



# ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN KG. ST. PÖLTEN EHM. VOITHPLATZ

## PLANUNGSBERICHT

H22/2021

16.9.2021

fwabericht\_HP086

## 1 ALLGEMEINES

Der vorliegende Planungsbericht dient zur Vorlage an den Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten zur Entscheidungsfindung, ob im Bereich des ehemaligen Voithplatzes – nunmehr Bauland-Wohngebiet – eine Änderung der Flächenwidmung von Bauland-Wohngebiet auf Bauland-Wohngebiet – nachhaltige Bebauung, mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 1,5 festgelegt werden kann. Gleichzeitig bildet dieser Bericht die Grundlage für die Beurteilung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Amt der NÖ-Landesregierung, Abt. RU1 – Bau- und Raumordnungsrecht.

### Auftraggeber:

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
e.Gen.m.b.H. in St. Pölten  
Josefstrasse 70/72  
3100 St. Pölten

## 2 ÄNDERUNGSVORHABEN

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 370/1, 369, 370/2, 366/3, 366/2, 365/2, 365/1, 362/6, 366/5 in der KG. St. Pölten

Die Umwidmung soll erfolgen von Bauland-Wohngebiet auf Bauland-Wohngebiet – nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 1,5

### *Das Planungsgebiet*



## 2.1. Örtliche Situation

Die o. a. Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde St.Pölten und werden begrenzt:

- Im Westen durch den Spratzerner Kirchenweg
- Im Norden durch die Schneeweisgasse,
- im Süden durch die Widerinstraße und
- im Osten durch den Mühlbach.

Aus den folgenden Abbildungen wird die Heterogenität der Bebauung im Umgebungsbereich deutlich:

Die Bebauungshöhe und -dichte nimmt vom Norden nach Süden hin zu und weist teilweise hohe Dichten auf.

An der Schneeweisgasse findet sich eine 2-geschossige Reihenanlage, eingebettet in ein Einfamilienhausgebiet. Am Spratzerner Kirchenweg befinden sich drei Mehrfamilienwohnhäuser.

*Reihenanlage an der Schneeweisgasse*



*Einfamilienhäuser am Spratzerner Kirchenweg*



*Eckgrundstück Schneeweisgasse – Spratzerner Kirchenweg  
(Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



**ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES**

*2-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser am Spratzerner Kirchenweg  
(Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



*2-geschossige Wohnhäuser am Spratzerner Kirchenweg und Wernerstraße  
(Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



*Hallenbau an der Widerinstraße (Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



**ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES**

*Parkplatz gegenüber dem Voithplatz (Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



*Geschoßwohnbauten an der Widerinstraße, im Hintergrund Hochhaus am Spratzerner Kirchenweg (Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



*Geschoßwohnbauten an der Widerinstraße, (Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



**ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES**

*Geschoßwohnbauten beidseits des Spratzerner Kirchenweges (Quelle: Google Maps, Aufnahme vom Juli 2019)*



*Wohnbau mit 8 Geschossen am Spratzerner Kirchenweg*



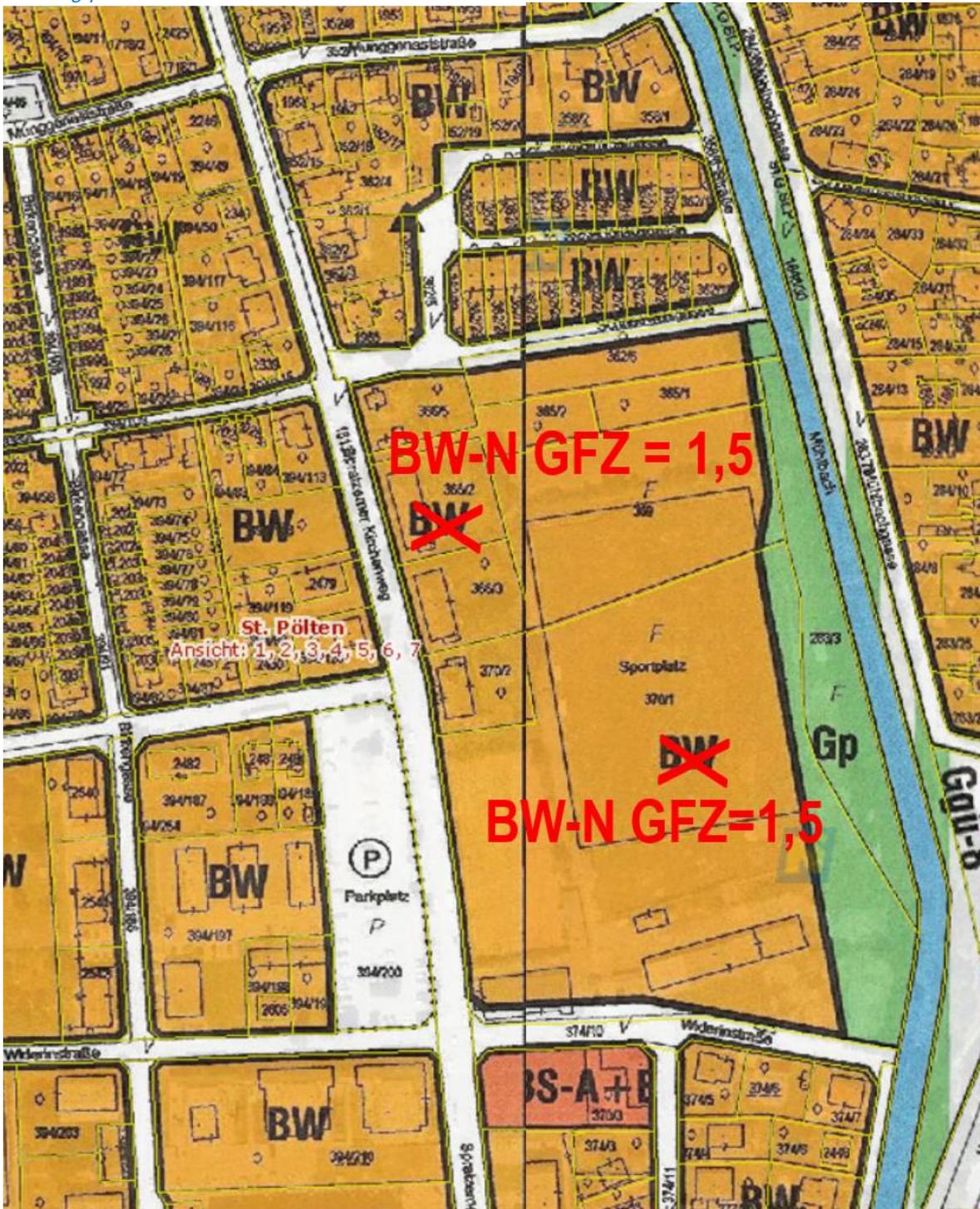
*Wohnbau mit 18 Geschossen am Spratzerner Kirchenweg*



## 2.2. Planung

Es ist geplant, das Planungsgebiet von Bauland-Wohngebiet in Bauland – Wohngebiet auf Bauland-Wohngebiet – nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschößflächenzahl von 1,5 umzuwidmen.

### Änderungsplan



Der geplanten Änderung liegt einerseits der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet zugrunde, andererseits der Architektenwettbewerb, der noch vor der Gesetzesänderung des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 durchgeführt und juriert wurde. Es ergeben sich dadurch folgende Änderungsanlässe:

## 2.3. Änderungsanlässe

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

### *§ 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes*

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

Im konkreten Fall sind folgende Änderungsanlässe von Relevanz:

### **Zu 1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen<sup>1</sup>**

Im Zuge der letzten Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes (LGBl. Nr. 97/2020, Inkrafttretensdatum 10.12.2020, wurde der Abs. (1) des § 16 um eine Ziffer 8 ergänzt, die wie folgt lautet:

*8. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, [LGBl. Nr. 1/2015](#) in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.*

*Die Geschoßflächenzahl (abgekürzt GFZ) aut § 4 Z 14 der NÖ-Bauordnung 2014 ist:*

***Geschoßflächenzahl:*** *das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes*

Die Festlegung der derzeit gültigen Flächenwidmung erfolgte noch vor dem Datum des Inkrafttretens der oben angeführten Regelung, sodass diese Änderung durchgeführt werden muss, um das ursprünglich geplante Bauvorhaben durchführen zu können.

Nach der derzeit gültigen Regel umfasst die bestehende Widmung „Bauland-Wohngebiet“ lediglich eine höchstzulässige GFZ bis 1,0.

Dabei kommt die Festlegung einer GFZ über 1,0 den Intentionen des Landesgesetzgebers entgegen, weil im Sinne eines sparsamen Umganges mit Boden für bauliche Nutzungen aller Art speziell im städtischen Bereich eine maßvolle Verdichtung zielführend und wünschenswert ist.

Der Umwidmung auf Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung ist im Hinblick auf die Verkehrsauswirkungen, die Siedlungsqualität, die Grünraumausstattung und die Sozialverträglichkeit zu prüfen.

Diese Aspekte können positiv beantwortet werden.

<sup>1</sup> *Das NÖ-Raumordnungsgesetz ist zweifellos als rechtswirksame überörtliche Planung anzusehen, weil es den Gemeinden Vorgaben zur Ausgestaltung ihrer Raumordnungsprogramme gibt*

ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Das der Änderung zugrunde liegende Wettbewerbsprojekt erfüllt diese Bedingungen.

Die Verkehrsauswirkungen sind im Individualverkehr durch die entsprechenden Parkplätze abgedeckt.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch das Stadtbussystem (LUP) sehr gut ausgebaut und bietet einen Halbstundentakt.

Die Siedlungsqualität wurde durch einen städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb sichergestellt, der eine differenzierte Dichte- und Höhenverteilung gewährleistet, die vom Umgebungsbestand ausgeht.

Die Grünraumausstattung ist durch den bachbegleitenden Grünraum, der als Grünland-Park gewidmet wurde und immer wieder große Durchblicke und Grünverbindungen in den eigentlichen Siedlungsbereich gewährleistet, gegeben.

Schließlich wird die Sozialverträglichkeit dadurch gewährleistet, dass es sich um geförderte Wohnungen handelt, die gewisse Standards aufweisen, die auch für weniger betuchte Menschen leistbar sind und so zu einer guten sozialen Durchmischung sorgen werden.

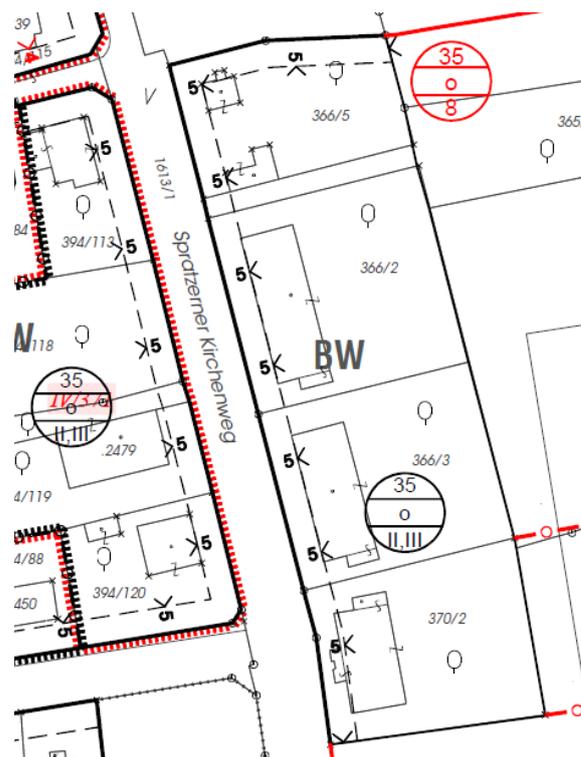
**Zu 4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,**

Nach Rechtskraft der Wohnbaulandwidmung wurde ein Bebauungsplan ausgearbeitet, der die wesentlichen Grundlagen des geplanten Projektes aufgenommen hat. Im Planungsgebiet wurde dem Bebauungsplan.-Entwurf das Wettbewerbsprojekt in modifizierter Form zugrunde gelegt.

Dabei zeigt es sich, dass durch die bereits vorhandenen Bebauungsbestimmungen im Planungsgebiet die Geschosflächendichte von 1,0 bei weitem überschritten wird. Die Grundstücke 366/2, 366/3 und 370/2 weisen eine 35%-ige Bebauungsdichte bei Bauklasse II,III auf, was bedeutet, dass bei einer Bebauung von 3 ½-Geschossen die Geschosflächenzahl wie folgt berechnet wird:

$$0,35t \times 3,5 = 1,225, \text{ gerundet } 1,23.$$

Daher ist der Flächenwidmungsplan schon aus dieser Hinsicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Einklang zu bringen.



Die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes, wie sie als Entwurf vorliegen, zeigen ebenfalls wesentliche Überschreitungen der zulässigen Geschosflächenzahl von 1,0.



ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Dies wird aus der folgenden Plandarstellung ersichtlich:

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes, wobei für die Bauklassen eine Überschreitung der Geschosflächenzahl um jeweils 50% angenommen wird, z.B. Bauklasse III...3,5.

Rechenbeispiel: 40% Bebauungsdichte, Bauklasse II,III:  $0,4 \times 3,5 = 1,4$ .



### **Zu 5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), vom Gemeinderat im Jahre 2016 beschlossen, findet sich unter Punkt 5.1.1. folgende Aussage zur Siedlungsentwicklung (Seite 59):

*Die weitere Siedlungsentwicklung soll sich auf die Kernstadt konzentrieren. Entsprechend dem klimaschutz-optimierten Beitrag zum Entwicklungskonzept ist die **Nachverdichtung** ein wichtiges Thema, aber auch die Entwicklung vorhandener Baulandreserven in zentraler Lage.*

*Im Vergleich zum rechtsgültigen Entwicklungskonzept werden keine zusätzlichen Erweiterungsflächen ausgewiesen, da bereits das Entwicklungskonzept 1992 auf etwa 75.000 EinwohnerInnen ausgelegt war. Gleichwohl werden im ISEK Siedlungserweiterungsflächen definiert. Einerseits soll allen Ortsteilen eine weitere Entwicklung ermöglicht werden, andererseits benötigt die Stadtplanung auch eine gewisse Flexibilität. Nicht alle Flächen sind im Bedarfsfall verfügbar beziehungsweise sind für die jeweiligen Flächen unterschiedliche Vorleistungen zu erbringen, die finanziell und politisch abgestimmt werden müssen.*

*Zur besseren Übersichtlichkeit werden die wichtigsten Ziele nachfolgend in Form einer Punktation erläutert: Nach Verdichtung des Siedlungsgebiets vorrangig vor Siedlungserweiterung, insbesondere Nutzung zahlreicher Siedlungsbrachen: folgende Entwicklungsschwerpunkte werden definiert:*

- *Gewerbegebiet in NOE Central .....*
- ***Areal des Voith-Platzes bei gleichzeitiger Sicherstellung einer adäquaten Grünraumausstattung - siehe separates Teilentwicklungskonzept***
- *ehemalige Kopal-Kaserne.....*
- *Areal der ehemaligen Glanzstoff beziehungsweise WWE Gründe .....*

Damit wird das Areal des Voith-Platzes explizit hervorgekehrt sodass unmittelbar die Zielerfüllung des Entwicklungskonzeptes abgeleitet werden kann.

Die geplante Maßnahme einer Verdichtung entspricht somit der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes.

### **Zu 7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.**

Aufgrund der o.a. Ausführungen, insbesondere im Hinblick auf die Punkte 4 und 5 würde die Beibehaltung der derzeit rechtsgültigen Festlegung Bauland-Wohngebiet (mit einer GFZ bis 1,0) zu Widersprüchen einerseits zum rechtskräftigen Bebauungsplan, aber auch zum rechtskräftigen Stadtentwicklungskonzept führen. Dies muss eindeutig als Fehlentwicklung gewertet werden.

## 2.4. Erläuterung zur Festlegung der höchstzulässigen GFZ von 1,5

Der geplanten Festlegung der Geschosflächenzahl von 1,5 liegt das folgende Projekt zugrunde, welches gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsprojekt folgende Änderungen erfuh:

- Im Norden wurden von der Genossenschaft 3 bebaute Grundstücke erworben, die mittel- bis langfristig in ein Gesamtkonzept integriert werden können
- Im Süden soll ein hofartiger großzügiger Platz entstehen, der im Sinne des Bodensparens dadurch möglich wird, dass die Bauklassen im Umgebungsbereich um jeweils eins erhöht werden.



ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES EHEMALIGEN VOITHPLATZES

Die Festlegung der GFZ bezieht sich jeweils auf das bebaute oder zu bebauende Grundstück. Es ist daher zu beachten, dass im Zuge einer Grundstücksteilung die Flächen so gewählt werden, dass die höchstzulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Andererseits stellt die GFZ eine Maßzahl dar, die nicht überschritten werden muss, sondern eben eine höchstzulässige Zahl ist, die auch unterschritten werden darf.

Im konkreten Fall des Wettbewerbsprojektes ergibt sich die Festlegung von 1,5 dadurch, dass damit eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden soll, u.zw. auch im langfristigen Blickwinkel. So zählen auch Nebengebäude zur bebauten Fläche und werden der GFZ zugerechnet.

Nach Berechnungen des Bauträgers betrug die GFZ im Rahmen des Wettbewerbes bereits 1,1, sodass schon damals die GFZ überschritten wurde – freilich aufgrund der noch nicht vorhandenen Rechtslage. Es ergaben sich insgesamt 236 Wohneinheiten (gegenüber 220 bei GFZ=1,0).

Nunmehr sind mit den 3 zugekauften Grundstücken insgesamt 50 Reihenhäuser und 220 Wohneinheiten, also insgesamt 270 Wohneinheiten möglich, sodass sich eine durchschnittliche GFZ von 1,2 ergibt.

Die Festlegung einer höheren GFZ entspricht den Empfehlungen des Amtes der NÖ-Landesregierung, nachdem eine gewisse Reserve der Geschoßflächen festgelegt werden soll, um spätere Grundstücksteilungen nicht zu behindern.

Loosdorf, am 16.9.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.H. Schedlmayer', followed by a long horizontal flourish.

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer