



Stadtgemeinde St. Pölten
KG Unterradlberg
Teilbebauungsplan – „Doktor-Hübscher-Gasse“
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Ausgangssituation	2
1.2	Aufgabenstellung	3
1.2.1	Bestandsaufnahme und -analyse	3
1.2.2	Vorentwurf Bebauungsplan	3
1.2.3	Entwurf Teilbebauungsplan	3
2	Planungsgebiet	4
2.1	Grundlagen	4
2.2	Abgrenzung des Planungsgebietes	6
3	Grundlagenforschung	7
3.1	Vorgaben, Rechtsstand	7
3.2	Baubestand	7
3.2.1	Gebäudebestand	7
3.2.2	Bebauungsweise	8
3.2.3	Gebäudehöhe	9
3.2.4	Bebauungsdichte	10
4	Gestaltungsziele	12
5	Teilbebauungsplan	13
5.1	Rechtliche Grundlage	13
5.2	Inhalte des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“	13
5.2.1	Bebauungsdichte / Bauliches Höchstmaß	13
5.2.2	Bebauungsweise	14
5.2.3	Bebauungshöhe	14
5.2.4	Straßenfluchtlinien	14
5.3	Plandarstellung	15
6	Zusammenfassung	16

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde St. Pölten steht für den ggst. Bereich derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 97. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss: 27.05.2019). Dieser stellt die Grundlage für den vorliegenden Teilbebauungsplan dar.

Im Zuge der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Doktor-Hübscher-Gasse (Grundstücke Nr. 424/2, 428/1, 434/1 und ein Teil des Grundstückes Nr. 434/3, KG Unterradlberg) Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximalen Geschosßflächenzahl von 1.5 Aufschließungszone 73 (BKN-1.5-A73) und in Bauland Betriebsgebiet Emissionsarmer Betrieb mit einer Begrenzung von 60dBA/50dBA Tag/Nacht (BB*-ema) umgewidmet. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie eine geordnete Betriebsgebietsentwicklung zu gewährleisten, sollen nun Bebauungsbestimmungen für diesen Baublock festgelegt werden. Zu diesem Zweck wird ein Teilbebauungsplan für das betroffene Gebiet erlassen.

Die Erstellung des Teilbebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, mit Festlegungen gemäß § 30 Abs. 1 und 2 sowie der Verordnung über die Ausführungen des Bebauungsplanes 1979, LGBl. 8200/1, in der derzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufgabenstellung

Im Zuge der Bearbeitung wurden nachfolgend beschriebene Arbeitsschritte durchgeführt:

1.2.1 Bestandsaufnahme und -analyse

Die Grundlagenforschung erfolgte gemäß den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung) unter Erfassung und Darstellung aller verfügbarer Daten und räumlicher Gegebenheiten des Untersuchungsgebietes. Sie behandelt die Rahmenbedingungen der Bebaubarkeit, die Verkehrserschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke sowie die bestehende Bebauung und ihre besonderen Gestaltungsmerkmale.

- Bestandsaufnahme - generalisierte Erhebung zum Baubestand an Ort und Stelle (Gebäudebestand, Bauungsweise, Gebäudehöhe, Bebaute Fläche)
- Bestandsanalyse der bestehenden Bauungsstrukturen

1.2.2 Vorentwurf Bauungsplan

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Vorschläge zur Festlegung der Basisinhalte Straßenfluchtlinien, Bauungsweisen und -höhen erarbeitet (gem. § 30 NÖ ROG 2014, in der derzeit geltenden Fassung, verpflichtend festzulegen).

Zu weiteren Festlegungsoptionen im Bauungsplan wie beispielsweise die Bauungsdichten oder die Geschoßflächenzahl wurden generelle Vorschläge im Vorentwurf getroffen.

Auf die Ergebnisse des Vorentwurfes aufbauend erfolgte gemeinsam mit der Gemeinde die Abstimmung des Entwurfes.

1.2.3 Entwurf Teilbauungsplan

Es erfolgte die Erarbeitung eines auflagereifen Entwurfes zum Teilbauungsplan samt zugehöriger Verordnung, aufbauend auf den Festlegungen des Vorentwurfes. Der Entwurf beinhaltet insbesondere die Basisinhalte (gem. § 30 NÖ ROG 2014 verpflichtend festzulegen):

- Straßenfluchtlinien,
- Bauungsweise,
- Bauungshöhe (Bauklasse oder maximale Gebäudehöhe),

sowie folgende weitere optionale Festlegung:

- Geschoßflächenzahl

2 Planungsgebiet

2.1 Grundlagen

Der gegenständliche Untersuchungsbereich des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“ liegt zentral in der Katastralgemeinde Unterradlberg in der Stadtgemeinde St. Pölten. Der Ort Unterradlberg befindet sich rund 7 km nördlich des Zentrums von St. Pölten.

Das betroffene Gebiet an der Doktor-Hübscher-Gasse umfasst die Grundstücke Nr. 424/2, 428/1, 434/1 und einen Teil des Grundstückes Nr. 434/3, KG Unterradlberg und weist eine Gesamtfläche von 12.225 m² auf. Diese ist in etwa zur Hälfte mit historischen Betriebsstätten sowie Hallen bebaut und besteht zudem aus einer ungenutzten Freifläche. Ebenso befinden sich in den Gebäuden am ggst. Standort der Mega-Flohmarkt Unterradlberg sowie das Radlberger Flohmarktstüberl. Gegenwärtig sind die von der Erstellung des Teilbebauungsplanes berührten Flächen ausschließlich als Bauland Betriebsgebiet (BB) gewidmet.

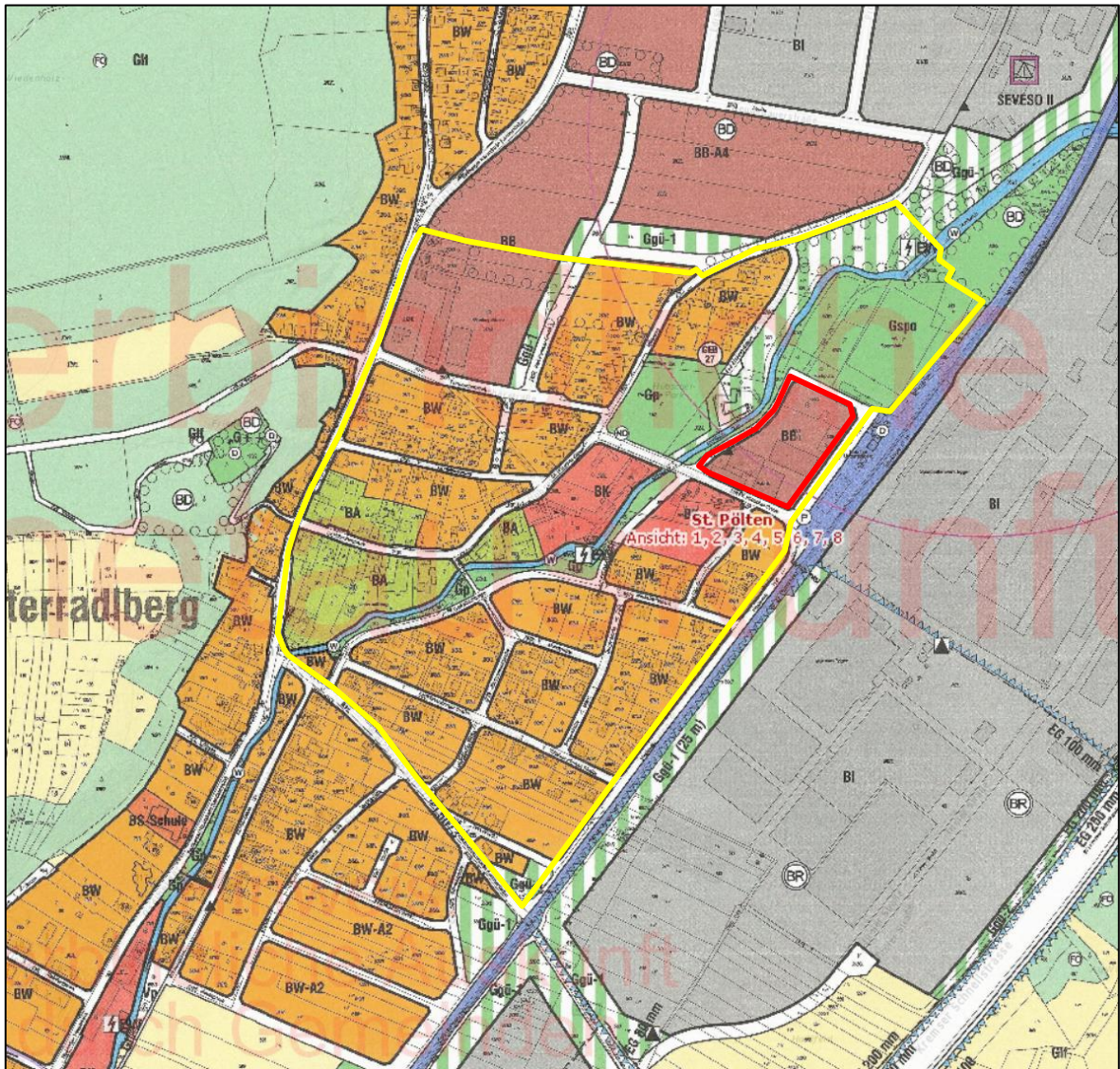
Im Nahbereich des Areals sind unterschiedliche Nutzungsarten anzutreffen. Nördlich der ggst. Fläche liegt der Sportplatz der Katastralgemeinde sowie des Fußballvereins ASV Radlberg mit dazugehörigem Vereinsgebäude. Dieses Gebiet ist derzeit als Grünland Sportstätte (Gspo) gewidmet, ebenso der westlich gelegene Grünstreifen, der an das östliche Ufer des Mühlbachs angrenzt.

Weiters befindet sich westlich des ggst. Untersuchungsraumes die Widmung Grünland Grüngürtel (Ggü-1), in der ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 27) liegt, sowie die Widmung Grünland Parkanlage (Gp). Auf der gewidmeten Parkanlage befindet sich der Hübscherpark.

Südlich der gegenständlichen Fläche sind die Widmungskategorien Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland Wohngebiet (BW) festgelegt, südlich der Werksbachgasse ausschließlich Bauland Wohngebiet (BW). Hier befinden sich überwiegend ein- und zweigeschoßige Einfamilienhäuser und einige Freiflächen die agrarisch oder als Brachflächen genutzt werden, sowie der Übungsplatz der Fahrschule Moritz.

Unmittelbar östlich grenzt der Bahnhof Radlberg und die Bahntrasse der Schnellbahn S 40 an. Darüber hinaus befindet sich östlich der ggst. Fläche das Spannplattenwerk Egger GmbH, die Brauerei Egger GmbH und die Kremser Schnellstraße S33. Die Bebauung dieser Betriebe besteht aus branchentypisch großvolumigen Gebäuden mit Höhen bis zu 33 Meter.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde St. Pölten mit Untersuchungsgebiet (gelb) und Planungsgebiet (rot)



Quelle: STADTGEMEINDE ST. PÖLTEN: Flächenwidmungsplan St. Pölten, NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, Februar 2022, eigene Darstellung.

2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“ umfasst den Bereich östlich der Radlberger Hauptstraße bis hin zur Bahntrasse bzw. zum Heideweg. Südlich wird es durch die Weichselbaumstraße (zwischen der Radlberger Hauptstraße und dem Heideweg) begrenzt und nördlich entlang der bestehenden Bebauung. Die nördlichen Grundgrenzen der Grundstücke Nr. 223/3 und 223/1, KG Unterradlberg, stellen hierbei die Begrenzung zwischen der Radlberger Hauptstraße und des Mitterweges dar. Entlang des Mitterweges führt die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes in Richtung Nordosten und unmittelbar nördlich des Elektrizitätswerkes, entlang der Grundstücke Nr. 359/4, 413 und 410/1, KG Unterradlberg, in Richtung Bahntrasse.

Auf Basis des Vorentwurfes und der Grundlagenforschung im Untersuchungsgebiet wurde ein Geltungsbereich für den Teilbebauungsplan „Doktor-Hübscher-Gasse“ festgelegt (Planungsgebiet). Dieser Geltungsbereich ist der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1 und Abbildung 2).

Abbildung 2: Orthofoto mit Untersuchungsgebiet (gelb) und Planungsgebiet (rot)



Quelle: NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, Februar 2022, eigene Darstellung.

3 Grundlagenforschung

3.1 Vorgaben, Rechtsstand

In der Stadtgemeinde St. Pölten steht für den ggst. Bereich derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 97. Änderung in Rechtskraft. Parallel zur ggst. Erstellung eines Teilbebauungsplanes wird im ggst. Bereich der Flächenwidmungsplan geändert.

Ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan liegt für das Planungsgebiet (und das Untersuchungsgebiet) nicht vor, es wurde jedoch bereits 1998 ein Teilbebauungsplan (Kleinfeldgasse) in der Katastralgemeinde Unterradlberg sowie Oberradlberg erlassen.

3.2 Baubestand

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die wesentlichen Merkmale der Baugestaltung im Untersuchungsgebiet erhoben und im Erläuterungsbericht analysiert und beschrieben. Die Baugestaltung wird in den folgenden Abbildungen (siehe Abbildung 3, Abbildung 4, Abbildung 5) dargestellt und textlich beschrieben. Grundlagenkarten wurden nicht erstellt.

Folgende Bestandselemente wurden erhoben:

- Gebäudebestand
- Bebauungsweise
- Gebäudehöhe
- Bebauungsdichte/Geschoßflächenzahl

3.2.1 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand im Untersuchungsraum besteht zum überwiegenden Teil aus freistehenden Einfamilienhäusern. Entlang der Radlberger Hauptstraße und der Doktor-Hübscher-Gasse befinden sich auch historisch, landwirtschaftliche Strukturen. Diese Objekte weisen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude auf. Im Bereich nördlich der Weichselbaumstraße, entlang des Heideweges befinden sich ausschließlich freistehende ein- und zweigeschoßige Einfamilienhäuser. Ebenso sind diese Strukturen an der Emil-Zöchling-Gasse bzw. dem Mitterweg, nördlich des Planungsgebietes, sowie entlang der Gemeinde- und Bayergasse und der Formbacherstraße vorzufinden. Betrieblich genutzte Bebauung ist in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung der Radlberger Hauptstraße und der Formbacherstraße zu finden. Verdichtete Bebauungsstrukturen sind im Untersuchungsraum nur vereinzelt vorzufinden.

3.2.2 Bebauungsweise

Entlang der Radlberger Hauptstraße im Kreuzungsbereich mit der Weichselbaumstraße bis zur Doktor-Hübscher-Gasse, sowie entlang dieser bis zur Gemeindegasse ist überwiegend eine geschlossene Bebauungsweise bzw. geschlossen wirkende Bebauungsweise vorzufinden. Die sich in diesem Bereich im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Nebengebäude weisen eine einseitig offene oder gekuppelte Bebauungsweise auf.

Gebäude nördlich der Weichselbaumstraße in Richtung des Planungsgebietes sind der offenen sowie vereinzelt der einseitig offenen Bebauungsweise zuzuordnen. Ebenso ist das für die weitere Bebauung im restlichen Untersuchungsraum festzustellen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Darstellung Gebäudebestand im ggst. Bereich lt. DKM



Quelle: BEV: Auszug Digitale Katastralmappe (DKM) 02.2021, eigene Darstellung

3.2.3 Gebäudehöhe

Im Bereich der Einfamilienhausstrukturen beschränkt sich die Gebäudehöhe überwiegend auf ein Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Aber auch eine beachtliche Anzahl an zweigeschößigen Gebäuden sind im Planungsgebiet anzutreffen. Die Bebauungshöhen entspricht somit der Bauklasse I (bis 5 m) und der Bauklasse II (5 bis 8 m). Abweichungen liegen im Untersuchungsraum nur im geringen Ausmaß punktuell vor.

Vereinzelt sind auch höhere Gebäude vorhanden – Bauklasse III (bis 11 m) oder IV (bis 14 m). Dies beschränkt sich jedoch nur auf wenige Objekte, die an der Radlberger Hauptstraße bzw. Wechselbaumstraße liegen (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Darstellung Geschößanzahl im ggst. Bereich



Quelle: BEV: Auszug Digitale Katastralmappe (DKM) 02.2021, eigene Darstellung

3.2.4 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichten der einzelnen Grundstücke verteilen sich in etwa wie jene bei den Bebauungsweisen. Entlang der Radlberger Hauptstraße sowie des westlichen Teils der Doktor-Hübscher-Gasse sind aufgrund der landwirtschaftlichen Struktur höhere Bebauungsdichten gegeben. Niedrigere Werte hinsichtlich der Bebauungsdichte bestehen hauptsächlich in den Teilbereichen, die einer klassischen Einfamilienhausstruktur zuzuordnen sind.

Zur Beurteilung des Bauvolumens und der Dichte im Untersuchungsgebiet wurden die durchschnittliche Geschosßflächenzahl (GFZ) und die Dichte pro Baublock abgeschätzt. Mit einer Geschosßflächenzahl (im Folgenden GFZ genannt) von 1,14 (Dichte 0,61) ist jener Baublock an der Radlberger Hauptstraße nördlich der Formbacherstraße einer der dichtesten Baublöcke. Ebenso weist der unmittelbar südlich davon gelegene Baublock, von der Radlberger Hauptstraße, Formbacherstraße, Bayergasse und Gemeindegasse umgeben, eine GFZ von 1,28 (Dichte 0,66) auf. Der Baublock unmittelbar östlich davon, begrenzt durch die Formbacherstraße, Bayer- und Doktor-Hübscher-Gasse hat eine GFZ von 0,75 (Dichte 0,72). Eine GFZ von 0,23 (Dichte 0,20) liegt hingegen auf dem Baublock südlich der Gemeinde- bzw. nördlich der Doktor-Hübscher-Gasse vor.

Der zwischen der Doktor-Hübscher-Gasse und dem Mühlbach gelegene Baublock, der nordöstlich durch die gedachte Verlängerung der Zimmermannstraße in Richtung Doktor-Hübscher-Gasse reicht und westlich durch die Radlberger Hauptstraße begrenzt wird, weist eine GFZ von 0,60 (Dichte 0,31) auf. Nordöstlich der genannten Verlängerung, der Zimmermannstraße, entlang des Mühlbaches bis zum Hübscherpark, liegt eine GFZ von 0,59 (Dichte 0,31) vor. Durch Karl-Kummer-Gasse, Formbacherstraße und Mitterweg begrenzt, liegt ein Baublock mit einer GFZ von 0,68 (Dichte 0,38). Der Baublock östlich des Mitterweges, bis zur Emil-Zöchling-Gasse, zuzüglich der südlich davon gelegenen Liegenschaft weisen lediglich eine GFZ von 0,30 (Dichte 0,18) auf.

Der Baublock unmittelbar südlich des Planungsgebietes, begrenzt durch die Werksbachstraße, weist eine ebenso niedrige GFZ von 0,31 (Dichte 0,26) auf. Durch die geringe Bebauung der Grundstücke dieses Baublocks, welcher durch die Werksbach- und Mondlgasse begrenzt ist, liegt hier lediglich eine GFZ von 0,16 (Dichte 0,16) vor. Der zwischen der Bürgerstraße und dem Heideweg gelegene Baublock ist beinahe zur Gänze verbaut, weist jedoch ebenso nur eine GFZ von 0,27 (Dichte 0,22) auf. Südlich der Mondlgasse, bis zur Wasserburger Straße, liegt ein Baublock mit einer GFZ von 0,37 (Dichte 0,18) vor. Eine GFZ von 0,28 (Dichte 0,15) ist auf dem Baublock umgeben von Werksbachgasse, Zimmermannstraße und Wasserburger Straße anzutreffen. Zwischen der Wasserburger- und Weichselbaumstraße, westlich durch die Werksbachgasse und östlich durch die gedachte Verlängerung der Zimmermannstraße in Richtung Süden begrenzt, weist auf den bebauten Liegenschaften eine GFZ von 0,46 (Dichte 0,23) auf. Die bebauten Liegenschaften entlang der Wasserburger Straße, östlich der genannten Verlängerung der Zimmermannstraße weisen eine GFZ von 0,25 (Dichte 0,19) auf. Auf den entlang der Weichselbaumstraße bereits bebauten Liegenschaften, östlich der gedachten Verlängerung der Zimmermannstraße, liegt eine GFZ von 0,42 (Dichte 0,18) vor (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Darstellung durchschnittliche Geschößflächenzahl pro Baublock



Quelle: BEV: Auszug Digitale Katastralmappe (DKM) 02.2021, eigene Darstellung

4 Gestaltungsziele

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und der im Untersuchungsgebiet vorliegenden Bebauung, sowie einer im ggst. Planungsgebiet vorliegenden Projektplanung, wurden die Gestaltungsziele für den Planungsbereich des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“ definiert, die als Voraussetzung für die Erstellung des Teilbebauungsplanes dienen.

Ziel des geplanten Teilbebauungsplanes ist die Festlegung von Bebauungsbestimmungen basierend auf einer städtebaulichen Gesamtüberlegung im Bereich der Doktor-Hübscher-Gasse. Die Festlegungen erfolgen für ein geplantes Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximalen Geschoßflächenzahl von 1.5 Aufschließungszone 73 (BKN-1.5-A73) und für ein geplantes Bauland Betriebsgebiet Emissionsarmer Betrieb mit einer Begrenzung von 60dBA/50dBA Tag/Nacht (BB*-ema). Dabei sollen auf das Projekt abgestimmte Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ausführung der Bebauung in einer funktionsgerechten, ortsbildgerechten und dem vorliegenden Bebauungskonzept entsprechenden Art und Weise erfolgt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage im Nahbereich der Bahn ist von einem erhöhten Lärm- ausmaß auszugehen. Daher soll die Höhe der geplanten baulichen Strukturen so gewählt werden, dass diese von Osten nach Westen abnehmen und durch die Festlegung von einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12 m im Bauland Betriebsgebiet ein baulicher Lärmschutz für das Bauland Kerngebiet entsteht.

Gleichzeitig wird darauf abgezielt, dass auch langfristig die Siedlungsstruktur gemäß dem Bebauungskonzept gesichert bleibt und unerwünschte Entwicklungen sowie das Siedlungsgefüge störende Bauvorhaben unterbunden werden.

Für den Planungsbereich des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“ wurden folgende Gestaltungsziele formuliert:

- Aufgrund der Lage des Planungsgebietes soll dieses zwischen der großvolumigen industriell, gewerblichen Nutzung im Osten und der kleinteiligen heterogenen Wohnnutzung im Westen eine vermittelnde Rolle spielen.
- Durch die Festlegung der Gebäudehöhe sollen negative Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild verhindert werden.
- Die Höhen der geplanten baulichen Strukturen nehmen von Osten nach Westen ab um einen fließenden Übergang zwischen den bestehenden Strukturen zu ermöglichen.
- Die Bauweise im Planungsgebiet soll der überwiegenden im Untersuchungsraum vorliegenden Bauweise entsprechen.
- Durch schallschutztechnische Maßnahmen in Form von baulichen Strukturen sollen negative Auswirkungen auf das Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung verhindert werden.

5 Teilbebauungsplan

5.1 Rechtliche Grundlage

Gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, *sind für das Bauland festzulegen:*

1. *die Straßenfluchtlinien,*
2. *die Bauungsweise und*
3. *die Bauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.*

Gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, *dürfen neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland festgelegt werden (Auszug):*

6. *Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015)*

5.2 Inhalte des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“

Auf Basis der Grundlagenforschung, den Gestaltungszielen und den Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde sind im Teilbebauungsplan „Doktor-Hübscher-Gasse“ folgende Inhalte vorgesehen:

5.2.1 Bebauungsdichte / Bauliches Höchstmaß

Im westlichen Teil der Grundstücke Nr. 434/1, 424/2 und einen Teil des Grundstückes Nr. 434/3, KG Unterradlberg, welche von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximalen Geschoßflächenzahl von 1.5 Aufschließungszone 73 (BKN-1.5-A73) umgewidmet werden sollen, wird eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 1,5 festgelegt.

Im östlichen Teil der Grundstücke Nr. 434/1 und 424/2, KG Unterradlberg, und auf dem Grundstück Nr. 428/1, KG Unterradlberg, welche von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Betriebsgebiet Emissionsarmer Betrieb mit einer Begrenzung von 60dBA/50dBA Tag/Nacht (BB*-ema) umgewidmet werden sollen, wird eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 2,5 festgelegt. Durch die Festlegung einer GFZ von 2,5 soll ein höheres Bauvolumen zugelassen werden, um einen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung sicherzustellen.

Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes und regelt dadurch das höchstzulässige Bauvolumen der Gebäude.

5.2.2 Bebauungsweise

Gemäß den definierten Gestaltungszielen soll sich die Bebauungsweise an den Bestandcharakter des Untersuchungsraumes und dem vorliegenden Bebauungskonzept orientieren.

Daher wird im westlichen Teil der Grundstücke Nr. 434/1, 424/2 und einen Teil des Grundstückes Nr. 434/3, KG Unterradlberg, welche von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximalen Geschößflächenzahl von 1.5 Aufschließungszone 73 (BKN-1.5-A73) umgewidmet werden sollen, eine offene Bebauungsweise vorgesehen.

Im östlichen Teil der Grundstücke Nr. 434/1 und 424/2, KG Unterradlberg, und auf dem Grundstück Nr. 428/1, KG Unterradlberg, welche von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Betriebsgebiet Emissionsarmer Betrieb mit einer Begrenzung von 60dBA/50dBA Tag/Nacht (BB*-ema) umgewidmet werden sollen, wird eine wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise vorgesehen, um bei eventuellen Grundstücksteilungen ein anbauen an die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze zu gewährleisten.

5.2.3 Bebauungshöhe

Die Bebauungshöhe soll in Anlehnung an das Bebauungskonzept und an den erforderlichen Lärmschutz mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12 m im ggst. Bereich festgelegt werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes soll dieses zwischen der großvolumigen industriell, gewerblichen Nutzung im Osten und der kleinteiligen heterogenen Wohnnutzung im Westen eine vermittelnde Rolle spielen. Daher ist laut Bebauungskonzept vorgesehen, dass die geplanten baulichen Strukturen von Osten nach Westen abnehmen um einen fließenden Übergang zu den bestehenden Strukturen zu ermöglichen.

5.2.4 Straßenfluchtlinien

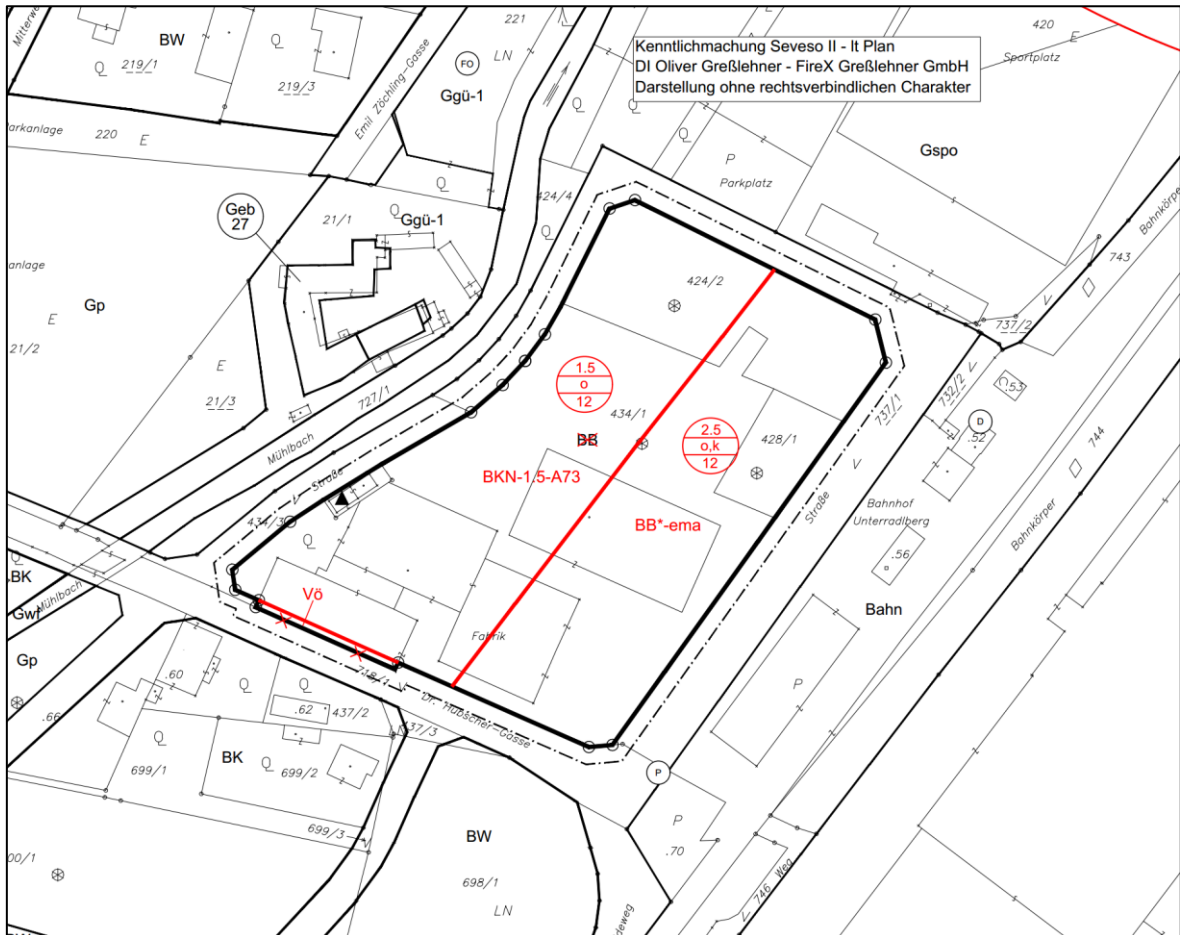
Die Straßenfluchtlinien werden gemäß den Widmungsgrenzen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baulandwidmungen festgelegt.

Baufuchtlinien sind keine vorgesehen.

5.3 Plandarstellung

Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes „Doktor-Hübscher-Gasse“ sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Abbildung 6: Ausschnitt Entwurf Teilbebauungsplan „Doktor-Hübscher-Gasse“



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Entwurf Teilbebauungsplan „Doktor-Hübscher-Gasse“. August 2022, Wien.

6 Zusammenfassung

Für den Bereich der Grundstücke Nr. 424/2, 428/1, 434/1 und einen Teil des Grundstückes Nr. 434/3, KG Unterradlberg an der „Doktor-Hübscher-Gasse“ der Stadtgemeinde St. Pölten, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, ein Teilbebauungsplan erlassen.

Wien, 08. August 2022, Hödl/HR/JO
GZ G21125/B0


Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

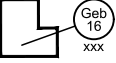
- Legende Flächenwidmung und Bebauungsplanung NÖ

Bauland

BW	Wohngebiete
BWN-x	Wohngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl
BK	Kerngebiete
BKN-x	Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl
BB	Betriebsgebiete
BVB-x	Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
BI	Industriegebiete
BVI-x	Verkehrsbeschränkte Industriegebiete mit Angabe der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag
BA	Agrargebiete
BS	Sondergebiete
BO	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

-xx	Spezielle Verwendung nur bei BK, BKN, BB und BVB Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS
-HE	Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK und BKN - erforderlichenfalls mit Angabe der Beschränkung der Verkaufsfläche (Angabe in m ²)
-xWE	Maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW, BWN, BK und BKN
-A1	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xx	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
-F1 (Glf)	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer - erforderlichenfalls mit Angabe der Folgewidmungsart

Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofläche
Gfrei-x	Freihalteflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der Zweckbestimmung
Ggü-xx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastrifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnerreien
Gkg	Kleingärten
Gspo-xx	Sportstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
Gspi	Spielplätze
Gc-xx	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
-OL	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
Gwf	Wasserflächen
Glp	Lagerplätze
Gmg (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien
Ga-xx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
-A1	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
Gwka-95	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
Gpv	Photovoltaikanlagen

Verkehrsflächen

	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
	Parkplatz
	Tankstelle
	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrsärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert) <small>Schienenverkehrsärmzone-60dBA</small>
	Öffentlicher Flugplatz
	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Flugärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert) <small>Flugärmzone-60dBA</small>
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schleplift

Abgrenzung der Widmungsarten

	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

Grenzen

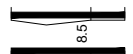
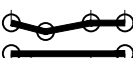
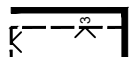
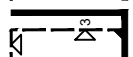
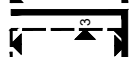

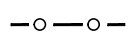
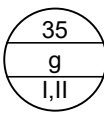
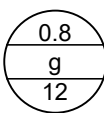

	Katastralgemeindegrenze
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

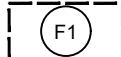
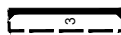
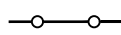
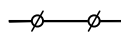

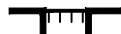





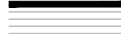

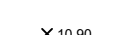


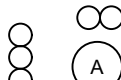
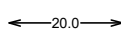
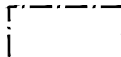
Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)
	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen
	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
	Pumpwerk
	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)
	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bodenschutzanlage

	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissierungsgebiet (KO)
	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
	Bodendenkmal
	Baulichkeit unter Denkmalschutz
	Bergbaugebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Schießplatz
	Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	Gemeindeeigene Liegenschaft
	Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
	Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BB und BS

Festlegungen

	Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)
	Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen
	Baufuchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Absolute Baufluchtlinien gemäß § 31 (5) NÖ ROG - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
	Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe
	Bebauungsdichte (Angabe in Prozent) Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Bebauungshöhe in Bauklassen
	Höchstzulässige Geschoßflächenzahl Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
	Besondere Bestimmungen

	Freiflächen erforderlichenfalls mit Festlegungen
	Arkade
	Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
	Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
	Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten nicht einmünden dürfen
	Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
	Stiege
	Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
	Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten
	Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungs- straßen sind; Gehwege
	Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)
	Wohnstraße
	Fußgängerzone
	Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)
	Brücke, Steg
	Schutzzone
	erhaltungswürdiges Altortgebiet
	Bemaßung (Angabe in m)
	Grenze des Planungsgebietes