachbegrünung</p> <p><i>Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad im Wohnbauand ab einer bebauten Fläche (gem. § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014) von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Photovoltaik-Anlagen (welche sich durch § 66a Abs. 1 & 2 NÖ Bauordnung 2014 ergeben) und extensive Dachbegrünungen sind dabei zu kombinieren (Solargründach). [...]</i></p> <p>§ 11 Freiflächen gem. § 31 Abs. 9. NÖ ROG 2014</p> <p>[...]</p>
<u>Planung:</u>	<p>§ 6: Dachbegrünung</p> <p><i>Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad im Wohnbauand ab einer bebauten Fläche (gem. § 4 Z 9 NÖ Bauordnung 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026) von 300 m² zumindest extensiv zu bepflanzen. Photovoltaik-Anlagen (welche sich durch § 66a Abs. 1 & 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026 ergeben) und extensive Dachbegrünungen sind dabei zu kombinieren (Solargründach). [...]</i></p> <p>§ 11 Freiflächen gem. § 31 Abs. 9. NÖ ROG 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025</p> <p>[...]</p>
<u>Planungsziele:</u>	<p>Aufbauend auf den zuletzt stattgefundenen, umfassenden Novellierungen der NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. Nr. 1/2026 & LGBl. Nr. 9/2026) sowie dem Umstand, dass bei möglichen künftigen Novellierungen der Bauordnung bzw. des Raumordnungsgesetzes zum Verordnungstext Widersprüche oder Unklarheiten entstehen können (siehe auch nachfolgende Adaptierungen), soll der Verordnungstext insofern angepasst werden, als dass vor allem bei erläuternden oder präzisierenden Verweisen diese auf statische Verweise abgeändert werden sollen.</p> <p>Es wird hierbei klargestellt, dass die statischen Verweise das Ziel haben einen unbestrittenen Bezug nur insofern herzustellen, als dass bspw. Änderungen von Nummerierungen bei Paragraphen, Absätzen u.ä. ohne Missverständnisse gedeutet werden können. Sollten durch Novellierungen Ergänzungen, Neuformulierungen u.ä. bei den relevanten Verweisen vorgenommen werden, wodurch es laut Gesetzgeber ausschließlich zu Klarstellungen kommt,⁴ so sind diese auch weiterhin in der Deutung des Verweises zu beachten. Prinzipiell soll dann aber durch die Stadt -nach Rechtskraft einer entsprechenden Novellierung- bei Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung der statischen Verweise vorgenommen werden.</p>

⁴ bspw. aufbauend von festgestellten Mängeln eines Gerichts an den relevanten Gesetzestexten usw.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung):

Es kommt zu keinen Änderungen zum bisherigen Rechtsstand der Verordnung in Bezug auf baurechtliche Aspekte für dieser Verordnung Unterworfener. Vielmehr wird eine Kontinuität in Bezug auf die rechtliche Auslegung der Verordnungsbestimmungen sichergestellt.

2.1.2. Klarstellungen zu „§ 3 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen“

Bestand: § 3: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen:

[...]

Planung: § 3: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen *im Wohnbauland:*

[...]

Planungsziele: Die gegenständliche Bestimmung geht auf jene Teilbebauungspläne zurück, welche fast gänzlich von Wohnbauland geprägt waren und Betriebsgebietsflächen in dieses unmittelbar integriert waren bzw. fast ausschließlich durch Handels- & Handwerksbetriebe geprägt waren. Durch die damit einhergehende Ortsbildrelevanz (vgl. §16 Abs. 1 Z 3 i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025) sowie fehlendem Bedarf für Zäune für erhöhte Sicherheitsansprüche (Lagerung von Waren im Freien usw.) wurde hier eine verallgemeinerte Formulierung verwendet.⁵ Diese Formulierung wurde hierbei unverändert weiterverwendet, wodurch es zu Missverständnissen in der Auslegung der Bestimmung im „Bauland Betriebsgebiet“ sowie „Bauland Sondergebieten“ mit vergleichbaren Ansprüchen kam.

Die Stadt sieht daher vor die Bestimmung insofern zu ergänzen, dass klargestellt wird, dass die Bestimmungen des §3 ausschließlich im Wohnbauland Anwendung finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hofmauern u.ä. im Sinne der „geschlossenen“ Bebauungsweise generell durch die gegenständliche Bestimmung unberührt bleiben.

Einfriedungen (als Bauliche Anlagen) im „Bauland Betriebsgebiet“ & „Bauland Sondergebiet“ haben dabei weiterhin zu beachten, dass unter Einbeziehung der Widmung weiterhin das Ortsbild nach §56 NÖBO 2014 zu erfüllen & die Verkehrssicherheit zu gewährleisten ist.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung):

Es wird damit klargestellt, dass die Bestimmungen des §3 nicht allgemein Anwendung finden auf Bauvorhaben im „Bauland Betriebsgebiet“ und „Bauland Sondergebieten“ mit entsprechendem Bedarf. Unverändert bleibt für Bauvorhaben in den entsprechenden Widmungen die Voraussetzung zur Einhaltung des § 56 NÖ BO 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026.⁶

⁵ Bspw. war für den Teilbebauungsplan Nr. 54 „Lagergasse“, welcher gänzlich von „Bauland Betriebsgebiet“ sowie Produktions- & Logistikgewerbe geprägt ist & war eine solche Bestimmung nie vorgesehen.

⁶ entsprechend den Bestimmungen des § 16 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 104/2025

2.1.3. Änderung bei § 7 Abstellanlagen

Bestand:

(4) Bei Gebäuden auf einem Bauplatz mit mehr als vier Wohneinheiten, sind für jede weitere Wohneinheit die Anzahl der Pkw-Abstellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze entsprechend dem festgelegten Stellplatzschlüssel und der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu berechnen.

Zone	Stellplatzschlüssel	
	PKW-Abstellplätze	Fahrrad-Abstellplätze
Zone 1	1	2
Zone 2	1,2	1,5
Zone 3	1,35	1,5
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	1,5	1

Endsummen der Stellplatzanzahlberechnung mit Dezimalzahl sind auf die nächsthöhere Ganzzahlsumme aufzurunden.

[...]

(6) Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ sowie für „Betreubares Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Planung:

(4) Bei der Errichtung von Neubauten oder Erweiterung von Bestandsgebäuden ~~Gebäuden auf einem Bauplatz mit mehr als vier~~ Wohneinheiten, sind für jede weitere Wohneinheit die Anzahl der Pkw-Abstellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze entsprechend dem festgelegten Stellplatzschlüssel und der planlichen Darstellung Nr. ~~04/26-2/St.Pö.-19-57~~ der rechtskräftigen Verordnung des Stellplatzschlüssels für Rad & PKW der Stadt St. Pölten zu berechnen. Sollte eine vergleichbare Verordnung an deren Stelle treten, so ist diese bedeutungsgleich im Sinne der gegenständlichen Regelung anzuwenden.

Zone	Stellplatzschlüssel	
	PKW-Abstellplätze	Fahrrad-Abstellplätze
Zone 1	1	2
Zone 2	1,2	1,5
Zone 3	1,35	1,5
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	1,5	1

Endsummen der Stellplatzanzahlberechnung mit Dezimalzahl sind auf die nächsthöhere Ganzzahlsumme aufzurunden.

[...]

(6) Für die vom Land Niederösterreich geförderten Sonderwohnformen „Begleitetes Wohnen“, „Barrierefreies Wohnen“ und „Junges Wohnen“ (entsprechend § 30

Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 i.d.g.F.) sowie für „Betreubares Wohnen“ genügt ist nur die Hälfte des festgelegten Stellplatzschlüssel (siehe Abs. 4) die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß der rechtskräftigen Verordnung des Stellplatzschlüssels für Rad & PKW der Stadt St. Pölten NÖ Bautechnikverordnung 2014 zu erfüllen. Endsummen der Stellplatzanzahlberechnung mit Dezimalzahl sind weiterhin auf die nächsthöhere Ganzzahlsumme aufzurunden.

Planungsziele:

Aufgrund der Ergänzung bzw. Überarbeitung der §§ 63, 64 & 65 NÖBO 2014 (siehe LGBl. Nr. 1/2026 & LGBl. Nr. 9/2026 NÖ) kommt es zu maßgeblichen Änderungen der rechtlichen Grundlagen der bisherigen Regelung. Darüber hinaus ist es zu bedeutenden Änderungen im Mobilitätsverhalten der St. Pöltner Bevölkerung, im Netz des öffentlichen Verkehrs, als auch im Straßen-, Rad- & Fußwegenetz sowie bei zentralen verkehrs- & mobilitätsstatistischen Kennwerten gekommen.

Die Stadt St. Pölten will daher die geltenden Regelungen an die neuen Gegebenheiten anpassen, wobei dies nicht wie bisher durch die Übernahme der Regelung aus der Verordnung zu den Stellplatzschlüsseln für Rad & PKW der Stadt St. Pölten übernommen werden soll, sondern durch einen direkten Verweis auf die dortigen Regelungen ersetzt werden. Damit soll auch gewährleistet werden, dass entsprechende Anpassungen in der zugrundeliegenden Verordnung nicht automatisch eine Änderung des Bebauungsplans auslösen müssen, um Widersprüche zwischen vom Bebauungsplan geregelter sowie davon ungeregelter Stadtteilen zu vermeiden.

Die Regelungen nach § 63 Abs. 2 sowie § 65 Abs. 2 NÖ BO 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026 werden dabei weiterhin eingehalten. Grundlage sind die weiterhin in großen Teilen des Stadtgebiets vorherrschenden Disparitäten in Bezug auf Stellplatzangebot sowie -auslastung im öffentlichen Raum.

Die Streichung der Begrifflichkeit „Betreubares Wohnen“ erfolgt aufgrund der geänderten Begrifflichkeiten der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019. Das „betreute Wohnen“ wird weiterhin entsprechend §11 Abs. 1 Z 2 NÖ BTV 2014 i.d.g.F. geregelt.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung):

Prinzipiell kommt es zu einer Anpassung an den neugesetzten rechtlichen Rahmen. Durch den künftigen Verweis auf die Verordnung zur Regelung der Stellplatzschlüssel sowie der geplanten Anpassung dieser an die neuen heranzuziehenden Grundlagen wird es zu einer Änderung der Stellplatzschlüssel kommen, wobei hierbei keine verallgemeinerten Aussagen zu Auswirkungen & Nutzungseinschränkungen gemacht werden können, da die Regelungen für einzelne Stadtteile, Bauplätze usw. sowohl höhere, als auch gelockerte Ansprüche bedeuten werden.

2.1.4. Anpassung des § 15.2 an die novellierte Bauordnung

Bestand:

§ 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige:

(1) [...]

(3) Zur Bewilligung bzw. Bauanzeige vorzulegende Maßnahmen

(a) Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.

(b) Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-

Satellitenantennen und Klimaanlagen sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.

Planung:

§ 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung ~~bzw. Bauanzeige~~:

(1) [...]

(3) Zur Bewilligung ~~bzw. Bauanzeige~~ vorzulegende Maßnahmen werden durch die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. geregelt.

Es wird in Bezug auf §17 Z 3a NÖ Bauordnung 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026 festgestellt, dass bei einem Austausch von Türen und Fenstern sowie Fensterflächenvergrößerungen im Geltungsbereich der Schutzzonen, (vgl. §15.1 Abs. 2) grundsätzlich von einer erheblichen Auswirkung auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt auszugehen ist. Dahingehend sind alle entsprechenden Vorhaben zu bewilligen.

~~(a) Grundsätzlich ist jeder Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden oder wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., bewilligungspflichtig.~~

~~(b) Gemäß § 15 Abs.1 Z.3 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. sind u.a. der Abbruch von Gebäuden, die Anbringung von thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen, TV-Satellitenantennen und Klimaanlagen sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.~~

Planungsziele:

Durch die Abschaffung der Bauanzeige sowie inhaltlicher Neustrukturierungen der NÖ Bauordnung 2014 (vor allem §§ 14 bis 17) sind die Verweise auf die Bauanzeigen zu entfernen und die Ausführungen, welche Vorhaben zu bewilligen sind, zu überarbeiten.

Der Absatz 3 stellt hierbei weiterhin nur eine Klarstellung für Bauwerber*innen dar, da durch die NÖ Bauordnung geregelt wird, welche Vorhaben schutzzonenrelevant sind. Dahingehend wird auch die Feststellung auf §17 Z 3a NÖ Bauordnung 2014 mit aufgenommen, da hierbei ein klarer Verweis auf die Schutzzonen bzw. den §15 Z 13 NÖ Bauordnung 2014 fehlt und von der Gefahr auszugehen ist, dass es hierbei zu schwerwiegenden Missverständnissen bei Bauwerber*innen und/oder Planungsbüros kommen könnte.

Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung):

Es kommt zu keinen inhaltlichen Änderungen, sofern diese nicht durch die Novellierung der NÖ Bauordnung erfolgt sind.

2.1.5. Kenntlichmachung des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshof zu den Schutzzonenbestimmungen des Bebauungsplan St. Pölten (V 59/2025-18)

Beschlossener Verordnungstext:

§ 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauanzeige:

(1) [...]

(b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium (bspw. „Sachverständigenkommission für baukulturelles Erbe - SBE“) abgewichen werden.

§ 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:

(1) [...]

(f) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen.

Künftige Neudarstellung im Sinne des Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes in der rechtsunverbindlichen, konsolidierten Darstellung der Bebauungsbestimmungen:

§ 15.2: Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen, Bewilligung bzw. Bauan-zeige:

(1) [...]

(b) Hiervon kann ~~nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium (bspw. „Sachverständigenkommission für baukulturelles Erbe – SBE“)~~ abgewichen werden.

§ 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzone“:

(1) [...]

(f) Sonnenkollektoren ~~und Photovoltaikanlagen~~ dürfen nur dann errichtet werden, wenn dafür aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbare Flächen zur Verfügung stehen. Diese Anlagen sind flächengleich mit der Dacheindeckung zu errichten. Weiters sind Kollektorenfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen.

Erläuterungen:

Mit Erkenntnis vom 3. März 2026 (Eingelangt bei der Stadt mit 02. April 2026 & Kundgemacht am 13. April 2026 im Landesgesetzblatt) kam der Verfassungsgerichtshofes zu folgendem Ergebnis:

„1. Die Wortfolge „und Photovoltaikanlagen“ in §15.3 Abs. 1 lit. f. und „nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat““ in §15.2 Abs. 1 lit b der Verordnung des Gemeinderates der Stadt St. Pölten vom 23. Mai 2023 (Bebauungsplan der Stadt St. Pölten), Zl. V/5/26/22-001, beschlossen am 22. Mai 2023, kundgemacht durch Anschlag vom 30. Mai 2023 bis 14. Juni 2023, soweit sie sich auf das Grundstück Nr. 7/3, EZ 802, KG 19544 St. Pölten, beziehen, sind daher als gesetzwidrig aufzuheben.

2. Die Verpflichtung der Niederösterreichischen Landesregierung zur unverzüglichen Kundmachung dieses Ausspruches erfließt aus Art. 139 Abs. 5 erster Satz B-VG und § 59 Abs. 2 VfGG iVm § 2 Abs. 1 Z 6 NÖ Verlautbarungsgesetz.“

Das Erkenntnis entfaltet unmittelbare Rechtswirkung und es sind folglich die vom Verfassungsgerichtshof als gesetzwidrig aufgehobenen Textpassagen bereits mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes durch die NÖ Landesregierung im Landesgesetzblatt am 13.04.2026 nicht mehr anzuwenden. Einer Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplanes durch Beschlussfassung des zuständigen Gremiums bedarf es daher für die unmittelbare Wirksamkeit des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes nicht. Im Sinne der leichteren Lesbarkeit soll aber dieses Erkenntnis entsprechend in der konsolidierten Fassung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Die Stadt St. Pölten befindet sich aufbauend auf diesem Erkenntnis in einem Prozess zur Abklärung der weiteren rechtlichen Beurteilung in Bezug auf die Schutz-

zonenbestimmungen. Aufbauend auf rechtlichen Konsultationen und in Abstimmung mit anderen Gemeinden und Städten mit verordneten Schutzzonen soll über die nächsten Monate abgeklärt werden, ob und wenn ja wie die geltenden Bestimmungen textlich anzupassen bzw. abzuändern sind.

2.2. Änderungspunkt 71: Brünner Straße, Streichung der festgelegten Freiflächen

2.2.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 1001/17, 1001/18, 1001/19 & 1001/20

Mappenblätter: F8

Bestand: Freifläche (ohne Nummerierung) zum Freihalten des dort bisher bestandenen Grabens

Planung: Teilweise Streichung der Freiflächenfestlegung (Reduzierung)

Änderungsanlass: Überarbeitetes Grabensystem am Eisberg

Plandarstellung:

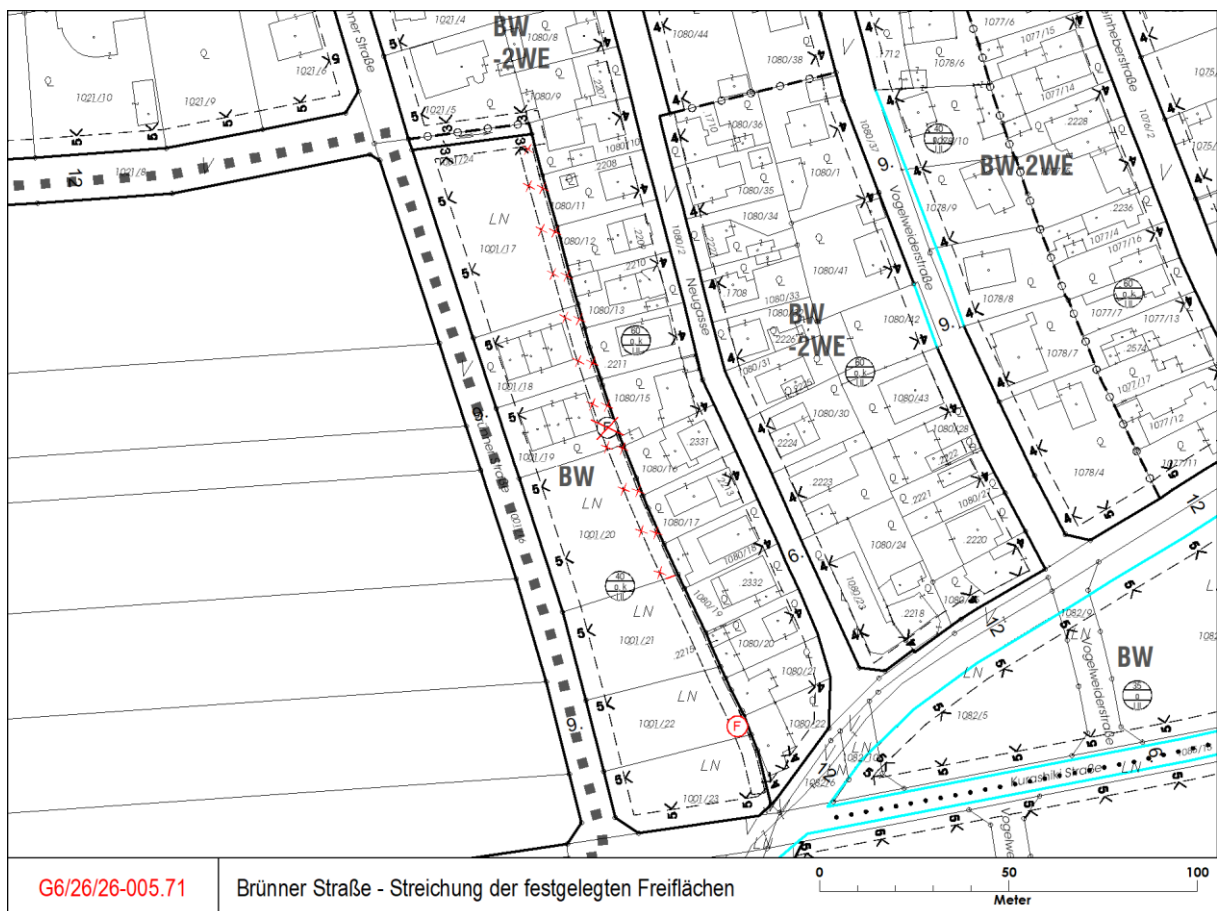


Abbildung 1: Schwarz-Rot-Plan

2.2.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke sind als Widmung „Bauland Wohngebiet“ gewidmet und liegen östlich der Brünner Straße (Abschnitt südlich der Kreuzung mit der Ötschergasse). Die Flächen wurden entgegen der östlich angrenzenden Siedlungsteile nicht als „Bauland Wohngebiet – 2 Wohneinheiten“ festgelegt, jedoch die hier bisher bestandenen Gräben an den hinteren Grundstücksgrenzen als Freiflächen im Bauungsplan ausgewiesen.

2.2.3. Änderung und Planungsziele

Durch die Neustrukturierung des Grabensystems sowie den Bestandsstrukturen der an der hinteren Grundstücksgrenze anschließenden Nachbargrundstücke liegt für einen großen Teil der als Freifläche festgelegten Bereiche nun kein konkreter Bedarf mehr für den Fortbestand der dortigen Gräben vor. Auf diesen Flächen soll daher die Freifläche gestrichen werden, um die Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken zu erhöhen.

Auf den südlich gelegenen Grundstücksgrenzen liegt jedoch aufgrund von Bestandsstrukturen⁷ laut Aussage der Baupolizei weiterhin ein Grund vor, der die dortige Beibehaltung begründet. Dadurch könne bspw. technische Konflikte vermieden werden. Daher werden diese Flächen als Freifläche beibehalten bis diese Bestandsstrukturen nicht mehr vorliegen.

2.2.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die weiterhin einzuhaltende „offen, gekuppelte Bebauungsweise“, die Bebauungsdichte (40%) sowie die bestehenden Bebauungsbestimmungen ist weiterhin ein Bestand an Grünflächen entsprechend der umgebenden Siedlungsstrukturen gegeben. Ob die bestehenden Gräben beibehalten werden oder nicht obliegt künftig daher den Grundeigentümer*innen, wobei mit einer tlw. Beibehaltung zu rechnen ist, um Niederschläge ohne zusätzliche Kosten besser auf Eigengrund versickern lassen zu können. Alternative Maßnahmen hierfür sind nun jedoch möglich und erweitern die Möglichkeiten der Gartengestaltung. Ein Baumbestand oder sonstige relevante Vegetation oder Ähnliches ist im Bereich der Gräben nicht bekannt.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Streichungen daher nicht zu erwarten.

⁷ Fenster, Regenabflussrohre die in die Gräben einleiten usw.

2.3. Änderungspunkt 73: Baublock „Schrenergasse, Fuhrmannsgasse, Schulgasse, Schneckgasse, Linzer Straße & Riemerplatz“, Abänderung der Bauklassen im Hofbereich

2.3.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 119, .227, .229, .228, .226, 126, 127, .223/2, 113, .210, 110

Mappenblätter: H9

Bestand: (50/g/III), (40/g/III), (100/g/II) mehrmals

Planung: (50/g/11), (40/g/11), (100/g/I,II) mehrmals

Änderungsanlass: Geänderte Grundlagen (Grundlagenanalyse zu den Bebauungsplanfestlegungen in den Hofbereichen der Innenstadt St. Pölten)

Plandarstellung:

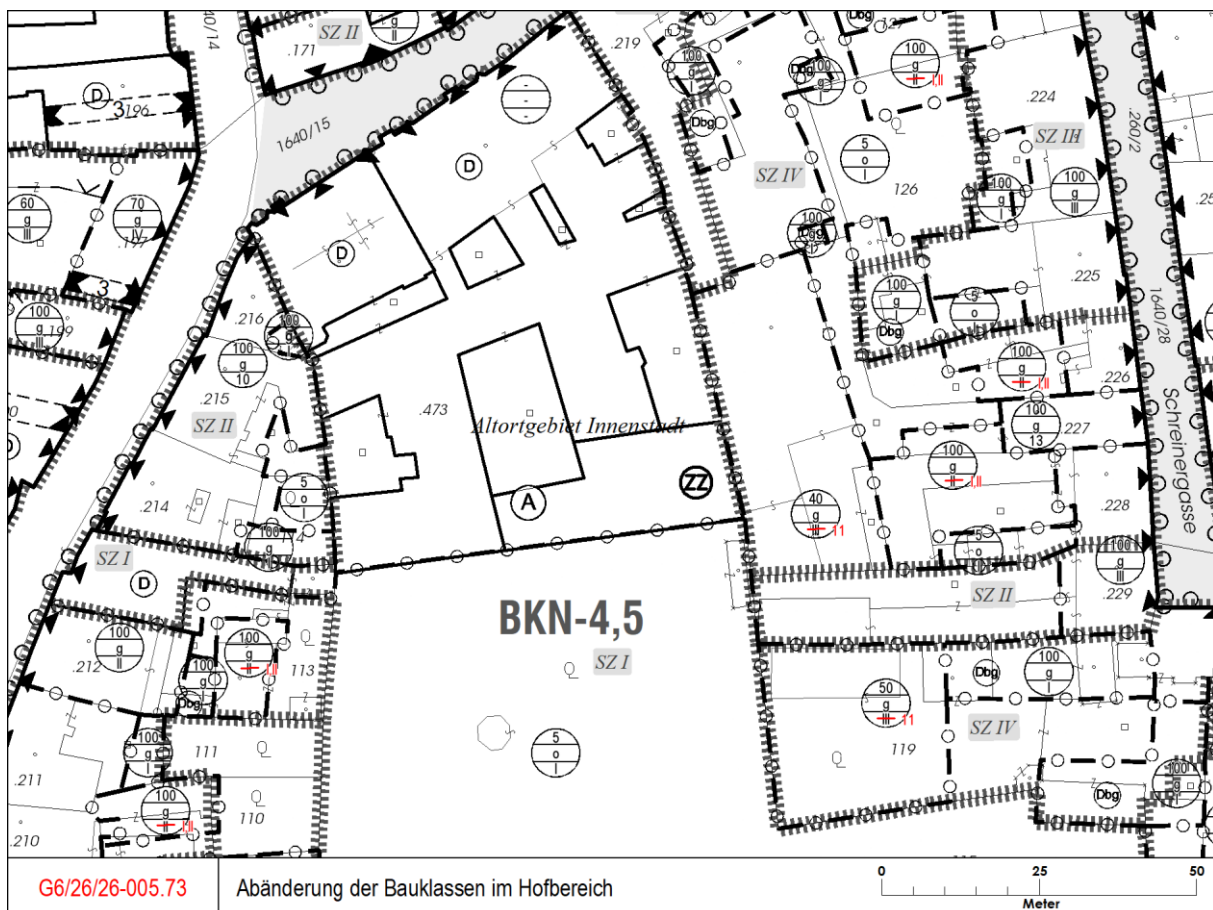


Abbildung 2: Schwarz-Rot-Plan

2.3.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke liegen entweder ausschließlich im „Hofbereich“⁸ oder reichen in den „Hofbereich“ des Baublocks. Dieser ist umschlossen von den Straßenzügen Schreinerergasse, Fuhrmannsgasse, Schulgasse, Schneckgasse, Linzer Straße & Riemerplatz. Die Grundstücke sind als „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung GFZ 4,5“ gewidmet.

Die Grundstücke weisen neben den gegenständlichen, abzuändernden Festlegungen alle weitere Festlegungsbereiche auf. Diese umfassen die weiterhin ortsbildrelevanten Festlegungen entlang der Straßenzüge (oder von dort einsehbare Bereiche) sowie andere an den Bestand angepasste Festlegungen. Die gegenständlichen Festlegungsbereiche mit Bauklasse III weisen dabei Bestandsstrukturen auf, welche die dortigen Mindestgebäudehöhen nicht erfüllen (im Sinne der geltenden NÖ Bauordnung 2014) oder nur technisch abbilden.⁹ In den abzuändernden Bereichen mit Bauklasse II finden sich tlw. Objekte mit einzelnen Fronten, welche die Mindestgebäudehöhe nicht erfüllen. Von den gegenständlichen Flächen (bspw. auf GST Nr. 113) erfüllen die Bestandsobjekte die Mindestbauhöhen zwar, da diese jedoch nach geltendem Recht keine Nachteile aus der Änderung ziehen, mehr Entscheidungsfreiheit in der Gestaltung gewinnen und um im Sinne des Gleichheitsprinzips zu handeln, sollen diese ebenfalls in das Änderungsverfahren miteinbezogen werden.

Künftig soll die Möglichkeit bestehen für weitere Flächen in anderen relevanten Baublöcken eine Abänderung in diesem Sinne durchzuführen. Vor allem für Festlegungsbereiche mit Bauklassen von III und höher und den leichten Einschränkungen in der Ausnutzung bei Umstellung auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe und einer derzeitigen vollen Ausnutzung der Bauklasse sollen diese aber vorerst beibehalten werden.

2.3.3. Änderung und Planungsziele

Generelles Ziel ist entsprechend der „Grundlagenanalyse zu den Bebauungsplanfestlegungen in den Hofbereichen der Innenstadt St. Pölten“ die Gestaltungsmöglichkeiten in nicht einsehbaren Hofbereichen zu erhöhen, indem das Hindernis von Mindestbauhöhen beseitigt oder minimiert werden soll. Dieses Ziel soll langfristig in allen Baublöcken der Innenstadt Anwendung finden wobei vor allem raumordnungsrechtliche Aspekte¹⁰ einer innenstadtweiten Überarbeitung noch entgegensteht. Im Falle des „Baublocks 1“¹¹ laut Studie soll darüber hinaus die Umsetzung des Bewilligten Neubaus des Hotels Graf abgewartet werden, um entsprechende Abänderungen dann auch langfristig im Sinne des genannten Ziels umzusetzen.

Für alle gegenständlichen Festlegungsbereiche mit der Bauklasse „II“ soll diese auf die Bauklassen „I,II“ abgeändert werden, wodurch künftig keine Mindestbauhöhe von 5m einzuhalten ist. Bei den gegenständlichen Bereichen mit der Bauklasse „III“, soll diese auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11m abgeändert werden. Dies insofern, da für das Grundstück Nr. 119, KG St. Pölten bereit ein entsprechendes Ansuchen auf Abänderung vorliegt und bei einer Abwandlung auf die Bauklasse „II,III“ eine Mindestbauhöhe von 5m von Hauptgebäuden eben einzuhalten wäre.

⁸ Die Grundstücke 126, 127 & 110 grenzen an keine als „Verkehrsfläche öffentlich“ festgelegten Flächen sind jedoch als Teil Ihrer Liegenschaften im Bestand an diese angebunden. Durch künftig durchzuführende Zusammenlegungen ist die Anbindung an das öffentliche Gut sicherzustellen.

⁹ Ein bewilligtes Vorhaben auf GST Nr. 119 wird entgegen dem Bedarf mit 8,01m ausgeführt, um den Rechtsrahmen zu erfüllen.

¹⁰ Aufgrund der Übergangsbestimmungen zu den Widmungen „Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung“ & „Bauland Wohngebiet nachhaltige Bebauung“, würden ohne gleichzeitiger Widmungsänderung auf die entsprechenden Widmungen, alle betroffenen Grundstücke eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 einhalten, was bereits einen Großteil der Bestandsstrukturen nicht mehr entsprechen würde und damit auch kleine Ausbauten (z.B. Dachbodenausbauten) verhindern würde. (vgl. §53 Z 15 NÖ ROG 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026)

¹¹ Bezeichnung laut „Grundlagenanalyse zu den Bebauungsplanfestlegungen in den Hofbereichen der Innenstadt St. Pölten“

2.3.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Generell werden die Gestaltungsmöglichkeiten für Eigentümer*innen bzw. Bauwerber*innen in nicht ortsbildrelevanten Innenhofbereichen erweitert. Durch die Abänderung der Bauklasse „II“ zu den Bauklassen „I,II“ sind dabei keine Einschränkungen für die Grundeigentümer*innen usw. abzuleiten.

Bei der Abänderung der Bauklasse III auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11m kommt es neben den neuen Gestaltungsmöglichkeiten zu einer kleinen Einschränkung im Sinne des Baurechts. So müssen Gebäudefronten (vgl. § 53 Abs. 2 NÖBO 2014) unabhängig von der Ermittlung zur Einhaltung der Bebauungshöhe nach §53a Abs. 1, 1a oder 2 NÖBO 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 9/2026 immer über die zu ermittelnde Fläche der Front die Gebäudehöhe ident zur Bebauungshöhe einhalten. Die Überschreitungen der Bebauungshöhe in Teilbereichen entsprechend §53a Abs. 1, 1a oder 2 NÖBO 2014 bleiben jedoch unberührt.

2.4. Änderungspunkt 96: Kreuzungsbereich Franz Binder-Straße/Hermann Richter-Gasse, Anpassung der Baufluchtlinie und Klarstellung zur Straßenfluchtlinie

2.4.1. Steckbrief

<u>Katastralgemeinde:</u>	St. Pölten
<u>Grundstücke:</u>	1116/28 & 1122/2
<u>Mappenblätter:</u>	G8
<u>Bestand:</u>	vordere Baufluchtlinie zur Franz Binderstraße mit 5m Tiefe
<u>Planung:</u>	vordere Baufluchtlinie zur Franz Binderstraße ident zur Straßenfluchtlinie
<u>Änderungsanlass:</u>	Korrektur der Festlegungen im Sinne der bestehenden Strukturen (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung)

Plandarstellung:

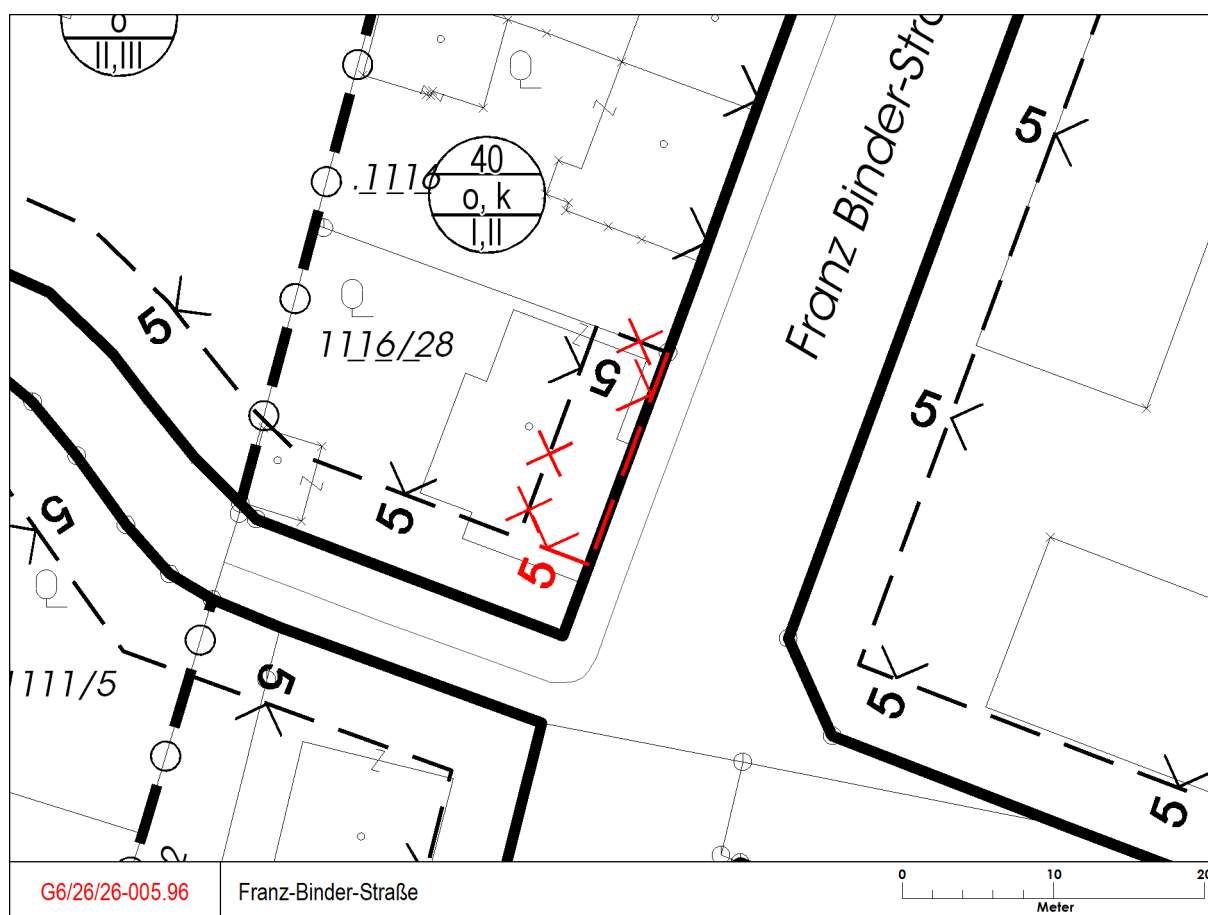


Abbildung 3: Schwarz-Rot-Plan

2.4.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in St. Pölten westlich an der Kreuzung Franz Binder-Straße/Hermann Richter-Gasse liegend, sind jeweils als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet und weisen beide vorderen Baufluchtlinien mit einer Tiefe von 5m auf.

Beide Grundstücke sind mit zweigeschoßigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Bestandsbebauung auf dem GST Nr. 1116/28 ist hierbei jedoch analog zur nördlich gelegenen Bestandsbebauung an die Straßenflucht der Franz Binder-Straße positioniert.

2.4.3. Änderung und Planungsziele

In Zuge eines Bauverfahrens auf einem angrenzenden Grundstück musste festgestellt werden, dass der Baubestand auf GST Nr. 1116/28 im Widerspruch zur festgelegten Baufluchtlinie liegt. Nach Recherche der relevanten Akte sind die folgenden Erkenntnisse gewonnen worden, welche Grundlage der Änderung sowie Klarstellung sind:

Erstens, es lag auf dem Grundstück Nr. 1116/28 bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses des Teilbebauungsplans 43 „Kupferbrunn“ am 26.05.2015 der heutige Baubestand vor bzw. so auch bereits im Zuge der Ausarbeitung dessen. Die Grundlagen weisen dabei für das gegenständliche Grundstück nicht darauf hin, warum bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie hierbei von diesem Bestand abgewichen wurde bzw. wurde das Grundstück aufgrund der noch nicht aktualisierten DKM in diesem Bereich als unbebaut dargestellt. Es liegt daher die Vermutung nahe, dass dem beauftragten Büro im Zuge der Erstellung ein Erhebungsfehler unterlaufen ist. Diesem Umstand geschuldet, soll daher nun der Bebauungsplan auf den gegenständlichen Bestand angepasst werden. Hierbei wird künftig die nördlich ident zur Straßenfluchtlinie festgelegte Baufluchtlinie fortgeführt bis zur weiterhin mit 5m Tiefe festgelegten vorderen Baufluchtlinie an der Hermann Richter-Gasse.

Zweitens musste festgestellt werden, dass im Zuge der 1. Überarbeitung der Teilbebauungspläne¹² ein Fehler zu den Originalfassungen dieser insofern eingetreten ist, als dass die ursprünglich eingezeichnete Abschrägung von der Franz Binder-Straße zur Hermann Richter-Gasse auf beiden Grundstücken ohne entsprechenden Verweis auf die weiterhin nicht abgeschrägten Widmungsflächen laut Flächenwidmungsplan abgeändert wurden. Grund war offenbar, dass durch das beauftragte Büro der Ursprungfassung und den Daten der Stadt Widersprüche in den Abgrenzungen vorlagen. Faktisch kam es aber im Zuge der Zusammenlegung zu einer Neudarstellung, welche die nicht abgerundeten Ecken fortführt. Durch die gegenständliche Änderung wird daher festgehalten, dass die fehlende Abschrägung als rechtskräftiger Verlauf der Straßenfluchtlinien anzusehen ist.

2.4.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die Klarstellung im Bezug zum Verlauf der Straßenfluchtlinie kommt es zu keiner Änderung des Rechtsbestandes. Da dieser dem tatsächlichen Bestand der Verkehrsflächen entspricht kommt es auch künftig zu keiner relevanten Änderung.

Durch die Änderung der vorderen Baufluchtlinie auf GST Nr. 1116/28 ist künftig der Baubestand entsprechend abgebildet, wodurch auch bei Abänderung dessen eine fortwährende Ausnutzung des Bauplatzes im Sinne des Bestandes ermöglicht wird.

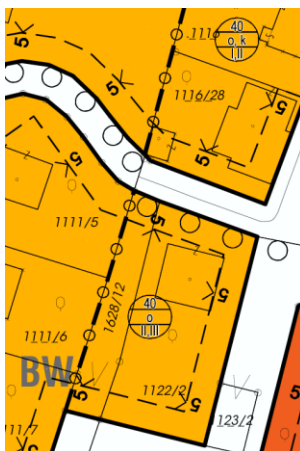


Abbildung 4: Beschlussplan Bebauungsplanzusammenlegung 001 (V/5/26/22-001)

¹² Das Grundstück 1122/2 war Teil des Teilbebauungsplans 29 „Westlich der Praterstraße“

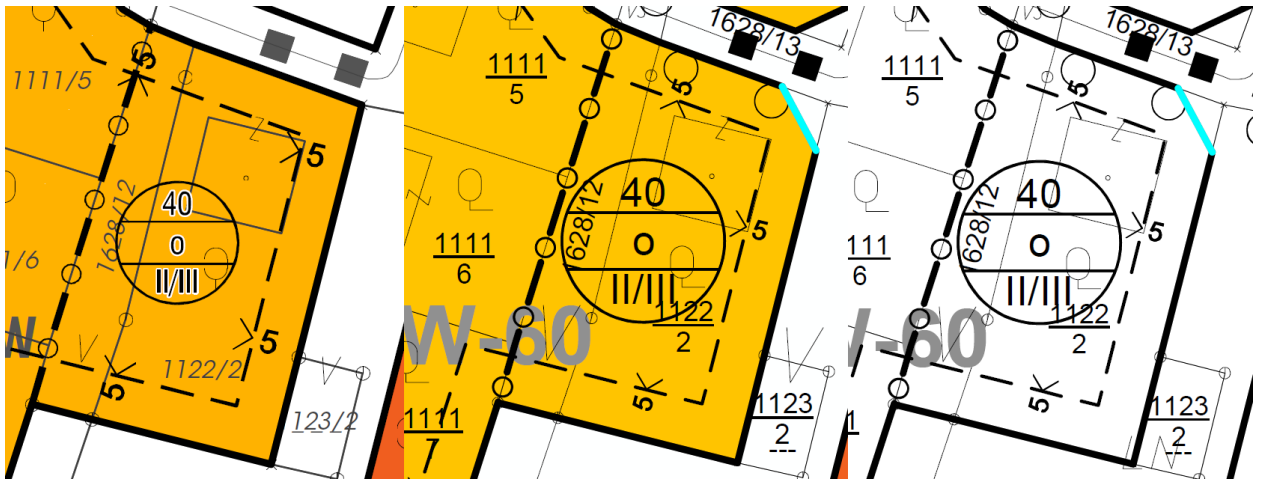


Abbildung 5: (Ausschnitte von links nach rechts) Beschlussplan 1. Änderung Teilbebauungsplan 29 Westl. Praterstraße (V/5/26/St.Pö.-21-29), Farbdarstellung Urfassung & SW-Darstellung Urfassung des Teilbebauungsplans 29 Westl. Praterstraße (beide: 04/26-2/St.Pö.-06-29)

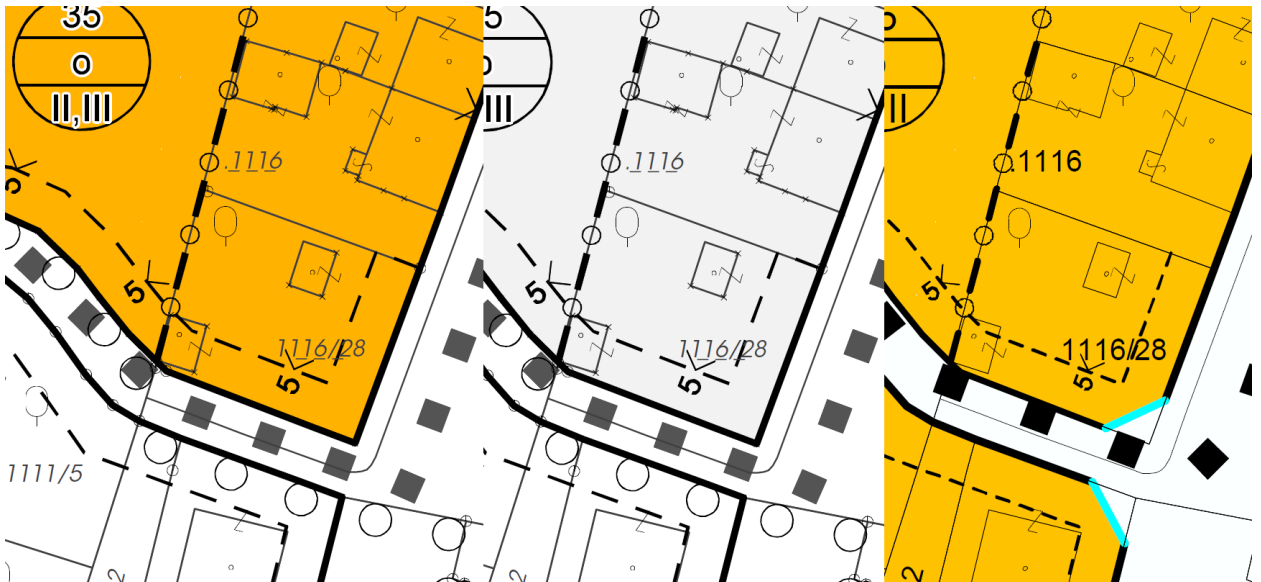


Abbildung 6: (Ausschnitte von links nach rechts) Beschlussplan 1. Änderung Teilbebauungsplan 43 Kupferbrunn, SR-Darstellung 1. Änderung Teilbebauungsplan 43 Kupferbrunn (beide: V/5/26/St.Pö.-21-43) & Farbdarstellung Urfassung des Teilbebauungsplans (04/26-2/St.P.-13-43)

2.5. Änderungspunkt 100: Wiesnergasse, Anpassung der vorderen Baufluchtlinien

2.5.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Oberwagram

Grundstücke: 86/6

Mappenblätter: J9

Bestand: vordere Baufluchtlinie mit 5m Tiefe & Ausbuchtung auf einer Länge von ca. 3m

Planung: Begrädigung der vorderen Baufluchtlinie auf eine Tiefe mit 5m

Änderungsanlass: Korrektur der Festlegungen im Sinne des § 31 Abs. 6 NÖ ROG 2014 (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen bzw. Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung)

Plandarstellung:

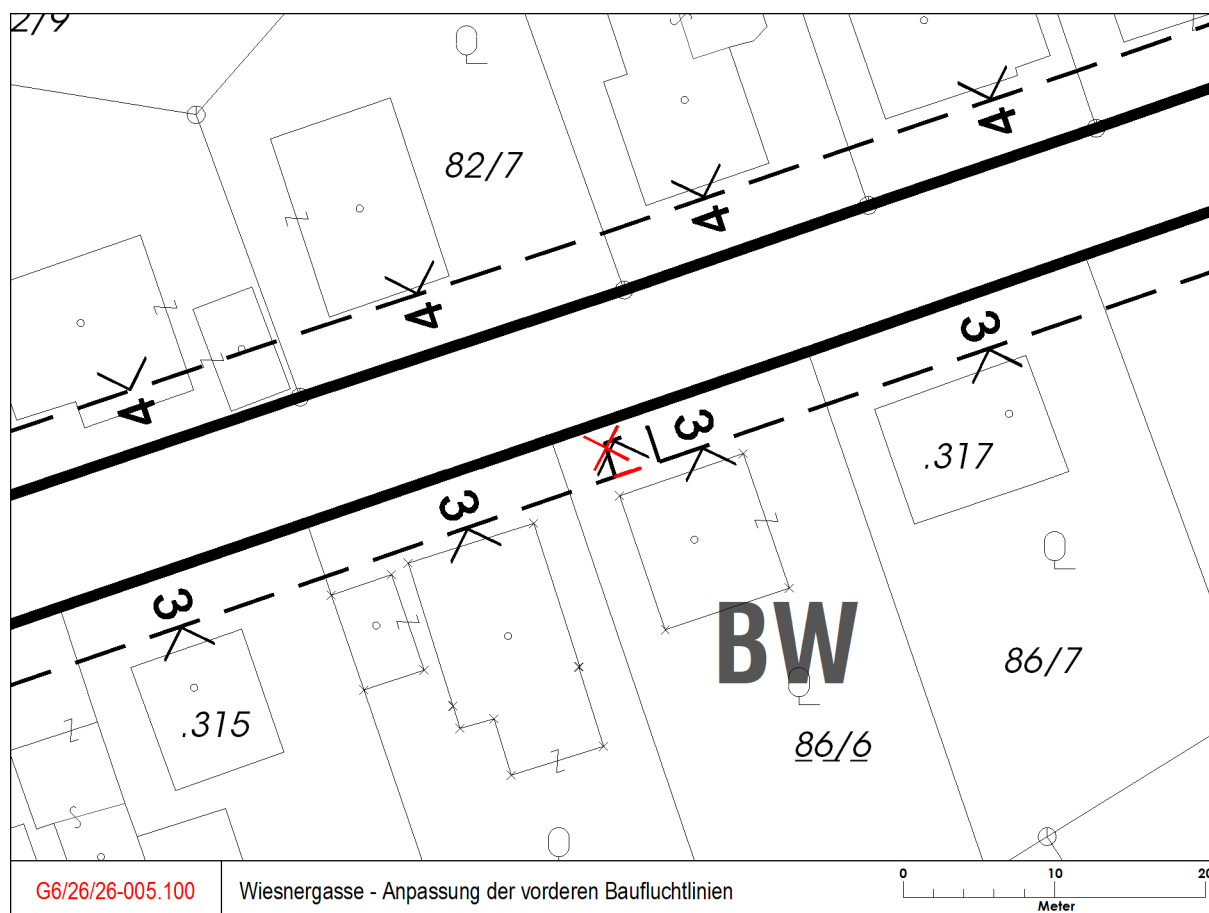


Abbildung 7: Schwarz-Rot-Plan

2.5.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Grundstück befindet sich an der Wiesnergasse im Ortsteil Oberwagram und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der Baublock ist als „Bauland Wohngebiet“ gewidmet und weist mit Ausnahme der vorderen Baufluchtlinien einheitliche Bebauungsplanfestlegungen auf.¹³ Die unterschiede bei den Tiefen der vorderen Baufluchtlinien ergeben sich prinzipiell durch den zum Zeitpunkt der Festlegung gegebenen Baubestand, welcher an der Wiesnergasse etwas mehr als 3m von der Straßenflucht abgerückt ist, weshalb hier

¹³ (35/o/I,II)

eine Tiefe von 3m festgelegt wurde. Auf dem Grundstück Nr. 86/6 besteht dazu jedoch eine Ausnahme. Auf einer Länge von 3m. Hier findet sich eine Ausbuchtung, welche die einzuhaltende Tiefe auf bis zu 1m reduziert.

2.5.3. Änderung und Planungsziele

Bei Erstellung des Teilbebauungsplanes 27 „Wagram“, welcher die Grundlage der Festlegungen im rechts-gültigen Bebauungsplan darstellt, wurde diese Ausbuchtung anhand der damals noch vorhandenen Grenzen des Punktgrundstücks Nr. .316 bestimmt. Aufbauend auf den weiteren Grundlagenplänen dürfte hier die Interpretation vorgelegen sein, dass diese Grundstücksgrenze den Ausmaßen des Baubestandes entsprächen und daher ein Verlauf gewählt wurde, um einen solchen Bestand zu erhalten. Jedoch ergab sich dieser Grenzverlauf aufgrund des Ausmaßes der hier gelegenen Abfahrt, welche noch heute als Zugang zum Keller besteht.

Damit liegt keine Grundlage für die gegenständliche Ausbuchtung bzw. reduzierte Tiefe der vorderen Baufluchtlinie vor. Im Sinne dessen sowie unter Bedachtnahme auf den Gleichheitssatz soll daher hier der Verlauf der vorderen Baufluchtlinie einheitlich auf eine Tiefe entlang der Wiesnergasse begradigt werden.

2.5.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die Änderung kommt es zu einer minimalen Einschränkung in Bezug auf die Positionierung von Gebäuden auf dem gegenständlichen Bauplatz. Darüber hinaus liegen keine Nutzungseinschränkungen vor. Damit einhergehend wird aber auch die Wahrung einer ortsbildkonformen Bauflucht gesichert und dem Gleichheitssatz entsprochen.

2.6. Änderungspunkt 106: ASO-Nord, Umfassende Änderung der Festlegung für die Ermöglichung eines Neubaus bei fortlaufendem Betrieb und zur Schaffung von künftigen Ausbaupotentialen

2.6.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 1556/6, 1556/10 & .1369

Mappenblätter: 18

Bestand: (1/o/11), vordere Baufluchten mit Tiefen von 5m (Heinrich Schneidmadl-Straße) & 8m (Matthias Corvinus-Straße)

Planung: Von Süden nach Norden gestaffelte Festlegung (-/o/20), (-/o/17) & (-/o/14); Beibehaltung der Tiefen der vorderen Baufluchtlinien

Änderungsanlass: Ausbaubedarf der ASO-Nord aufgrund stetig steigender Schüler*innenzahlen, dadurch resultierender Platzmangel bei besonderem Bedarf durch Schüler*innengemeinschaft und Lehrpersonal (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

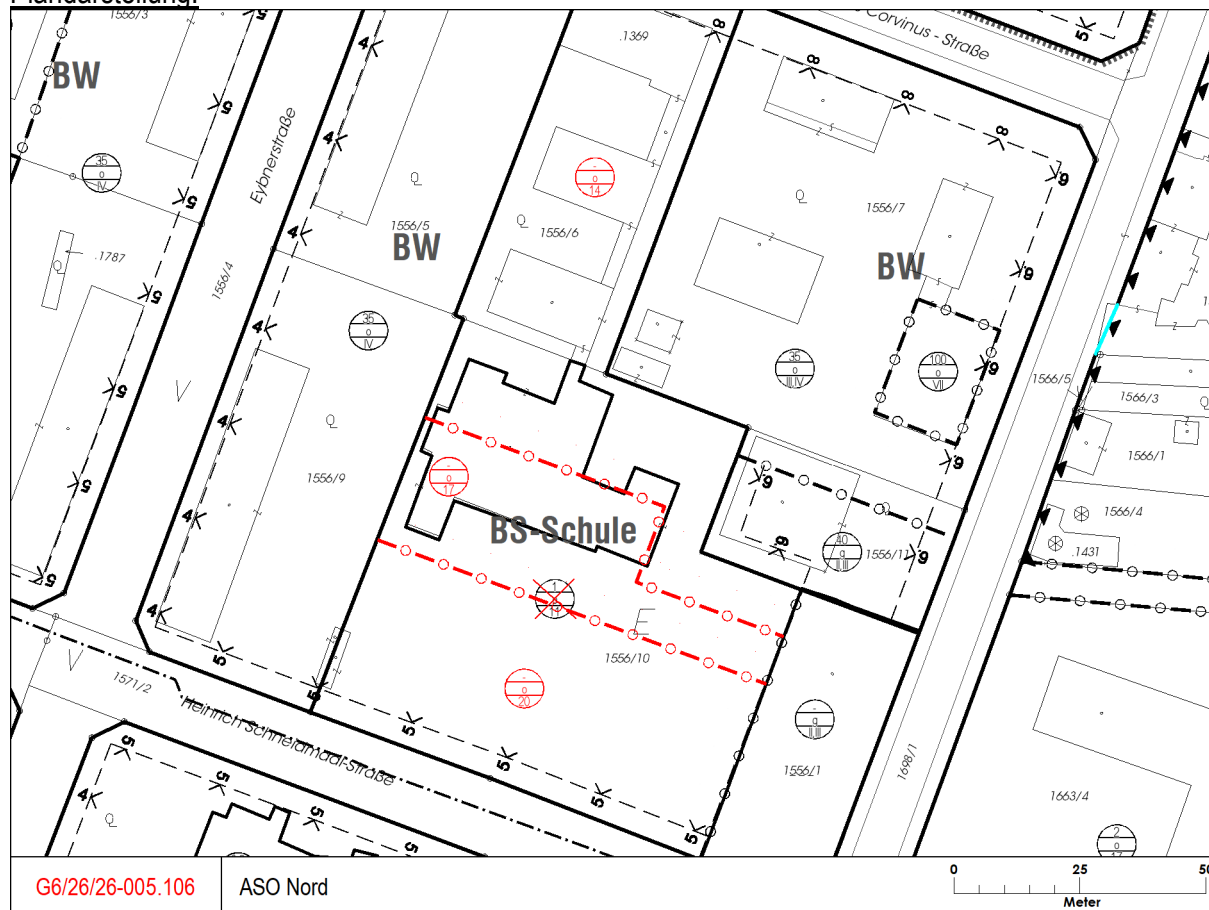


Abbildung 8: Schwarz-Rot-Plan

2.6.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die gegenständlichen Grundstücke erstrecken sich von der Heinrich Schneidmadl-Straße im Süden bis zur Matthias Corvinus-Straße im Norden. Sie umfassen vorrangig den Schulcampus der ASO-Nord sowie im Norden das Kulturheim. Die Schulgebäude sind Flachbauten mit Flach- und Walmdächern, das Kulturheim ein zweigeschoßiges Gebäude mit Flachdach. Im Westen und im Nordosten ragt die Wohnbebauung mit

drei- bis siebengeschossigen Zeilen- und Punktbauten weit über die Bebauung der ggst. Grundstücke, die Hallen der ASBÖ sowie den ehem. Supermarkt im Osten. Nach Süden & Westen setzt sich diese Collage an Flach-, Zeilen und Punktbauten über die weiteren Baublöcke fort, nach Osten finden sich tendenziell geschlossene Gebäudezeilen und im Norden die Brachflächen und Villenbauten des Glanzstoff-Areals bzw. der künftigen Glanzstadt.

Die ggst. Grundstücke sowie das ASBÖ-Areal sind als „Bauland Sondergebiet – Schule“ gewidmet, die umliegenden Wohnbauflächen als „Bauland Wohngebiet“.

Für die ggst. Grundstücke sind im Bebauungsplan derzeit eine GFZ von 1,0, die „offene“ Bauweise sowie die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11m festgelegt. Die Festlegungen der umliegenden Grundstücke sind entsprechend der heterogenen Bestandbebauung stark unterschiedlich.

Die Baufluchtlinien sind mit Ausnahme der Bebauung des ASBÖ (hier ident zur Straßenfluchtlinie) zur Eybnerstraße mit 4m, Heinrich Schneidmadl-Straße mit 5m, Eybnerstraße 6m & Matthias Corvinus-Straße mit 8m Tiefe einheitlich festgelegt.

2.6.3. Änderung und Planungsziele

Die ASO-Nord stellt ein zentrales und entsprechend etabliertes Standbein der St. Pöltner, als auch der regionalen Sonderpädagogik dar. Der Baubestand weist einerseits einen stetig steigenden Sanierungsbedarf aufgrund des Baualters auf, andererseits ist der Platzbedarf für die stätige steigende Anzahl der Schüler*innen nicht mehr abbildbar. Die weitere Entwicklung der Schule ist im Vergleich zu manch anderen Schultypen umso mehr an die besonderen Bedürfnisse ihrer Schüler*innen gebunden. In Abstimmung mit der Direktion der ASO-Nord, der Immobilien St. Pölten GesmbH & Co KEG & dem Geschäftsbereich Schul- und Kindergartenservice, soll daher der Standort der Schule erhalten bleiben und ein Neubau bei fortlaufendem Betrieb dieser umsetzbar sein.

Der Bebauungsplan soll daher im Bereich der heutigen Sportanlagen die Entwicklung eines Neubaus ermöglichen, welcher den aktuellen bis mittelfristigen Platzbedarf der Schule abbilden kann und auf den Flächen der Bestandsbauten Erweiterungen für langfristige Bedarfe der Schule. Hierzu wurde eine Bauungsstudie durch die gb Projektmanagement GmbH in Abstimmung mit der Schuldirektion & dem Schulwesen erarbeitet, welche die Grundlage der gegenständlichen Änderungen darstellt.

Prinzipiell soll in Anlehnung an die Punktbauten des Umfeldes ein solcher ermöglicht werden und nördlich anschließenden niedrigere Baukörper ermöglicht werden, wie bspw. Sporthallen.

Um Konflikte u.a. in Bezug auf zu beachtende Belichtungen auf den Nachbargrundstücken zu vermeiden und den Platzbedarf über mehrere Geschoße abbilden zu können sind tlw. abgestufte Festlegungen vorzusehen.

Dahingehend werden die ggst. Grundstücke in drei Festlegungsbereiche geteilt, wobei alle die „offene“ Bauweise beibehalten sollen, jedoch künftig keine Festlegungen für eine Bauungsdichte oder Geschoßflächenzahl aufweisen sollen. Letztere Maßnahme begründet sich daraus, dass bis zur Umsiedlung in den Neubau der Bestand beizubehalten ist und tlw. darüber hinaus, wodurch im Zuge der Errichtung eine entsprechend hohe Ausnutzung vorliegen wird. Gleichzeitig findet sich eine solche „fehlende“ Festlegung bereits auf dem Betriebsareal des ASBÖ und durch unmittelbare Begleitung der künftigen Entwicklung (u.a. durch die Finanzierung) des Schul-Areals durch die Institutionen der Stadt ist eine standortgerechte Ausnutzung der Flächen gesichert.

Die Teilung wird durch verschiedene festzulegende höchstzulässige Gebäudehöhen bedingt bzw. durch zu beachtende Abstände in Hinblick auf Aspekte der „Belichtung“.

Durch die Beibehaltung der vorderen Bauflucht mit einer Tiefe von 5m und damit einer Distanz von 20 bis 25m bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie¹⁴ ist eine Belichtung zu bestehenden Hauptfenstern genau-

¹⁴ im Osten ident zur Straßenflucht

so gesichert, wie zur Bestandsbebauung jener Nachbargrundstücke, welche die „offen“ Bauungsweise aufweisen. In diesem Fall auch ohne Anwendung einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° bei einem zulässigen Bauwich entsprechend der halben Gebäudehöhe.¹⁵ Zur geschlossenen Bauungsweise des ASBÖ wird die Belichtung aller Bestandsfenster an der Grundstücksgrenze durch Anwendung der 30° Verschwenkung weiterhin erhalten, ohne das hierbei baurechtlich ein Anspruch bestehen würde. Zum Grundstück Nr. 1556/11 mit der festgelegten hinteren und seitlichen Baufluchtlinie wird die Belichtung ebenfalls unter Einbeziehung der Verschwenkung auf die Baufluchtlinien nachgewiesen dabei aber nicht in der theoretischen Ausnutzbarkeit der einzuhaltenden Distanzen ausgereizt.

2.6.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die Änderungen wird eine Entwicklung entsprechend der Ziele der Bildungseinrichtung ASO-Nord ermöglicht und damit die Bildungslandschaft des Stadtteils, wie darüber hinaus, zukunftsfähig gesichert. Mit der Erweiterung im Neubau des Schulstandortes ist langfristig mit geringen Steigerungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Diese Auswirkungen wären aber auch bei einer Sanierung und Ergänzung des Bestandes unter Ausnutzung der bestehenden Festlegungen der Fall gewesen, welche jedoch dabei eine Absiedelung der Schule bis zur Fertigstellung bedeutet hätte. Die Auswirkungen auf die Verkehrserschließung sind daher max. als gering einzustufen.

Durch die geplante Errichtung des Neubaus und dahin vollständigen Beibehaltung des Bestandes kommt es in Bezug auf zu beachtende Umweltaspekte währenddessen zu einer hohen Flächenversiegelung. Durch die künftig vertikale Ausnutzung und den Rückbau des Bestandes kann der Flächenverbrauch langfristig aber klar verringert werden. Die für den Neubau vorgesehenen Flächen stellen im Bestand durch die Sportplatznutzung eine Grünfläche mit geringem naturräumlichen Wert dar bzw. sind keine relevanten Strukturen oder Arten ersichtlich, womit von keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auszugehen ist.

¹⁵ Alle hier referenzierten Berechnungen gehen hierbei von den zu bildenden Gebäudefronten und damit einhergehenden halben Bauwichen (vgl. §50 Abs. 1 zweiter Satz NÖ BO 2014) in der offenen Bauungsweise aus.

2.7. Änderungspunkt 107: Otto Glöckel Schule, Änderung der Baufluchtlinien und höchstzulässigen Gebäudehöhe

2.7.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: Viehofen

Grundstücke: 30/1

Mappenblätter: 17

Bestand: (0,5/o/11)

Planung: (1,5/o/14) & festgelegte seitliche Baufluchtlinien mit einer Bauwichtiefe von 10m zum Bauland Wohngebiet bzw. 0m zum Spielplatz (Gspi)

Änderungsanlass: Sanierungs- & Ausbaubedarf des Schulstandortes (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

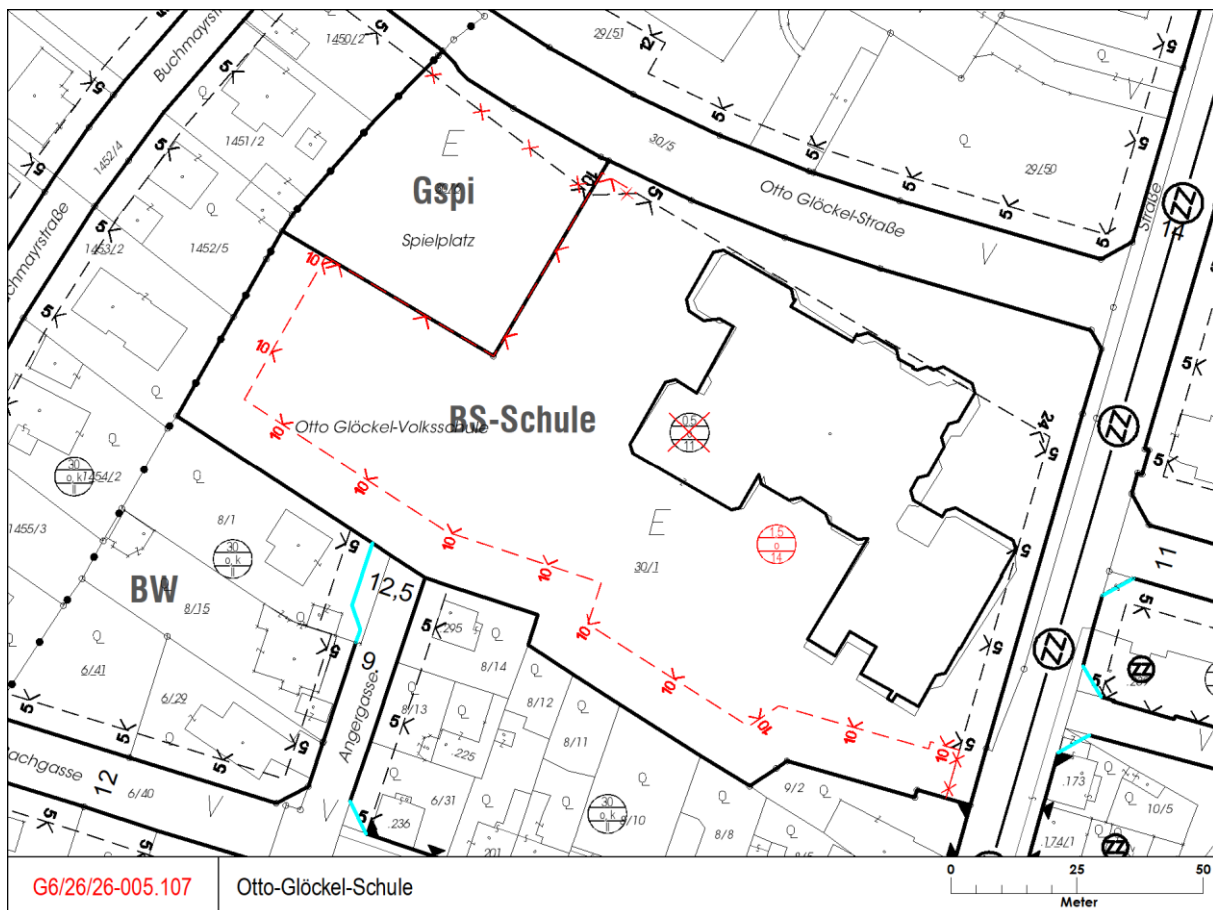


Abbildung 9: Schwarz-Rot-Plan

2.7.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Grundstück Nr. 30/1 ist als „Bauland Sondergebiet – Schule“ gewidmet und beherbergt die Otto Glöckel Volksschule. Der bestehende Schulbau liegt zwischen eher kleinformatigen Siedlungsstrukturen im Süden und Westen sowie großformatigen Mehrparteienhäusern im Norden und Osten. Der Bestand nutzt die derzeitigen Festlegungen des Bebauungsplans mit einer GFZ von 0,5 und einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11m fast aus.

2.7.3. Änderung und Planungsziele

Der Bestandsschulbau reicht bereits an seine Kapazitätsgrenzen und weist bedeutenden Sanierungsbedarf auf. Durch das anhaltende Wachstum des Stadtteils und neuen Ansprüchen an einen modernen Schulstandort muss auf der Fläche künftig daher neben möglicherweise notwendigen überbrückenden Ausweichmöglichkeiten am Standort auch eine Erweiterungsfläche abgebildet werden können.

Daher soll einerseits die zulässige Geschoßflächenzahl als auch die höchstzulässige Gebäudehöhe vergrößert werden. Die Festlegungen werden dadurch mehr an die bestehenden Festlegungen im Bereich der nördlich befindlichen Wohnhausanlagen angeglichen, wobei aufgrund der notwendigen Turnhalle und deren Raumansprüchen ein Konflikt mit Mindestbebauungshöhe sowie einer Bebauungsdichte vermieden wird.

Um dabei einen Übergang zur eher kleineren Struktur im Süden und Westen sicherzustellen und auch jegliche Konflikte mit den Aspekten der Belichtung zu vermeiden¹⁶ wird zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit der dortigen Wohnbebauung eine seitliche Baufluchtlinie mit einem Bauwich von 10m festgelegt.

Durch die durchgeführte Abgliederung des Grundstücks 30/6 des öffentlichen Spielplatzes ist nun in Bezug auf mögliche Erweiterungsstrategien nach Rechtsstand ein Bauwich zu dieser Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies steht ersten strategischen Erweiterungskonzepten des Schulbaus entgegen, weshalb hier die Positionierung soweit wie möglich flexibilisiert werden soll und daher der Bauwich zwischen Grundgrenze & seitlicher Baufluchtlinie auf 0m reduziert werden soll.

Hier sind keine Abstände zu bestehenden oder zu erwartenden Hauptfenstern zu beachten. Eine künftige Planung wird in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Schul- und Kindergartenservice jedoch weiterhin eine nutzungsgerechte Belichtung der Spielplatzflächen absichern bzw. Verschattung vermeiden.

2.7.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die Änderungen wird die Erweiterung und Sanierung der Volksschule ermöglicht und damit die Bildungslandschaft des Stadtteils zukunftsfähig gesichert.

Mit der Erweiterung des Schulstandortes ist langfristig mit Steigerungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die unmittelbare Anbindung an die Linien des LUP (Stadtbusnetz) an der Station „Otto-Glöckel-Schule“ bzw. dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie dessen geplanten Ausbau ist hierbei ein hohes Potential zur Abwicklung über den Umweltverbund vor allem im Stadtteil selbst gegeben. Die Auswirkungen auf die Verkehrserschließung sind daher als gering einzustufen.

Durch die geänderten Festlegungen ist prinzipiell eine höhere Flächenversiegelung am Grundstück möglich. Durch die gleichzeitige Erhöhung der höchstzulässigen Gebäudehöhe wird jedoch auch das Potential einer flächeneffizienteren, vertikalen Erweiterung geschaffen. Die Grünflächen des Schulstandortes stellen im Sinne ihrer Bedeutung für das Ökosystem aufgrund ihrer Nutzungen einen geringen naturräumlichen Wert dar. Genaue Auswirkungen auf den Busch- und Baumbestand des Schulareals können erst im Zuge genauerer Planungen zur Sanierung und Erweiterung abgeschätzt werden.

¹⁶ Unter Bedachtnahme auf die 30° Verschwenkung laut NÖ BO 2014

2.8.Änderungspunkt 110: Anpassung einer vorderen Baufluchtlinie an der westl. Reitzersdorfer Straße für eine standortgerechte Bebauung

2.8.1.Steckbrief

Katastralgemeinde: Mühlgang

Grundstücke: 99/3

Mappenblätter: G17

Bestand: vordere Baufluchtlinie mit Tiefe von 10m & 5m

Planung: vordere Baufluchtlinie mit Tiefe von 3m & 5m

Änderungsanlass: Fehlende Bebaubarkeit durch nicht erfolgte Neustrukturierung der Grundstücksflächen (Feststellung einer gesetzeswidrigen Festlegung bzw. wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

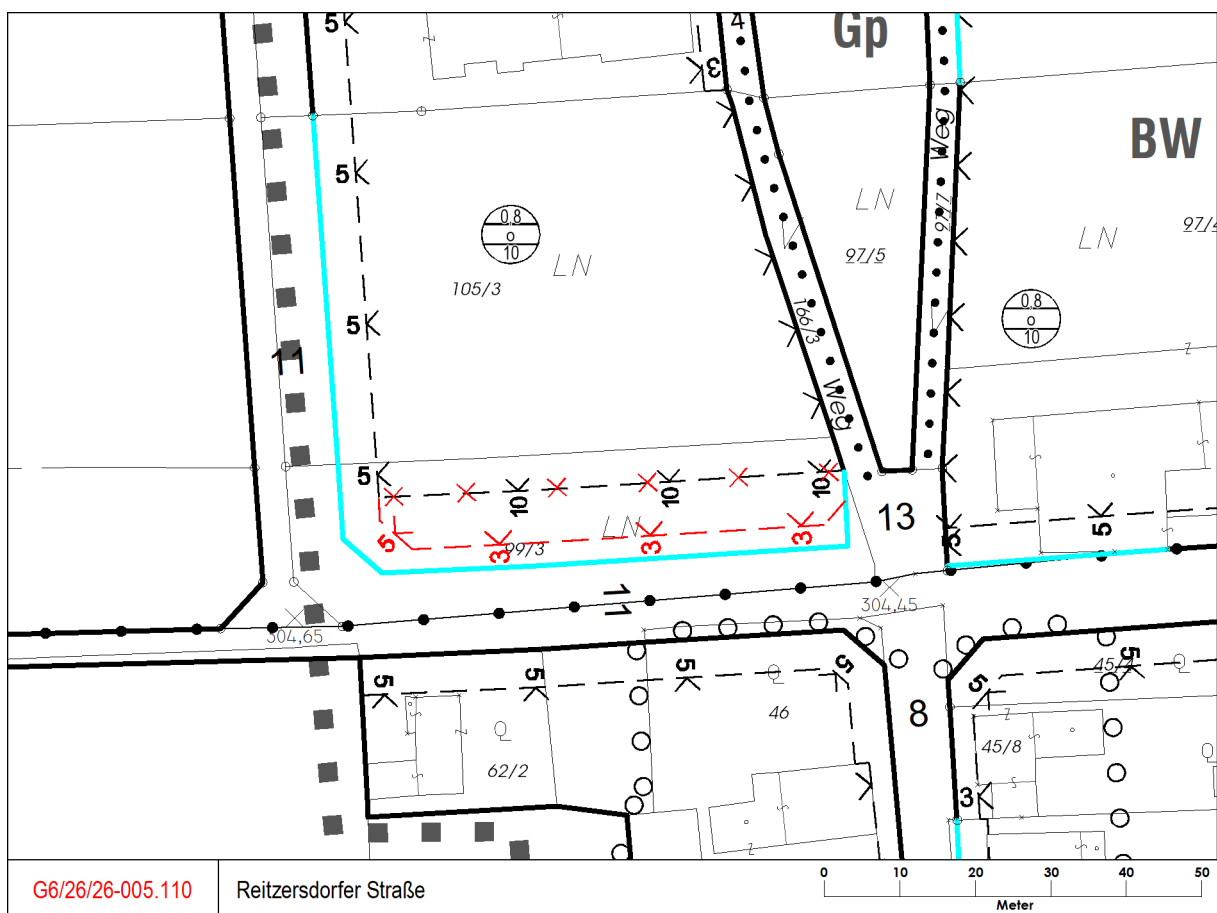


Abbildung 10: Schwarz-Rot-Plan

2.8.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Das Grundstück befindet sich an der Reitzersdorfer Straße & Trogergasse am aktuellen Stadtrand. Das als „Bauland Wohngebiet“ gewidmete Grundstück stellt derzeit eine unbebaute Grünfläche dar und weist aufgrund der hier festgelegten vorderen Baufluchtlinie mit einer Tiefe von 10m zur Reitzersdorfer Straße sowie der „offenen“ Bebauungsweise einen nur rd. 2m tiefen Streifen auf, welcher sich außerhalb von Bauwischen befindet.¹⁷ Für die Fläche ist weiters eine Geschosflächenzahl von 0,8 sowie die höchstzulässige Gebäudehöhe von 10m festgelegt.

2.8.3. Änderung und Planungsziele

Da eine Zusammenlegung des Grundstückes mit dem angrenzenden Grundstück über die Jahre nicht erfolgt ist, genauso wie ein Flächentausch, lag durch den kleinen bebaubaren Bereich keine Bebauungsmöglichkeit im Sinne der Baulandwidmung vor. Durch die Novellierung des § 51 NÖ BO 2014 ist nun zwar eine Bebauung des seitlichen Bauwichts möglich, dadurch liegt aber weiterhin nur ein mit einem Hauptgebäude bebaubarer Streifen von rd. 5m vor. Dahingehend wird die Festlegung der vorderen Baufluchtlinie angepasst und auf 3m reduziert. Zur Sicherung von unverstellten Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich werden Abschrägungen dieser Baufluchtlinien vorgesehen. Der Verlauf greift hierbei weitgehend die festgelegte Baufluchtlinie des östlich gelegenen Baublocks auf und sichert damit auch einen kohärenten Verlauf entlang der Reitzersdorfer Straße ab.

Diese Änderungen erfolgen dabei auch im Interesse der Stadt die Abtretung jener Grundstücksteile ans öffentliche Gut vorzunehmen, welche vor allem für den hier verkehrenden Stadtbus bzw. bessere Schleppkurven für diesen usw. benötigt werden.

Mit der Reduzierung der vorderen Bauwichtiefe steht nun ein zwischen den Baufluchten liegender Streifen von bis zu 9 m zur Verfügung, wodurch eine übliche Bebauung ermöglicht wird.

2.8.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die Änderungen kommt es aufgrund der Strukturierung der geänderten Festlegungen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt.

¹⁷ Unter der Annahme eines Mindestbauwichts von 3m.

2.10. Änderungspunkt 117: Westliche Mitterfeldstraße

2.10.1. Steckbrief

Katastralgemeinde: St. Pölten

Grundstücke: 74/5, 77/14, 77/15 & 77/16

Mappenblätter: G18

Bestand: vordere Baufluchtlinie mit 5m Tiefe

Planung: vordere Baufluchtlinie mit 2,5m Tiefe

Änderungsanlass: Korrektur der Festlegungen im Sinne der bestehenden Strukturen (wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen)

Plandarstellung:

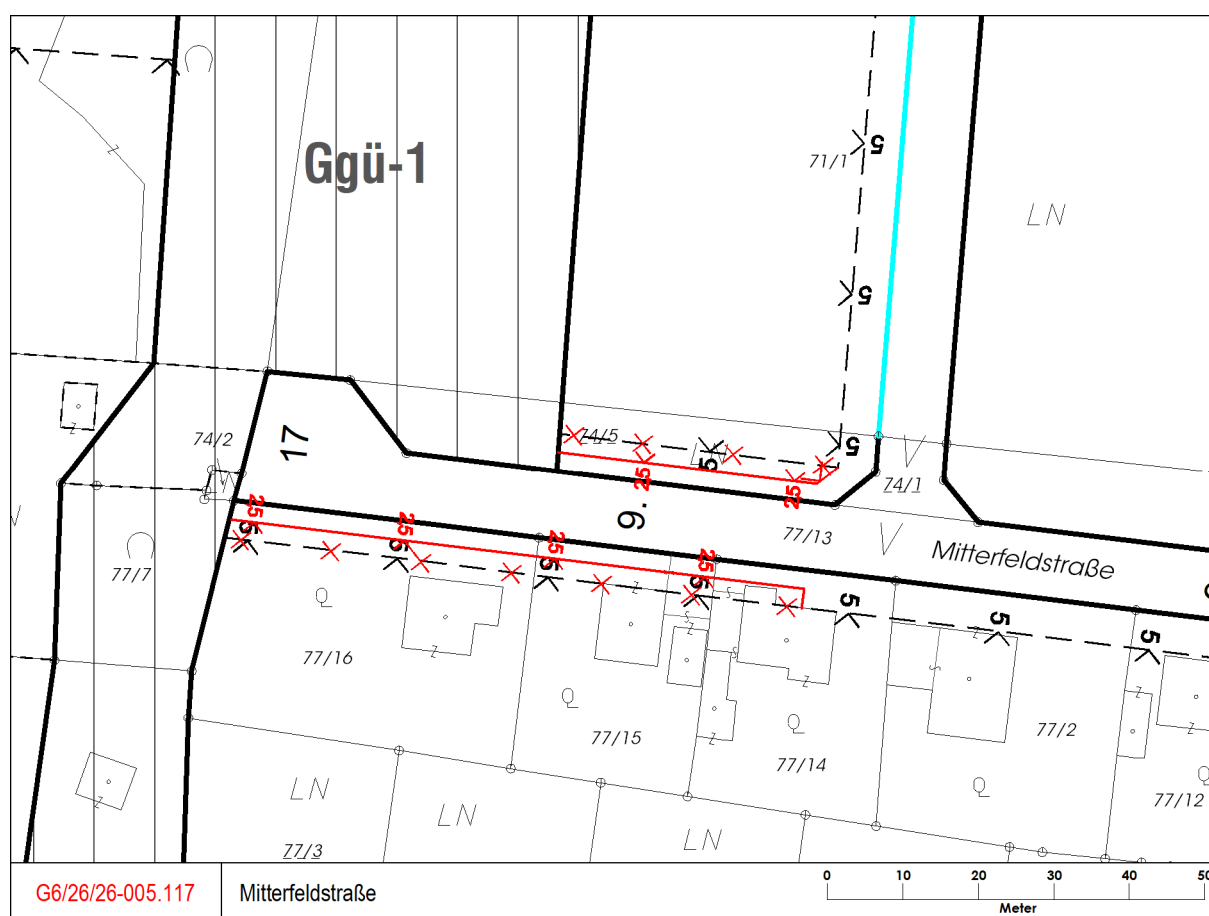


Abbildung 13: Schwarz-Rot-Plan

2.10.2. Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

In der Mitterfeldstraße gelegen, weisen die gegenständlichen Grundstücke (bzw. -teile) neben der Widmung „Bauland Wohngebiet“ & der festgelegten Bebauungsdichte von 35%, „offenen“ Bauweise sowie Bauklasse I,II, vordere Baufluchtlinien mit einer Tiefe von 5m auf. Die Grundstücke Nr. 77/14 bis 77/16 südlich der Mitterfeldstraße sind dabei mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, das Grundstück 74/5 ist unbebaut.

2.10.3. Änderung und Planungsziele

Die heutigen Festlegungen des Bebauungsplans gehen auf die Urfassung des zugrundeliegenden Teilbebauungsplan 04 St. Georgen aus dem Jahre 1994 zurück. Zum Zeitpunkt der Festlegung befand sich auf dem Grundstück Nr. 77/14 bereits damals ein Teil des Hauptgebäudes (vorderer Zubau) im Bereich des damals festgelegten vorderen Bauwuchs. Entsprechend dem § 6 Abs. 8 NÖ BO 1976 wurde die Festlegung der vorderen Baufluchtlinie anhand der Bebauung der Mehrzahl der Bauplätze entlang der Mitterfeldstraße festgelegt. Der Westliche Abschnitt wies hierbei jedoch im Sinne des GST Nr. 77/14 sowie dem auf ca. 7m abgerückten Bestandes der Nr. 77/16 keine einheitliche Bauflucht auf und wurde im Sinne der östlichen Bestandsbebauung fortgeführt.

Generell stellte und stellt diese Herangehensweise keinen Widerspruch dar. Durch die derzeitige Festlegung der Bauflucht ist jedoch der Baubestand nicht in dieser Form gesichert. Eine Aufstockung im Sinne der Ziele der Novellierung der Niederösterreichischen Bauordnung durch das Sanierungsvereinfachungsgesetz ist auf dem bestehenden Zubau nach dem derzeitigen Baubestand nicht möglich. Diese grundlegende Entwicklung in den Zielen zum Erhalt, der Nachnutzung und Weiterentwicklung des Baubestandes allein stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen für die gegenständliche Situation dar. In Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklung des gegenständlichen Bezugsbereich und das Alter der Bestimmung ist darüber hinaus ebenfalls von maßgeblichen Veränderungen im Sinne des § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. 104/2025 auszugehen.¹⁸

Grundlage der gegenständlichen Änderung stellt die Bearbeitung eines Ansuchens um Reduzierung der vorderen Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 77/15 dar. Im Zuge der Bearbeitung wurde die oben beschriebene Situation analysiert und aufgrund folgender Faktoren die Möglichkeit einer Abänderung im Sinne des Ansuchens als den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entsprechend eingeordnet:

- Der gegenständliche Bereich der Mitterfeldstraße ist im Sinne der Flächenwidmungs- & Bebauungsplanfestlegungen als eigene Raumeinheit abgrenzbar. Grund ist die anhand der Planung zu erwartende räumliche Struktur der geplanten Kreuzung mit der heute noch unbenannten Straße (diese verbindet künftig zur Kreuzung der Pauline Wimmer-Gasse & Ochsenburger Straße), der dadurch künftigen geänderten Straßenfunktion des Ostteils der Mitterfeldstraße sowie der westlich der künftigen Straße vorgesehenen Wohnbebauung.
- Es besteht ein Bestand, welcher von der festgelegten Baufluchtlinie erkennbar abweicht, wodurch im oben beschriebenen Bereich keine Mehrzahl entsprechend §31 Abs. 6 NÖ ROG 2014 vorliegt. Die Belichtung ist bei einem weiter bestehenden Abstand der vorderen Baufluchtlinien mit mehr als 15m gesichert und aufgrund der mehrheitlichen Widmung des „Grünland Grüngürtel“ auf den gegenüberliegenden Flächen auch künftig eine siedlungsuntypische „offene“ Raumwirkung gesichert.
- Die entstehende städtebauliche Gestik kann zu einer klareren Akzentuierung der künftigen Achse von der Mitterfeldstraße zur heute noch unbenannten Straße bis zur Kreuzung der Pauline Wimmer-Gasse & Ochsenburger Straße führen.
- Der Abschnitt der Straße stellt aufgrund der angrenzenden Widmungen weiterhin den „Abschluss“ des Siedlungsbereiches dar.
- Es findet sich kein bau- oder kulturhistorischer Baubestand oder entsprechende Strukturen.

2.10.4. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen (Interessensabwägung)

Durch die Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung oder Umwelt (bspw. die nahegelegenen Biotopflächen) zu erwarten.

¹⁸ Vgl. §25 Abs. 1 letzter Satz NÖ ROG 2014 LGBl. LGBl. Nr. 104/2025 aber auch die generell überarbeiteten Rechtlichen Rahmenbedingungen durch das NÖ Bauordnungsrecht 2014 & Raumordnungsrecht 2014

3. Abschließend

Der gegenständliche Bericht ist Bestandteil des Entwurfs der Bebauungsplanänderung gemäß § 33 sowie § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 104/2025. Dahingehend ist dieser Bericht gemeinsam mit dem Verordnungsentwurf und den Planentwürfen und im Bericht angeführte Beilagen entsprechend sechs Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Leiter der Stadtplanung:



(Dipl. Ing. de Buck)

Beilagen

- Beilage 1: Grundlagenanalyse zu den Bebauungsplanfestlegungen in den Hofbereichen der Innenstadt St. Pölten - Grundlage zur Abänderung des Bebauungsplanes
- Beilage 2: Entwurfsdarstellung der konsolidierten Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten