



**EMRICH CONSULTING**

RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION



# **LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN**

**VIEHOFEN  
TEILBEBAUUNGSPLAN / FLÄCHE G  
5. ÄNDERUNG / NEUDARSTELLUNG  
VORENTWURF**

# **LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN**

## **VIEHOFEN TEILBEBAUUNGSPLAN / FLÄCHE G 5. ÄNDERUNG / NEUDARSTELLUNG VORENTWURF**

**BEARBEITUNG:**

Dipl.-Ing. Hans EMRICH, MSc  
Dipl.-Ing. Martina REISENBICHLER  
Ing. Ralf STIDL

Wien, im November 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
1.1	Allgemein .....	6
1.2	Lage im Raum .....	6
1.3	Lärm .....	9
1.4	Zielsetzung / Änderungsanlass .....	12
<b>2</b>	<b>BEBAUUNGSPLANUNG .....</b>	<b>15</b>
2.1	Bebauungsszenario .....	15
2.2	Visualisierung Bebauungsszenario .....	16
2.3	Maßnahmen .....	21
<b>3</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>32</b>

### **Neudarstellung Teilbebauungsplan KG. Viehofen WWE-Gründe**

BLOK, Elastic City - Bebauungsszenario, 31.10.2019

BLOK, Elastic City – Leitbild Bebauungskonzept, 21.12.2017

BLOK, Elastic City – Berechnung Dichte Mögliches Bebauungsszenario, 31.10.2019

BLOK, Elastic City – BGF Berechnung Mögliches Bebauungsszenario, 31.10.2019

BLOK, Elastic City - Nachweis Spielplätze, 31.10.2019

Schneider Consult, Mobilitätskonzept, November 2019



# 1 AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Allgemein

Das Areal der WWE-Gründe (Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.), Grstnr. 395/33 und 395/14 (EZ 779), KG Viehofen (KG-Nr. 19594), befindet sich im Zentralraum der Landeshauptstadt St. Pölten, mit gleichzeitig direkter Anbindung an das Naherholungsgebiet Viehofner Seen und verfügt damit über ideale Voraussetzungen für eine innerörtliche Siedlungsentwicklung. Die Fläche beträgt rund 7,7 Hektar.

Für das Areal wurde im Jahr 2015 ein EUROPAN-Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt "Elastic City" zur Weiterverfolgung ausgewählt wurde.

Es handelt sich um ursprünglich für die Erweiterung der Glanzstoff Austria GmbH vorgesehene Flächen, deren Betrieb im Jahr allerdings im Jahr 2008 eingestellt wurde.

Auf dem Areal befand sich im Zweiten Weltkrieg ein Zwangsarbeiterlager. Dazu wurden archäologische Grabungsarbeiten durchgeführt und dokumentiert. Derzeit sind noch die Fundamente der ehemaligen Baracken vorhanden. 2010 wurden 5 Orientierungstafeln der Künstlerin Catrin Bolt am Ufer des Viehofner Sees als Mahnmal für die Zwangsarbeiterlager Viehofen aufgestellt.

### Sachlage

## 1.2 Lage im Raum

Die Lage des Areals zeichnet sich sowohl durch die Nähe zu wichtigen infrastrukturellen und sozialen Einrichtungen, als auch durch die unmittelbar angrenzenden Naherholungsgebiete aus. Folgende wesentliche Lagecharakteristika sollen an dieser Stelle genannt werden:

- Lage an der Tullnerfelder Bahn - Station Traisenpark (3 Minuten zum Hauptbahnhof)
- Nahversorgung durch EKZ Traisenpark in unmittelbarer Nähe
- Naherholung durch Viehofner Seen und Traisenpromenade

### Infrastruktur- ausstattung



Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

- Nähe zu Universitätsklinikum, FH St. Pölten

Im Nordwesten des Areals, westlich der Austraße befindet sich ein Altstoffsammelzentrum der Stadt, nördlich des Areals befindet sich ein als Bauland Betriebsgebiet gewidmetes Gebiet. Südlich und östlich schließt ein Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Siedlungsgliederung an, an das im Osten die Traisen anschließt. Südlich des Grüngürtels befindet sich ein Einfamilienhausgebiet.

Das Areal wird von West nach Ost von einer Hochdruck-Gasleitung der EVN gequert. Weiters befindet sich eine Gasstation im Gebiet. Diesbezüglich wurde im Jahr 2005 zwischen der WWE und der EVN ein notariell beglaubigter Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen der EVN das Recht einräumt, die Gasleitung und technische Anlage auf dem Grundstück zu betreiben, zu überprüfen, in Stand zu halten, zu erneuern und umzubauen.

### **EVN-Gasleitung**

Entsprechend der Bescheidaufgaben und den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Anlagen u. Leitungserrichtungen ist ein Schutzabstand im Bereich von Gasdruckregelanlagen von 10 Metern zu bewohnten Gebäuden, 3 Metern zu öffentlichen Straßen innerhalb des verbauten Gebiets und 5 Metern zu öffentlichen Straßen außerhalb von verbautem Gebiet einzuhalten.

Das WWE-Areal ist großteils als Bauland Betriebsgebiet gewidmet. Im Südosten befindet sich die Widmung Bauland Betriebsgebiet Aufschließungszone Nummer 54. Im Norden, zwischen Dr. Adolf Schärf-Straße und Dr. Doch-Gasse, befindet sich eine als Bauland Betriebsgebiet gewidmete und auch als solche genutzte Fläche (Lagerhaus Werkstätte, Fitnesscenter). Derzeit ist das Areal, aufgrund der bis dahin ungeklärten Situation die Altlast betreffend, großteils mit einer Bausperre versehen. Westlich davon, auf der anderen Seite der Austraße, befindet sich eine als Grünland Altstoffsammelzentrum Wertstoffsammelzentrum gewidmete Flächen, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche umgeben ist.

### **Flächenwidmung**

Große Teile sind derzeit bewaldet und auch forstrechtlich als Wald anzusehen. Von Osten bis Süden ist die Fläche von einem Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Siedlungsgliederung begrenzt, östlich davon befindet sich die Traisen.



Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

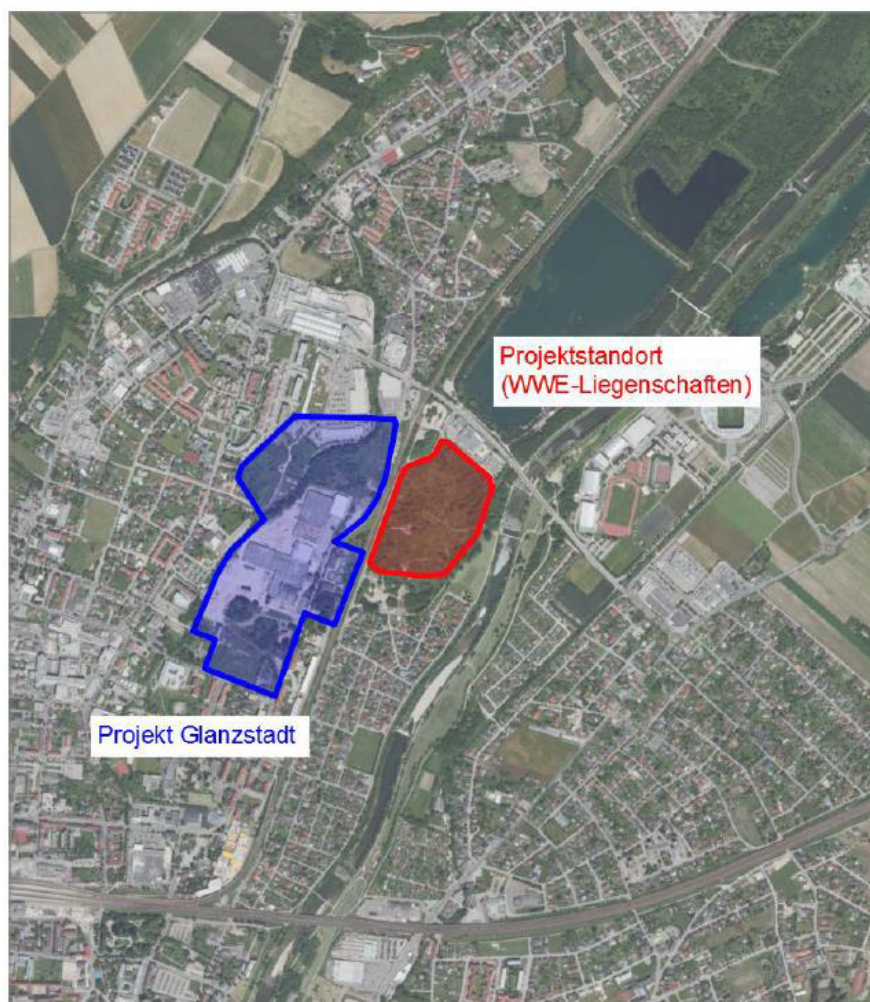
Die Linie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) verläuft durch die Grüngürtel parallel zur Traisen.

Die Abwasserentsorgung kann über den Traisentalssammelkanal hergestellt werden.

Westlich der Austraße verläuft in Nord-Süd-Richtung die Trasse der Tullnerbahn, in deren Westen liegt das derzeit in Errichtung befindliche Stadt-erweiterungsgebiet Glanzstadt, für das lt. Bebauungsplan Gebäudehöhen der Bauklassen III-V (bis 17 Meter) sowie ein Hochpunkt mit maximal 25 Metern möglich sind.

**Nachbarprojekt**  
**„Glanzstadt“**

**Abbildung 1: Übersichtsluftbild**



Quelle: Schneider Consult, 2017



Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

Parallel zur gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Dementsprechend wird der Bebauungsplan abgeändert und an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm der Landeshauptstadt St. Pölten angepasst, da Festlegungen des Bebauungsplans von der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) betroffen sind.

**Kenntlichmachung Änderung örtliches Raumordnungsprogramm**

### **1.3 Lärm**

Laut Umweltbericht sind für die WWE-Gründe durch die Überlagerung von Bahn und Straßenverkehr erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten.

**Lärmschutzanlagen**

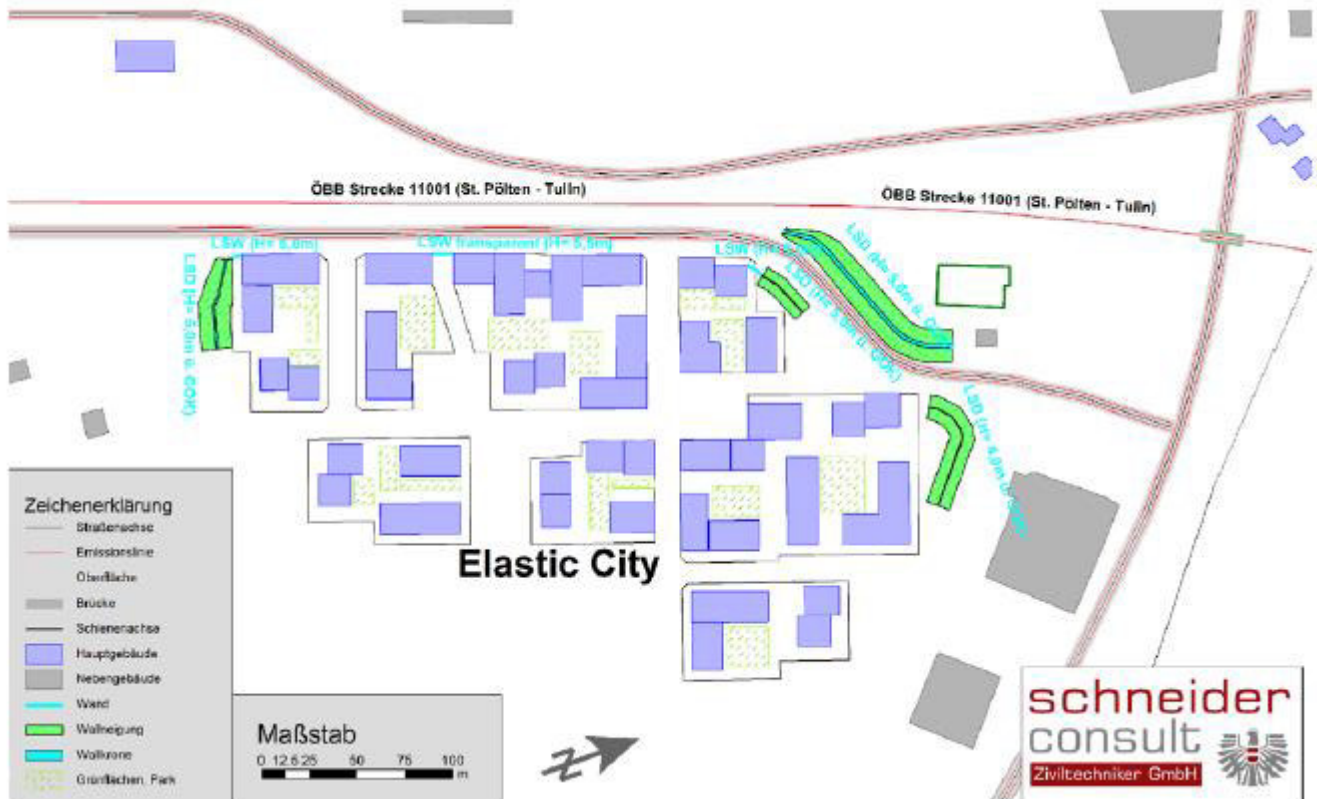
Um die zukünftigen BewohnerInnen des Areals entsprechend zu schützen sollen Lärmschutzanlagen errichtet werden. Deren Lage und Ausmaß sowie die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, architektonischen und städtebaulichen Gesichtspunkten in einer schalltechnischen Untersuchung von DI Grulich (Schneider Consult) auf ihre Schirmwirkung untersucht – siehe Anhang. Folgende Lärmschutzanlagen sollen errichtet werden (siehe auch nachfolgende Abbildung 2):

- Lärmschutzanlage südlich und östlich des bestehenden Altstoffsammelzentrums (Widmung Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13)); Freigabebedingung für Aufschließungszone
- Lärmschutzanlage im Norden gegenüber dem Altstoffsammelzentrum auf dem WWE-Areal (Widmung Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13)); Freigabebedingung für Aufschließungszone
- Lärmschutzanlage im Süden des Baulandes auf dem WWE-Areal (Widmung Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13)); Freigabebedingung für Aufschließungszone
- Lärmschutzanlage im Bereich der Gasleitung an der Austraße auf dem WWE-Areal (Widmung Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13)); Freigabebedingung für Aufschließungszone

Die Lärmschutzwälle sollen an die städtebauliche Situation angepasst werden. Sie sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.



**Abbildung 2: Übersicht über geplante Lärmschutzanlagen**



Quelle: Schneider Consult, 2019

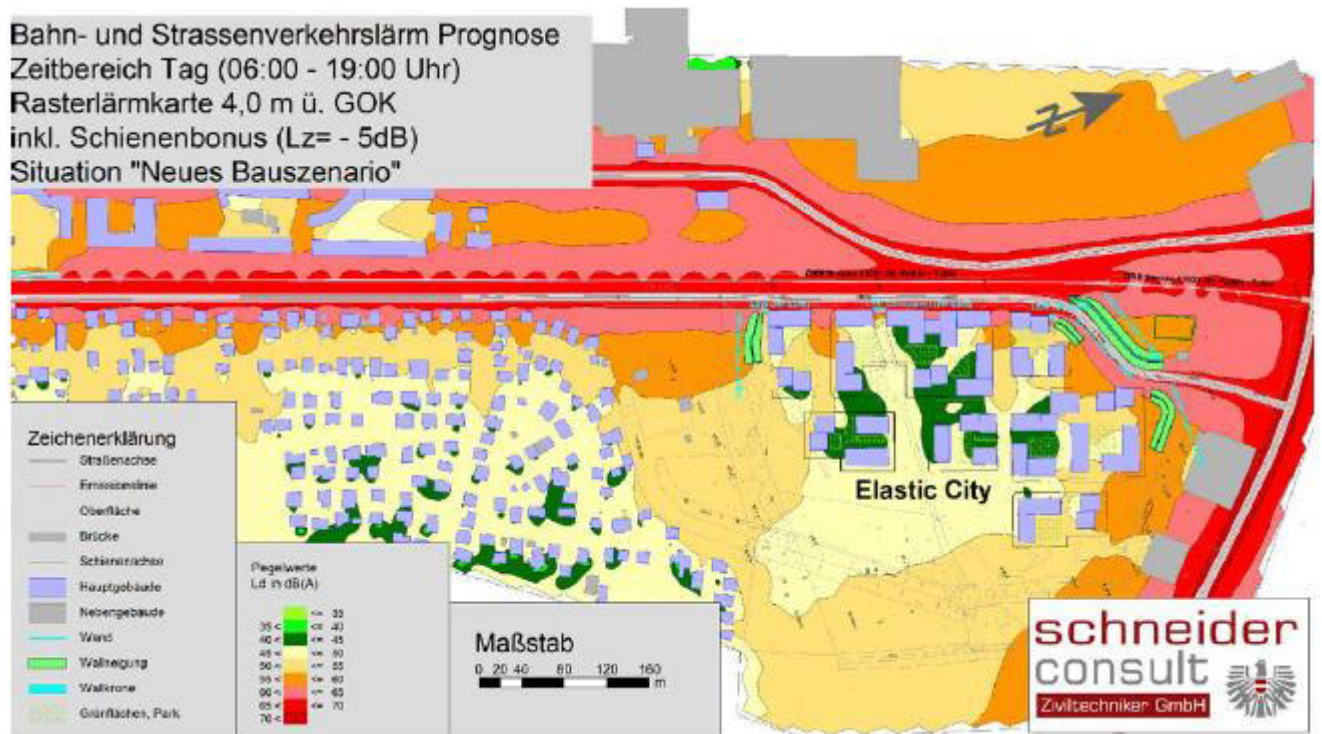
Neben der Errichtung von Lärmschutzwällen wird im Flächenwidmungsplan eine etappenweise Freigabe der Baufelder festgelegt: Erst nach Errichtung der vorderen, geschlossenen Gebäudefront, dürfen die nächsten Baufelder bebaut werden. Die im Bebauungsplan zu treffenden Maßnahmen werden im Kapitel 2.3.1 detailliert beschrieben. In der nachfolgenden Abbildung 3 bzw. Abbildung 4 sind die errechneten Lärmimmissionen mit geplanten Lärmschutzanlagen für die Situationen Tag/Nacht dargestellt.

### **Lärmschutzmaßnahmen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**



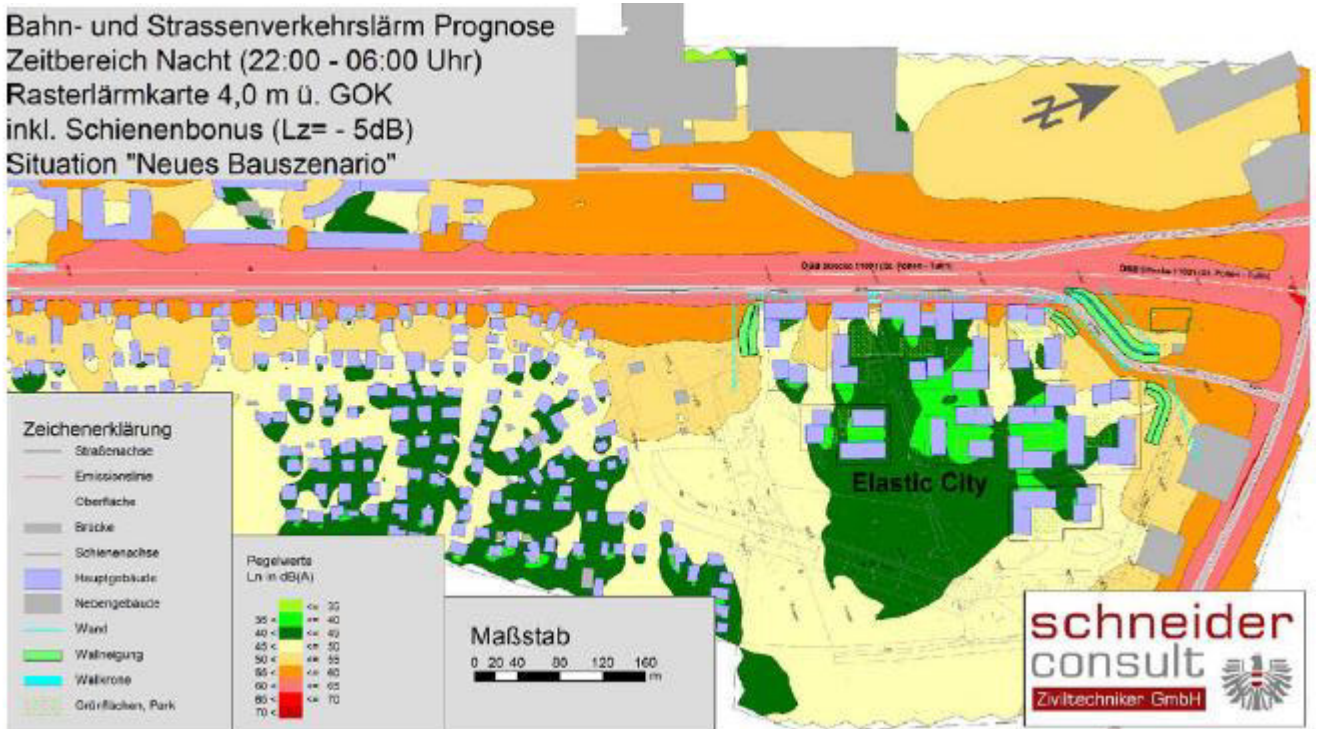


**Abbildung 3: Prognose Rasterlärkarte 4m ü. GOK – Ld (Tagzeit)**



Quelle: Schneider Consult, 2019

**Abbildung 4: Prognose Rasterlärkarte 4m ü. GOK – Ld (Nachtzeit)**



Quelle: Schneider Consult, 2019



## **1.4 Zielsetzung / Änderungsanlass**

### **1.4.1 Zielsetzung**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2015) wurden für das Areal der WWE-Gründe folgende Entwicklungsziele definiert:

#### Kapitel 5.1.1 Siedlungsentwicklung:

*"Die weitere Siedlungsentwicklung soll sich auf die Kernstadt konzentrieren. Entsprechend dem „Klimaschutzoptimierten Beitrag zum Entwicklungskonzept“ ist die Nachverdichtung ein wichtiges Thema, aber auch **die Entwicklung vorhandener Baulandreserven in zentraler Lage**. Im Vergleich zum rechtsgültigen Entwicklungskonzept werden keine zusätzlichen Erweiterungsflächen ausgewiesen, da, wie eingangs beschrieben, bereits das Entwicklungskonzept 1992 auf etwa 75.000 EinwohnerInnen ausgelegt war. Gleichwohl werden im ISEK Siedlungserweiterungsflächen definiert. Einerseits soll allen Ortsteilen eine weitere Entwicklung ermöglicht werden, andererseits benötigt die Stadtplanung auch eine gewisse Flexibilität. Nicht alle Flächen sind im Bedarfsfall verfügbar bzw. sind für die jeweiligen Flächen unterschiedliche Vorleistungen zu erbringen, die finanziell und politisch abgestimmt werden müssen.*

*Nachverdichtung des Siedlungsgebiets vorrangig vor Siedlungserweiterung, insbesondere Nutzung zahlreicher Siedlungsbrachen: **Folgende Entwicklungsschwerpunkte werden definiert:** [...]*

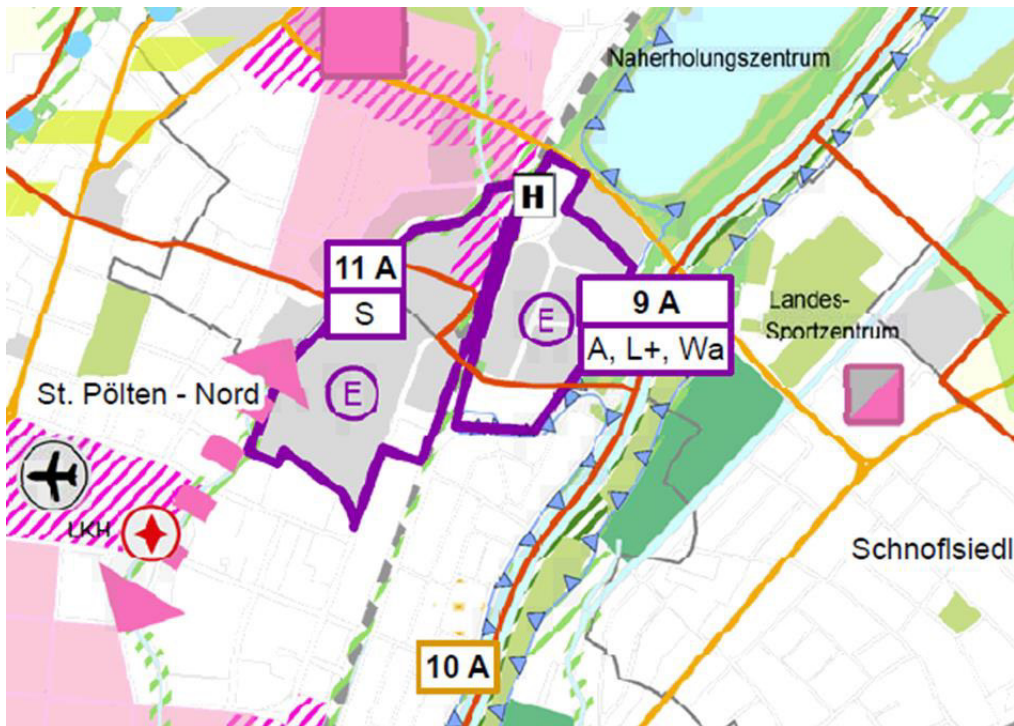
*- **Areal der ehemaligen Glanzstoff- sowie WWE-Gründe (WWE Wohn- und Wirtschaftspark EntwicklungsgesmbH.)** "*

#### Entwicklungsziel für die WWE-Gründe

*"Schaffung einer Verbindung zwischen dem Entwicklungsgebiet "Ehemaliges Glanzstoff-Areal" und der Traisen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zur Verringerung der Barrierewirkung der Tullnerbahn sowie zur Anbindung des Entwicklungsgebietes WWE-Gründe an das Stadtteilzentrum Nord."*



**Abbildung 5: Ausschnitt ISEK 2017**



**Entwicklungskonzept**

**Grünraum**

- Ökologisch wertvolle Fläche gem. RegRop
- Erweiterung/Verbindung von ökologisch wertvollen Fläche gem. Zielsetzungen Stadt
- Schaffung eines Grünraumkorridors
- Freihaltung des Hangfußes des Wagram

- Potenzielle Hochhauszone
- Lokale Siedlungsgrenze
- Straßenanlage geplant
- Hochwassersicherheit herstellen
- Betriebsgebieteerweiterung
- Wohnbauanderweiterung
- Allgemeine Siedlungserweiterung

**Siedlungsentwicklung**

- Zentrumszone lt. FWP
- Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum zu entwickeln
- Nahversorgungszentrum
- Nahversorgungszentrum zu entwickeln
- Ort mit Arrondierungs- und geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten
- Ort mit geringfügigen Arrondierungsmöglichkeiten zum Eigenbedarf
- Erhaltung der kulturlandschaftstypischen Siedlungsformen
- Verbindung zwischen Zentren
- Entwicklungsschwerpunkt

**Notwendige Gutachten - SUP**

- Nummerierung SUP
- Gutachten Altablagerung/ Sanierungsmaßnahmen
- Geologisches Gutachten
- Grundwasserschutz beachten
- Hydrogeologisches Gutachten
- Lärmgutachten
- Lärmgutachten/-schutzmaßnahmen
- Gutachten Oberflächenwässer/ Hochwasser
- Siehe separate SUP-Unterlage
- Rodungsbewilligung Wald

Quelle: Eigene Darstellung, 2017



## WWE-Gründe

### Änderung Bebauungsplan

Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

### Ausgangssituation

Durch die gegenständliche Neudarstellung des Bebauungsplans soll die Entwicklung eines attraktiven neuen Stadtteils in zentraler Lage sichergestellt werden. Als Grundlage dafür wird das zur Weiterverfolgung ausgewählte Projekt des EUROPAN-Wettbewerbs „Elastic City“ herangezogen.

### Zielsetzung

#### 1.4.2 Änderungsanlass

Beim Änderungsfall WWE-Gründe liegt der Änderungsanlass in einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (gem. § 34 Abs. 1 Z. 1 des NÖ ROG 2014 i. d. g. F.). In der Landeshauptstadt St. Pölten soll in zentraler Lage eine verdichtete Innenentwicklung sichergestellt werden. Die Bebauungsbestimmungen werden auf Basis der parallel zur gegenständlichen Änderung durchgeführten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms geändert.

### Änderungsanlass



## **2 BEBAUUNGSPLANUNG**

### **2.1 *Bebauungsszenario***

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bildet das aus dem EUROPAN hervorgegangene Bebauungskonzept (siehe Anhang), welches auf einem neutralen Raster aufbaut, der zur Entwicklung von Baufeldern führt und den Grundstein für die Elastizität des städtebaulichen Projekts bildet.

**Sachverhalt**

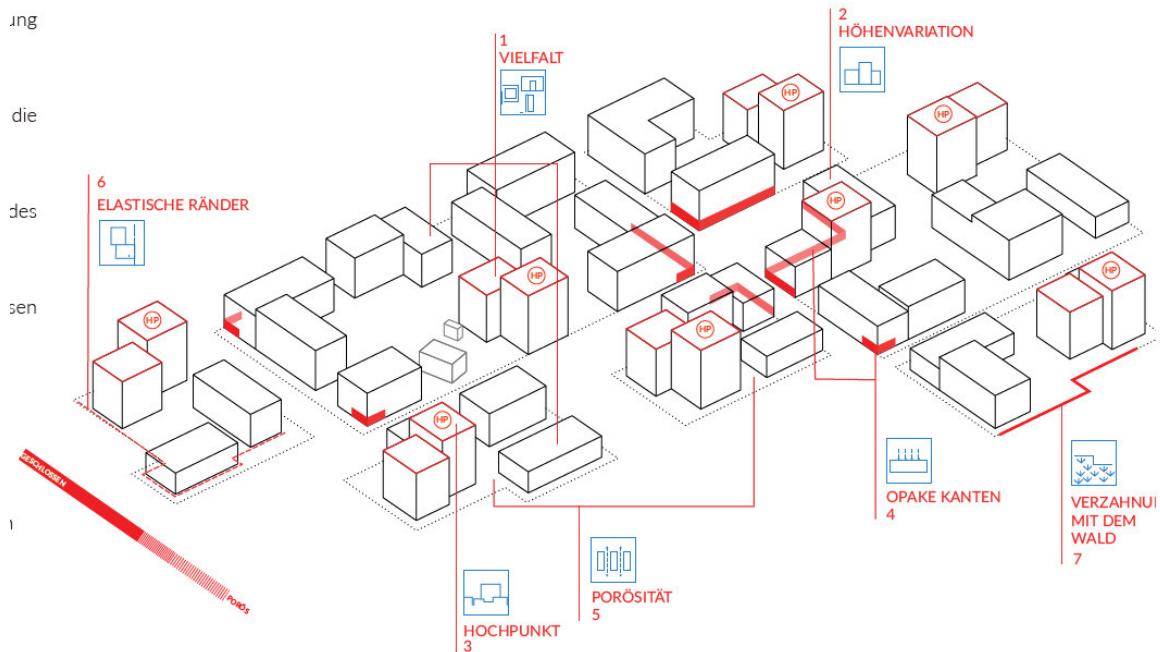
Im Bebauungsszenario werden folgende Qualitäten einer möglichen Bebauung definiert

**Zielsetzung Bebauungsszenario**

- Vielfalt  
Bauliche und typologische Vielfalt soll gefördert werden
- Höhenvariation  
Bewusstes Höhenspiel innerhalb der Baufelder und Ausbildung von Dachlandschaften
- Hochpunkte  
Hochpunkte übernehmen die Rolle der Adressbildung, sowie die Markierung wichtiger Zugänge ins Gebiet
- Opake Kanten  
Harte Kanten mit Anbauverpflichtung zur klaren Einfassung des Platzes sowie zur Betonung wesentlicher Eckpunkte
- Porosität  
Öffnung zum natürlich belassenen Grüngürtel durch Sichtschneisen zum Traisental hin - Gleichwertigkeit der Objekte
- Elastische Ränder  
Die Reaktionsfähigkeit des Städtebaus soll durch die Einführung elastisch-räumlicher Sequenzen sichergestellt werden
- Verzahnung mit dem Wald  
Die am Wald gelegenen Baufelder ermöglichen durch ihre Form vielen Baukörpern direkten Bezug zum bestehenden natürlich belassenen Grüngürtel



**Abbildung 6: Darstellung der geplanten Qualitäten des Baukonzeptes**



Exemplarisches Bebauungsszenario

Quelle: BLOK, 2017

## 2.2 Visualisierung Bebauungsszenario

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsszenarios wurden Visualisierungen hergestellt, die die Sichtbarkeit der zukünftigen Bebauung der WWE-Gründe zeigen sollen. Diese sind nachfolgender Abbildung 7 zu entnehmen.

**Visualisierung,  
Sichtbarkeit**



**Abbildung 7: Visualisierung Sichtbarkeit Bebauung**

**Blick von Nordwesten**



**Blick von Südosten**



**Blick von Norden**



**Blick von Süden**









Quelle: Beyer, 2017



## **2.3 Maßnahmen**

Zur Erleichterung der Beschreibung der Maßnahmen wird in der nachfolgenden Abbildung 8 das Bebauungskonzept mit einer Nummerierung der Baufelder dargestellt.

### **Übersicht**

Für die Betriebsbaulandfläche zwischen Dr. Adolf Schärf-Straße und Dr. Doch-Gasse kommt es zu keiner Änderung der Bestimmungen.



**Abbildung 8: Übersicht Bauungskonzept**



Quelle: BLOK, 2017

### 2.3.1 Lärmschutz

Als Bedingung für die Freigabe der Aufschließungszone BK-A69\* wurde im Flächenwidmungsplan die „Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan“ festgelegt. Dementsprechend werden diese Bedingungen hier definiert:

- Gebäudehöhe entlang der Austraße  
Entlang der Austraße wird durchgängig eine Gebäudehöhe Bauklasse IV-V vorgesehen, lediglich im nördlichsten Baufeld A befindet sich mit 25 m Gebäudehöhe ein Hochpunkt direkt an der Austraße.

### Festlegungen im Bebauungsplan



- Bebauungsweise entlang der Austraße  
Für die Baufelder entlang der Austraße wird durchgehend eine geschlossene Bebauungsweise vorgesehen.
- Textliche Bebauungsbestimmungen (siehe Kapitel 2.3.3)
  - ➔ Erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile (inkl. Lärmschutzfenster) entlang der Austraße sowie in den Einfahrtsbereichen der Ost-West-Erschließungsstraßen:
    - Durchführung von detaillierten Schalluntersuchungen im Zuge der Folgeverfahren (schalltechnische Bemessung der Außenbauteile gemäß ÖNORM B 8115-2 und der OIB-Richtlinie 5).
    - Entsprechend der Ergebnisse der detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Folgeverfahren müssen die Außenbauteile von neu geschaffenen Wohngebäuden einen erhöhten baulichen Schallschutz aufweisen.
    - Berücksichtigung des baulichen Schallschutzes bei der Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen etc.

### **2.3.2 Bebauungsplan**

#### **Urbaner Platz**

Herzstück des städtebaulichen Entwurfs bildet ein, an der Haupttrasseverbindung zum Erholungsgebiet der Traisen liegender, zentraler Platz. Eine verstärkte Ausbildung der Platzsituation soll zudem durch die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe entstehen.

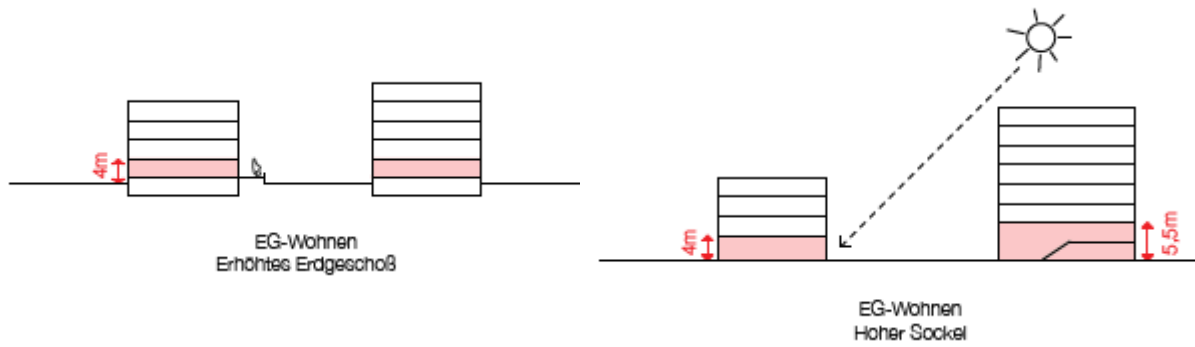
#### **Gewerbe am Platz**

Gewerbeflächen sollen insbesondere entlang der Austraße und des Platzes im Erdgeschoß die Front der Gebäude ausbilden. Die Rückseite kann je nach Bedarf Gewerbe oder Wohnnutzung sein. Zur Schaffung von attraktiven Erdgeschoßflächen wird am Platz und entlang der Haupteinfahrt im Gebiet ein hohes Sockelgeschoß vorgesehen. Dieses bietet auch im Falle einer Wohnnutzung sehr attraktiven Wohnraum im sonst oft sehr unbeliebten Erdgeschoß bzw. ermöglicht ggf. die Errichtung eines versetzten Erdgeschoßes (vgl. nachfolgende Abbildung 9 und Abbildung 10).

#### **Hohe Sockelzone**



**Abbildung 9: Schema erhöhtes Erdgeschoß**



Quelle: BLOK, 2017

**Abbildung 10: Plandarstellung erhöhtes Erdgeschoß**



Quelle: BLOK, 2017



Zur Einfassung des Platzes werden im Bebauungsplan harte Kanten vorgesehen, die durch eine Anbauverpflichtung umgesetzt werden sollen. Die Anbauverpflichtung wird andererseits aber auch im Eingangsbereich zur Nord-Süd-Verbindungsstraße zwischen den Baufeldern B und C sowie zwischen Baufeld D und G eingesetzt, um die städtebauliche Kante zu betonen.

### **Anbauverpflichtung**

Das Areal versteht sich als innerstädtisches Entwicklungsgebiet mit urbanem Charakter, das an die sich bereits in Errichtung befindliche Entwicklung der Glanzstadt westlich der Tullnerbahn anschließt.

### **Gebäudehöhen**

Wesentliches Merkmal des Bebauungsszenarios ist die Bewahrung eines großflächigen attraktiven Grünraums im Osten hin zur Traisenpromenade. Durch die punktuell etwas höhere Verdichtung kann der attraktive Grünraum erhalten und von den BewohnerInnen entsprechend genutzt werden.

Zur Herstellung des notwendigen Lärmschutzes entlang der Austraße ist in diesem Bereich eine höhere Bebauung Bauklasse IV-V (über 14 Meter bis 17 Meter) als im übrigen Gebiet herzustellen. Grundsätzlich für die dahinterliegenden Flächen eine Gebäudehöhe Bauklasse III-IV (über 8 Meter bis 14 Meter) vorgesehen. Jedes Baufeld ermöglicht einen Hochpunkt (mit Ausnahme des Baufeldes B, auf dem zwei Hochpunkte Platz finden), der, vom elastischen Ansatz ausgehend, mit Ausnahme des Baufelds A aus zwei Teilen besteht: einer Fläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 Metern und einer zweiten Fläche, die mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 Metern bzw. im südlichen Bereich des Baufelds B mit den Bauklassen III-IV beschränkt ist. Nachfolgende Abbildung 11 gibt einen Überblick über die angestrebte Höhenvariation.



Abbildung 11: Überblick Höhenvariation



Quelle: BLOK, 2017

Bei der im Plan festgelegten Gebäudehöhe 25<sup>m</sup> gilt, dass die maximale Gebäudehöhe 25 m zu betragen hat, die Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe in diesem Fall um maximal 1,0 m für das Dach zulässig ist. Bei niedriger ausgeführten Gebäudehöhe kann die Höhe für das Dach auch größer als 1,0 m ausgeführt werden. Die Gesamthöhe bis zum First von 26 m darf jedenfalls nicht überschritten werden. Diese Bestimmung gilt sinngemäß auch für die so festgelegte Gebäudehöhe von 20 m.

Die Dichte- und Höhenangaben innerhalb des Areals stehen in direktem Zusammenhang zu den unmittelbar angrenzenden Freiflächen. Ziel ist es, die bebaute Fläche aufgrund von höherer Dichte zu reduzieren und

**Verbot von zurückgesetzten Geschoßen**

**Bebauungsdichte, GFZ**





Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

somit kompakt zu halten. Dadurch kann ein großzügiger, zusammenhängender Freiraum auf der Liegenschaft erhalten bleiben und Teil eines übergeordneten Grünraumkontinuums werden.

Im Detail wird für die einzelnen Bereiche differenziert zwischen der Vorgabe einer Bebauungsdichte (lt. NÖ Bauordnung §4 Zi. 10 „*das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt*“) und einer Geschoßflächenzahl (lt. NÖ Bauordnung §4 Zi. 17 „*das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes*“). Damit soll ein möglichst großes Spiel bzw. eine Variabilität in der Bebauung ("Elastic City") erreicht werden. Grundsätzlich wird für die großflächigen Baufelder eine Geschoßflächenzahl vorgesehen, wodurch die exakte Situierung der Baukörper offenbleibt. Lediglich die Hochpunkte werden mittels einer Bebauungsdichte zwischen 40% und 60% in ihrer Flächenausdehnung beschränkt.

Als Nachweis der Dichteangaben wurde eine Übersichtstabelle erstellt und im Anhang (Tabelle "Berechnung Dichte Mögliches Bebauungsszenario", 31.10.2019 bzw. "BGF Berechnung Mögliches Bebauungsszenario", 31.10.2019) beigelegt. In Summe können auf dem Areal ca. 82.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche und rund 700 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Bearbeitungsgebiet wird, wie in St. Pölten üblich, ein Bauwisch von 5 Metern vorgesehen. Aus architektonischen Gründen wird hiervon jedoch in zentralen Bereichen bzw. zur Herstellung von Sichtachsen abgewichen.

**Bauwisch**

Das Areal soll durch Sichtschneisen innerhalb der am Wald gelegenen Baufelder zum bestehenden Grüngürtel hin geöffnet werden. Damit soll es zu einer Aufwertung der weiter entfernten Bereiche kommen. Gleichzeitig sollen diese Bereiche auch als Durchwegung dienen.

**Durchlässigkeit**

Diese werden planlich mit Hilfe von seitlichen bzw. inneren Baufluchtlinien dargestellt. Um diese Sichtschneisen zu erhalten wird in den Bebauungsbestimmungen in der Verordnung ein Verbot von Nebengebäuden im Bauwisch, mit Ausnahme des vorderen Bauwischs festgelegt.

**Verbot von Nebengebäuden  
im Bauwisch**



Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

Möglicherweise errichtete Zäune würden dem Bebauungskonzept zuwiderlaufen. Daher werden entlang der Nord-Süd-Verkehrsfläche ein Einfriedungsverbot vorgesehen werden.

**Einfriedungsverbot**

Entlang der Austraße werden Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen. Dies gilt auch für den zentralen Platzbereich.

**Aus- und Einfahrtsverbot**

Die Straßenprofile werden im Mobilitätskonzept (siehe Anhang), welches im städtebaulichen Vertrag überbunden wird, definiert.

**Straßenprofile im Mobilitätskonzept**

Wie schon in Kapitel 1.2 beschrieben, kommt es parallel zu einer Änderung des Flächenwidmungsplans auf dem Areal. Die geänderte Flächenwidmung wird im gegenständlichen Bebauungsplan kenntlich gemacht.

**Kenntlichmachung Änderung Flächenwidmungsplan**

Gemäß NÖ Bauordnung idgF. 2014 §66 sind verpflichtend nichtöffentliche Spielplätze zu errichten. Der entsprechende Nachweis ist dem nachfolgenden Auszug aus der Plandarstellung bzw. dem Anhang ("Flächenbedarf Spielplätze", 31.10.2019 bzw. "BGF Berechnung - Mögliches Bebauungsszenario", 31.10.2019) zu entnehmen.

**Spielplätze**



Abbildung 12: Übersicht Flächenbedarf Spielplätze



Quelle: BLOK, 2019



### **2.3.3 Bebauungsbestimmungen**

Die Bebauungsbestimmungen in der Verordnung werden auf Basis genannter Zielsetzungen für Teilbebauungsplan Viehofen – Dr. Doch-Gasse und ehem. Glanzstoffgründe Fläche G ergänzt:

- Erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile (inkl. Lärmschutzfenster) entlang der Austraße sowie in den Einfahrtsbereichen der Ost-West-Erschließungsstraßen:
  - Durchführung von detaillierten Schalluntersuchungen im Zuge der Folgeverfahren (schalltechnische Bemessung der Außenbauteile gemäß ÖNORM B 8115-2 und der OIB-Richtlinie 5).
  - Entsprechend der Ergebnisse der detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Folgeverfahren müssen die Außenbauteile von neu geschaffenen Wohngebäuden einen erhöhten baulichen Schallschutz aufweisen.
  - Berücksichtigung des baulichen Schallschutzes bei der Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen etc.
- Für alle Gebäudefronten zu Verkehrsflächen ist ein erhöhtes Erdgeschoß mit einer Fußbodenoberkante des 1. Obergeschoßes von mindestens 4 Metern vorzusehen.
- Verbot von Nebengebäuden im Bauwuch, mit Ausnahme des vorderen Bauwuchs.



### **3 ZUSAMMENFASSUNG**

Aufgrund einer Änderung des Flächenwidmungsplans im Rahmen der Änderung WWE-Gründe des örtlichen Raumordnungsprogramms der Landeshauptstadt St. Pölten erfolgt eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans.

Die laut der Änderung WWE-Gründe des ÖROP festgelegten Widmungen und Kenntlichmachungen werden in den Bebauungsplan übernommen und kenntlich gemacht.

**Kenntlichmachung der Widmung**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.

**Festlegung von Bebauungsbestimmungen**

Alland, am 06.11.2019

.....

Dipl.-Ing. Martina Reisenbichler

Emrich Consulting ZT-GmbH



## **4 ANHANG**