



NÖ Sicherheitszentrum St. Pölten Bebauungsplan

Stadt St.Pölten
Erläuterungsbericht



K N O L L C O N S U L T
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Eisenstadt, Graz, Dornbirn
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at

www.knollconsult.at

NÖ Sicherheitszentrum St. Pölten Bebauungsplan

Stadt St. Pölten

Erläuterungsbericht

Auftraggeber	Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Gebäude- und Liegen- schaftsmanagement (LAD 3) Landhausplatz 1 – Haus 9 3109 St. Pölten
in Zusammenarbeit mit	Stadt St. Pölten, Magistratsabteilung V/5 – Stadtent- wicklung Rathausplatz 1 3100 St. Pölten
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Obere Donaustraße 59 1020 Wien AUSTRIA T. +43 1 2166091 E. raumordnung@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI DI Jochen Schmid DI Rainhard Süss
Projektnummer	ZT-24-84
Stand	29.08.2025

1	Einleitung	1
2	Projektbeschreibung, Lage und Umgebungsbestand	2
2.1	Projektbeschreibung NÖ Sicherheitszentrum	2
2.2	Lage und Umgebungsbestand	3
3	Erläuterungen der Änderung des Flächenwidmungsplans	7
3.1	Steckbrief	7
3.2	Umgebungsbestand und aktuelle Festlegungen	8
3.3	Geplante Änderung und Planungsziele	8
3.3.1	Bauland.....	8
3.3.2	Grünland	10
3.3.3	Verkehrsflächen	11
4	Erläuterungen des ggs. Bebauungsplanentwurfs	12
4.1	Bebauungsdichten	12
4.2	Bebauungsweisen.....	13
4.3	Höchstzulässige Gebäudehöhen	13
4.4	Straßenfluchtlinien	14
4.5	Bezugsniveau	14
4.6	Baufluchtlinien	14
4.7	Bebauungsvorschriften	14
5	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen.....	22
6	Abbildungsverzeichnis.....	24
7	Anhang	25

1 Einleitung

Das Land Niederösterreich, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (LAD3), und die NÖ Landespolizeidirektion des Bundesministeriums für Inneres planen in enger Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt St. Pölten die Errichtung des NÖ Sicherheitszentrums nördlich eines der bestehenden Standorte der Landespolizeidirektion an der B1 Linzer Straße/Schanze in der Katastralgemeinde St. Pölten.

Voraussetzung für die Umsetzung ist unter anderem die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan). Aufbauend darauf, soll das Planungsgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten aufgenommen werden.

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat am 22. Mai 2023 die Zusammenführung sämtlicher Teilbebauungspläne zu einer gemeinsamen Verordnung beschlossen. Dabei sind im Rahmen der zusammengeführten Verordnung zum Bebauungsplan der Stadt St. Pölten einheitliche textliche Bestimmungen des Bebauungsplans (Bebauungsvorschriften) verordnet, in deren Geltungsbereich nunmehr auch das ggs. Planungsgebiet eingegliedert wird. Der vorliegende Bericht dient zur Erläuterung der geplanten planlichen Bestimmungen, die zur Abstimmung der baulichen Ausnutzbarkeit und harmonischen Gestaltung des geplanten NÖ Sicherheitszentrums in diesem Bereich erstmals erlassen werden (3. Änderung).

Im Zuge des ggs. Verfahrens ist nicht vorgesehen, textliche Bestimmungen (Bebauungsvorschriften) neu zu erlassen. Ausnahme bildet der Verweis auf die Festlegung eines Bezugsniveaus.

2 Projektbeschreibung, Lage und Umgebungsbestand

2.1 Projektbeschreibung NÖ Sicherheitszentrum

Die Landespolizeidirektion des Bundesministeriums für Inneres (BMI) ist derzeit in St. Pölten auf mehrere Standorte räumlich aufgeteilt. Im neuen „NÖ Sicherheitszentrum“ sollen einerseits alle Dienststellen der NÖ Landespolizeidirektion (LPD NÖ) an einem Standort zusammengefasst und andererseits, in einem weiteren Umsetzungsschritt, ein Trainings- und Ausbildungszentrum eingerichtet werden. Das Land Niederösterreich bzw. eine vom Land Niederösterreich zu beauftragende Gesellschaft soll das Bauvorhaben planen und ausführen. Das BMI wird als Mieter das Sicherheitszentrum nutzen.

Zur Ermittlung eines geeigneten Standorts wurden im Auftrag des Amtes der NÖ Landesregierung in den Jahren 2019 und 2022 Standortgutachten in zwei Stufen von Seiten der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH durchgeführt. Dies mit dem Ergebnis, dass der ggs. Standort Schanze ggü. dem Standort der ehemaligen Kopal-Kaserne für die Verwirklichung des Vorhabens am besten geeignet ist.

Das Vorhaben benötigt eine Fläche von etwa 68.700 m² und umfasst die Errichtung neuer Verwaltungsgebäude für sämtliche, derzeit über St. Pölten verteilte, Organisationseinheiten der LPD NÖ wie auch etwa die Unterbringung des Landesamtes für Verfassungsschutz und Terrorismusbekämpfung NÖ und der Polizeiinspektion St. Pölten.

Das mit dem Nutzer abgestimmte Raum- und Funktionsprogramm sieht für die Verwaltungsgebäude eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von insgesamt ca. 36.300 m² vor. Diese soll auf mehreren freistehenden Verwaltungsgebäuden mit max. drei oberirdischen Geschoßen und einem zurückgesetzten Dachgeschoß verteilt werden. Hinzu kommen ca. 16.000 m² BGF für ein neu zu errichtendes Parkdeck für 535 KFZ-Stellplätze auf vier oberirdischen Geschoßen. Das bestehende Parkdeck soll für zusätzliche 90 Stellplätze um ein Geschoß erweitert werden.

Langfristig wird in einem weiteren Umsetzungsschritt die Errichtung eines Bildungszentrums bzw. einer Sicherheitsakademie samt Internat und Sportanlagen angedacht. Für die Sportanlagen wird unmittelbar östlich eine weitere Fläche im Ausmaß von ca. 28.500 m² bereitgestellt.

Abbildung 1 stellt einen Auszug aus der entsprechenden Baumassenstudie (Knollconsult, 17.07.2025) dar. In roter Umrandung ist die Fläche für Verwaltungsgebäude des Sicherheitszentrums ersichtlich. Die blau umrandete Fläche im Osten stellt die Flächen, die langfristig insbesondere für eine Sportanlage angedacht werden, dar. Auch bei den Baukörpern wird zwischen dem ggs. Projekt (rot) und der langfristigen Erweiterungsmöglichkeit (blau) unterschieden.

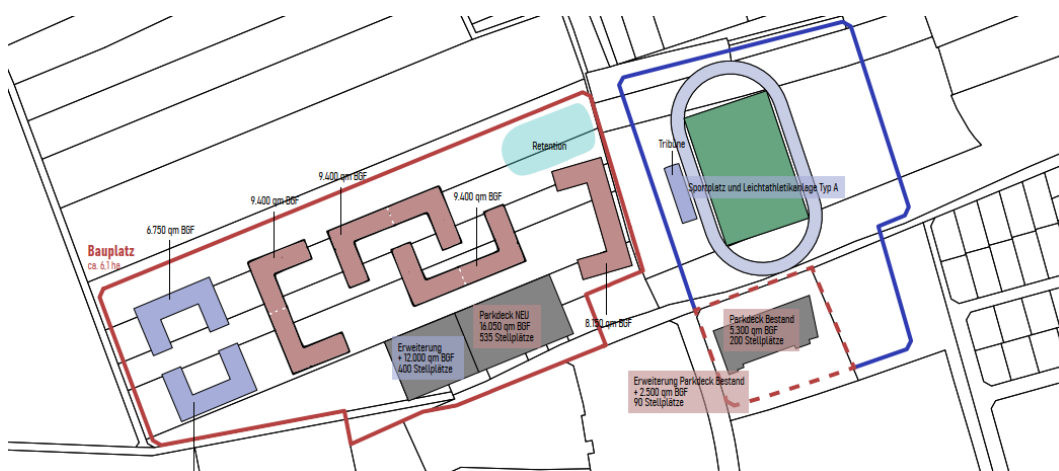


Abbildung 1: Auszug Baumassenstudie, rot: Verwaltungsgebäude und Parkdeck Sicherheitszentrum, blau: langfristig geplante Erweiterung, Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Teilungsplan Vermessung Schubert ZT GmbH (GZ. 19932-1 vom 15.01.2025), 07.05.2025

Die hier dargestellte Baumassenstudie dient lediglich zur Plausibilitätsprüfung, ob die erforderlichen Baumassen auf den verfügbaren Flächen unter Berücksichtigung bau- und raumordnungsrechtlicher Vorgaben herstellbar sind. Architektonische bzw. städtebauliche Vorgaben lassen sich daraus nicht ableiten. Ein zweistufiges Generalplanerfindungsverfahren zur städtebaulichen bzw. architektonischen Qualitätssicherung ist seit Mitte 2025 abgeschlossen.

Verbindliche Vorgaben aus der Auslobung umfassten u.a. die Umsetzung eines durch zieritz + partner ZT GmbH erstellten, entwässerungstechnischen Projekts, Dachbegrünung, eine Begrenzung der Versiegelung, die Vermeidung der Entstehung von Hitzeinseln, die Gewährleistung einer natürlichen Luftdurchströmung, die Einhaltung des „Pflichtenhefts Energieeffizienz und Nachhaltigkeit für NÖ-Landesgebäude“, die Einhaltung der „Mindestanforderungen für eine nachhaltige Beschaffung (naBe)“, die Sicherstellung der Energieeffizienzklasse A+ und des klimaaktiv Gebäudestandards Gold.

2.2 Lage und Umgebungsbestand

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Landesstraße B1 (Linzer Straße) im Stadtgebiet von St. Pölten in der gleichnamigen Katastralgemeinde St. Pölten (vgl. Abbildung 2) und umfasst mehrere Liegenschaften (vgl. Abbildung 4). Das Areal umfasst eine Fläche von etwa 68.000 m² im Bereich der Verwaltungsgebäude des Sicherheitszentrums. Für die langfristige Erweiterung des Vorhabens um eine Sportanlage sind östlich davon ca. 28.500 m² vorgesehen.

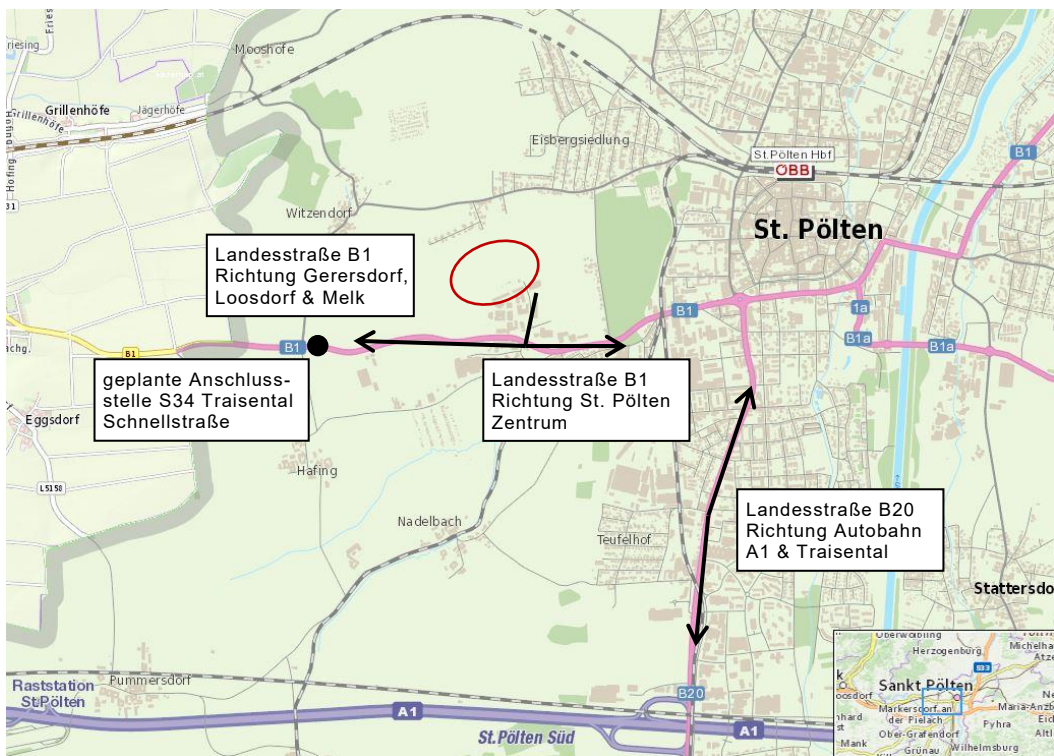


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes im Stadtgebiet von St. Pölten, Untersuchungsgebiet Rot eingekreist, Quelle: Stadt St. Pölten, eigene Darstellung, ohne Maßstab

Die betroffenen Grundstücke sind über die „Schanze“ und die Lackenbauerstraße erreichbar, letztere ist derzeit in westlicher Richtung ein unbefestigter Weg. Westlich und östlich der betroffenen Grundstücke verlaufen landwirtschaftliche Wege Richtung Norden. Über die B1 in östlicher und die B20 in südlicher Richtung bzw. die B1a in östlicher Richtung besteht ein Anschluss an die Autobahn- bzw. Schnellstraßenanschlussstellen St. Pölten Süd (Entfernung ca. 4 km) bzw. St. Pölten Ost (Entfernung ca. 5 km). Zukünftig ist eine Anbindung der B1 in westlicher Richtung, in etwa 1,4 km Entfernung zum untersuchten Standort, an die geplante S34 vorgesehen.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die südlich an der B1 gelegene Bushaltestelle Auf der Bauernschanze (ca. 350 m Fußweg), die durch die Regionalbuslinie 485 bedient wird. Die Haltestelle Laimgrubenstraße (ca. 600 m Fußweg), die sich südlich des Standortes an der Kreuzung zwischen Laimgrubenstraße und Schanze befindet, ist an die Stadtbuslinie 9 (Hafing – Rudolf-Tornar-Straße und die Wieselbuslinie 103 (Hollabrunn – St. Pölten) angeschlossen.

Auf der Ebene des integrierten Stadtentwicklungskonzepts St. Pölten (Beschluss 28.11.2016) sind die gegenständlich betroffenen Liegenschaften nahezu gänzlich als Siedlungserweiterungsgebiet für Wohnbauland festgelegt. Südlich des Planungsgebietes ist ein Erweiterungsgebiet für Betriebsflächen festgelegt. Dazwischen ist die Maßnahme „Schaffung eines Grünraumkorridors“ verortet.

Die Liegenschaften werden derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzt und sind auf der Ebene des Flächenwidmungsplans dementsprechend als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt. Gst.-Nr. 713/1 und 713/9 sind als Bauland emissionsarme Betriebsgebiete (BB-ema) gewidmet. Auf Gst.-Nr. 713/1 befindet sich eine Kfz-Abstellanlage, Gst.-Nr. 713/9 wird nicht baulich beansprucht. Südlich der Lackenbauerstraße und östlich des Gst.-Nr. 713/9 ist ein Grüngürtel mit der Funktionsfestlegung „Siedlungsgliederung“ (Ggü-1) gewidmet. Zum östlich gelegenen Siedlungsgebiet (Bauland Wohngebiete, BW) ist dieser als begrünter Erdwall ausgestaltet.

Die Liegenschaften nördlich der Lackenbauerstraße werden Großteils landwirtschaftlich genutzt. Westlich, nördlich und östlich der ggs. Liegenschaften befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet, liegen bestehende Einrichtungen der NÖ Landespolizeidirektion, wie z.B. das Landeskriminalamt und die Logistikabteilung der LPD sowie die Straßenmeisterei St. Pölten und die Abteilung Straßenbetrieb des Amtes der NÖ Landesregierung. Dieses Areal, das sogenannte „Kombiprojekt St. Pölten West“ ist als BB-ema gewidmet.

Im Süden des Planungsgebiets befinden sich mehrere, ehemalige Kleingartenparzellen in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf). An der Kreuzung Schanze / Lackenbauerstraße ist ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) festgelegt.

Derzeit verläuft entlang der Lackenbauerstraße eine Freizeit-Radroute, die vom Stadtzentrum über den Stadtwald in die Nachbargemeinde Gerersdorf führt. Östlich des Planungsgebietes befindet sich angrenzend an den Kaiserwald bzw. Stadtwald ein jüngst gestaltetes Naherholungsgebiet, das ein Retentionsbecken, Spazierwege und einen Motorikpark umfasst. Dieser Bereich ist ebenfalls als Glf gewidmet (vgl. Abbildung 3).

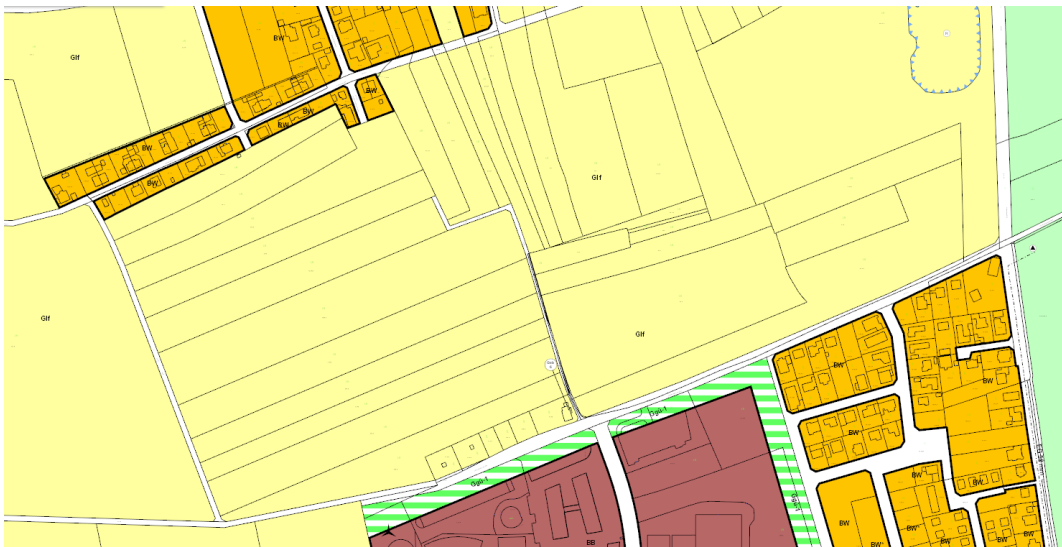


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten idgF, Quelle: Stadt St. Pölten, ohne Maßstab

Abbildung 4 stellt unter Berücksichtigung des Teilungsplanentwurfs durch Vermessung Schubert ZT GmbH (GZ. 19932-1 vom 15.01.2025) die durch das Vorhaben betroffenen Grundstücke dar. Die blau umrandeten Bereiche zeigen jene Flächen, für die zur Ermöglichung des NÖ Sicherheitszentrums eine erstmalige Widmungsänderung in Bauland (BS-Sicherheitszentrum und BB-ema im Westen und BS-Sportanlage im Osten) vorgesehen sind. Die dicke rote Linie umschließt jenen Bereich, der insgesamt durch die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplans betroffen sein wird.

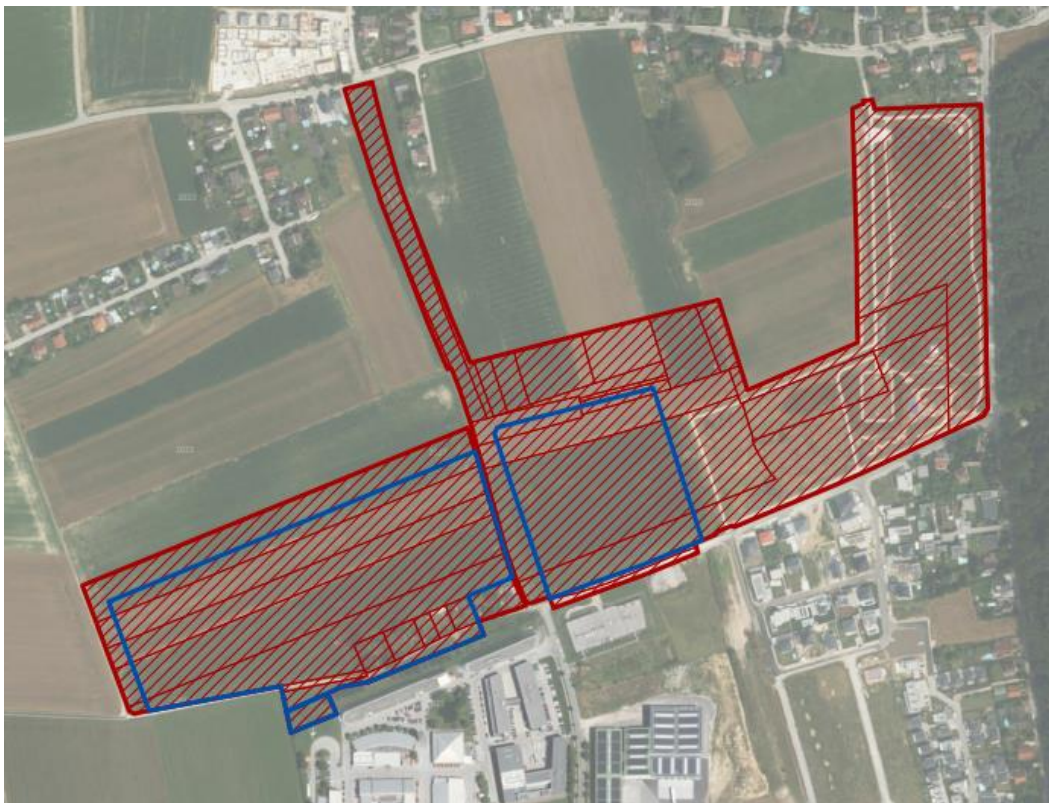


Abbildung 4: Luftbild, blau umrandete Bereiche BS-Sicherheitszentrum bzw. BB-ema (westlich) und BS-Sportanlage bzw. BB-ema (östlich), von Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich des Vorhabens und Umfelds betroffene Grundstücksteile rot umrandet, Quelle: Geoland Basemap, abgerufen am 02.07.2025, DKM Stand 10/2024, Vermessung Schubert ZT GmbH, eigene Darstellung

Durch das regionale Raumordnungsprogramm Raum St. Pölten (LGBl. Nr. 19/2025) sind im ggs. Planungsgebiet keine relevanten Festlegungen verordnet.

Naturschutzrechtlich befinden sich im Planungsgebiet keine Festlegungen.

Auf dem Areal befinden sich keine Waldflächen gemäß Forstgesetz.

Gemäß § 1 Abs. 1 lit. f NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10) LGBl. 8103/1-0 liegt das Untersuchungsgebiet im Sanierungsgebiet NÖ Mitte. In der Verordnung sind Maßnahmen für Streumittel, Schüttgüter, die Landwirtschaft und den Verkehr gelistet, an die es sich innerhalb des Sanierungsgebiets zu halten gilt. Keine dieser Maßnahmen betrifft allerdings das gegenständliche Vorhaben.

Auf dem Areal sind keine gemäß Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen Flächen vorhanden.

Die Stadt St. Pölten hat im ggs. Planungsgebiet noch keinen Bebauungsplan erlassen. Im Bereich des südöstlich angrenzenden Wohngebiets sind 35 % Bebauungsdichte, die offene Bebauungsweise und wahlweise Bauklasse I,II festgelegt. Zur Straßenfluchtlinie ist jeweils eine Baufluchtlinie im Abstand von 5 m festgelegt. Zudem ist planlich verordnet, in welchen Bereichen Niederschlagswässer im Trennsystem abzuleiten sind.

Die südlich angrenzenden Betriebsgebiete (inkl. „Kombiprojekt St. Pölten West“) befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

3 Erläuterungen der Änderung des Flächenwidmungsplans

Die ggs. Erlassung des Bebauungsplans erfolgt in Anpassung an die parallel geplante Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (bestehend aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK und dem Flächenwidmungsplan). Zur einfacheren Nachvollziehbarkeit des ggs. Bebauungsplanentwurfs wird daher in diesem Kapitel zunächst die Änderung des Flächenwidmungsplans dargestellt.

3.1 Steckbrief

Grundstücke:	KG St. Pölten, Gst.-Nr. 1782, 1777, 775/6, 775/5, 775/4, 775/3, 775/7, 744/1, .1109, 830, 815/4, 814, 813/2, 815/2, 816/1, 817, 818, 821/2, 823/1, 840/12, 840/1, 835, 833/1, 1621/43, 713/9 gem. der planlichen Darstellung
Planblatt:	7035-5302
Bestand:	Glf, Ggü-1, Vö
Planung:	BS-Sicherheitszentrum*, BS-Sportanlage-A77, BB-ema, Ggü-1, Vö, Gp, Vp
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen (§ 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

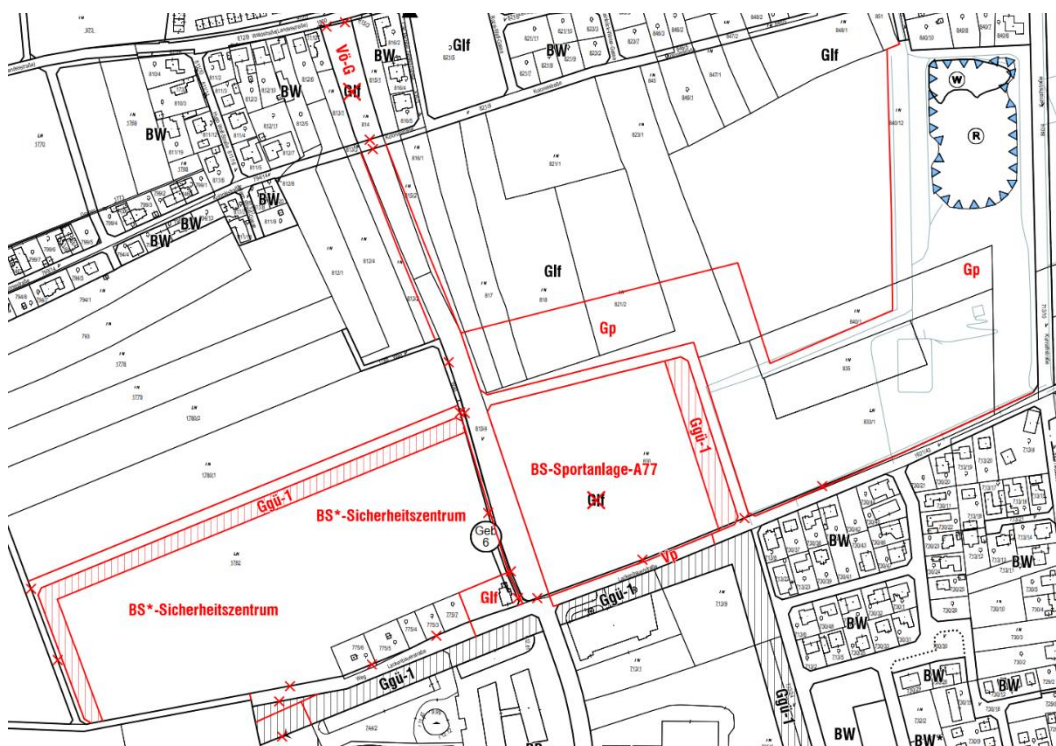


Abbildung 5: Entwurf zur Abänderung des Flächenwidmungsplans, Ausschnitt Planblatt 7035-5302, Quelle: Stadt St. Pölten, nicht maßstabsgetreu

3.2 Umgebungsbestand und aktuelle Festlegungen

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten (108. Änderung, Beschluss vom 26.06.2023) weist für den Großteil der gegenständlichen Fläche die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) aus. Die Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile im südlichen Bereich sind als Bauland Betriebsgebiete mit der Zusatzbestimmung „emissionsarm“ (BB-ema) und als Grüngürtel mit der Funktionsfestlegung „1“ bzw. Siedlungsgliederung (Ggü-1) festgelegt. Der von der geplanten Änderung betroffene, westliche Bereich der Lackenbauerstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Vö).

Umgeben ist das Planungsgebiet im Norden von der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), sowie weiter nördlich von der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW). Westlich und östlich der untersuchten Liegenschaften befinden sich direkt angrenzend öffentliche Verkehrsflächen (Vö) und im weiteren Umfeld wiederum Flächen mit der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) (vgl. Abbildung 6).

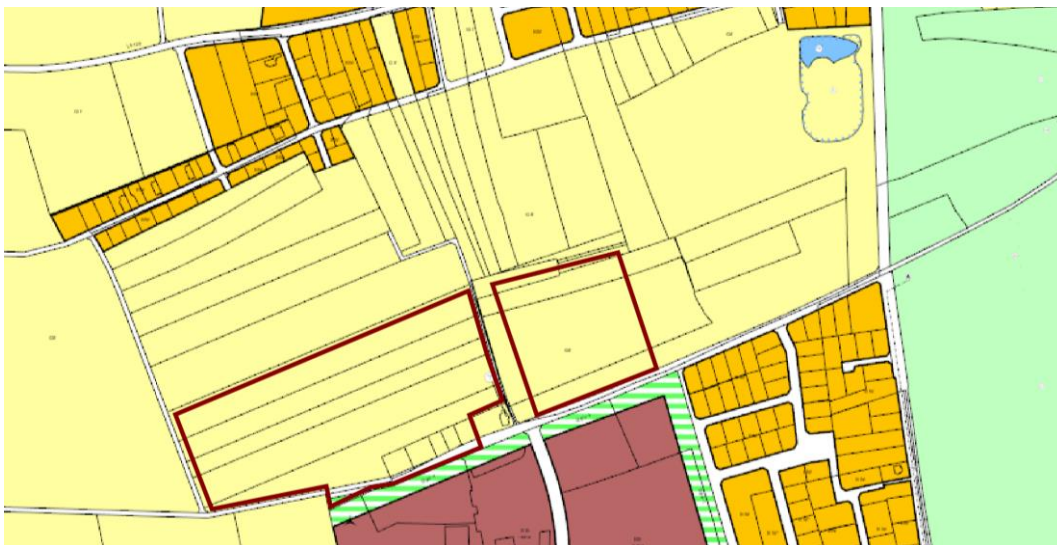


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten idgF, Vorhabensgebiet NÖ Sicherheitszentrum in Dunkelrot schematisch hervorgehoben, Quelle: Stadt St. Pölten, eigene Darstellung, ohne Maßstab

3.3 Geplante Änderung und Planungsziele

Im ggs. betroffenen Planungsgebiet sind mehrere Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans vorgesehen. Grundlage bildet u.a. ein Teilungsplan der Schubert Vermessung ZT GmbH (19932-1 vom 15.01.2025).

3.3.1 Bauland

Zunächst soll zur Ermöglichung des geplanten NÖ Sicherheitszentrums am ggs. Standort im Bereich der Gst.-Nr. 1782 und 775/3-7 (alle KG St. Pölten) eine Widmungsänderung von derzeit Glf wie auch Vö und Ggü-1 in Bauland Sondergebiete mit der Nutzungsfestlegung „Sicherheitszentrum“ (**BS-Sicherheitszentrum**) im Ausmaß von **60.758 m²** (rd. 6,1 ha) erfolgen.

Der Rahmen für zulässige Nutzungen beschränkt sich aufgrund des geplanten Verwendungszwecks auf Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit der NÖ Landespolizeidirektion.

Östlich davon ist im Bereich des Gst.-Nr. 830, KG St. Pölten langfristig geplant, das NÖ Sicherheitszentrum um eine Sportanlage und damit verbundenen Baulichkeiten zu erweitern. Zur widmungstechnischen Standortsicherung ist in diesem Bereich im Ausmaß von **28.478 m²** (rd. 2,8 ha) eine Widmungsänderung von derzeit Glf wie auch Vö in Bauland Sondergebiete mit der Nutzungsfestlegung „Sportanlage“ (**BS-Sportanlage**) vorgesehen.

Gegenüber der für Sportstätten in erster Linie vorgesehenen Widmungsart Grünland Sportstätten (Gpso) wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, etwa auch Baulichkeiten für die Sportausübung in Innenräumen herzustellen zu können, wodurch ein größeres Ausmaß an Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung ermöglicht wird. Gleichsam wird sichergestellt, dass ausschließlich Bauvorhaben, die dem Verwendungszweck „Sportanlage“ nicht widersprechen, zulässig sind.

Im Bereich der Gst.-Nr. 744/1, 744/2 und 744/3 („Kombiprojekt St. Pölten West“) ist hin zur Lackenbauerstraße im Norden ein Grüngürtel mit der Funktionsfestlegung „Siedlungsgliederung“ (Ggü-1) gewidmet.

Da im Bereich der geplanten Bauland Sondergebiete mit den südlichen Betriebsgebieten funktional zusammenhängende Nutzungen beabsichtigt sind bzw. diese mit den Nutzungen im südlich bereits ausgewiesenen Bauland verflochten sein werden, entfällt das Erfordernis einer Siedlungsgliederung durch einen Grüngürtel.

Im betroffenen Bereich der Gst.-Nr. 744/2 und 744/3 ist aber in der Natur parallel zur Verkehrsfläche eine Retentionsmulde hergestellt. Zur Sicherstellung des Erhalts dieser Einrichtung beschränkt sich die Widmungsänderung von Ggü-1 in BB-ema zur Ermöglichung einer funktionsgerechten Verbindung an das bestehende Bauland dort auf den Bereich des Gst.-Nr. 744/1 im Ausmaß von 1.089 m².

Gem. § 17 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 haben Gemeinden bei Erstwidmungen von Bauland durch geeignete Maßnahmen, wie insbesondere durch Festlegung einer Befristung nach Abs. 2 oder Abschluss von Verträgen nach Abs. 3 eine rasche Bebauung sicherzustellen. Zur Sicherstellung, dass das ggs. BS-Sicherheitszentrum möglichst rasch einer widmungskonformen Nutzung zugeführt wird, wird in einem Raumordnungsvertrag gem. Abs. 3 u.a. eine Befristung, die sieben Jahre ab Beschluss der ggs. Änderung durch den Gemeinderat gilt, vereinbart. Die Bindung an einen Raumordnungsvertrag wird im Flächenwidmungsplan mit dem Planzeichen „**“ („Bauland mit vertraglicher Bindung“ gem. Legende zum Flächenwidmungsplan) dargestellt (BS-Sicherheitszentrum*).

Über die Befristung hinaus, werden im Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 Z 3 Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Hinblick auf die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung vereinbart. Der von der Grundeigentümerin unterfertigte Raumordnungsvertrag muss bei Beschluss der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorliegen. Der Entwurf befindet sich bereits in Abstimmung mit den Vertragsparteien. Zusammengefasst umfasst der Vertragsgegenstand Regelungen betreffend

- die Herstellung einer Ampelanlage (VLSA) am Knotenpunkt B1 Linzer Straße / L5154 Gutenbergstraße / Schanze,
- die Ausgestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radweganlagen),
- die schadlose Abfuhr von Oberflächenwässern,
- die Definition von Zeiträumen, in denen zur Vermeidung maßgeblicher Auswirkungen auf den Artenschutz Tätigkeiten wie der Abbruch von Gebäuden, die Baufeldfreimachung oder die Entfernung von Gehölzen zu unterlassen sind (Vogelbrutzeit, Sommerquartierszeit von Fledermäusen),
- besondere Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Lebensraums des Rebhuhns südlich der geplanten Widmungsänderung.

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Umweltbericht zur parallel geplanten 116. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms näher erläutert.

Im Bereich des geplanten BS-Sportanlage im östlichen Planungsgebiet ist durch den Nutzer nicht geplant, die Fläche kurz- bis mittelfristig einer widmungskonformen Nutzung zuzuführen. Die Stadt St. Pölten sieht in diesem Bereich, dem langfristigen Vorsorgeprinzip der Raumordnung Rechnung tragend, im Rahmen der ggs. Änderung des

Flächenwidmungsplans aber die widmungstechnische Standortsicherung für die langfristig geplante Nutzung vor.

Nicht zuletzt, da es sich um einen Übergangsbereich zwischen der dichten städtebaulichen Struktur des bestehenden Kombiprojekts und des geplanten Sicherheitszentrums im Westen und der aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhaussiedlung im Osten handelt, wird die ggs. Fläche zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung als Aufschließungszone festgelegt. D.h. die widmungskonforme Nutzung dieses Baulandbereichs kann erst nach Erfüllung sachgerechter Voraussetzungen (Freigabebedingungen) per Verordnung durch den Gemeinderat freigegeben werden.

Im westlichen Teilbereich (BS-Sicherheitszentrum) fand ein mehrstufiges Generalplanerfindungsverfahren statt. Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll auch im Bereich des BS-Sportanlage die widmungskonforme Nutzung an ein qualitätssicherndes, kompetitives Verfahren unter Einbeziehung der Stadt St. Pölten gebunden sein. Weiters soll im Bereich des östlich angrenzenden Ggü-1 die Ausgestaltung der Fläche durch Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen sichergestellt werden, bevor die Baulandfläche durch den Gemeinderat freigegeben wird.

Für die im Flächenwidmungsplan als BS-Sportanlage-A77 gekennzeichnete Aufschließungszone werden daher folgende Freigabebedingungen definiert und in der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm verankert:

- Qualitätssicherung durch Durchführung eines kompetitiven Verfahrens unter Beteiligung der Stadt St. Pölten
- Sicherstellung einer naturnahen Begrünung unter Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze im Bereich des östlich angrenzenden, gewidmeten Grüngürtels

3.3.2 Grünland

Die ggs. Änderung sieht im Zuge der Ermöglichung des geplanten Sicherheitszentrums zunächst die Umsetzung der rechtskräftigen ISEK-Maßnahme *Schaffung eines Grünraumkorridors* durch eine umfangreiche Ausweisung von Grünland Parkanlagen (**Gp**) im Ausmaß von insgesamt **81.940 m²** (rd. 8,2 ha) vor.

Dabei wird der als Glf gewidmete und bereits in weiten Teilen als „Eisbergpark“ ausgestaltete Bereich im Osten des Planungsgebiets mitberücksichtigt. Betroffen sind die Gst.-Nr. bzw. Teile der Gst.-Nr. 815/2, 816/1, 817, 818, 821/2, 823/1, 840/12, 840/1, 835 und 833/1 (alle KG St. Pölten).

Nördlich und westlich an die BS-Sicherheitszentrum* (Gst.-Nr. 1782, KG St. Pölten) angrenzend, ist die Festlegung eines 15 m breiten Grüngürtels mit der Funktionsfestlegung „Siedlungsgliederung“ (Ggü-1) vorgesehen. Dies im Ausmaß von 7.931 m² (rd. 0,8 ha).

Zusätzlich ist unmittelbar östlich der geplanten Festlegung BS-Sportanlage die Widmung eines 20 m breiten Grüngürtels mit der Funktionsfestlegung Siedlungsgliederung (Ggü-1) vorgesehen. Die Fläche beträgt 3.172 m² und betrifft den östlichen Teilbereich des Gst.-Nr. 830, KG St. Pölten.

Diese Festlegung stellt eine Weiterführung des weiter südlich – zwischen BW und BB-ema – bereits rechtskräftig festgelegten und als bepflanzten Erdwall hergestellten Grüngürtels (Ggü-1) Richtung Norden vor und soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche Strukturierung im ggs. Siedlungserweiterungsgebiet ermöglichen.

Damit wird den Vorgaben gem. ISEK zur Schaffung eines Grünraumkorridors zum Zwecke einer Trennung unterschiedlicher künftiger Nutzungen (Wohnen, Betriebe) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels und einer orts- und landschaftsbildverträglichen Gliederung des Siedlungs- und Landschaftsraumes Rechnung getragen.

Die Festlegungen Grünland Parkanlagen (Gp) lässt eine Entwicklung als Naherholungsgebiet für Spiel-, Sport- und Erholungsnutzungen zu und ermöglicht allfällig für diese Zwecke erforderliche Baulichkeiten. Insgesamt sichert die Festlegung langfristig die weitere Entwicklung einer bedeutenden Grün- und Freiraumachse – ausgehend vom ggs. Siedlungserweiterungsgebiet über den Stadtwald bis ins östlich gelegene Stadtzentrum. Die Grünland Grüngürtel (Ggü-1) lassen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Strukturierung des Siedlungsgebietes zu und ermöglichen ebenfalls entsprechende Abstandsflächen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

3.3.3 Verkehrsflächen

Derzeit ist der gesamte Verlauf der Lackenbauerstraße und deren Übergang in einen unbefestigten Fahrweg öffentliches Straßengut und dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Die Straße ist als Radroute ausgehend vom Stadtwald im Osten in die westlich benachbarten Ort Gerersdorf vorgesehen. Die Route ist Teil des „NÖ Radbasisnetzes“ und dort als „von KFZ Verkehr baulich getrennt“ typisiert. Im ggs. Abschnitt der Lackenbauerstraße ist der Radweg aber bislang nicht hergestellt, da der Bereich bereits als möglicher Standort für das ggs. geplante NÖ Sicherheitszentrum bekannt war.

Aufgrund spezieller Sicherheitsaspekte im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung als Polizeisicherheitszentrum („Sicherheitszone“) ist davon auszugehen, dass das Areal künftig gänzlich eingefriedet und auch nicht für eine öffentliche Durchwegung zur Verfügung stehen wird. Zwischen der Stadt St. Pölten und dem Amt der NÖ Landesregierung wurde daher vereinbart, den geplanten Radweg entlang der nördlichen Projektgrenzen umzulegen.

Die ggs. Änderung sieht zur Ermöglichung der Herstellung dieses Radwegs nördlich des BS-Sicherheitszentrum im Bereich des Gst.-Nr. 1777, KG St. Pölten auf einer Breite von 10 m und im Ausmaß von 4.347 m² die Festlegung Vö vor. Dabei wird die westlich angrenzende, rechtskräftig festgelegte Vö auf 10 m verbreitert, wofür 402 m² von Gf in Vö geändert werden.

Im Osten wird zur Ermöglichung dieses Radwegs entlang der geplanten Festlegung Ggü-1 im Bereich eines Teiles des Gst.-Nr. 1621/43, KG St. Pölten ebenfalls auf einer Breite von 10 m Vö festgelegt, dies im Ausmaß von etwa 1.584 m². Die 10 m breite Vö-Festlegung wird nördlich der geplanten BS-Sportanlage-A77 im Ausmaß von ca. 1.997 m² fortgesetzt.

Der südlich an die BS-Sportanlage-A77 angrenzende Abschnitt der Lackenbauerstraße soll künftig weiterhin als Fuß- und Radweg, wie auch (ausgehend von der Schanze) als Zufahrt zum bestehenden Parkdeck genutzt werden können. Aufgrund bestehender Vereinbarungen zwischen dem Land NÖ und der Stadt St. Pölten soll der Bereich jedoch aus dem öffentlichen Straßengut der Stadt St. Pölten herausgeteilt und dem Eigentum des Landes NÖ zugeschlagen werden. Die ggs. Änderung sieht dort dementsprechend eine Widmungsänderung von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in private Verkehrsfläche (Vp) vor. Dabei soll ein öffentliches Wegerecht zur Nutzung als Fuß- und Radweg vereinbart werden. Der Ausbau und Erhalt des Straßenabschnitts werden Gegenstand zivilrechtlicher Vereinbarungen (Raumordnungsvertrag). Etwa um den Durchzugsverkehr durch PKW zu unterbinden, werden im Osten der Fläche Sperrpfosten („Poller“) errichtet. Die im nördlichen Teil des Gst.-Nr. 713/9, KG St. Pölten geplante Vp umfasst 1.568 m².

Zur Ermöglichung einer funktionsgerechten Erschließung des geplanten Sicherheitszentrums für den (motorisierten) Individualverkehr soll in nördlicher Verlängerung der Schanze zwischen BS-Sicherheitszentrum und BS-Sportanlage-A77 eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet werden. Dies in einer Breite von durchwegs mindestens etwa 24 m, wodurch sichergestellt wird, dass im Hinblick auf die Herstellung der Straße für sämtliche Verkehrsmodalitäten und -teilnehmer:innen (Radfahrer:innen, Fußgänger:innen, PKWs, etc.) wie auch für eine standortgerechte und zeitgemäße Straßenbegleitbegrünung ausreichend Platz zur Verfügung stehen wird. Diese Vö-Festlegung wird ausgehend vom geplanten Sicherheitszentrum etwa 350 m Richtung Norden erweitert, um mittel- bis langfristig eine Anbindung an die Landesstraße L5128 und das dort gelegene Siedlungsgebiet Waldstraße / Koloniestraße ermöglichen zu können.

4 Erläuterungen des ggs. Bebauungsplanentwurfs

Grundstücke:	KG St. Pölten, 1782, 1777, 775/6, 775/5, 775/4, 775/3, 775/7, 744/1, .1109, 830, 815/4, 814, 813/2, 815/2, 816/1, 817, 818, 821/2, 823/1, 840/12, 840/1, 835, 833/1, 1621/43, 713/1, 713/9 gem. der planlichen Darstellung
Planblatt:	E9, F9
Bestand:	-
Planung:	BS-Sicherheitszentrum: 35 / o / 13 BS-Sportanlage-A77: 35 / o / 9 Straßenfluchtlinien vordere Baufluchtlinien (5 m) BB-ema: 50 / o / 9 Festlegung eines Bezugsniveaus
Änderungsanlass:	Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

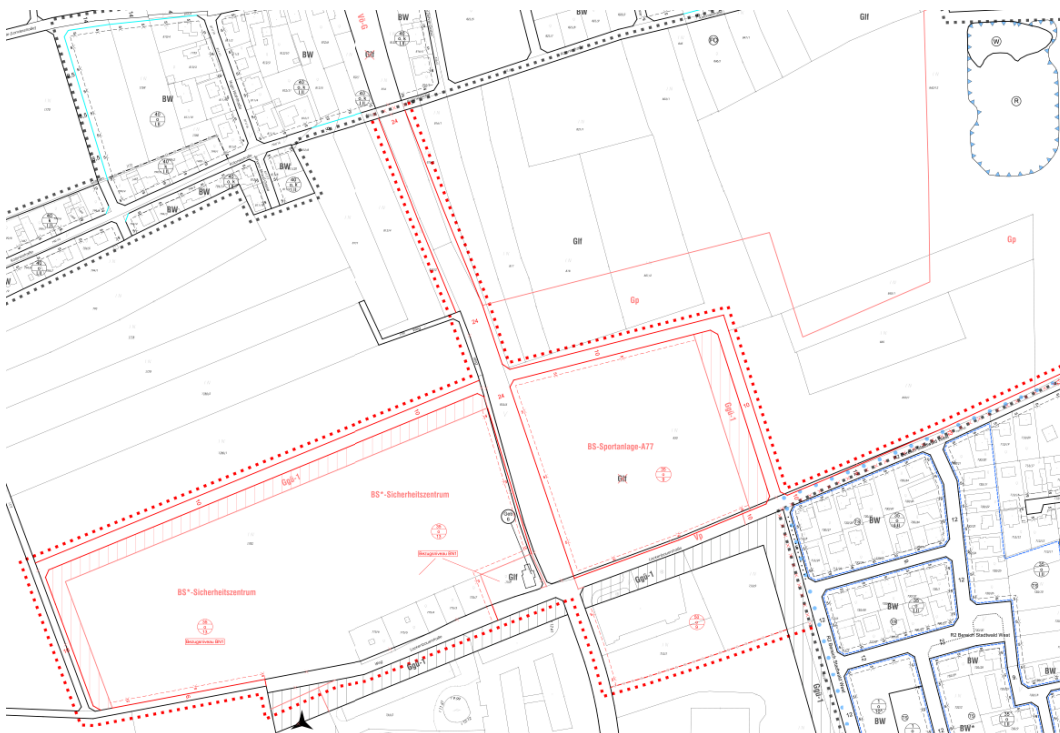


Abbildung 7: Entwurf zur Erlassung von Bebauungsplanbestimmungen, Ausschnitt Planblätter E9 und F9, Quelle: Stadt St. Pölten, nicht maßstabsgetreu

Ein maßstabsgetreuer Bebauungsplanentwurf ist Anhang 1 zu entnehmen.

4.1 Bebauungsdichten

Gem. § 30 Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 können im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte oder eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt werden.

Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze wird im ggs. Entwurf zum Bebauungsplan mit Festlegung einer Bebauungsdichte (Verhältnis der mit Gebäuden bebauten Grundfläche zur Fläche des Bauplatzes) in % angegeben. Zur Ermöglichung einer Weiterentwicklung und

effizienten Baulandnutzung wird eine Bebauungsdichte von 35 %, entsprechend den Umgebungsfestlegungen (Bauland Wohngebiete im Südosten) festgelegt.

In jenem Bereich, für den zur Verwirklichung des NÖ Sicherheitszentrums auf der Ebene des Flächenwidmungsplans BS-Sicherheitszentrum festgelegt wird, ist davon auszugehen, dass damit auch der langfristig angedachten Erweiterungsoption um ein Bildungszentrum und eine Sicherheitsakademie, die zusätzlich zum unmittelbar geplanten NÖ Sicherheitszentrum (ca. 36.300 m² BGF) Baulichkeiten im Ausmaß von etwa 13.500 m² BGF vorsieht, entsprochen werden kann.

Im Bereich BS-Sportanlage-A77 wird ebenfalls 35 % Bebauungsdichte festgelegt. Die Ausweisung erfolgt hier in Anpassung an die umgebenden Festlegungen. Aufgrund des speziellen Verwendungszwecks „Sportanlage“ ist jedoch nicht von einer vollständigen Ausschöpfung dieser baulichen Ausnutzbarkeit auszugehen.

Das bestehende Parkdeck im Bereich des Gst.-Nr. 713/1 umfasst derzeit 200 Stellplätze und soll im Rahmen der Errichtung des NÖ Sicherheitszentrums um weitere 90 Stellplätze durch Aufstockung um ein zusätzliches Geschoß erweitert werden. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens wird, unter Berücksichtigung des Bestands und der entsprechend kleineren Bauplatzfläche, im Bereich der bestehenden Widmungsfestlegung BB-ema eine Bebauungsdichte von 50 % festgelegt. Die Ermöglichung einer baulichen Erweiterung des bestehenden Systemparkdecks trägt ggü. einer Unterbringung dieser Stellplätze außerhalb des bereits bebauten Baulandes einer effizienten Ausnutzung bestehender Flächenressourcen Rechnung.

4.2 Bebauungsweisen

Gem. § 30 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind im Bebauungsplan für das Bauland die Bebauungsweisen festzulegen.

Für sämtliche der geplanten Baulandflächen wird die offene Bebauungsweise festgelegt. D.h. zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten. Damit wird einerseits den Umgebungsfestlegungen entsprochen und andererseits eine aufgelockerte Anordnung von Gebäuden ermöglicht. Nicht zuletzt wird damit der natürlichen Durchlüftung des Areals Rechnung getragen.

4.3 Höchstzulässige Gebäudehöhen

Gem. § 30 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind im Bebauungsplan für das Bauland Bauklassen oder höchstzulässige Gebäudehöhen festzulegen.

Das NÖ Sicherheitszentrum (im Bereich der BS-Sicherheitszentrum) soll entsprechend den Vorgaben aus den Auslobungsunterlagen zum Generalplanerfindungsverfahren mit möglichst kompakten Baulichkeiten umgesetzt werden. Dabei soll unter Berücksichtigung auch eine maßvolle (ortsbildverträgliche) vertikale Verdichtung ermöglicht werden, auch zur Gewährleistung großer unversiegelter Bauplatzbereiche.

Zur Ermöglichung einer Umsetzung von Baulichkeiten mit drei oberirdischen Geschoßen und einem zusätzlichen, zurückgesetzten Dachgeschoß wird ggs. eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 13 m festgelegt. Ggü. Bauklasse III (11 m) wird damit einerseits den speziellen Anforderungen eines modernen Dienstleistungszentrums, entsprechend höhere Geschoßhöhen (inkl. technischer Einbauten) zur Verfügung zu stellen, Rechnung getragen. Andererseits wird damit nicht nur ein entsprechendes Höchstmaß für Baulichkeiten festgesetzt, sondern es werden – zur Wahrung eines gewissen Maßes an Flexibilität in der Höhenentwicklung – gleichzeitig auch niedrigere Gebäudehöhen ermöglicht. Das Mindestmaß bei Bauklasse III beträgt demgegenüber 8 m.

Östlich der Schanze, im Bereich der BS-Sportanlage-A77 und der BB-ema, wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 9 m festgelegt. Damit wird einerseits ein vermittelnder, städtebaulicher Übergangsbereich zwischen dem geplanten Sicherheitszentrum und dem angrenzenden Wohngebiet (Bauklasse I,II) ermöglicht. Andererseits wird ggü. Bauklasse II (5 m bis 8 m) ein gewisses Maß an Flexibilität in der baulichen Gestaltung gewährt.

4.4 Straßenfluchtlinien

Gem. § 30 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind im Bebauungsplan für das Bauland Straßenfluchtlinien festzulegen.

Im ggs. Entwurf werden die Straßenfluchtlinien entsprechend den geplanten Abgrenzungen des Baulandes (bzw. Grünlandes) hin zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt (vgl. Kapitel 3).

Die Straßenfluchtlinien werden im Falle der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) hin zur Waldstraße im Norden in einem Abstand von zumindest 24 m, im Bereich des geplanten Freizeitradwegs in einem Abstand von 10 m festgelegt. Damit wird eine ortsbildwirksame Begrünung und Gestaltung (Gehölzreihen, Verkehrsrandgrün) und eine Strukturierung des Siedlungs- und Landschaftsraum ermöglicht.

4.5 Bezugsniveau

In Vorbereitung einer künftigen Herstellung der geplanten Verkehrsflächen (Verlängerung Schanze Richtung Norden, Geh- und Radweg rund um das NÖ Sicherheitszentrum), welche durch die geplante Widmungsänderung bzw. Festlegung von Straßenfluchtlinien ermöglicht wird, wurde anhand eines Lage-/Höhenplans das künftige Straßenniveau definiert. In Anpassung daran soll für den Bereich der geplanten Widmung NÖ-Sicherheitszentrum* ein Bezugsniveau im Bebauungsplan festgelegt werden. Im Hinblick auf das ausgehend von der künftigen Verkehrsfläche im Osten (Verlängerung der Schanze) in einer geplanten Baulandtiefe von ca. 400 m nach Südwesten kontinuierlich ansteigende Gelände, kann einerseits eine orts- und landschaftsbildwirksame Angleichung an das künftige Straßenniveau erfolgen. Andererseits bedeutet die Festlegung Planungssicherheit für die Liegenschaftseigentümerin und die baubehördliche Beurteilung (insb. in Bezug auf die höchstzulässige Gebäudehöhe) wird erleichtert. Dieses Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung des Magistrats der Stadt St. Pölten.

D.h. die für die baubehördliche Beurteilung heranzuziehende Höhenlage des Geländes wird iSd. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 40/2025 per Verordnung festgelegt und entspricht unter Berücksichtigung des in Richtung Südwesten ansteigenden Geländeverlaufs dem künftigen Niveau der umgebenden Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg bzw. Verlängerung der Schanze). Ein entsprechender Verweis auf die geplante Festlegung des Bezugsniveaus ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Weiters findet die Maßnahme unter § 2 wie folgt Eingang in den Wortlaut der ggs. geplanten Verordnung:

Für die vom Bezugsniveau BN1 betroffenen Gst.-Nr. 1782, 775/3, 775/4, 775/5, 775/6, 775/7 und .1109, KG St. Pölten wird das Bezugsniveau entsprechend dem Plan Bezugsniveau BN1, GZ 675_SHZ Bezugsniveau, Grundriss 1:500, vom 26.08.2025, welcher einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung bildet, festgelegt.

Der Plan Bezugsniveau BN1, GZ 675_SHZ Bezugsniveau, Grundriss 1:500, vom 27.08.2025 ist dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt.

4.6 Baufluchtlinien

Zur Ermöglichung einheitlicher Vorgartentiefen und einer ortsbildverträglichen Gestaltung von Straßenräumen werden – durchwegs in einem Abstand von 5 m zur jeweiligen Straßenfluchtlinie – vordere Baufluchtlinien (§ 30 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) festgelegt.

4.7 Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften (als textlicher Teil der Verordnung zum Bebauungsplan) wurden im Zuge der Zusammenführung der einzelnen Teilbebauungspläne überarbeitet. Die Verordnung ist am 14. Juni 2023 in Rechtskraft erwachsen. Grundsätzlich wurden im Rahmen der zusammengeführten Verordnung zum Bebauungsplan St. Pölten einheitliche textliche

Bestimmungen des Bebauungsplans verordnet, in deren Geltungsbereich nunmehr auch das ggs. Planungsgebiet eingegliedert wird.

Über die im vorliegenden Erläuterungsbericht dargestellten, planlichen Bestimmungen hinausgehende Regelungsinhalte sind dem Verordnungswortlaut des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten zu entnehmen. In den Bebauungsvorschriften sind u.a. folgende Regelungsinhalte verankert:

- Mindestmaß von Bauplätzen (§ 3)
- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen (§ 4)
- Lage und Orientierung der Wohnungen (§ 5)
- Dachbegrünung (§ 6)
- Abstellanlagen (§ 7)
- Ein- und Ausfahrten (§ 8)
- Nebengebäude und bauliche Anlagen (§ 9)
- Ausgestaltung von Freiflächen (§ 11)
- Grünraumgestaltung (§ 12)
- Kanalisation und Retentionsmaßnahmen (§ 14)
- Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen (§ 15)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Überarbeitung der Bebauungsvorschriften, die zum Zeitpunkt des ggs. Auflageentwurfs noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist. **Ggü. dem Auflageentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist im Rahmen der ggs. Verordnung keine inhaltliche Änderung der textlichen Bestimmungen der Bebauungsvorschriften vorgesehen.** Ausnahme bildet ein Verweis auf die geplante Festlegung eines Bezugsniveaus. Die derzeit noch nicht rechtskräftig abgeänderten Bestimmungen (1. Änderung), die auch im ggs. Planungsgebiet zur Anwendung kommen sollen, sind nachfolgend in blauer Schrift dargestellt:

§ 34: Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen:

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) [...]
- ~~(4) Die Errichtung einer blickdichten Einfriedung (Schallschutzmauer etc.) mit einer Höhe von max. 1,7 m ist nur entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem durchschnittlich täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ zulässig.~~
- (4) Von Abs. 3 darf abgewichen werden, wenn
 - (a) dies zum Schutz vor Naturgefahren erforderlich ist. In diesem Fall darf mehr als die Hälfte (max. 1,0 m) der Einfriedung blickdicht ausgeführt werden oder
 - (b) eine Hauptverkehrsstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von mehr als 10.000 KFZ angrenzt. Diese blickdichte Einfriedung (Schallschutz etc.) wird mit einer Höhe von max. 1,7 m begrenzt.
- (5) Von den Bestimmungen Abs. 1 bis 4 kann unter Berücksichtigung der Schutzzonenziele §15.1 sowie den Vorgaben zu Einfriedungen nach §15.3 Abs. 9 in ausgewiesenen Schutzzonen abgewichen werden.

§ 45: Lage und Orientierung der Wohnungen

~~Bei Neubauten darf keine Wohnung mit den Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Norden orientiert werden.~~ In Bereichen, die als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, hat die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überwiegend auf ruhigere Bereiche wie z.B. die Innenhöfe zu erfolgen.

§ 5: Vorbauten

Balkone dürfen bei Neubauten die Straßenfluchtlinie nicht überragen. Ausgenommen davon ist das nachträgliche Anbringen von Balkonen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden.

§ 6: Dachbegrünung

Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden bis 10 Grad sind im Wohnbauland ab einer Gesamtfläche 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). Davon ausgenommen sind Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Erfordernisse für die Photovoltaikanlage nicht möglich ist, Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen und andere transparente Dachdeckungen sowie technisch erforderliche Ausbildungen und Aufbauten wie (z.B. Stiegenhäuser und Lifte) bis höchstens 30% der Dachfläche.

§ 7: Abstellanlagen

(1) Oberirdische Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland und bei Handelseinrichtungen durch Pflanzung eines großkronigen Baumes je 4 Stellplätze zu trennen, so zu gestalten, dass für je 4 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum gepflanzt und gepflegt wird. Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in 1 m Höhe mind. 18 cm zu betragen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum (> 35 m³) je Baum nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Die Platzierung der Bäume hat nach gestalterischen Gesichtspunkten zu erfolgen, so dass eine räumliche Gliederung der Stellplatzflächen durch die Begrünung gewährleistet ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, in einem vitalen Zustand zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

(2) Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind im Wohnbauland versickerungsfähig auszuführen (flächenhafte Versickerung über durchlässige Oberflächen mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von > 0,7). Ausgenommen davon sind Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten, Flächentypen mit erhöhtem Grundwasserschutzbedarf (z.B. Kfz-Werkstätten, Tankstellen usw.) sowie bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Für Letzteres ist bei der Baueinreichung ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Eine planliche Darstellung zum Aufbau der Sickeranlage ist den Antragsbeilagen anzuschließen. Die gängigen Normen (insbesondere ÖNORM B 2506-2 und ÖWAV Regelblatt 45) sind einzuhalten.

(3) Werden die Stellplätze unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz oder baulichen Anlagen mit extensiv begrünter Dachfläche hergestellt, kommen die Absätze 1 und 2 nicht zur Anwendung.

~~(2/4)~~ [...]

~~(3/5)~~ Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb von Gebäuden ebenirdigen Kfz-Abstellanlagen im Wohnbauland ist maximal gem. nachstehender Tabelle zulässig. Ausgenommen davon sind Abstellanlagen im öffentlichen Interesse. Abstellanlagen, die dieses Maß übersteigen, sind entweder unterirdisch in Form einer Tiefgarage und/oder oberirdisch in Form eines Parkdecks auszuführen. Die Abgrenzung der Zonen ist der planlichen Darstellung Nr. 04/26-2/St.Pö.-19-57 zu entnehmen.

Zone	Maximale Anzahl der <u>oberirdischen</u> Stellplätze <u>außerhalb von Gebäuden im Wohnbauland pro Bauplatz (ausgenommen Parkdecks)</u>
Zone 1	10
Zone 2	20
Zone 3	20
Zone 4 (Restliches Stadtgebiet)	30

~~(4/6)~~ Für die vom Land Niederösterreich geförderte Sonderwohnform „Junges Wohnen“ sowie für „Betreubares Wohnen“ genügt die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze gemäß NÖ Bauordnung Bautechnikverordnung 2014.

§ 8: Ein- und Ausfahrten:

Auf Bauplätzen mit bis zu 4 Wohneinheiten im Wohnbauland sind pro Grundstück Ein- bzw. Ausfahrten mit einer maximalen Breite in Summe von 7 m zulässig. Die maximale Summenbreite gilt nicht für Bauplätze mit mehr als 4 Wohneinheiten sowie bei betriebslogistischen Bedürfnissen (Zufahrt von bestimmten Fahrzeugklassen, Gliederung des Zu- und Abfahrtsverkehrs usw.). Der Bedarf einer Summenbreite von mehr als 7 m ist unter Rücksichtnahme auf § 12 NÖ Bautechnikverordnung 2014 (Anforderungen an Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge), in den Einreichunterlagen schlüssig darzustellen.

§ 9: Nebengebäude und bauliche Anlagen:

- (1) [...]
- (2) Das nicht bloß vorübergehende Abstellen von Waggonen, ~~Mobilheimen~~, Kraftfahrzeugaufbauten, mobilen Imbissständen und dgl. ist im ~~Bauland nur in der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet~~ Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet nicht zulässig.
- (3) Das Ausmaß baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist innerhalb des vorderen Bauwuchs bis maximal 50 m² zulässig.

§ 10: Werbeanlagen:

- ~~(1) Im Blickbereich des Traisen-Grünraumes sind Leuchtreklamen, Leuchtaufschriften und beleuchtete Aufschriften o.ä. nicht zulässig.~~
- ~~(2)~~(1) [...]
- ~~(3)~~(2) Werbeanlagen und Firmenaufschriften über der Traufe bzw. Attikaoberkante sind im Wohnbauland generell verboten.

§ 11: Freiflächen gem. § 31 Abs. 9. NÖ ROG 2014

- (1) Allgemeine Festsetzungen zu Freiflächen ohne Nummerierung
Generell sind alle Freiflächen sind zu einem überwiegenden Teil (mehr als 50%) zu begrünen und der Rest überwiegend als nicht versiegelte Fläche zu befestigen. Der vordere Bauwuch ist zu begrünen, der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen.
- (2) [...]

§ 12: Grünraumgestaltung

[...]

§ 13: Altortgebiet

[...]

§ 14: Kanalisation und Retentionsmaßnahmen

- (1) Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zu versickern. Ist dies technisch z. B. aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll, sind geeignete Ersatzmaßnahmen auf Eigengrund (z. B. Rückhaltebecken) vorzusehen. Bei Ausführung von Muldenentwässerungen ist auf eine maximale Neigung von 20% zu achten.
- (2) In den Bereichen R1 Kremserberg und R2 Stadtwald West (Bereich R2 mit „TS“ gekennzeichnet und mit einer blauen Welllinie umrandet) ist die öffentliche Kanalisation ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.
- (3) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:
 - (a) R1 Bereich Kremserberg
Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflusssammelung, unter Ansatz eines Regens r 15,1 = 120 l/s. ha und eines Abflussbeiwertes von 1, auf 0,5 l/s pro 100 m² befestigter Fläche zu begrenzen.
 - (b) Gesamtes Stadtgebiet inkl. R2 Bereich Stadtwald West
Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer der befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflusssammelung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses r15,2 = 144,4 l/s. ha auf 0,72 l/s pro 1.000 m² befestigter Fläche zu begrenzen.

(4) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die gleichen Einleitmengen von Niederschlagswässern wie in Abs. 3 lit. a einzuhalten.

(5) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.

(2) R1 Bereich Kremserberg

~~(a) Die öffentliche Kanalisation ist ein Trennsystem. Die Haus- bzw. Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen.~~

~~(b) Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere die Vorflutverhältnisse) müssen auf den Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retentionen) vorgesehen werden:~~

~~Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigte Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines Regens $r_{15,1} = 120 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ und eines Abflussbeiwertes von 1, auf 0,5 l/s pro 100 m² befestigter Fläche zu begrenzen.~~

~~(c) Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen.~~

(3) R2 Bereich Stadtwald West

~~(a) Die öffentliche Kanalisation in den mit „TS“ gekennzeichneten und mit einer blauen Welllinie umrandeten Bereichen ist ein Trennsystem. Die Haus- und Grundstückskanalisationen sind daher ebenfalls als Trennsystem herzustellen. Wegen der technischen und natürlichen Rahmenumstände (insbesondere der Vorflutverhältnisse) müssen auf den betroffenen Bauparzellen, vor der Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal, technische Rückhaltemaßnahmen (Retention, etc.) vorgesehen werden.~~

~~(b) Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer von den befestigten Flächen wie z.B. Dachflächen, Terrassen, befestigten Fahr-, Park- und Gehflächen etc., in den öffentlichen Regenwasserkanal ist durch technische Rückhaltemaßnahmen auf den Bauparzellen, z.B. Speicherschächte oder Speicherkanäle und Abflussdrosselung, unter Ansatz eines 2-jährlichen, 15-minütigen Niederschlagsereignisses $r_{15,2} = 144,4 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ auf 0,72 l/s pro 1.000 m² befestigter Fläche zu begrenzen. Die Retentionsberechnung(en) sind jeweils zutreffend und fachgerecht zu erstellen und jeder Baueinreichung beizufügen. Dabei sind die befestigten Flächen sowie deren Ausmaß tabellarisch anzuführen.~~

~~(c) Bei nachträglicher Versiegelung von Flächen (z.B. durch Carports, Abstellflächen, Gartenhäuser, Terrassen, etc.), deren Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sind die Retentionsmaßnahmen entsprechend zu erweitern.~~

§ 15: Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen

[...]

§ 15.1: Zielsetzung:

[...]

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

(1) Geltungsbereich

(a) Die in dieser Verordnung enthaltenen Bestimmungen finden auf 4 Kategorien von Schutzzonen Anwendung und regeln ausschließlich bauliche Maßnahmen an vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bauwerken und Teilen von Bauwerken Gebäuden bzw. Gebäudeteilen einschließlich historischer Einbauten (Fenster, Türen udgl.), Einfriedungen, Kamine sowie Haustechnikanlagen.

(b) Hiervon kann nur bei Freigabe durch ein fachlich qualifiziertes Gremium („Gestaltungsbeirat“) aufgrund von im überwiegenden Interesse der Zielsetzungen (§ 15.1) der in Frage stehenden Schutzzone abgewichen werden.

(2) Begriffsbestimmungen

~~(a) Alle Bauwerke/Bauwerksteile Objekte und Anlagen sind im Hinblick auf das spezielle Schutzinteresse wie folgt kategorisiert:~~

[...]

- (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 Klimaanlage sowie Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung oder der Gestaltung von Dächern in Schutzzonen anzeigepflichtig.
- (4) Schutzzonenbeurteilung
- In einer „Schutzzonenbeurteilung“ wird im Falle von ~~wesentlichen~~ Neu-, Zu- oder Umbauten geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktion, Dimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Diese Beurteilung ~~kann ist~~ seitens der Baubehörde ~~eingeholt werden einzuholen~~ und ~~ist~~ durch die zuständige Fachabteilung ~~GB Stadtentwicklung~~ Stadtplanung in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats oder dem Gestaltungsbeirat zu prüfen.

§ 15.3: Allgemeine Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“:

- (1) Dächer:
- (a) [...]
- (b) Dächer – einschließlich Kamine, Dachrinnen und Ablaufrohre – müssen sich bei Neu-, Zu oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzone und des Objektes harmonisch einfügen.
- (c) Bei allen Gebäuden oder Gebäudeteilen darf die Dachneigung einen Winkel von 35 Grad nicht unter und jenen von 50 Grad (außer bei untergeordneten Bauteilen und Sonderbauteilen) nicht überschreiten. Daraus ergibt sich, dass bei Hauptgebäuden die Ausbildung von Flachdächern unzulässig ist. Diese sind nur bei untergeordneten Zubauten zulässig.
- (d) Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech und ähnlichem, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Faserzementschindeln oder ähnliche kleinformatige Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Es sind Schneerechen anstatt Schneehaken vorzusehen. Ist der Einsatz von Blech unumgänglich (Achsenausbildung, Mansardendächer udgl.) ist dieses – wenn technisch möglich - in der Farbe des Daches zu streichen oder zu beschichten.
- ~~(e)~~ Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen udgl.) sind nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet. Dachgaupen sind nur in bauhistorisch begründbaren Ausnahmefällen möglich.
- ~~(e)(f)~~ Dachflächenfenster sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Gebäudes noch die Form des Daches negativ beeinflusst ~~wird werden~~. Diese sind in den Schutzzonenkategorien I bis III flächengleich mit der Dachhaut auszuführen.
- ~~(f)(g)~~ 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. Von dieser Bestimmung ist, vorbehaltlich einer Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat, im Einzelfall abzusehen, wenn die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Maßnahmen in Entsprechung der Vorgaben des Gestaltungsbeirats errichtet werden. Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft des historisch gewachsenen Umgebungsbestands sowie die charakteristische Erscheinungsform und dessen Zusammenwirken der prägenden Dächer dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Fassaden:
- [...]
- (3) Fenster, Türen und Tore:
- (a) [...]
- (b) [...]
- (c) [...]

- ~~(d) Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z.B. Grundstückszusammenlegungen, Eckgrundstücke), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen.~~
- (4) Antennen:
[...]
- (5) Haustechnikanlagen:
Lüftungs- und Klimaanlage, Wärmepumpen, Filteraufsätze bzw. -kästen und sonstige Haustechnikanlagen müssen sich in ihrer Ausformung und Proportionierung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren. Wartungsstege udgl. dürfen visuell nicht in den Vordergrund treten und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigen.
- (6) Beleuchtung:
[...]
- (7) Sonnenschutzeinrichtungen
[...]
- (8) Werbeeinrichtungen:
- (a) Steckschilder für Firmennamen oder Produktbezeichnungen sind in angemessener Proportion und Maßstäblichkeit am Gebäude anzubringen, leicht und transparent zu gestalten, keinesfalls voluminös und kastenartig und dürfen nur eine maximale Fläche von 1,0 m² aufweisen, wobei selbstleuchtende Ausleger weitaus geringer zu dimensionieren sind. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.
- (b) Werbeflächen in Form von Tafeln, Schildern, Schaukästen sowie Schriften etc. sind in angemessener Proportion und Maßstäblichkeit zur Fassade bzw. zum Bauwerk anzubringen und Schilder sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc. sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.
- (c) Werbeeinrichtungen gemäß lit. a und b sind so zu gestalten, dass sie nicht als Teil des Gebäudes oder eines Architekturelementes wie z.B. Gesimse, Fenster, etc., sondern als eigenständiges und austauschbares Element zu erkennen sind. Diese sind, mit Blick auf ihre Anordnung am Objekt, in unmittelbarer Nähe des Geschäftseinganges, unter Rücksichtnahme der bestehenden Fassade, zu platzieren, keinesfalls im Giebelbereich, in den oberen Stockwerken oder auf Brandwänden.
- ~~(e)d) Werbeanlagen in Form von Metallkästen als Posterlights oder Leuchtkästen auf Fassaden sind grundsätzlich verboten. Werbeeinrichtungen von nicht unmittelbar auf dem Grundstück befindlichen Betrieben und Einrichtungen sind unzulässig.~~
- (9) Einfriedungen:
Einfriedungen gegen das öffentliche Gut sind, bei entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan, herzustellen. Hinsichtlich der Höhe, des Materials etc. dieser Einfriedungen gelten die Bestimmungen des § 3.2. sinngemäß. Bestehende prägende historische Einfriedungen sind jedenfalls zu erhalten. Sollte dies technisch nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer bzw. ähnlicher Konstruktionsart und, wenn wirtschaftlich möglich, gleichwertigen Materialien zu erneuern.
- (10) KFZ-Stellplätze:
[...]
- (11) In Ausnahmefällen (z.B. bei untergeordneten bzw. eingeschößigen Zubauten, Nebengebäuden oder Garagen, etc.) kann von den §§ 15.3 Abs. 1 lit. c und d sowie Abs. 2 und 3 abgesehen werden, sofern hierdurch weder das Objekt selbst noch das unmittelbare Ensemble negativ beeinträchtigt werden.

§ 15.4: Spezifische Bebauungsvorschriften für „Schutzzonen“:

- (1) „Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz“ (in der Plandarstellung als „SZ I“ gekennzeichnet):
- ~~(a)~~ Neben den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen“ sind auch die Bestimmungen des Denkmalschutzes sinngemäß anzuwenden. Bei einer Teilunterschutzzstellung gelten für die übrigen bebauten Teile der Liegenschaft die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie II, sofern sie, vorbehaltlich einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamts, bauhistorisch und oder baukünstlerisch im Sinne ihres überlieferten äußeren Erscheinungsbilds von Bedeutung sind, ansonst die Schutzzonenkategorie III, für die übrigen unbebauten Teile der Liegenschaft gelten die Bestimmungen der Schutzzonenkategorie IV.
- (2) „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZ II“ gekennzeichnet):

- (a) Gebäudestruktur und äußere Erscheinungsform sind zu erhalten. Die historischen Einbauten und Oberflächen sind zu bewahren. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie in vergleichbarer Konstruktionsart und gleichwertigen Materialien zu erneuern. Bei der Fassadenfärbelung ist unter Verwendung geeigneter Materialien, auf dem historischen Bestand aufzubauen.
- (b) [...]
- (3) „Schutzzone mit ensemblebedeutsamen Objekten“ (in der Plandarstellung als „SZ III“ gekennzeichnet):
 - (a) Straßenseitige Fassaden und Dächer sind in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik primär zu erhalten. Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes hat in jedem Fall unter Bedachtnahme auf das übrige Ensemble zu erfolgen. Bei der Fassadensanierung/Oberflächenbehandlung sind die zu verwendenden Materialien auf den Bestand abzustimmen.
 - (b) [...]
- (4) „Pufferzone“ (in der Plandarstellung als „SZ IV“ gekennzeichnet):
 - ~~(a)~~ Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist hinsichtlich Kubatur, Proportion, Anordnung auf dem Grundstück, Bauform, Farbgebung und Gestaltung auf die harmonische Einfügung in die Umgebung Bedacht zu nehmen.

§ 15.5: Schutzzone Waschblausiedlung

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) Bewahrung der Maßstäblichkeit und Sicherstellung der Einheitlichkeit (Fenster, Putzgliederung, Färbelung, Vorlegestufen, Dachrinnen, Dachdeckung) der Anlage. Die Baukörper sind als Ganzes und nicht als individuelle Einzelhäuser zu sehen.
 - (a) Bei einem Neuanstrich der Fassade sollte ist hinsichtlich der Farbe auf die angrenzenden Gebäude Rücksicht zu nehmen ~~genommen werden~~. Ein Bezug zum ursprünglichen Farbkonzept der Siedlung wäre wünschenswert ist herzustellen.
 - (b) [...]
 - (c) [...]
 - (d) Zur einheitlichen Regelung sind bei den Reihenhäusern nur Zubauten auf der Gartenseite in einer Tiefe von 3,5 m, maximal über beide Geschosse reichend, zulässig. Der Erweiterung kann eine Terrassenzone von einheitlich 3,5 m Tiefe und mit 2 m hohen Sichtschutzmauern vorgelagert werden. Terrassen im Dachgeschoß sind unzulässig.
- (4) Wird nach Abbruch eines Hauptgebäudes ein Neubau errichtet, so hat sich dieser hinsichtlich der Baumasse und Proportion seiner Bauteile in das Gesamtensemble einzufügen.
- ~~(5)~~ Eine zeitgemäße Interpretation der Architektursprache ist dabei zulässig.

§ 15.6: Schutzzone Voithsiedlung

- (1) [...]
- (2) Ergänzend zu den „Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone“ gem. § 15.3, mit Ausnahme der Bestimmungen Abs. 7 Sonnenschutzanlagen und Abs. 10 KFZ- Stellplätze, sowie in Entsprechung des § 15.4 Abs 3 (b) gelten zusätzlich nachstehende Festlegungen:
 - [...]

5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die ggs. Erlassung eines Bebauungsplans erfolgt in Anpassung an die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms und hat eine mit den örtlichen Gegebenheiten verträgliche, abgestimmte Bebauungsstruktur zum Ziel.

Die Bebaubarkeit der neu geplanten Baulandflächen bleibt dabei erhalten, es erfolgt lediglich eine Steuerung der Bebauung.

Der ggs. ermöglichte Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit weicht betreffend die zulässige Gebäudehöhe nicht offenkundig vom näheren Bezugsbereich (Kombiprojekt St. Pölten West) ab. Die ggs. geplanten höchstzulässigen Bebauungsdichten und Gebäudehöhen stellen in Verbindung mit den im Flächenwidmungsplan umfassend geplanten Grünlandausweisungen und den textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten eine zeitgemäße, den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 Z 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 (grüne Infrastruktur, Klimawandelanpassung, etc.) entsprechende Erweiterung der bereits bestehenden, dichten städtebaulichen Struktur sicher. Dies unter entsprechend abfallender Höhenentwicklung Richtung Wohngebiet im Osten.

Im Zusammenspiel mit den Vorgaben des Generalplanerfindungsverfahrens zur Verwirklichung des NÖ Sicherheitszentrums sind aufgrund der ggs. geplanten Festlegungen des Bebauungsplans – unter Bedachtnahme auf die geplante Widmungsfestlegung Bauland Sondergebiete – keine Bauwerke zu erwarten, die hinsichtlich

- Bauform und Farbgebung,
- Ausmaß ihres Bauvolumens,
- Anordnung auf dem Grundstück

von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs (Kombiprojekt St. Pölten West) offenkundig abweichen, womit den Vorgaben des § 56 Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 40/2025 zum Schutz des Ortsbildes entsprochen wird.

Zur schadlosen Abfuhr von Oberflächenwasser und Geringhaltung versiegelter Flächen wie auch zur Sicherstellung einer natürlichen Durchlüftung sind ggs. entsprechende Bestimmungen vorgesehen, die unter anderem mittels Raumordnungsvertrag sichergestellt werden.

Auswirkungen auf den Artenschutz betreffend, ist unter Verweis auf den Umweltbericht zur parallelen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms ins Treffen zu führen, dass im Rahmen von naturschutzfachlichen Erhebungen im Bereich der vom ggs. Bebauungsplan betroffenen Gst.-Nr. 713/1 und 713/9 (BB-ema) ein Lebensraum des Rebhuhnes festgestellt wurde. Beim Rebhuhn handelt es sich um eine gem. Rote Liste Österreich gefährdete Art.

Das Projekt NÖ Sicherheitszentrum beschränkt sich in diesem Bereich auf die eingeschossige Aufstockung des bestehenden Parkdecks um ein weiteres Geschöß mit 90 zusätzlichen KFZ-Stellplätzen. Zur Sicherstellung der Vermeidung maßgeblicher Auswirkungen auf den Artenschutz und insb. auf den Lebensraum des Rebhuhnes werden in einem Raumordnungsvertrag folgende naturschutzfachliche Bestimmungen vereinbart:

- Der Abbruch von Gebäuden, die Baufeldfreimachung wie auch Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) haben außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. außerhalb des Zeitraums Mitte Februar bis Ende August) zu erfolgen – d.h. im Zeitraum 1. September bis 19. Februar.
- Bei der Durchführung von Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) ist überdies zu berücksichtigen, dass diese Tätigkeiten außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (d.h. außerhalb des Zeitraums Anfang April bis Ende Oktober) erledigt werden – d.h. im Zeitraum 1. November bis 31. März. Da allfällig vorhandene Fledermäuse zwischen Mitte September und Ende Oktober fluchtfähig sind, können Gehölzentfernungen (Altbaumbestand) mit geeigneten begleitenden Maßnahmen durch

eine fachlich geeignete Person auch im Zeitraum 15. September bis 31. Oktober durchgeführt werden.

- Bei Vorhaben im Bereich der Gst.-Nr. 713/1 und 713/9, KG St. Pölten, ist die Baustelle zum Schutz des angrenzenden Lebensraumes des Rebhuhns durch einen Bauzaun abzugrenzen und es sind geeignete begleitende Maßnahmen (insb. Abgrenzung Baustellenzufahrt, Kranstandort, Lagerflächen, Bauzaun, Lärm, Licht) mit einer fachlich geeigneten Person zu definieren, in einem Baustellenlogistikkonzept zu berücksichtigen und einzuhalten. Bei baulicher Beanspruchung des Lebensraums ist pro Rebhuhn-Paar im Planungsgebiet bzw. im möglichst unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes vor Baufeldfreimachung 1 ha strukturreicher Extensivacker als Ausgleichsfläche herzustellen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen (die im Umweltbericht zur parallelen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms detaillierter erläutert sind) sind aufgrund der ggs. Erlassung eines Bebauungsplans keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Allfälligen weiteren (nicht erheblichen) negativen Umweltauswirkungen kann im Rahmen der Realisierung des Vorhabens NÖ Sicherheitszentrum begegnet werden.

6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug Baumassestudie, rot: Verwaltungsgebäude und Parkdeck Sicherheitszentrum, blau: langfristig geplante Erweiterung, Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Teilungsplan Vermessung Schubert ZT GmbH (GZ. 19932-1 vom 15.01.2025), 07.05.2025	2
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsraumes im Stadtgebiet von St. Pölten, Untersuchungsgebiet Rot eingekreist, Quelle: Stadt St. Pölten, eigene Darstellung, ohne Maßstab	3
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten idgF, Quelle: Stadt St. Pölten, ohne Maßstab.....	4
Abbildung 4: Luftbild, blau umrandete Bereiche BS-Sicherheitszentrum bzw. BB-ema (westlich) und BS-Sportanlage bzw. BB-ema (östlich), von Änderung des Flächenwidmungsplans im Bereich des Vorhabens und Umfelds betroffene Grundstücksteile rot umrandet, Quelle: Geoland Basemap, abgerufen am 02.07.2025, DKM Stand 10/2024, Vermessung Schubert ZT GmbH, eigene Darstellung	5
Abbildung 5: Entwurf zur Abänderung des Flächenwidmungsplans, Ausschnitt Planblatt 7035-5302, Quelle: Stadt St. Pölten, nicht maßstabsgetreu	7
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten idgF, Vorhabensgebiet NÖ Sicherheitszentrum in Dunkelrot schematisch hervorgehoben, Quelle: Stadt St. Pölten, eigene Darstellung, ohne Maßstab	8
Abbildung 7: Entwurf zur Erlassung von Bebauungsplanbestimmungen, Ausschnitt Planblätter E9 und F9, Quelle: Stadt St. Pölten, nicht maßstabsgetreu	12

7 Anhang

- Anhang 1: Plandarstellungen Auflageentwurf im Maßstab 1:1.000
- Anhang 2: Verordnungsentwurf
- Anhang 3: Plan Bezugsniveau BN1, GZ 675_SHZ Bezugsniveau, Grundriss 1:500,
vom 27.08.2025