



Landeshauptstadt St. Pölten

Rathausplatz 1
A-3100 St. Pölten
Tel.: 02742-333
www.st-poelten.at

Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

„Aufschließungszonen WWE-Gründe“

GZ: 3100 06 12/23-SP

Bad Vöslau, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)	3
Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Landeshauptstadt St. Pölten	5
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte	6
Erläuterung des geplanten Änderungspunktes	7
Abänderung des Flächenwidmungsplanes	7
1.1 Aufschließungszonen WWE-Gründe (F01).....	7
Verordnungsentwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Landeshauptstadt St. Pölten	27

Einleitung / Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Die Landeshauptstadt St. Pölten beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes den aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan in mehreren Punkten abzuändern.

Gemäß §25 Abs 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddztgF gelten für Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Bestimmungen des § 24 NÖ ROG 2014 dahingehend sinngemäß, als dass vor der öffentlichen Auflage der Änderungsentwürfe die Entscheidung der Prüfung über die Durchführung einer **strategischen Umweltprüfung (SUP)** der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU 1 als Umweltbehörde gemäß NÖ ROG 2014 zu übermitteln ist.

Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

- Wenn die Änderung
 - einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder
 - voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.
- Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs 2 NÖ ROG zu berücksichtigen.
Eine solche Geringfügigkeit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn es sich bei der vorgesehenen Widmung
 - lediglich um eine Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige und zulässige Nutzungen handelt oder
 - eine Widmungsart dahingehend abgeändert werden soll, dass durch die geplante neue Widmungsart die möglichen Umweltauswirkungen entweder unverändert bleiben oder potenzielle negative Umweltwirkungen durch die Widmungsänderung verringert werden.
- Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

Im Falle der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode) festzulegen.

Vorgelegte Prüfungsergebnisse gemäß §25 Abs 4 Z 2 NÖ ROG und Stellungnahmen der Umweltbehörde

a. Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom

Mit Schreiben vom wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde seitens der Landeshauptstadt St. Pölten die Abschätzung zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

„Screening“

Geprüft wurden dabei folgende Änderungspunkte:

Änd.	Plan	Bereich / Kurzbeschreibung der geplanten Abänderung des ÖROP
F01	01	Aufschließungszonen WWE-Gründe / Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74*“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75*“, sowie „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75*“

Im Zuge der Prüfung der o.a. Änderungspunkte wurden bei den vorgesehenen Änderungspunkten keine erheblichen Auswirkungen auf Umwelten festgestellt. Eine Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) bzw. die Erstellung eines Umweltberichts wurde daher als nicht erforderlich erachtet.

b. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemäß §25 Abs 4 NÖ ROG 2014 vom

Mit Schreiben vom wurde der Landeshauptstadt St. Pölten seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde - aufgrund der **Stellungnahme der Sachverständigen für Raumplanung und Raumordnung vom** - mitgeteilt, dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist und die Liste der Planungskonsultationen als vollständig erachtet wird.



Landeshauptstadt St. Pölten

Rathausplatz 1
A-3100 St. Pölten
Tel.: 02742-333
www.st-poelten.at

Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Landeshauptstadt St. Pölten

„Aufschließungszonen WWE-Gründe“

GZ: 3100 06 12/23-SP

Bad Vöslau, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte

Im Zuge gegenständlicher Änderung sind folgende Abänderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Landeshauptstadt St. Pölten geplant:

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
F01	01	Aufschließungszonen „WWE-Gründe“	KG Viehofen / 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37	Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74*“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75*“, sowie „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75*“; Teilweise Abänderung der verordneten, sachgerechten Voraussetzungen zur Freigabe der Aufschließungszonen („Freigabebedingungen“)

Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

1.1 Aufschließungszonen WWE-Gründe (F01)

Betroffene Grundstücke

- KG Viehofen: Gst. Nr. 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“
- Umwidmung von "Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*" in "Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*"
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74*“
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75*“, sowie
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75*“
- Teilweise Abänderung der verordneten, sachgerechten Voraussetzungen zur Freigabe der Aufschließungszonen („Freigabebedingungen“)

2.2.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Im Bereich zwischen der Austraße, der Dr. Doch-Gasse, der Traisenpromenade und der Thomasgasse befinden sich in St. Pölten die „WWE-Gründe“ (die Gründe der „Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.“), ein rund 5,5 ha großes Areal nahe den Gründen der ehemaligen Glanzstoff-Fabrik bzw. der Viehofner Seen im Norden der Stadt, für welches der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadt Folgendes vorsieht:

Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten



Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>; Abfrage vom 16.2.2024

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich ist, gliedert sich das Gebiet der WWE-Gründe in mehrere unterschiedliche Widmungskategorien, wobei neben der zentral angeordneten und gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche“ insbesondere auch die kleinteilige Untergliederung der als „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Aufschließungszone“ und „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-Aufschließungszone“ gewidmeten Flächen auffällig ist.

Dabei sind gemäß der Verordnung zum Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten vom 19.3.2021 folgende Freigabebedingungen für die Aufschließungszone formuliert:

BKN-A69* mit den Geschosflächenzahlen 2, 2.5, 3, 4, 5 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf den Flächen des Altstoffsammelzentrums sowie gegenüber auf der im WWE-Areal als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz gewidmeten Fläche (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

BKN-A70* mit den Geschosflächenzahlen 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4.5 und BWN-A70* mit den Geschosflächenzahlen 1.5, 2.5, 3 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts (BK-A69*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (Rohbauten / Dachgleiche).

BKN-A71* mit der Geschosßflächenzahl 2 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Flächen südlich der Aufschließungszone (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts (BK-A70*, BW-A70*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (Rohbauten / Dachgleiche).

BKN-A72* mit den Geschosßflächenzahlen 1.5, 2 und BWN-A72* mit den Geschosßflächen-zahlen 1.5, 2 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlage an der Austraße auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Fläche im Bereich der Gasleitung an der Austraße (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019).
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts (BK-A71*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (Rohbauten / Dachgleiche).

Das rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept der Landeshauptstadt St. Pölten sieht für den Bereich der WWE-Gründe einen Entwicklungsschwerpunkt vor, welcher nicht zuletzt auf eine innerörtliche und siedlungsstrukturell sinnvolle Nachverdichtung abzielt:

Abbildung: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt St. Pölten



Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>; Abfrage vom 16.2.2024

2.2.2. Ausgangssituation

Im Jahr 2022 wurde für den gegenständlichen Bereich der WWE-Gründe zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Gesamtareals ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Hierbei wurde im Zuge der Wettbewerbsdokumentation auch nochmals der Standort näher erläutert:

„Der Standort der WWE-Gründe ist eine der wichtigsten Flächenreserven der Stadt St. Pölten. Im Jahr 2015 fand mit dem europäischen Städtebauwettbewerb EUROPAN 13 der Auftakt für eine grundlegende Auseinandersetzung mit der zukunftsweisenden Entwicklung der WWE-Gründe statt. Die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. und die Stadt St. Pölten haben sich bereits damals klar dazu entschlossen, über diesen Weg des Wettbewerbs herausragende Lösungen für dieses besondere Gebiet zu gewinnen. Aus 27 Beiträgen konnten sich als Runner Up letztlich Nela Kadic mit Vera Seriakov (später BLOK ZT KG) und ihrem Projekt „Elastic City“ als das für die Realisierung am besten geeignete durchsetzen.

Dieses Konzept bildete schließlich auch die Grundlage für deren darauffolgende Bebauungsstudie, zahlreiche Standortuntersuchungen und letztlich den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (2021).

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Schaffung von fünf Baufeldern vor. In einer möglichen zweiten Entwicklungsphase soll eventuell zu einem späteren, jedenfalls noch nicht festgesetzten Zeitpunkt die Entwicklung der im Besitz der Stadt St. Pölten befindlichen Liegenschaften folgen.“

Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan der Stadt St. Pölten



Diese tendenziell kleingliedrige Festlegung der Widmungen und der Bebauungsbestimmungen beruht dabei nicht zuletzt auf einem Bebauungskonzept, welches bereits aus dem Jahr 2021 stammt:

Abbildung: Bebauungskonzept aus dem Jahr 2021



Mögliches Bebauungsszenario - lt. Beschluss Flächenwidmung und Bebauungsplan

DATUM
14.05.2021

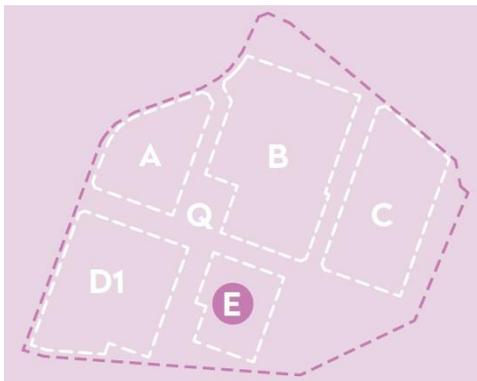
BLK Projekt Elastic City
Stadtentwicklungsgebiet Viehhofen - WWF Gründe
3100 St. Pölten

6 20m/10m A1 M1:1000
6 20m/10m A3 M1:2000

Aufbauend auf den erwähnten Rahmenbedingungen wurde nun – wie bereits erwähnt - im Jahr 2022 ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Gesamtareals durchgeführt. Dabei wurden für die fünf Baufelder jeweils 3-5 Teilnehmer:innen zur Erstellung von Bebauungskonzepten eingeladen.

„19 Teams bestehend aus renommierten Architektur- und Landschaftsplanungsbüros waren eingeladen, Entwürfe für die fünf Baufelder der WWE-Gründe abzugeben und persönlich vor der Jury zu präsentieren.“

- *Baufeld A: 3 Teilnehmer:innen*
- *Baufeld B: 4 Teilnehmer:innen*
- *Baufeld C: 3 Teilnehmer:innen*
- *Baufeld D1: 5 Teilnehmer:innen*
- *Baufeld E: 4 Teilnehmer:innen*



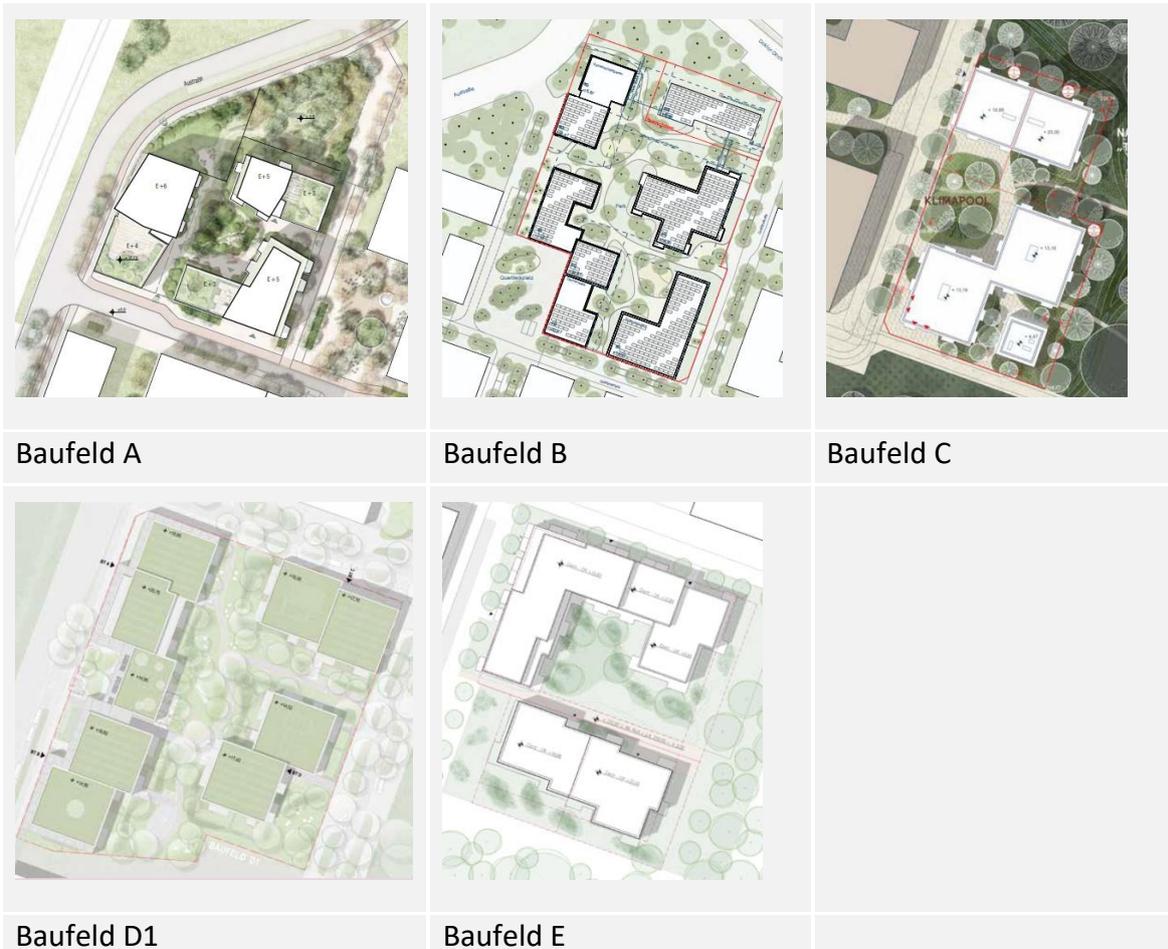
Die Jury bestand aus den Vertreter:innen der auslobenden Bauträgerinnen BAI Invest (SIGNA) und ARE Austrian Real Estate Development, dem Bürgermeister der Stadt St. Pölten, Matthias Stadler, und vier unabhängigen Fachpreisrichter:innen aus Architektur, Landschaftsarchitektur und dem Gestaltungsbeirat St. Pölten, der seit 2020 als unabhängiges Sachverständigengremium Empfehlungen für relevante Bauobjekte im Stadtgebiet abgibt.“

(Auszug aus der Wettbewerbsdokumentation)

Ergebnis des geladenen, einstufigen Realisierungswettbewerbes war für jedes der fünf Baufelder jeweils ein Siegerprojekt, welches von der Jury einstimmig zum Sieger erklärt wurde.

Die siegreichen Projekte waren dabei wie folgt:

Abbildungen: Siegreiche Projekte auf den einzelnen Baufeldern



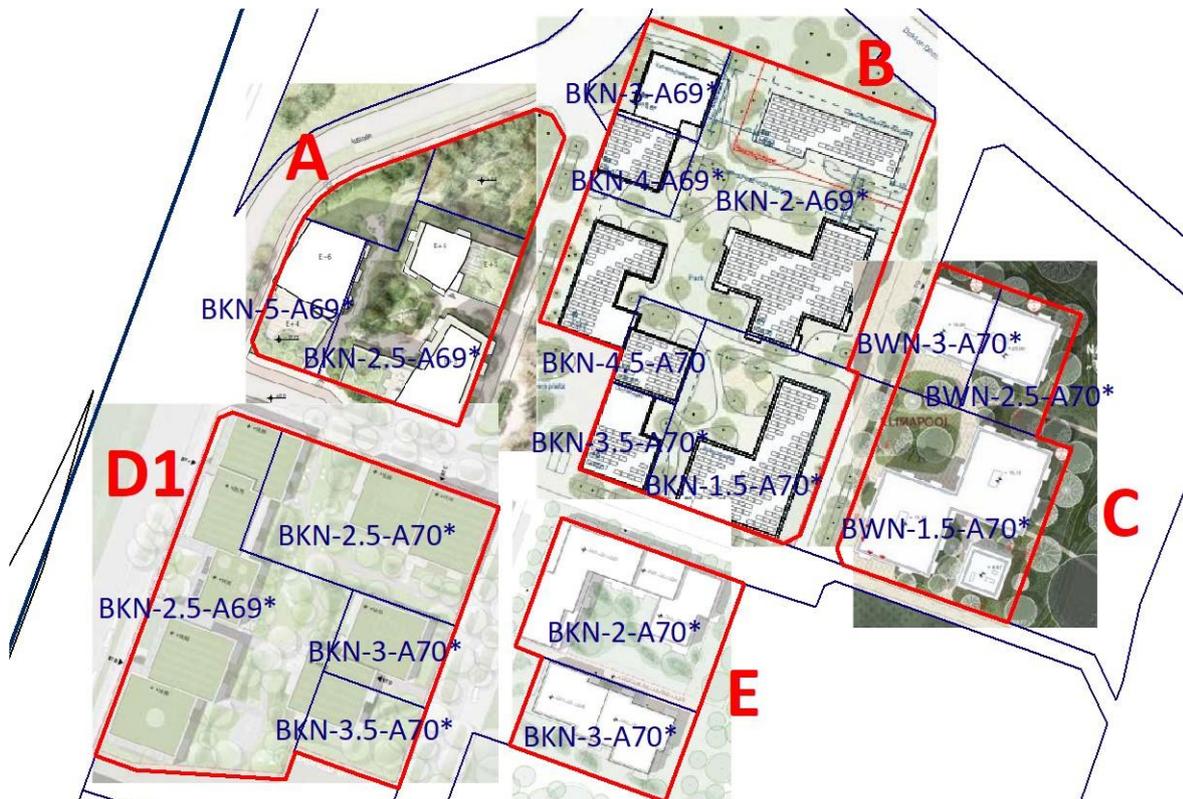
2.2.3. Änderungsanlass

Die auf Basis des Wettbewerbsergebnisses nunmehr gekürten siegreichen Projekte berücksichtigen die gemäß Bebauungsplan der Stadt St. Pölten vorgeschriebenen Regelungen betreffend die Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes.

Aufgrund der kleinteiligen Struktur der gewidmeten Aufschließungszonen gemäß Flächenwidmungsplan, welche nicht zuletzt einen starken Fokus auf die Sicherstellung eines erforderlichen Lärmschutzes des Wohnbaulandes legen, ergibt sich allerdings das Problem, dass die zur Gänze beplanten und zu realisierenden Baufelder durch die Konfiguration der bestehenden Widmungsgrenzen bzw. die damit im Zusammenhang stehenden Freigabebedingungen der Aufschließungszonen in keiner wirtschaftlichen oder technisch sinnvollen Art und Weise bebaubar sind.

Einen Überblick über die dargestellte Problematik liefert folgende Abbildung:

Abbildung: Montage der siegreichen Projekte mit der rechtsgültigen Flächenwidmung



Quelle: eigene Darstellung, 2024.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich ist, sind die Baufelder – insbesondere Baufeld B und D1 – durch Widmungen mit unterschiedlichen Nummerierungen der Aufschließungszonen geteilt, was gemäß der verordneten Freigabebedingungen zur Folge hätte, dass Baufelder in Teilbereichen erst dann widmungsmäßig nutzbar sind, wenn andere Teile der Baufelder bzw. Baulandflächen zu einem Großteil bereits bebaut sind.

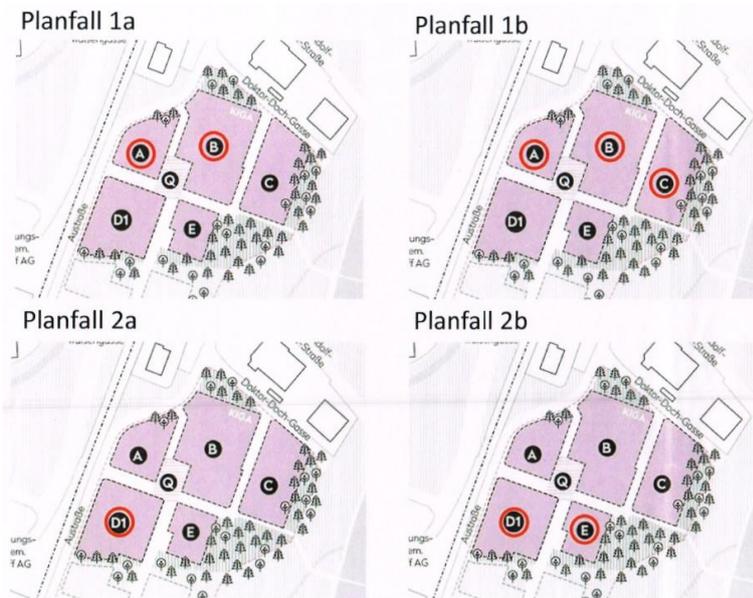
Diese Widmungssituation, welche zum Zeitpunkt der Verordnung insbesondere die Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes als Ziel verfolgt hat und weitergehende qualitätsvolle Planungsschritte noch nicht vorwegnehmen konnte, berücksichtigt das nunmehr jurierte Wettbewerbsergebnis dahingehend nicht ausreichend, dass die bauliche Nutzung der Baufelder - wie bereits angesprochen - in keiner wirtschaftlichen oder technisch sinnvollen Art und Weise möglich ist.

Nichtsdestotrotz ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Areals auf der Grundlage des qualitätsvollen Planungsverfahrens des Wettbewerbes insgesamt von einer - im Sinne der Stadtentwicklung - hochwertigen Siedlungsentwicklung auszugehen, welche auch Aspekte des erforderlichen Lärmschutzes berücksichtigt. Demgemäß erscheint es zielführend, die bestehenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich entsprechend an die nunmehr vorliegenden Planungsergebnisse anzupassen.

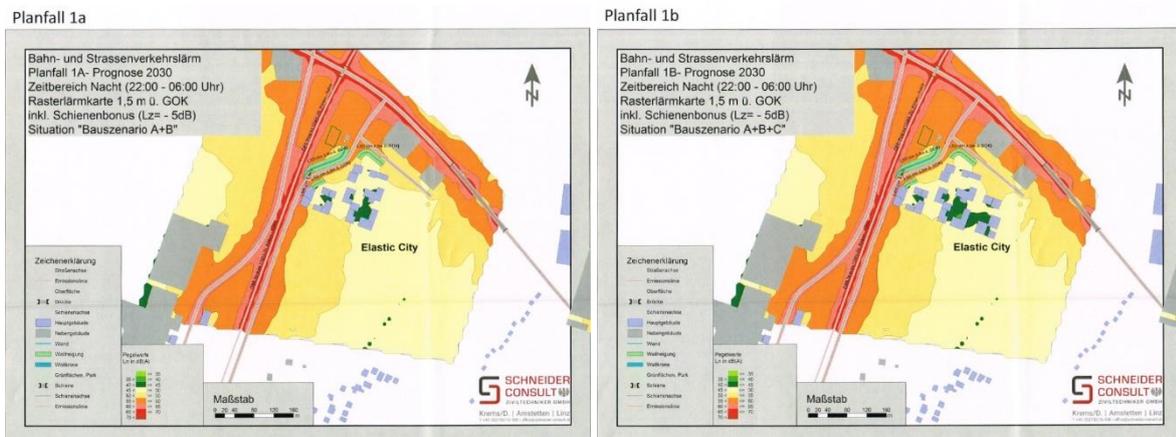
Ergänzend ist festzuhalten, dass aufgrund der Tatsache, dass die bestehenden Grundbesitzverhältnisse in den Bereichen der festgelegten Aufschließungszonen eine gleichzeitige Realisierung womöglich nur bedingt zulassen, eine zeitnahe Entwicklung des Bereiches in stadtplanerischer Hinsicht allerdings zweckmäßig und zielführend erscheint, soll eine jeweilige, die derzeitigen Eigentumsverhältnisse berücksichtigende, Entwicklung des

Areals von Westen nach Osten, was auch im Sinne des größtmöglichen Lärmschutzes erforderlich erscheint, ermöglicht werden. Um die Anforderungen des Lärmschutzes im Falle einer **getrennten Realisierung von Teilbereichen** weiterhin zu gewährleisten, wurde eine vertiefte Lärmuntersuchung des Büros Schneider Consult durchgeführt:

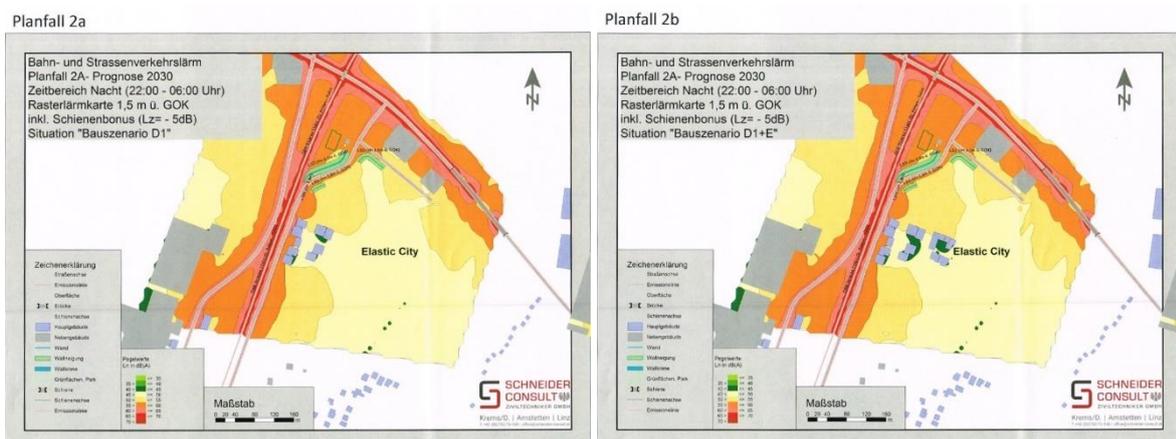
Abbildung: Planfälle



Abbildungen: Planfälle 1A und 1B



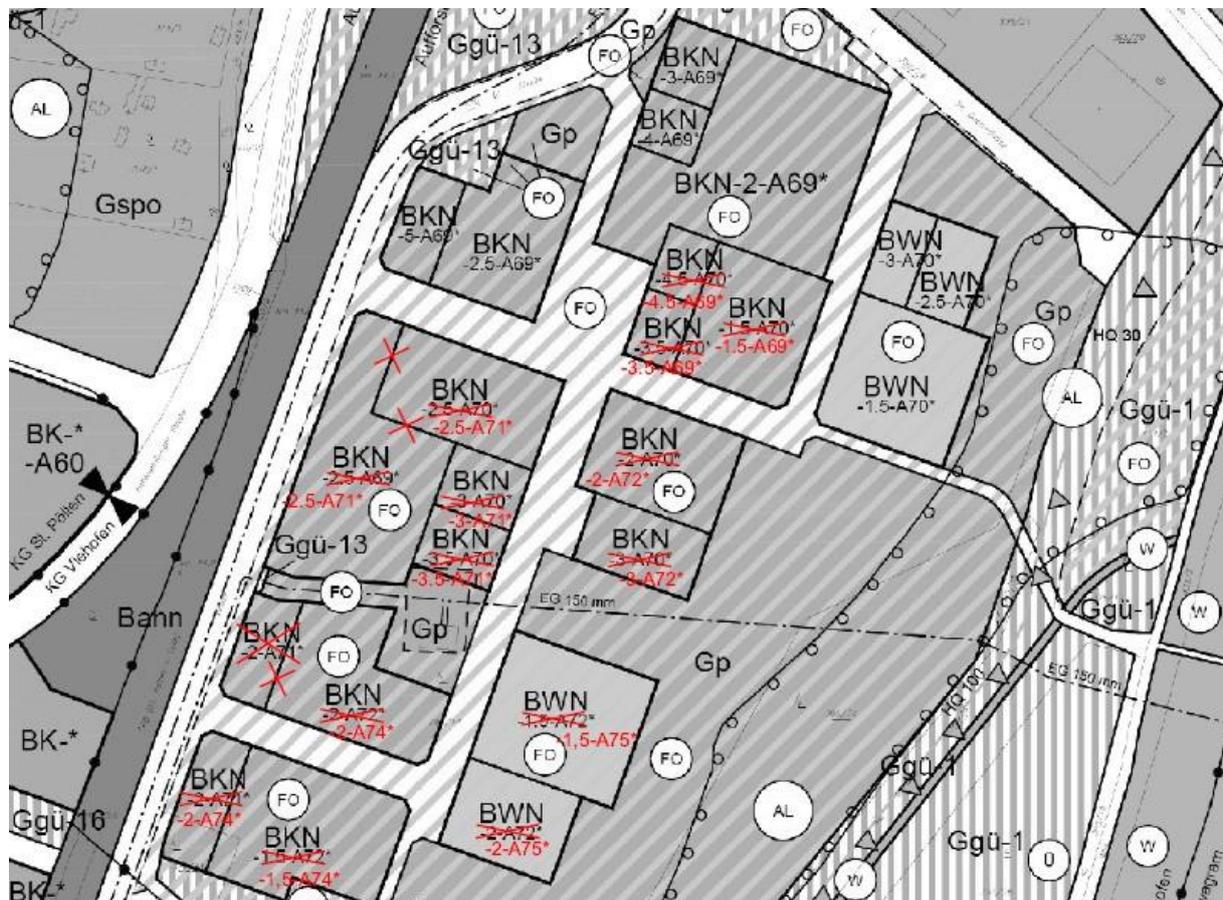
Abbildungen: Planfälle 2A und 2B



Aufgrund der oben angegebenen und auszugsweise dargestellten Untersuchungen hat sich dabei ergeben, dass die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes auch im Falle der getrennten Realisierung der nördlichen (Planfälle 1A mit den Baufeldern A und B bzw. 1B mit den Baufeldern A, B und C) bzw. mittleren (Planfälle 2A mit Baufeld D1 und 2B mit den Baufeldern D1 und E) gewährleistet ist.

Aufgrund der Ergebnisse des vorgeschalteten qualitätsvollen Planungsverfahrens und der Berücksichtigung etwaiger getrennter Realisierungen von Baufeldern sollen demnach die abgegrenzten Aufschließungszonen neu angeordnet und die zugehörigen Freigabebedingungen – unter den weiterhin bestehenden Prämissen des Lärmschutzes und der ordnungsgemäßen Erschließung – wie folgt abgeändert werden:

Abbildung: Geplante Änderung der Anordnung der Aufschließungszonen



Geplante Änderung der Freigabebedingungen

Die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungszonen gekennzeichneten Teile des Baulandes dürfen erst dann zur Bebauung freigegeben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

~~BKN-A69*~~A69* mit den Geschößflächenzahlen 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4, 4.5 und 5 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen an das öffentliche Straßennetz muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf den Flächen des Altstoffsammelzentrums sowie gegenüber auf der im WWE-Areal als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz gewidmeten Fläche (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

BWN-A70* mit den Geschößflächenzahlen 1.5, 2.5 und 3 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts der Aufschließungszonen (BKN-A69*) muss zu 60 % der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten / Dachgleiche).

BKN-A71* mit den Geschößflächenzahlen 2.5, 3 und 3.5 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

~~BKN A70* mit den Geschößflächenzahlen 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5, 4.5 und BWN A70* mit den Geschößflächenzahlen 1.5, 2.5, 3 in der KG Viehofen:~~

- ~~Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.~~
- ~~Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts (BK A69*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (Rohbauten / Dachgleiche).~~

BKN-A72* mit den Geschößflächenzahlen 2 und 3 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts der Aufschließungszonen (BKN-A71*) muss zu 60 % der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten / Dachgleiche).

~~BKN-A74*~~A74* mit den ~~ne~~ Geschößflächenzahlen 1.5 und 2 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen an das öffentliche Straßennetz muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Flächen südlich der Aufschließungszone (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.
- ~~Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts (BK-A70*, BW-A70*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (Rohbauten / Dachgleiche).~~

~~BKN-A72* mit den Geschosflächenzahlen 1,5, 2 und BWN-A752* mit den Geschosflächen-zahlen 1,5, 2 in der KG Viehofen:~~

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen an das öffentliche Straßennetz muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlage an der Austraße auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Fläche im Bereich der Gasleitung an der Austraße (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019).
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts der Aufschließungszone (BKN-A741*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten / Dachgleiche).

Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Gemäß §16 Abs 4 NÖ ROG 2014 idGF kann „zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie zur Sanierung und/oder Sicherung von Altlasten bzw. Verdachtsflächen das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht.“

Die Freigabevoraussetzungen müssen dabei „so sachgerecht, so realistisch und vor allem so präzise formuliert sein, dass eindeutig erkennbar ist, ob sie schon eingetreten sind. Die Freigabevoraussetzungen sind eine Selbstbindung der Gemeinde und die Grundstückseigentümer können ihr Recht auf Freigabe erforderlichenfalls höchstgerichtlich durchsetzen. Freigabebedingungen, welche die Gemeinde nach Belieben interpretieren kann, sind deshalb unzulässig. Auch sollten die Bedingungen einen möglichst hohen Verbindlichkeitsgrad haben.“ [s.a. Kienastberger/Stellner-Bichler, „NÖ Baurecht“, 3. Auflage, S. 1419]. Eine Abänderung von Freigabebedingungen erfolgt dabei im Rahmen eines Änderungsverfahrens und setzt eine entsprechende Grundlagenforschung, die idealerweise alle vergleichbaren Aufschließungszonen umfasst, voraus.

Hierzu ist anzumerken, dass die derzeit verordneten Freigabebedingungen in mehreren Aspekten realistische und sachgerechte Voraussetzungen nur bedingt klar genug definieren.

So werden im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan der Landeshauptstadt St. Pölten Dichtebestimmungen über die Geschoßflächenzahl geregelt, die Freigabebedingungen setzen allerdings beim Dichtewert der Bebauungsdichte an („60% Bebauung mit Hauptgebäuden der gesamten Baulandflächen“). Dieser in den Freigabebedingungen formulierte Mindest-Dichtewert konterkariert bis zu einem gewissen Grad die Bestimmung der Regelungen über eine Geschoßflächenzahl und kann dies unter Umständen auch gänzlich unterschiedliche Kubaturen bedeuten. Selbst bei einem Abstellen auf den primären Zweck des Lärmschutzes wird eine Regelung der Dichte über eine Geschoßflächenzahl gemäß den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes zielführender erscheinen, da auch gleichzeitig Bebauungshöhen festgelegt sind.

Weiters bedarf die Freigabebedingung „Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung an das öffentliche Straßennetz“ mittlerweile einer Präzisierung, da hiermit auf angrenzende öffentliche Straßen abgestellt wird. Es scheint die Interpretation zulässig, dass neben der "Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung" als Festlegung im Flächenwidmungsplan auch eine ergänzende vertragliche Sicherstellung zur tatsächlichen Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung gemeint ist. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass diese geforderte „Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung an das öffentliche Straßennetz“ aufgrund eines mittlerweile vorliegenden, abgeschlossenen Baulandsicherungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt St. Pölten und den Grundstückseigentümern, welcher nicht zuletzt die bauliche Errichtung von Straßen und Wegen für die äußere und innere Erschließung des Areals durch die Grundeigentümer regelt, gegeben ist und folglich diese Bestimmung in den Freigabebedingungen der Aufschließungszonen mittlerweile als erfüllt erscheint.

Desweiteren ist das Ziel der geordneten Siedlungsentwicklung gemäß §16 Abs 4 NÖ ROG 2014 hervorzuheben, welches aufgrund des Ergebnisses des qualitätsvollen Planungsverfahrens nicht in Einklang mit den bestehenden kleinstrukturierten Abgrenzungen von Aufschließungszonen zu bringen ist und dahingehend dringender Nachbesserungsbedarf besteht.

Änderungsanlass gemäß §25 Abs 1 Z 2 NÖ ROG

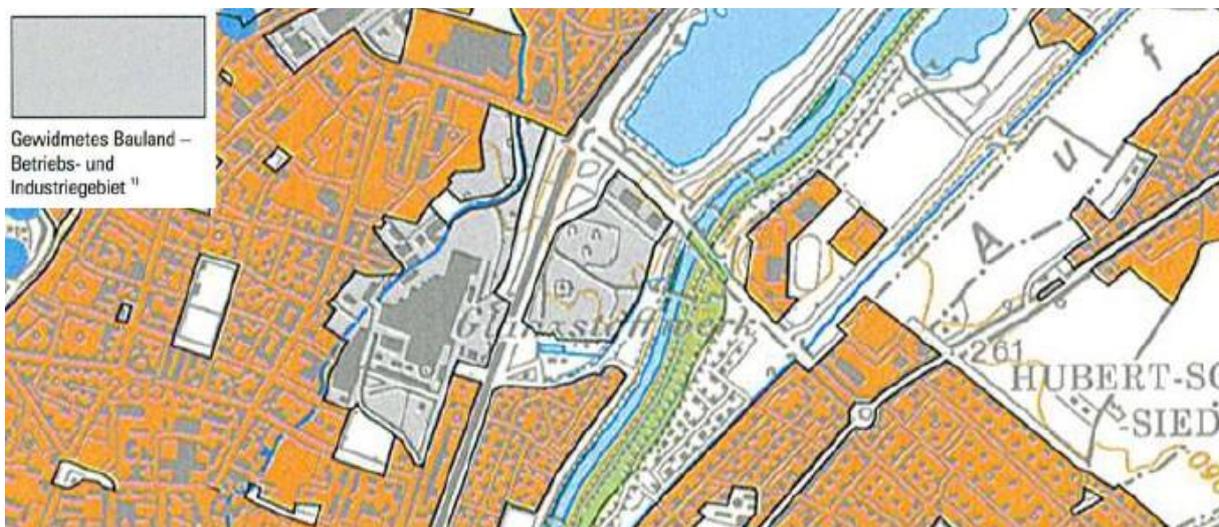
Die rechtlichen Voraussetzungen der erforderlichen Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes als möglicher Lösungsansatz erscheinen aufgrund der Bestimmungen des §25 Abs 1 Z 2 („wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen“), Z 4 („wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss“) und Z 7 NÖ ROG 2014 („wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient“) jedenfalls gegeben.

2.2.4. Relevante Kriterien und Aspekte / Erläuterung der geplanten Änderungen

Hinsichtlich der Prüfung raumordnungsfachlich relevanter Kriterien wird Folgendes näher ausgeführt:

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Niederösterreich Mitte sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen, sondern lediglich die Lage innerhalb eines „gewidmeten Baulandes – Betriebs- und Industriegebiet“ vor, eine Kenntlichmachung, welche allerdings nicht mehr den realen Widmungsgegebenheiten entspricht:



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen betreffen einen Bereich, für den im Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt St. Pölten ein „Entwicklungsschwerpunkt“ vorgesehen ist und welcher nicht zuletzt auf eine innerörtliche und siedlungsstrukturell sinnvolle Nachverdichtung abzielt:



Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, ergibt sich die Wahl des Standortes aus der bestehenden Widmungssituation und dem konkreten, standortbezogenen Projekt zur Entwicklung des Gesamtbereiches auf der Basis eines durchgeführten, qualitätvollen Planungsverfahrens.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt, da die vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen lediglich auf eine alternative Anordnung der Aufschließungszonen bzw. damit einhergehend Anpassung der zugehörigen Freigabebedingungen abzielen.

Aspekte der Bodenpolitik

Aspekte der Bodenpolitik werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt, da die vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen lediglich auf eine alternative Anordnung der Aufschließungszonen bzw. damit einhergehend Anpassung der zugehörigen Freigabebedingungen abzielen.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Angesichts der Tatsache, dass die vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen lediglich auf eine alternative Anordnung der Aufschließungszonen bzw. damit einhergehend Anpassung der zugehörigen Freigabebedingungen abzielen, sind relevante Auswirkungen auf den Verkehr auszuschließen.

Artenschutz

Angesichts der standörtlichen Gegebenheiten, der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen scheinen keine relevanten Auswirkungen auf den Artenschutz aus raumordnungsfachlicher Sicht gegeben.

Klimawandelanpassung

Angesichts der Tatsache, dass die vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen lediglich auf eine alternative Anordnung der Aufschließungszonen bzw. damit einhergehend Anpassung der zugehörigen Freigabebedingungen abzielen, scheinen keine relevanten Auswirkungen im Sinne der Klimawandelanpassung aus raumordnungsfachlicher Sicht gegeben.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Tatsache, dass die vorgesehenen Umwidmungsmaßnahmen lediglich auf eine alternative Anordnung der Aufschließungszonen bzw. damit einhergehend Anpassung der zugehörigen Freigabebedingungen abzielen, sind aus raumordnungsfachlicher Sicht keine relevanten Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit zu erwarten.

2.2.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Landeshauptstadt St. Pölten soll daher insofern abgeändert werden, als dass folgende **Umwidmungsmaßnahmen** vorgenommen werden:

- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74*“
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75*“, sowie
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75*“

Darüber hinaus soll auch die verordneten, sachgerechten Voraussetzungen zur Freigabe der Aufschließungszonen („**Freigabebedingungen**“) teilweise abgeändert und folgendermaßen neu definiert werden:

BKN-A69 mit den Geschoßflächenzahlen 1.5, 2, 2.5, 3, 3.5 ,4 ,4.5 und 5 in der KG Viehofen:*

- *Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.*
- *Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.*
- *Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf den Flächen des Altstoffsammelzentrums sowie gegenüber auf der im WWE-Areal als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz gewidmeten Fläche (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus*

Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

BWN-A70* mit den Geschosßflächenzahlen 1.5, 2.5 und 3 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts der Aufschließungszone (BKN-A69*) muss zu 60 % der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten / Dachgleiche).

BKN-A71* mit den Geschosßflächenzahlen 2.5, 3 und 3.5 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Festlegung von erforderlichen und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

BKN-A72* mit den Geschosßflächenzahlen 2 und 3 in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts der Aufschließungszone (BKN-A71*) muss zu 60 % der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten / Dachgleiche).

BKN-A74* mit den Geschosßflächenzahlen 1.5 und 2 in der KG Viehofen:

- Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Flächen südlich der Aufschließungszone (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

BWN-A75 mit den Geschoßflächenzahlen 1.5, 2 in der KG Viehofen:*

- *Die verkehrstechnische Erschließung der Aufschließungszone durch angrenzende, öffentliche Straßen muss durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und durch vertragliche Sicherstellung der Herstellung (z.B. durch Vertrag gemäß §17 NÖ ROG) sichergestellt sein.*
- *Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlage an der Austraße auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Fläche im Bereich der Gasleitung an der Austraße (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019).*
- *Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts der Aufschließungszone (BKN-A74*) muss zu 60 % der gemäß Bebauungsplanung realisierbaren BGF bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (zumindest Rohbauten / Dachgleiche).*

2.2.6. Fotodokumentation

Abbildung 2.2.6.1: Die Austraße auf der Höhe der Dr. Doch Gasse Blick Richtung Süden



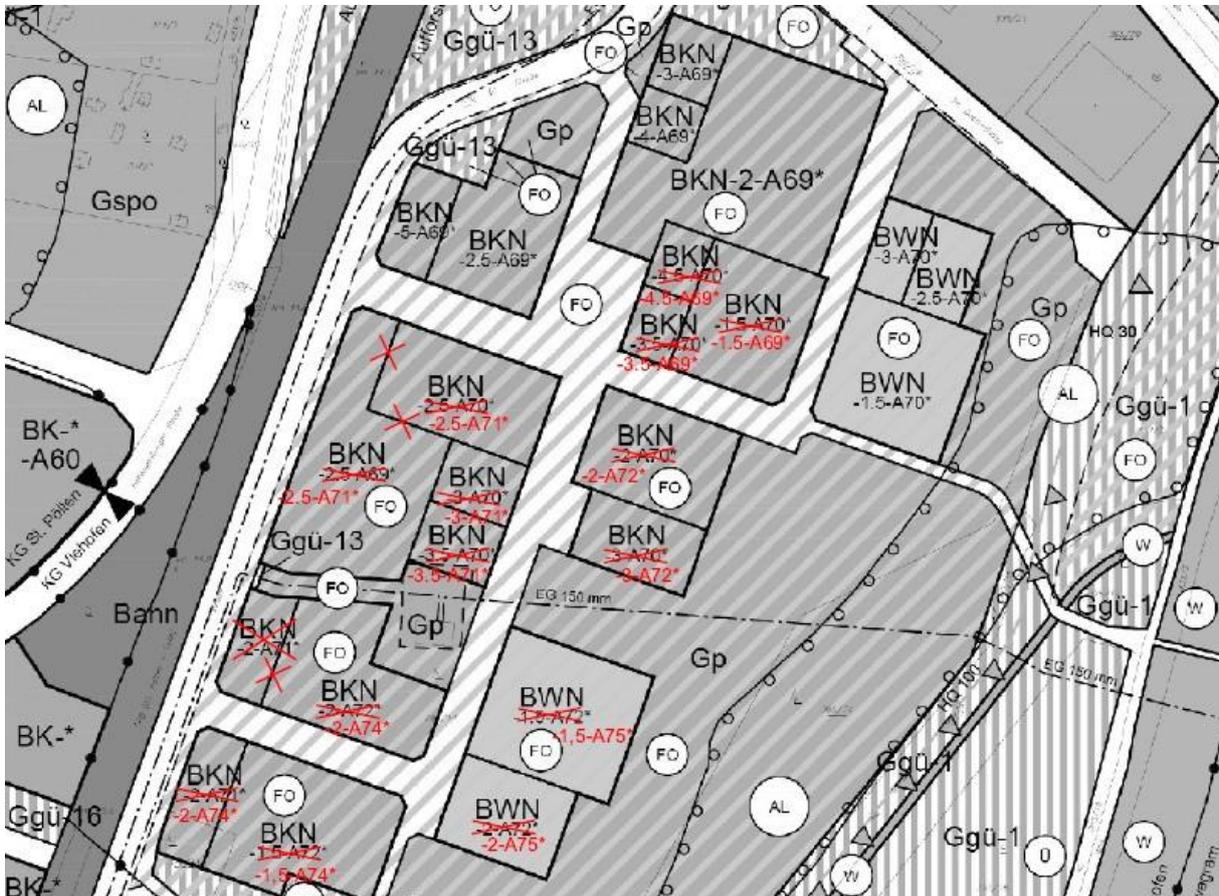
Abbildung 2.2.6.2: Die Austraße Blick Richtung Norden mit der parallel verlaufenden Bahn



Abbildung 2.2.6.3: Orthofoto des Bereiches bei den WWE-Gründen



Abbildung 2.2.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung der Flächenwidmung der Landeshauptstadt St. Pölten





Landeshauptstadt St. Pölten

Rathausplatz 1
A-3100 St. Pölten
Tel.: 02742-333
www.st-poelten.at

Verordnungsentwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Landeshauptstadt St. Pölten

„Aufschließungszonen WWE-Gründe“

GZ: 3100 06 12/23-SP

Bad Vöslau, im Februar 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am, TOP folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Landeshauptstadt St. Pölten in der Katastralgemeinde Viehofen dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden. Gleichzeitig sollen die sachgerechten Voraussetzungen zur Freigabe der Aufschließungszonen teilweise abgeändert werden.
- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Magistrat der Stadt St. Pölten während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

St. Pölten, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: