

**Betreff: Beschränkung Bauland-Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten - BW-2WE**

Unser Zeichen 04/25/13-97-2021/CWe.-  
Datum 07.01.2022  
Bearbeitet von Dipl.-Ing. Carina Wenda  
Büro Rathausplatz 1, Zi. 2.12  
Telefon +43 2742 333 - 3204  
FAX +43 2742 333 -2409  
E-Mail stadtplanung@st-poelten.gv.at

## Bericht

### **1. Problemstellung:**

Im Zuge der Finanzkrise des Jahres 2008 kam es zu Verschiebungen in der Siedlungsentwicklung. Trotz der steigenden Grundstückspreise nahmen die Investitionen am Immobilienmarkt zu. Das hatte zur Folge, dass die Bauträger als Erwerber der Grundstücke, nicht aufgrund des bestehenden Wohnbedarfs Gebäude errichteten, sondern das Ziel verfolgten, die Bebaubarkeit der Grundstücke bestmöglich auszunutzen, um die gewünschte Rentabilität zu erhalten. Aufgrund der fehlenden Berücksichtigung der Lage der Grundstücke sowie deren Umgebungsbereiche, hatte dies vor allem für den Charakter des bestehenden Ortsbildes schwerwiegende Folgen.

Diese Entwicklung hält teilweise bis heute an, wodurch im Bereich von Einfamilienhaussiedlungen oftmals verdichteter Wohnbau entsteht, welcher zu einer erheblichen Überformung des historischen Bestandes sowie der vorherrschenden Siedlungsstruktur führt.

Aus dieser Vorgehensweise resultiert oftmals, dass die gewachsenen Strukturen einem maßgeblichen Veränderungsprozess unterliegen, wodurch der ursprüngliche Charakter des Quartieres verloren geht. Gebäude, welche sich in ihrer Dimensionierung nicht an dem umliegenden Bestand orientieren, werden als städtebauliche Barrieren und infrastrukturellen Belastungen, beispielweise im Zuge der Überlastung des angrenzenden Straßenverkehrsnetzes, wahrgenommen.

### **2. Rechtliche Grundlage zur Beschränkung von Bauland-Wohngebiet auf maximal zulässige Wohneinheiten**

Im Zuge der 17. Novelle wurde innerhalb des NÖ Raumordnungsgesetzes 1967 die Möglichkeit zur Festlegung maximal zulässiger Wohneinheiten innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet definiert. Die Neufassung dieses Gesetzes im Jahr 2014 übernahm die Festlegung und konkretisierte, dass diese Beschränkung anhand eines Zusatzes im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen ist.

NÖ ROG 2014 § 16 Abs. 5 besagt: *„[...] Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei*

*Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.“*

Es ist somit möglich, zur Sicherung der Siedlungsstruktur in einem definierten Gebiet, die Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet zu beschränken. Laut Pallitsch, Pallitsch, Kleewein (Kommentar zum Niederösterreichischen Baurecht, Auflage 2018) dient dies zur Regulierung der zunehmenden Verdichtung von Wohneinheiten, welche aufgrund ihrer nicht angemessenen Lage u.a. „nicht erwünschte zusätzliche infrastrukturelle Maßnahmen“ zur Folge hätte.

### **3. Änderungsanlass und allgemeines Planungsvorhaben**

Innerhalb des § 25 Abs. 1 NÖ ROG 2014 wurde festgehalten, dass es zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und damit des Flächenwidmungsplanes eines gesetzlich normierten Änderungsanlasses benötigt.

Laut § 25 Abs. 1 Zf. 5 wird die Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes genannt. Außerdem wird unter Zf. 7 die Vermeidung von Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten angeführt.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2016 der Landeshauptstadt St. Pölten wurde die Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt definiert. Entsprechend dem „Klimaschutzoptimierenden Beitrag zum Entwicklungskonzept“ ist die Nachverdichtung ein wichtiges Thema, aber auch die Entwicklung vorhandener Baulandreserven in zentraler Lage. Vorrangig wird dabei grundsätzlich die Nachverdichtung der Siedlungsgebiete gegenüber der Siedlungserweiterung verfolgt, wobei dabei insbesondere die Nutzung siedlungsinterner Brachen im Vordergrund steht. Innerhalb des ISEK wurden Siedlungserweiterungsflächen festgelegt.

Die Plandarstellung des ISEK weist bestehende sowie zu entwickelnde Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren aus. Zusätzlich wurden Orte mit Arrondierungs- und geringfügiger Entwicklungsmöglichkeiten verortet. Die nachstehenden Planungsgebiete sind nicht von diesbezüglichen Festlegungen betroffen, wodurch keine Entwicklung des Bestandes in diese Richtung vorgesehen ist.

Um die Siedlungsentwicklung auf die, innerhalb des ISEK ausgewiesenen Flächen zu forcieren, eine ungewollt hohe Verdichtung in den gegenständlichen Planungsgebieten zu vermeiden sowie den bestehenden Einfamilienhauscharakter der Siedlungsgebiete zu bewahren, werden in folgenden Gebieten die Bauland Wohngebiet-Widmungen mit der Beschränkung von 2 Wohneinheiten ergänzt:

- Hubert-Schnofl-Siedlung
- Eisberg-Siedlung
- Teufelhof-Siedlung
- Damaschkesiedlung
- Franz-Peer-Siedlung
- Traisenausiedlung
- Waldsiedlung

- Ratzersdorfer Baurechtsgründe

In der nachstehenden Abbildung werden die betroffenen Gebiete im städtischen Kontext verortet.

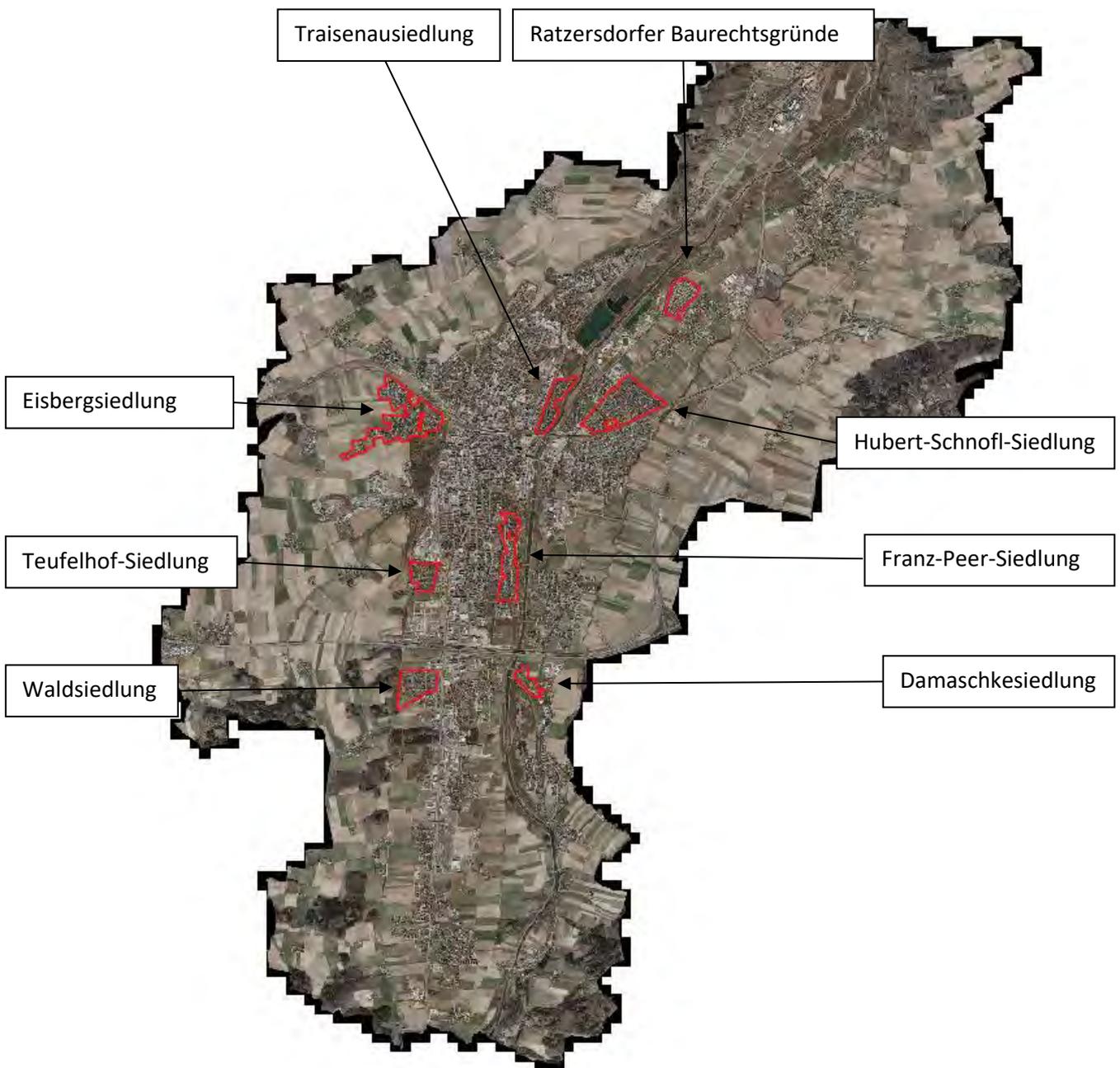


Abbildung 1: alle Planungsgebiete für die Widmung BW-2WE im städtischen Kontext; Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021

In den angeführten Bereichen handelt es sich ausschließlich um Wohngebiete, welche durch die kleinteilige Struktur mit privaten Gärten und wenigen Wohneinheiten pro Parzelle geprägt sind. Die durchwegs in sich geschlossenen Siedlungsstrukturen erfüllen keine zentralen, städtischen Funktionen. Die Bedarfe des alltäglichen Lebens, wie Nahversorgung, soziale Infrastruktur und öffentliche Erholungsräume, werden vorrangig durch die Angebote des Umfeldes abgedeckt. Die verkehrliche Erschließung innerhalb der Siedlungen ist ausschließlich durch Zufahrtsstraßen mit einer geringen Fahrbahnbreite gegeben.

Alle betroffenen Flächen sind aktuell bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmet – eine Umwidmung von Grünland in Bauland bzw. von einer anderen Bauland-Kategorie als „Wohngebiet“ ist somit nicht vorgesehen. Der Großteil der betroffenen Grundstücke ist bereits bebaut und erfüllt die Bedingung eines Bauplatzes. Auf den Flächen ist durchwegs ein Bebauungsplan rechtskräftig, deren Festlegung den „St. Pöltner Standard-Bestimmungen“ einer Einfamilienhaussiedlung entspricht – Bebauungsdichte von maximal 40 %, offene oder offene/gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II. Demnach sind als Bebauungstypologie vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften vorzufinden - die Bebauungsdichte sowie die Einwohnerdichte sind dementsprechend gering.

### **Ausnahmeregelung**

Ausschließlich in wenigen Ausnahmen können Wohnhäuser mit weitaus mehr als zwei Wohneinheiten pro Parzelle im Bestand vorgefunden werden. Folglich kann hierbei nicht mehr in einem solchen Ausmaß von der Bewahrung des Ortsbildes gesprochen werden, dass das öffentliche Interesse an der restriktiven Siedlungsentwicklung das individuelle Interesse der Betroffenen überwiegt. Die Festlegung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten, welche jene des aktuell bewilligten Bestandes unterschreiten, hätte nämlich zur Folge,

- dass, Veränderungen des Bestandes, welche dieser Beschränkung der Wohneinheiten widersprechen, nicht mehr zulässig wären und
- dass im Zuge eines Abbruchs und der anschließenden erneuten Errichtung des Gebäudes, gemäß der nunmehr rechtskräftigen Bestimmungen, ausschließlich die reduzierte Anzahl an Wohneinheiten zulässig wären. Dies gilt auch im Falle von Elementarereignissen.

In diesem Ausnahmefall soll folglich die bestehende, baurechtlich bewilligte Anzahl von Wohneinheiten bei der Festlegung der Widmung besondere Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass die aktuelle Widmung ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bewahrt wird und so die Wiedererrichtung der bewilligten Wohneinheiten auch im Falle des Erlöschens der Baubewilligung im Rahmen der Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässig ist. Entsprechend der betroffenen Bebauungsstruktur sollen jene Grundstücke von der gegenständlichen Widmungsänderung ausgenommen werden.

Den nachstehenden Kapiteln können die umfassende Grundlagenforschung sowie die Abgrenzung und Beschreibung der einzelnen Planungsgebiete im Detail entnommen werden.

## **4. Beschränkung der Wohneinheiten in der Hubert-Schnofl-Siedlung**

### **4.1. Grundlagenforschung**

#### ***4.1.1. Lage des Planungsgebietes***

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Flächen befinden sich im Nordosten des Siedlungsgebietes St. Pölten. Zu einem Großteil kann es der Katastralgemeinde Unterwagram zugeordnet werden, ausschließlich der westliche Bereich ist Teil der Katastralgemeinde Oberwagram.

Begrenzt wird das Gebiet von Norden gen Südwesten durch die Landesstraße Wiener Straße B1, von Osten gen Südwesten durch die Westbahntrasse sowie von Norden gen Südosten durch den Marchweg.

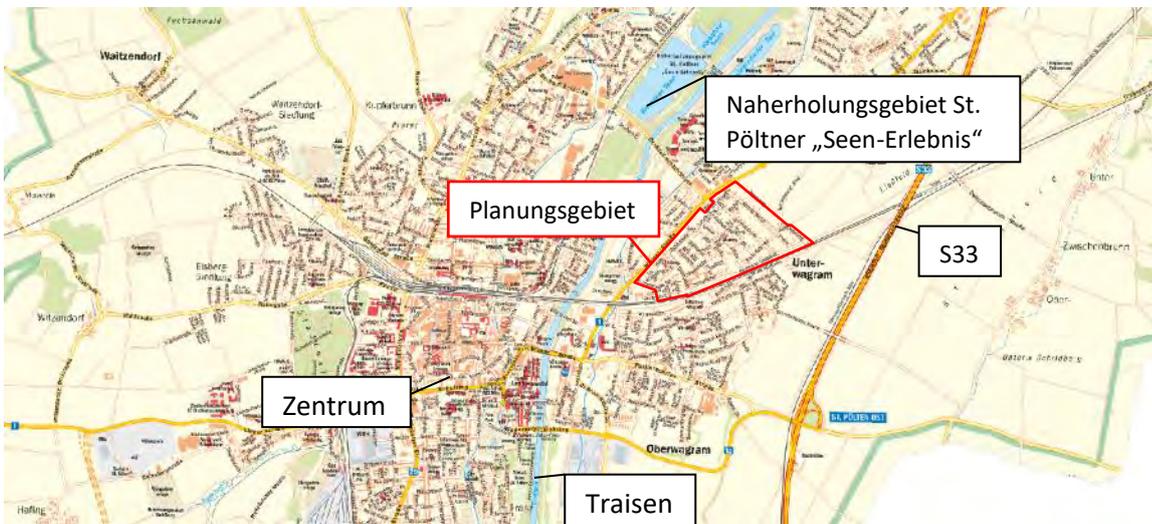


Abbildung 2: Verortung des Planungsgebietes Hubert-Schnoff-Siedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

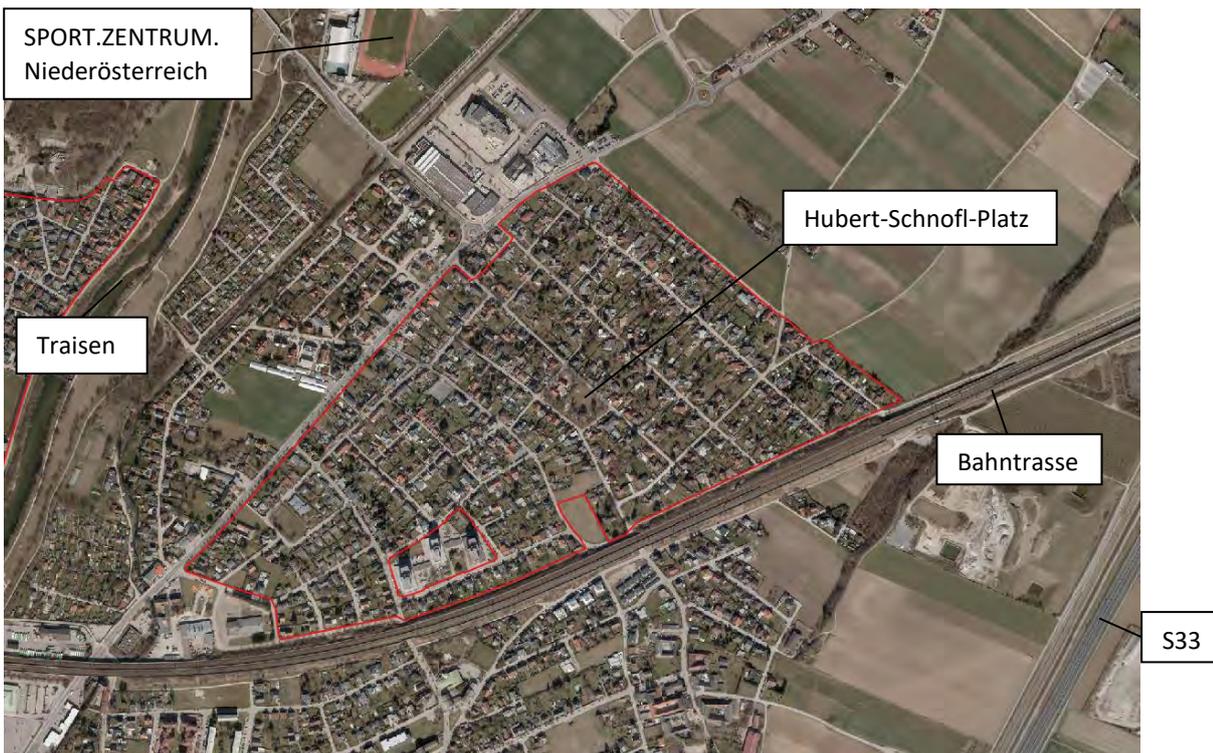


Abbildung 3: Luftbild des Planungsgebietes Hubert Schnoff-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

#### 4.1.2. Historische Entwicklung

Der erste vollständige österreichische Liegenschaftskataster wird als Franziszeischer Kataster bezeichnet. Er enthält die Grundstücke des Gebiets des Kaisertums Österreich. In diesem Planungsdokument ist die Siedlung nur zu einem geringfügigen Teil erfasst. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Traisen wurden die Flächen dem Auengebiet des Fließgewässers zugeordnet. Der rechte Traisenmühlbach, welcher östlich des Planungsgebietes verläuft, sowie die Traisen waren noch in ihrer ursprünglichen Gestalt erhalten, wodurch eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse für die umliegenden Gebiete bestand.

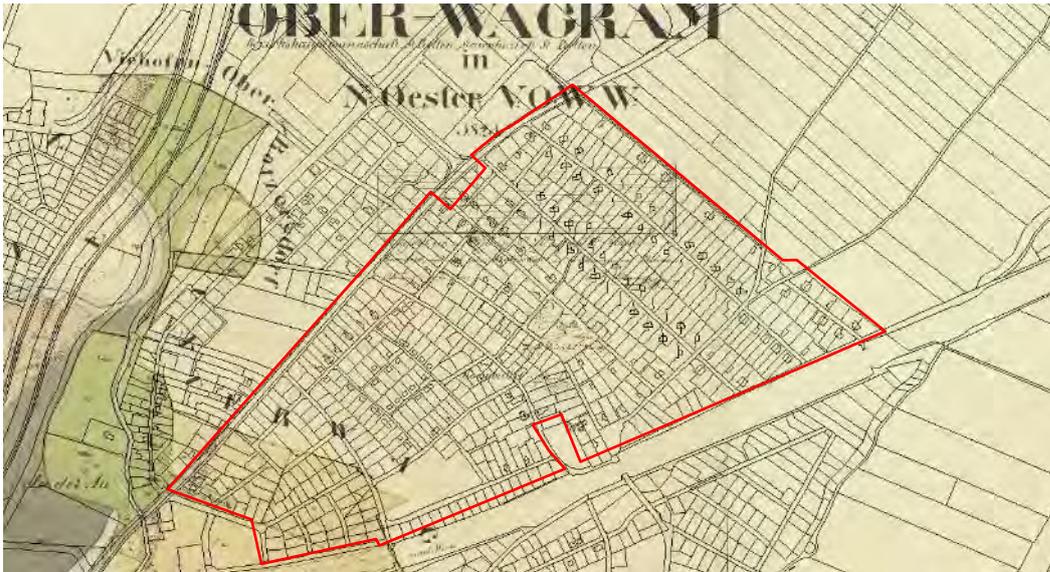


Abbildung 4: Franziszeischer Kataster im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung) inklusive aktueller Grundstücksgrenzen (Stand: 05.05.2020), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die Hubert-Schnofl-Siedlung wurde etwa 1933 bis 1942 in mehreren Bauetappen von der „Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft in St. Pölten“ erbaut. Der ursprüngliche Name lautete „Dollfuß-Siedlung“, der Hubert-Schnofl-Platz trug die Bezeichnung „Kanzlerplatz“. Im dritten Reich wurde die Siedlung in „Dietrich-Eckhart-Siedlung“ umbenannt, erst danach erhielt sie, zu Ehren des 1933 verstorbenen Bürgermeisters Hubert Schnofl, ihren jetzigen Namen.

Einem Bericht aus dem Jahr 1939 zufolge, handelte es sich bei der Siedlung zu jenem Zeitpunkt um 242 fertiggestellte Wohnungen, weitere 61 befanden sich in Bau. Zusätzlich sollten 10 Wohnhäuser sowie 60 „Volkswohnungen“ errichtet werden. Es ist zu vermuten, dass dieses Großprojekt aufgrund des Ausbruchs des zweiten Weltkrieges nicht mehr vollständig umgesetzt werden konnte.

Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, ist das Baualter der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes großteils der Zeitspanne zwischen 1929 und 1937 zuzuordnen. Von 1938 bis 1965 wurde die Siedlung gen Süden, Südwesten und Nordwesten erweitert. Gebäude, welche innerhalb des Zeitraumes 1961 bis 1983 errichtet wurden, sind zeilenartig zentral im Planungsgebiet angeordnet. Im Bereich von 8 Parzellen wurden seit 2015 neue Gebäude errichtet.

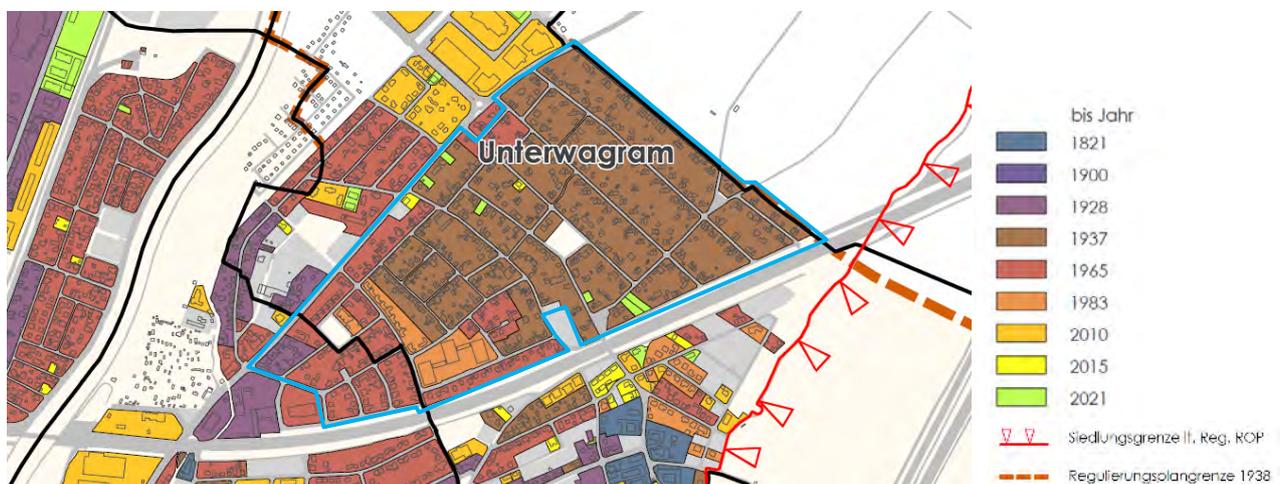


Abbildung 5: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (blaue Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Oktober 2021

### 4.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 48,5 ha und sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen. Im Norden sowie Nordwesten grenzen darüber hinaus Flächen der Widmung Bauland-Kerngebiet an, innerhalb welcher sich vorrangig gewerbliche Nutzungen befinden. Getrennt werden jene Flächen durch zwei Baublöcke der Widmung Bauland-Wohngebiet. Nordöstlich des Planungsgebietes ist die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft vorzufinden. In diesem Bereich bildet die Hubert-Schnofl-Siedlung die bauliche Grenze der Katastralgemeinde Unterwagram. Die Bahntrasse, welche sich von Westen gen Osten entlang des Planungsgebietes zieht, wird von Flächen der Widmung Grünland-Grüngürtel-Böschungspflanzung begleitet. Westlich der von der Änderung betroffenen Flächen ist Bauland-Betriebsgebiet festgelegt.

Innerhalb der Siedlung werden die betroffenen Bauland-Wohngebietsflächen durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt, welche als Zubringerstraßen dienen. Zusätzlich ist eine Fläche der Widmung Grünland-Spielplatz sowie Grünland-Parkanlage vorzufinden.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen zu entnehmen.

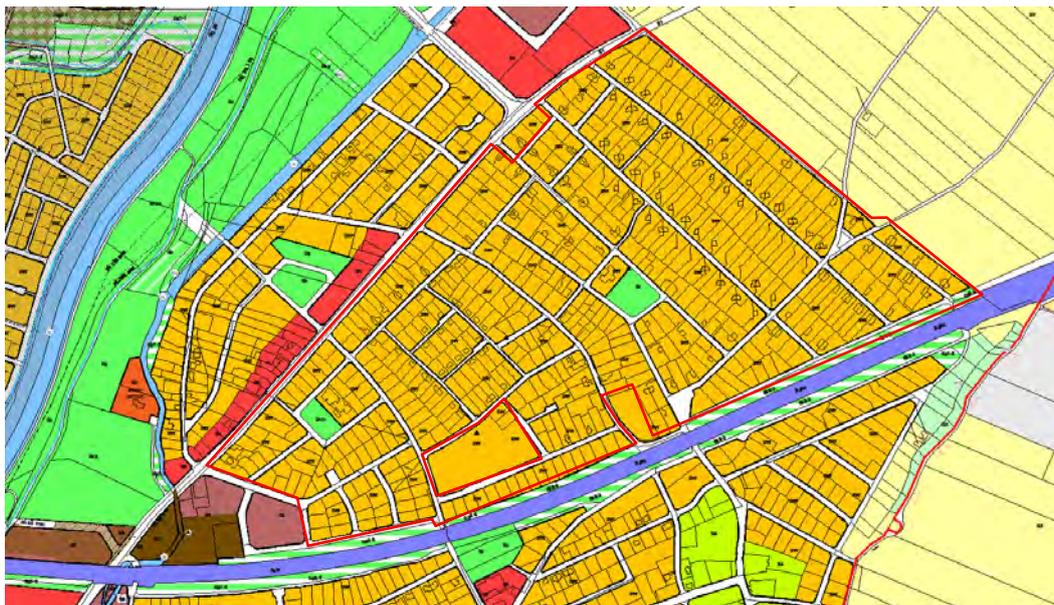


Abbildung 6: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Hubert-Schnofl-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Bei der ursprünglichen Gestalt der Hubert-Schnofl-Siedlung handelte es sich um leicht variierende, schlicht gehaltene Einzel- sowie Doppelwohnhäuser. Die kleinen Einfamilienhäuser wurden trauf- oder giebelständig, unter Satteldach errichtet, zum Teil wurden Dachhäuschen oder Giebelflächen angebracht. Bei den Doppelhaushälften dominiert der giebelständige Typus, unter breitem, weit heruntergezogenem Satteldach, mit abgestufter Brettverschalung der Giebelzone. Rückseitig der Wohngebäude wurden oftmals Stallungen für landwirtschaftliche Nutzungen errichtet. Mittlerweile ist es in einem großen Teil der Wohnbebauungen im Zuge von An- oder Umbauten sowie Aufstockungen zu tiefgreifenden Veränderungen der originalen Gebäudegestalt gekommen.

Im nachstehenden Foto aus dem Jahr 1935 ist ein Teil der Hubert-Schnofl-Siedlung zu erkennen. Besonders prägend für das Ortsbild war bzw. ist die Drehung der Gebäude um 45° ausgehend der Straßenfluchtlinie.



Abbildung 7: Foto der Hubert-Schnofl-Siedlung im Jahr 1935; Quelle: <https://monikakrampl.wordpress.com/>, 2019

Im Zuge der Erweiterungen dieser ursprünglichen Siedlung wurde das Ortsbild dahingehend bewahrt, dass sich Neubauten an dem kleinteiligen Charakter orientierten. Das gegenständliche Gebiet ist durchwegs von Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften geprägt, welche sich in ihrer Bebauungsweise an gekuppelten oder offenen Formen orientieren. Die Gebäudehöhen entsprechen der Bauklasse I oder II, wodurch sie ein maximales Ausmaß von 8 m aufweisen. Gemäß dem Einfamilienhauscharakter der Siedlung ist die Bebauungsdichte innerhalb der Flächen als gering zu werten. Ausschließlich wenige Parzellen schöpfen die im Bebauungsplan definierte Bebauungsdichte annähernd aus.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von etwa 48,5 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von rd. 26 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.

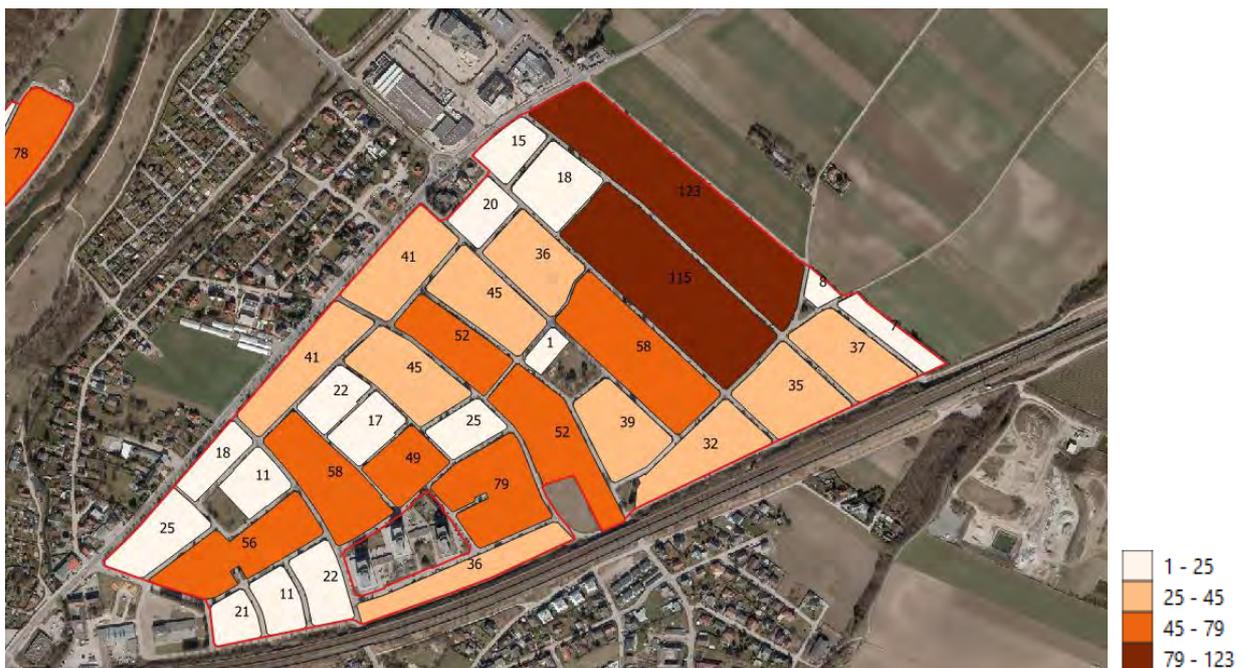


Abbildung 8: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock, Hubert-Schnofl-Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, GWR (Gebäude- und Wohnungsregister), 2020

#### 4.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

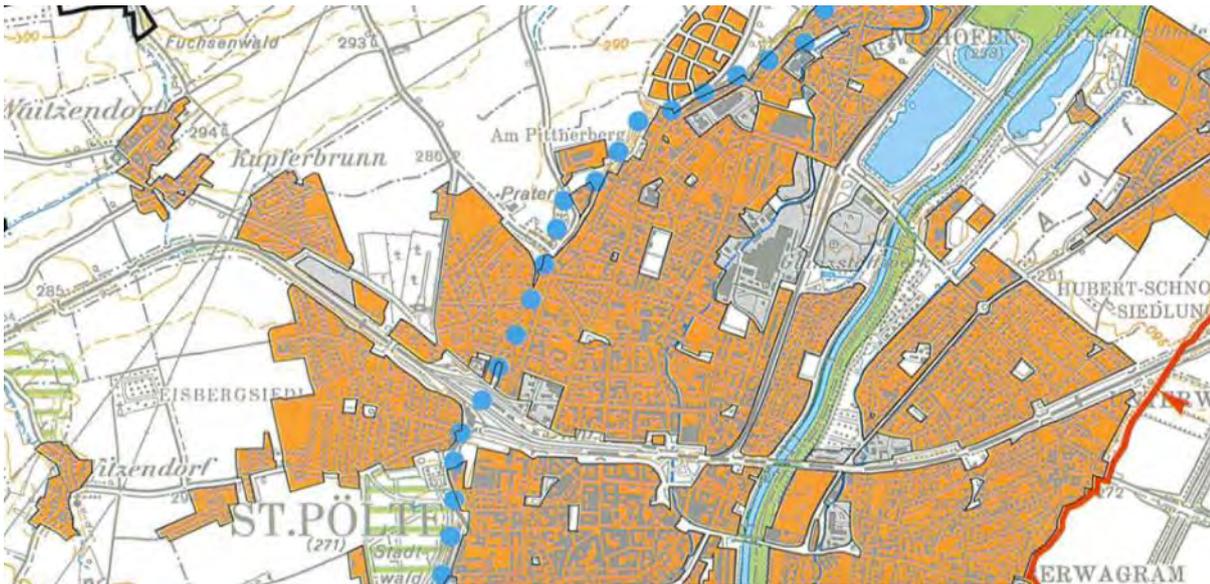


Abbildung 9: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte ist das gegenständliche Planungsgebiet Teil eines wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes (Trinkwasserversorgung). Demnach befindet es sich in einer Zone mit grundwasserführenden Schichten, welche für die Wasserversorgung der Stadt von hoher Bedeutung sind.

Des Weiteren wurde unweit des Planungsgebietes eine lineare Siedlungsgrenze definiert, welche im Zuge von Bauland-, Kleingärten- oder Campingplatz-Neuwidmungen nicht überschritten werden darf.

#### 4.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

In St. Pölten beschränkt sich die Verbreitung von Windschutzanlagen auf den Norden der Stadt, welcher abgesehen von wenigen geschlossenen Waldkomplexen größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund der geringen Waldausstattung und der Winderosionsgefahr für die landwirtschaftlichen Böden kommt der Erhaltung und Neubegrünung von Windschutzanlagen große Bedeutung zu. Innerhalb der Katastralgemeinde Unterwagram besitzen die Windschutzanlagen ein Ausmaß von 284 m. Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wurden keinerlei diesbezüglichen Ausweisungen definiert.

Nordwestlich des Planungsgebietes ist gemäß Waldentwicklungsplan (WEP) eine Waldfläche mit Schutzfunktion vorzufinden. Laut dem „Teilplan über den Bereich des politischen Bezirkes und der Statutarstadt St. Pölten“ ist innerhalb dieser Flächen eine Beeinträchtigung aufgrund Winderosionen und einer schwierigen Wiederbewaldung gegeben. Unweit davon befindet sich Wald mit Wohlfahrtsfunktion. Dieser Wald ist Teil des Auengebietes, welches dem Klimaausgleich dient, sowie der Waldarmut entgegenwirkt. Gleichzeitig fungieren die Flächen als Schutz vor Ab- und Überschwemmung. Die Waldflächen treten als harte und weiche Au auf und sind in ihrem Bestand bereits stark aufgelockert.

Zusätzlich wurde nordöstlich des Planungsgebietes eine Fläche mit Schutzfunktion ausgewiesen, welche gemäß WEP nicht beeinträchtigt ist. Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiet besitzt nur eine geringe Waldausstattung sowie standortgerechte Laubmischbestände.



Abbildung 10: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe zweier Fließgewässer ist eine potenzielle Gefahr durch Hochwässer zu prüfen. Innerhalb des Gefahrenzonenplanes sind ausschließlich Daten für hochwassergefährdete Flächen im Bereich der Traisen vorhanden. Demnach sind aufgrund umfangreich durchgeführter Hochwasserschutzprojekte keine potenziellen Gefährdungen durch HQ 30 oder HQ 100 zu verzeichnen (vgl. Abbildung 6).

Im Zuge von Starkregenereignissen ist das Entstehen von Hangwässern möglich, welche in Folge eine Beeinträchtigung für Baulandgebiete darstellen könnten. Trotz der Ausweisung diesbezüglicher Fließwege innerhalb des Planungsgebietes ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen. Grund dafür ist zum einen die angrenzende Bahntrasse mit ihrem umhüllenden Grüngürtel, welcher ein ausreichendes Fassungsvermögen zur Retention diesbezüglicher Regenwässer besitzt. Zum anderen bieten die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zusätzlich genügend Versickerungspotential, um die Gefahr durch Hangwässer einzudämmen. Die Eigenschaften der umliegenden Flächen sind vorwiegend den Bodentypen Feuchtschwarzerde, Parabraunerde sowie Tschernosem zuzuordnen. Diese besitzen tendenziell ein hohes Wasserspeichervermögen und eine ausreichende Durchlässigkeit, um Regenwässer zu versickern.

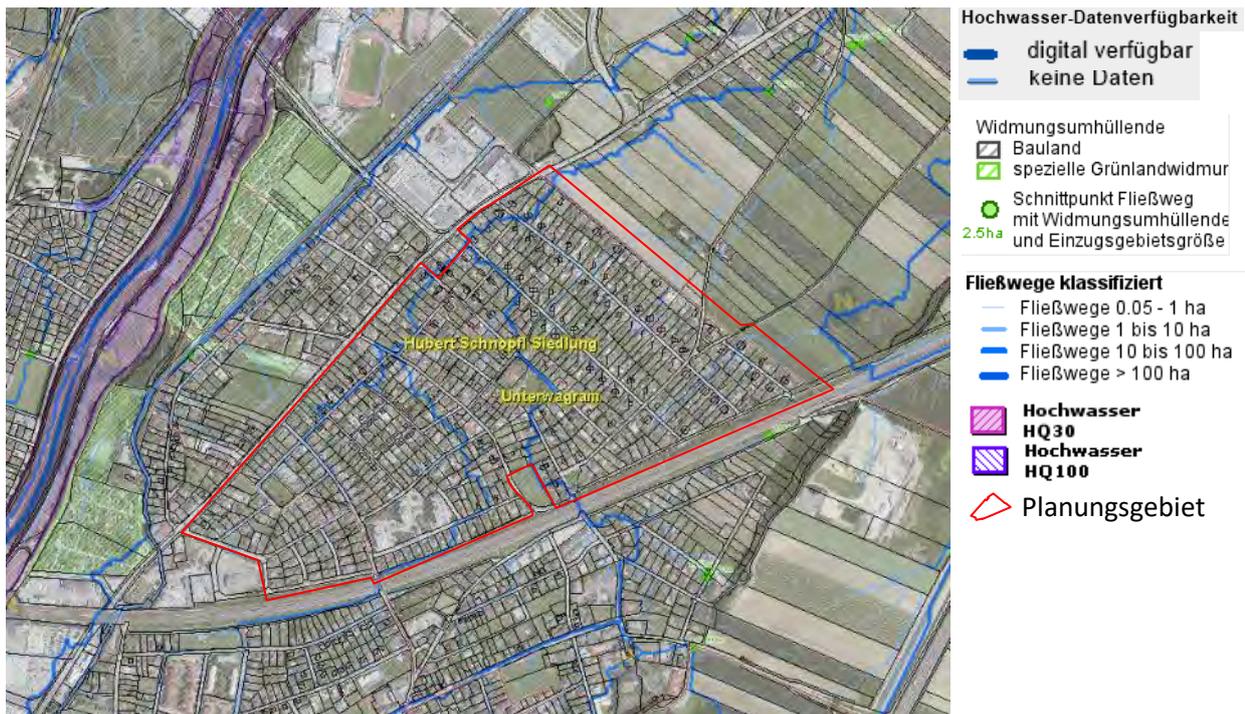


Abbildung 11: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Abbildung 12: Hochwasserrisikozonierung innerhalb des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: HORA, Stand 05.05.2020

Unter Angesicht des flachen Reliefs der Siedlung bestehen weder Gefahren durch Wildbäche oder Lawinen, noch durch Sturz- oder Rutschprozesse. Innerhalb des Planungsgebietes wurde keine archäologische Fundhoffnungsstelle oder Naturdenkmäler gekennzeichnet.

#### 4.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Anbindung des Siedlungsgebietes an das Zentrum St. Pölten erfolgt im Norden durch die Landesstraße B1, welche in diesem Bereich den Namen „Wiener Straße“ trägt. Gemäß ihrer übergeordneten Verkehrsfunktion sowie des hier entstehenden Verkehrsaufkommens ist das Profil dieses Straßenabschnittes etwa 15 m breit und inkludiert beidseitig Gehsteige sowie Radwege. Unmittelbar angrenzend verläuft die Landesstraße L 5036, Dr. Adolf Schärf-Straße, welche ausgehend der Kreuzung mit der B1 in die Katastralgemeinde Viehofen führt. Entlang dieser Verkehrsachse wurde ein eigenständiger Weg für den Radverkehr durch Bodenmarkierungen ausgewiesen. Unweit des Planungsgebietes befindet sich außerdem eine Anbindung an den Traisentalradweg, wodurch die Siedlung optimal an das lokale sowie regionale hochrangige Fahrradnetz angeschlossen ist.

Etwa 500 m Luftlinie von dem Planungsgebiet entfernt verläuft die S33, Kremser Schnellstraße, deren Auffahrt sich in etwa 2,5 km Entfernung, in der Katastralgemeinde Oberwagram, befindet. Parallel zu dieser Verkehrsachse verläuft die Güterzugumfahrung, welche, nach 18 Jahren Bauphase, im Dezember 2017 in Betrieb genommen wurde. Die Umfahrung besitzt eine Länge von etwa 25 km und wird durch drei Tunnel teilweise unterirdisch geführt.

Bei den übrigen, für die Planung relevanten Verkehrsflächen, handelt es sich um Gemeindestraßen, welche als Erschließungsstraßen des gegenständlichen Wohngebietes bezeichnet werden können. Ihre Querschnitte betragen je nach Verkehrserfordernis zwischen 5 und 10 m.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Straßenzüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.



Abbildung 13: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Das Planungsgebiet ist durch zwei LUP-Linien an das Stadtbussystem angeschlossen. Sowohl die Linie 4, mit ihrer Endstation im Gewerbepark Unterradlberg, als auch die Linie 6, mit der Endstation vor dem Einkaufszentrum Traisenpark, führen über den Bahnhof zum städtischen Friedhof St. Pöltens, wo sie über den Kupferbrunn- sowie Eisberg in entgegengesetzter Richtung denselben Streckenverlauf besitzen. Die Linie 4 verläuft innerhalb des Planungsgebietes ausgehend der B1 über die Ließfeldstraße, Schindlerstraße, Oriongasse und Rudolf Wondracek-Straße und hält dabei pro Richtung an 4 Stationen. Die Linie 6 kommt aus Richtung der Landesstraße Dr. Adolf Schärf-Straße und führt in Folge über die Anzengruberstraße sowie die Franz Käfer-Straße durch eine Bahnunterführung nach Oberwagram. Innerhalb des Planungsgebietes hält die Buslinie je Richtung an vier Haltestellen. Zusätzlich wird an dieser Route das Angebot des Stadtbusses um einen Regionalbus ergänzt.

#### 4.1.7. Anthropogene Einflüsse

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu hochrangigen Verkehrsachsen wird in Folge ein Überblick zur Lärmbelastung gegeben. Es ist auffallend, dass die Schnell- sowie die Landesstraße für den gegenständlichen Siedlungsbereich kaum relevante Lärmemissionen aufzeigen, da ausschließlich in den unmittelbar angrenzenden Bereichen im 24 h Durchschnitt Lärmpegel in der Höhe zwischen 55 und 60 dB zu messen sind.

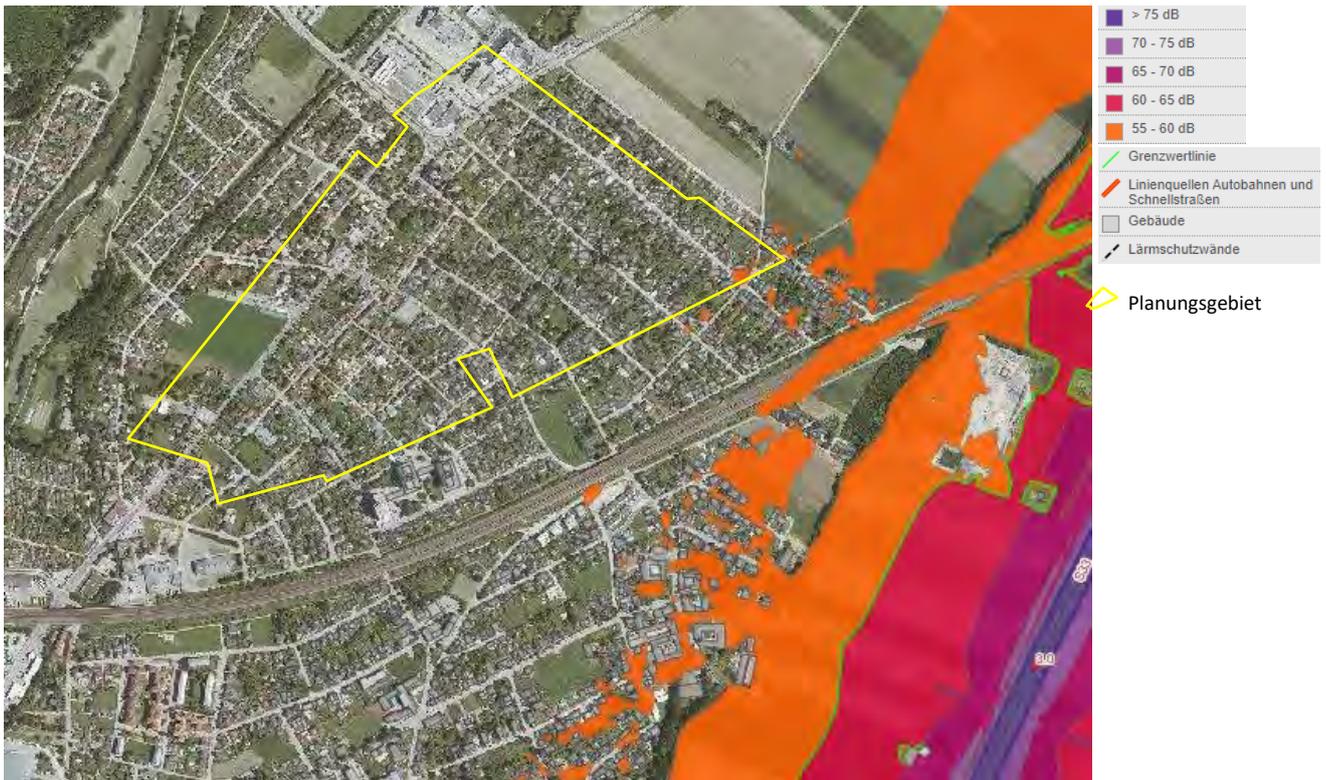


Abbildung 14: Lärmbelastung durch die Schnellstraße S33, 24h-Durchschnitt in 1,5m Höhe, Quelle: lärm.info.at, Stand: 06.05.2020

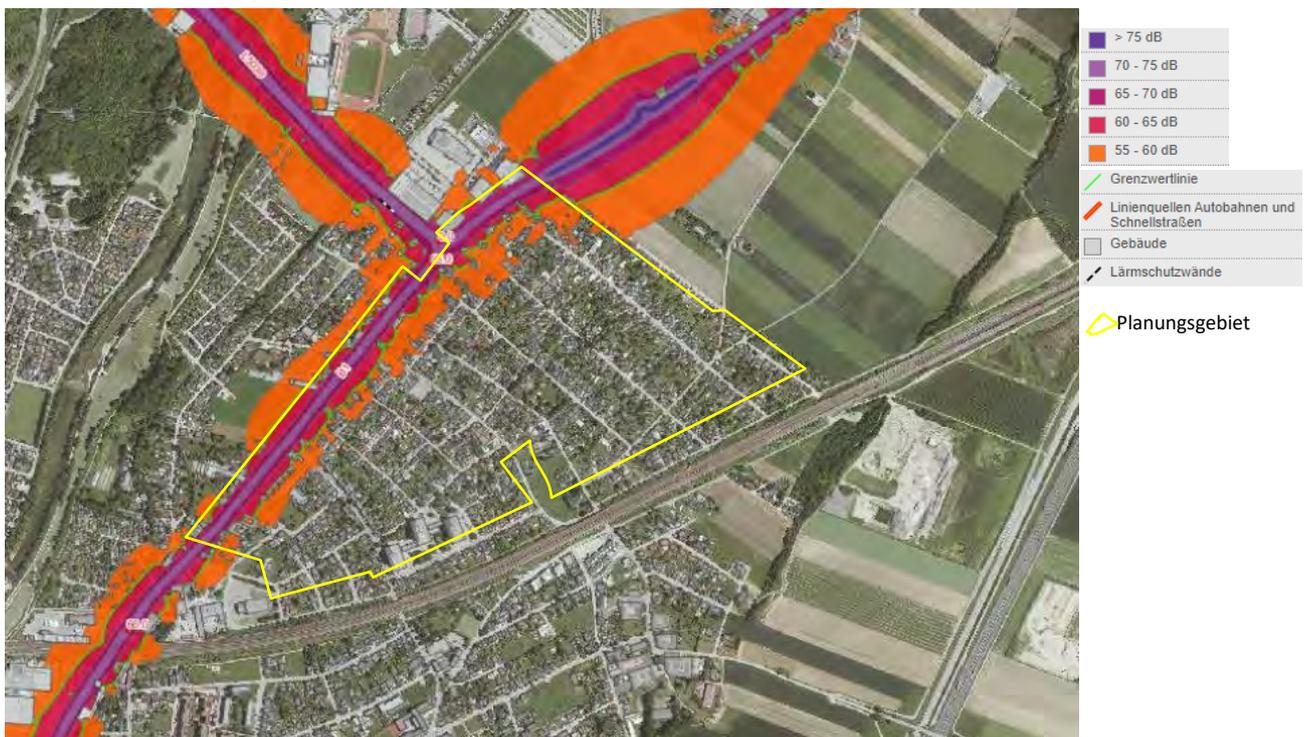


Abbildung 15: Lärmbelastung durch die Landesstraßen, 24h-Durchschnitt in 4m Höhe, Quelle: lärm.info.at, Stand: 06.05.2020

Flächendeckend erhöhte Lärmwerte treten hingegen durch die Bahntrasse der Westbahn auf, aufgrund welcher im gesamten Planungsgebiet Lärmemissionen zwischen 55 und 70 dB zu messen sind.



Abbildung 16: Lärmbelastung durch Schienenverkehr, Quelle: lärm.info.at, Stand: 06.05.2020

Die Siedlungsflächen weisen keine Altlasten oder Verdachtsflächen auf - ausschließlich westlich des Planungsgebietes, im Bereich des Bauland-Betriebsgebietes, wurden innerhalb des Flächenwidmungsplanes der Stadt Altlasten verzeichnet. Gemäß Informationen des Umweltbundesamtes handelt es sich bei dem Grundstück Nr. 60/12 um einen Altstandort mit Status Verdachtsfläche.

Innerhalb des Planungsgebietes wurde keine Bombenblindgänger verzeichnet.

#### 4.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Des Weiteren ist das Planungsgebiet zur Gänze mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen. Innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich drei Transformatoren – beim Hubert Schnofl-Platzes, in der Traklgasse sowie ein weiterer im Bereich der Jörgerstraße.

#### 4.1.9. Soziale Infrastruktur

In der nachstehenden Abbildung ist zu erkennen, dass im gegenständlichen Planungsgebiet mehrere Einrichtungen sozialer Infrastruktur angesiedelt sind. Neben zwei Kindergärten sind Ärzte bzw. Therapeuten unterschiedlicher Fachgebiete sowie Beratungsstätten vorhanden. Zahlreiche Einrichtungen außerhalb der Siedlung ergänzen das diesbezügliche Angebot.

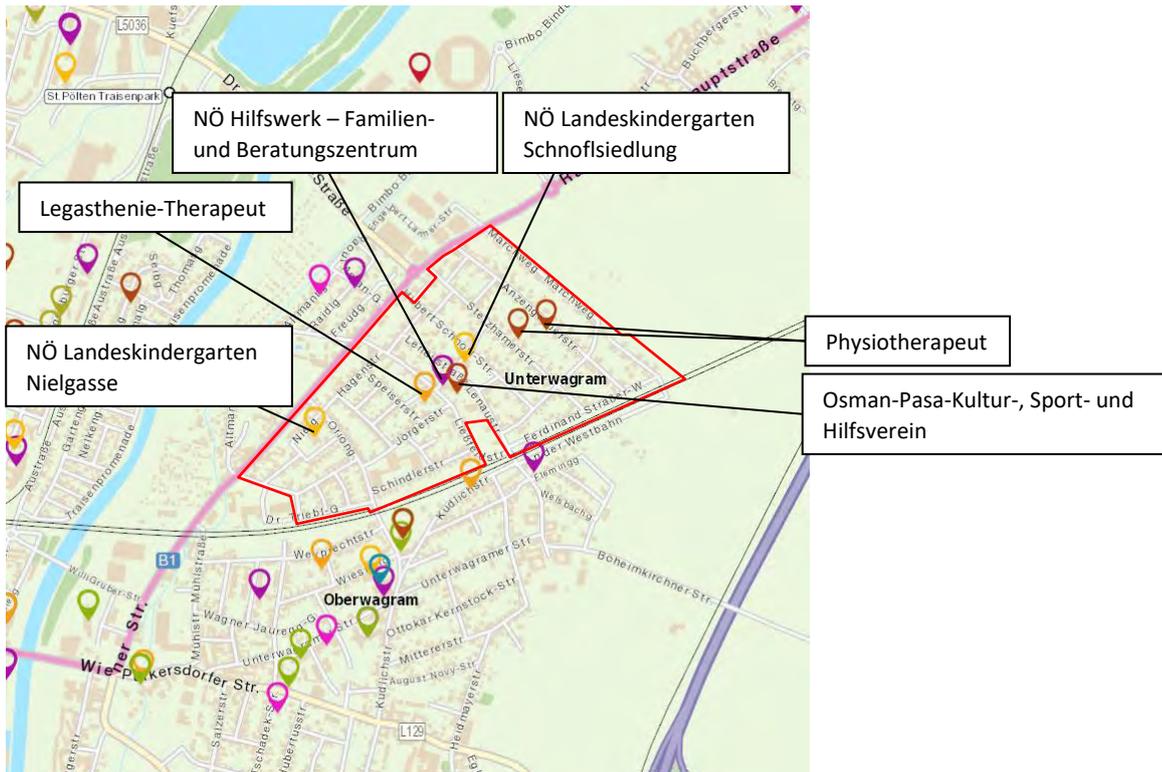


Abbildung 17: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>, Stand: 06.05.2020

#### 4.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Der Bedarf an Grün- und Freiraum wird in dem gegenständlichen Planungsgebiet vorrangig durch private Gärten abgedeckt. Die Fläche der Widmung Grünland-Spielplatz an der Kreuzung Nielgasse, Krawanygasse und Litschauergasse ist als öffentliche Grünfläche ausgestaltet, Spielgeräte stehen in diesem Bereich allerdings nicht zur Verfügung. Zentral im Planungsgebiet befindet sich der Hubert-Schnofl-Platz, welcher durch seine Lage und Ausstattung für die Versorgung der Siedlung mit Frei- und Grünflächen von hoher Bedeutung ist.

Nördlich des Planungsgebietes ist eines der hochrangigsten Naherholungsgebietes St. Pöltens vorzufinden – das „Seen-Erlebnis“ inklusive des Freizeitentrums Ratzersdorf und dem angrenzenden „Sport.zentrum.NÖ“. Die Viehofner Seen und der Ratzersdorfer See laden mit ihren Liegewiesen und Sport- und Spielanlagen zum Verweilen ein und bieten mit ihren Spazierwegen die Möglichkeit zur Umrundung der Stehgewässer. Die Seen sind durch die kreuzende Traisen an das lokale und überregionale Radverkehrsnetz angeschlossen, wodurch auch hier das Freizeitangebot um umfassende Bewegungsmöglichkeiten ergänzt wird. Durch die Nähe zu diesen hochrangigen Erholungs- und Sporteinrichtungen ist die Versorgung der lokalen Bevölkerung optimal gegeben. Zusätzliche Freizeitaktivitäten können in den weiteren Katastralgemeinden der Stadt St. Pölten abgedeckt werden.

## 4.2. Zielsetzungen

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK wurde im Bereich der Hubert-Schnofl-Siedlung eine Siedlungsgrenze gemäß den Zielsetzungen der Stadt definiert. Diese stimmt mit der Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes überein (vgl. Kapitel 4.1.4). Des Weiteren wird im Allgemeinen festgehalten, dass eine Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung zu forcieren ist. Bei dem gegenständlichen Planungsgebiet handelt es sich um keinen Entwicklungsschwerpunkt – weder bezüglich der Siedlungsstruktur, noch hinsichtlich zentrumsrelevanter Einrichtungen.

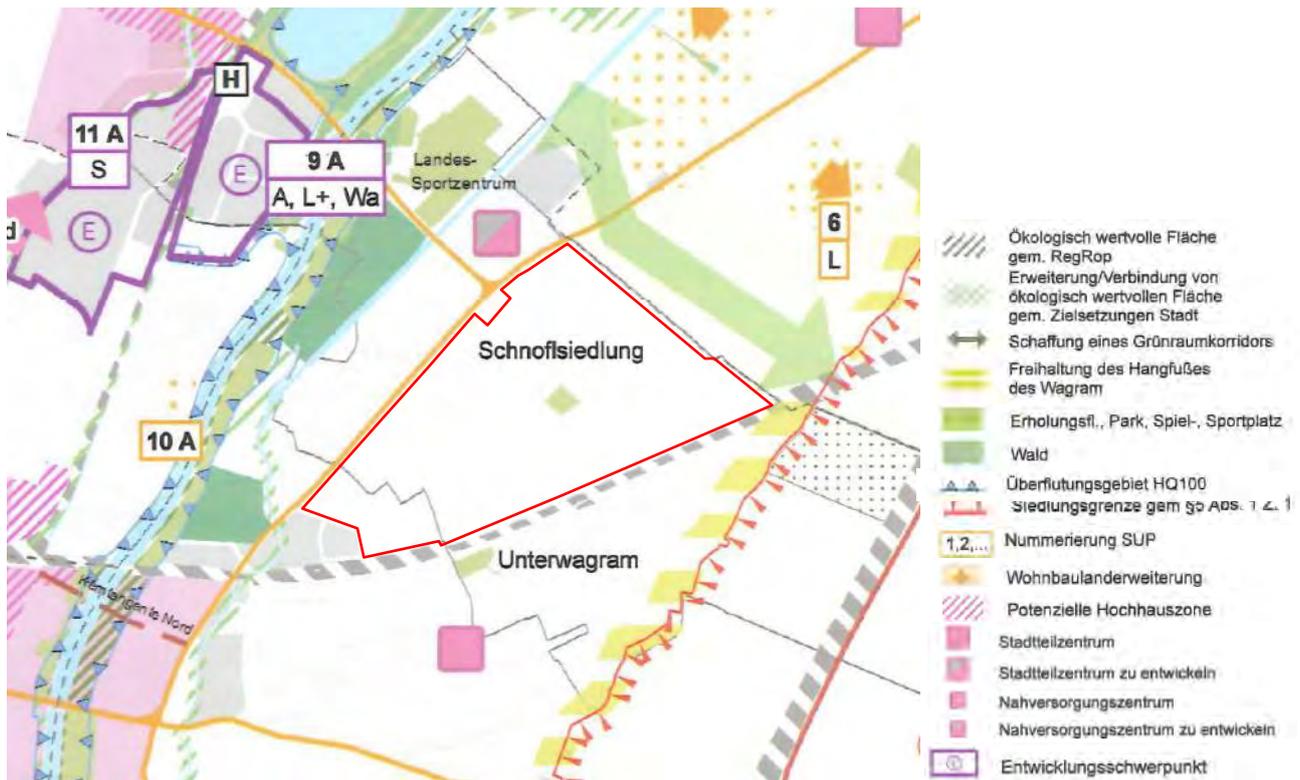


Abbildung 18: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Hubert-Schnofl-Siedlung

## 4.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Zur Erhaltung der Wohnlage entsprechend der bestehenden Struktur sollen, die von gegenständlichem Änderungspunkt betroffenen Grundstücke zusätzlich zu ihrer Bauland-Wohngebiet-Widmung die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz erhalten.

Es werden zwei Baublöcke des Siedlungsgebietes von der Änderung ausgenommen – jener welcher durch die B1, Stelzhammerstraße, Hyrtlstraße und Hubert-Schnodel-Straße eingegrenzt, sowie jener, welcher von der Jörgenstraße, Engerthstraße, Schindlerstraße sowie Oriongasse umfasst wird. Beide Flächen integrieren zusätzlich zur Wohnnutzung, Handelsflächen sowie Dienstleistungen.

Die erstgenannte Fläche inkludiert insgesamt drei Parzellen, innerhalb derer die Bauklasse II, III zulässig sind. Aufgrund der Lage der Grundstücke an der Kreuzung zweier hochrangiger

Landesstraßen – die B1 und die L5036 Dr.-Adolf-Schärfer-Straße - ist in diesem Bereich eine dichtere Entwicklung als jene einer Einfamilienhaussiedlung jedenfalls als verträglich zu bewerten.

Die zweitgenannte Fläche integriert derzeit Gebäude, welche der Bauklasse IX zuzuweisen sind und somit eine Höhe von über 25 m besitzen. Der Bestand weicht somit erheblich von dem strukturellen Charakter einer Einfamilienhaussiedlung ab. Folglich kann hierbei nicht mehr in einem solchen Ausmaß von der Bewahrung des Ortsbildes gesprochen werden, dass das öffentliche Interesse an der restriktiven Siedlungsentwicklung das individuelle Interesse der Betroffenen überwiegt (vgl. Kapitel 3, Seite 4)

Das Grundstück der Fläche an der Ließfeldstraße wurde ebenfalls von der Widmungsänderung ausgenommen, da hier bereits ein Reihenhaus-Wohnbauprojekt eingereicht und bewilligt wurde. Im Zuge der Bewilligung wurde dieses auf seine Ortsverträglichkeit seitens des Gestaltungsbeirates des Landes Niederösterreich geprüft.

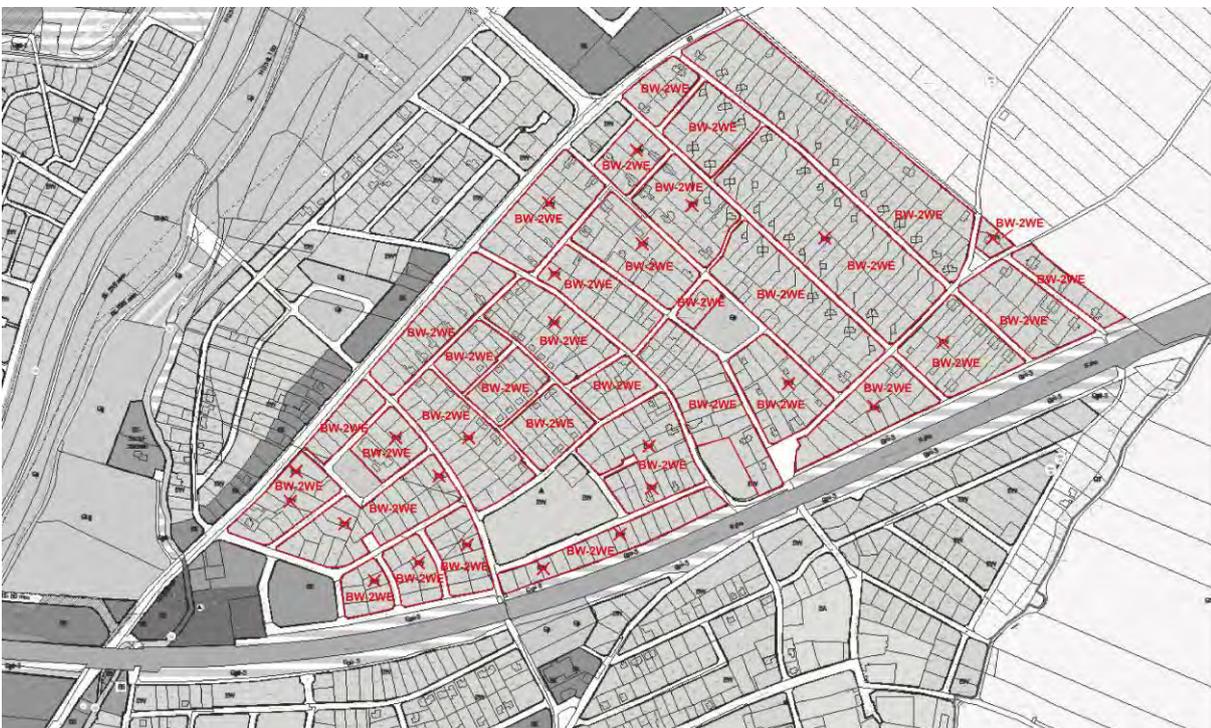


Abbildung 19: Schwarz-rot-Darstellung, Hubert-Schnoff-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die Abbildung der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen des gegenständlichen Änderungsverfahrens entnommen werden.

## **5. Beschränkung der Wohneinheiten in der Eisberg-Siedlung**

### **5.1. Grundlagenforschung**

#### ***5.1.1. Lage des Planungsgebietes***

Das gegenständliche Planungsgebiet Eisberg-Siedlung befindet sich im Westen der Katastralgemeinde St. Pölten und umfasst etwa 49 ha. Begrenzt werden die von der Planung betroffenen Flächen durch die Westbahntrasse im Norden bzw. Nordosten, die Kaltenbrunngrasse im Osten, die Waldstraße und Koloniestraße im Süden sowie die Feldwege Witzendorf und Kornfeldweg im Westen.

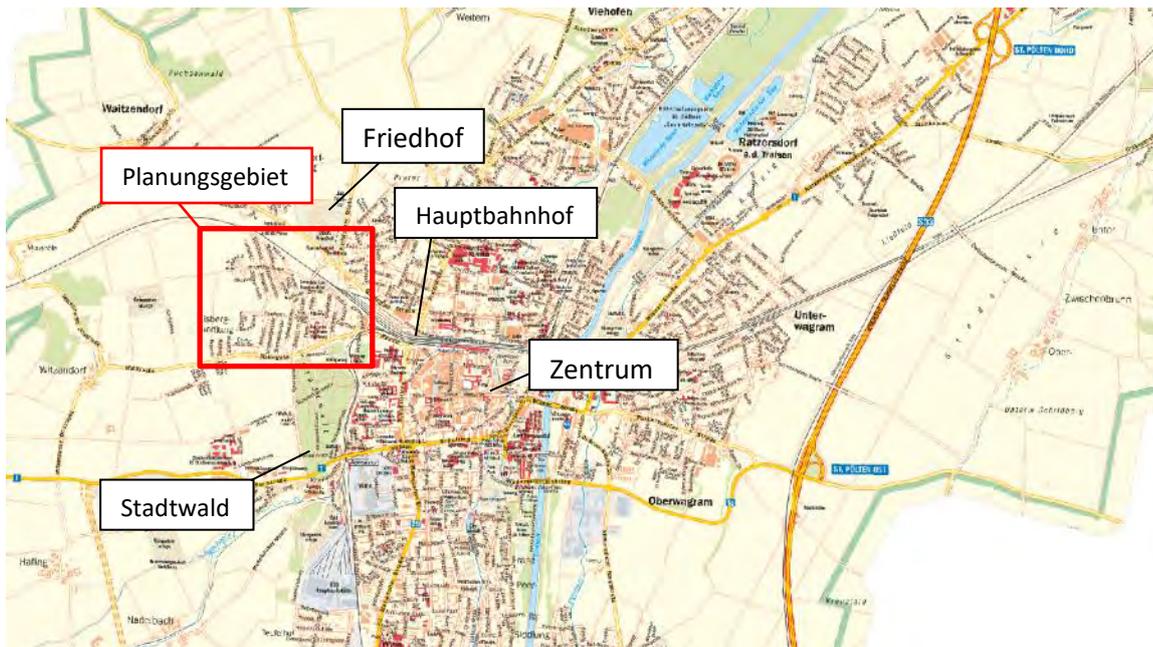


Abbildung 20: Verortung des Planungsgebietes Eisbergsiedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

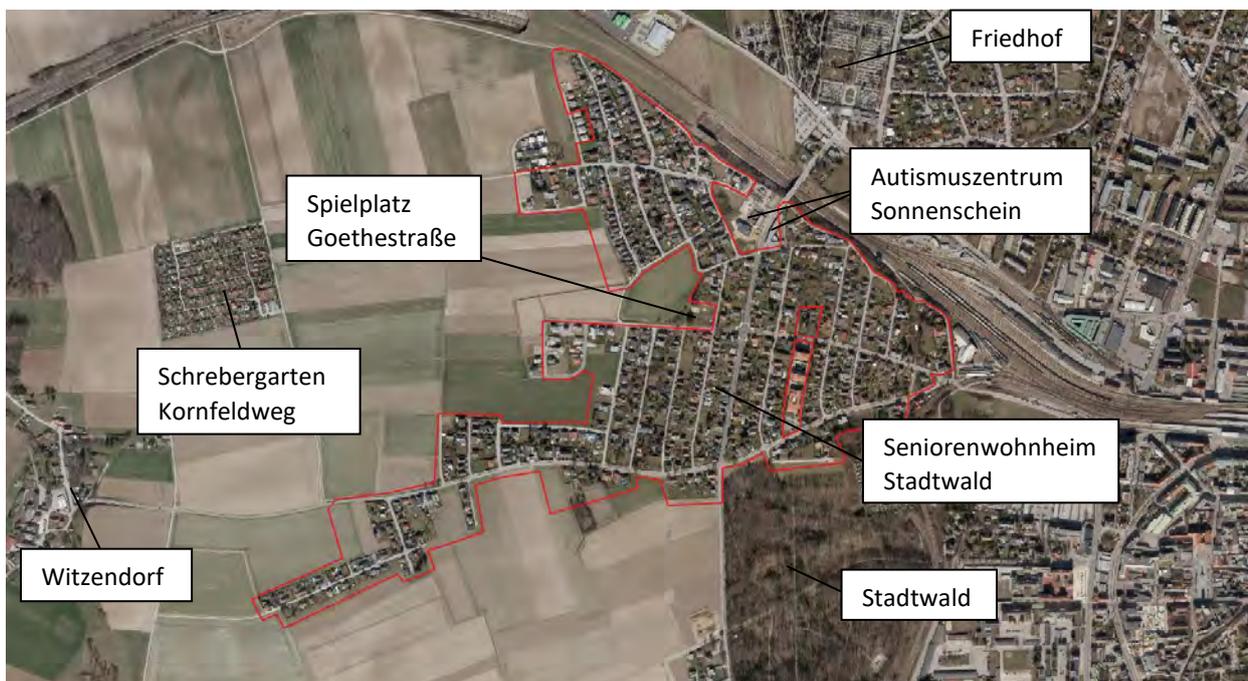


Abbildung 21: Luftbild des Planungsgebietes Eisbergsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021

### 5.1.2. Historische Entwicklung

Der Entwicklungsbeginn der Eisbergsiedlung geht auf das Jahr 1900 zurück. Dies wird sowohl durch den Franziszeischen Kataster 1821 und der Administrativkarte 1870, als auch durch etliche fotografischen Aufnahmen vom Turm des Domes aus bestätigt. Die Besiedlung ging von dem heutigen Eisenbahngelände aus.

Der erste vollständige österreichische Liegenschaftskataster wird als Franziszeischer Kataster bezeichnet. Er enthält die Grundstücke des Gebiets des Kaisertums Österreich. Der folgenden Abbildung ist dieses Planungsdokument inklusive der aktuellen Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass das Planungsgebiet mehreren Fluren zugeordnet wurde und Landwirtschaft die vorherrschende Nutzung war.

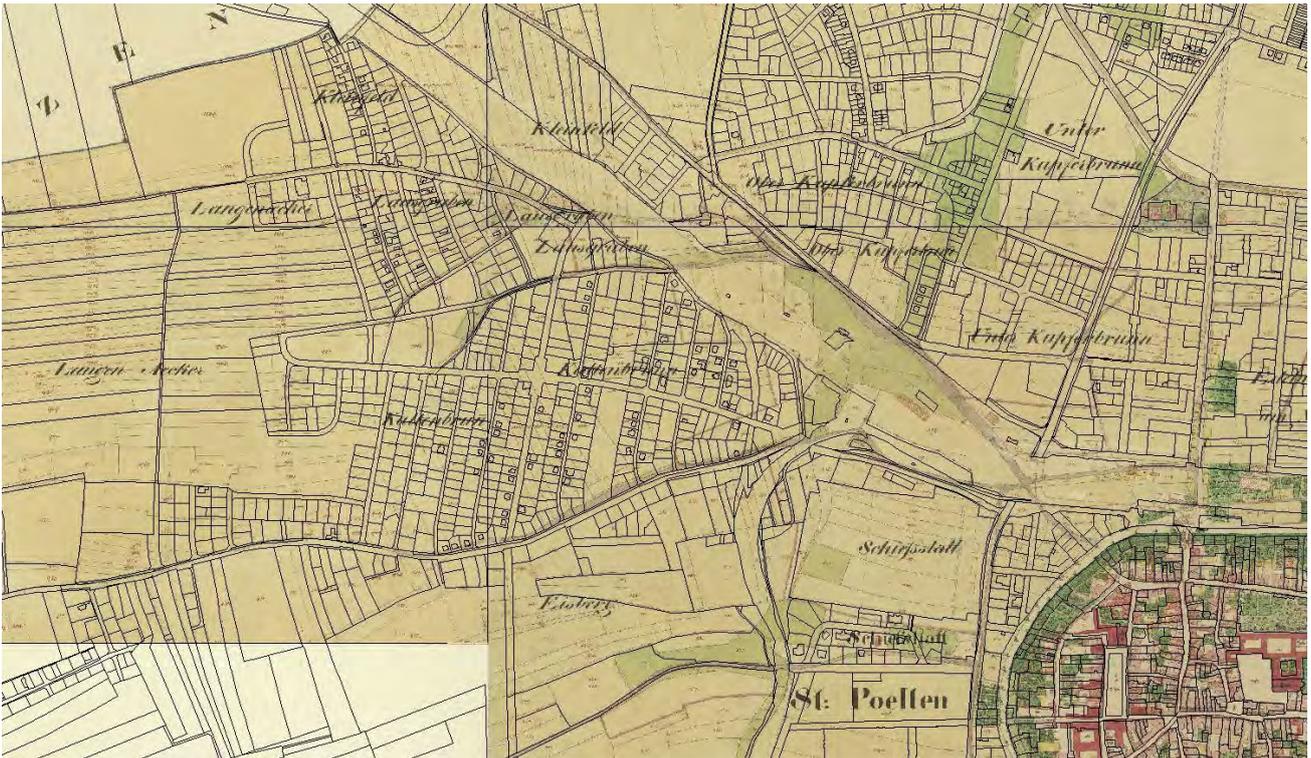


Abbildung 22: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Eisbergsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die nachstehende Administrativkarte aus dem Jahr 1870 zeigt, dass zu dieser Zeit die Altstadt St. Pölten und einige bäuerliche Ortskerne in Ober- und Unterwagram vorhanden waren. Nördlich der Westbahn, entlang der Kremser Landstraße in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, wurden bereits einige Gebäude errichtet. Westlich des Stadtkernes ist die Schießstatt zu erkennen.

Die Eisbergsiedlung lässt sich der damaligen Flur „Bauernschanze“ zuweisen, welche auf den Bauernkrieg 1597 hindeutet. In der Plandarstellung ist die Trasse der Kaiserin Elisabeth-Westbahn deutlich sichtbar und dient als Orientierungshilfe für die Zuordnung des Gebietes. Die Siedlungsentwicklung erfolgte nur sehr zaghaf – nicht zuletzt auch deshalb, weil die Schießstatt und die Kaserne samt Stadtwald eine deutliche Riegelwirkung auf die Stadtentwicklung im Westen bewirkten.

Der Stadtwald befindet sich auf erhöhtem Plateau über der Hötzendorfstraße, zwischen Linzerstraße und Waldstraße. Der zunächst Kaiserwald genannte Waldgebiet wurde 1888 zum vierzigjährigen Regierungsjubiläum von Kaiser Franz Josef II. angelegt und ist von einer Vielzahl von Spazierwegen durchzogen.

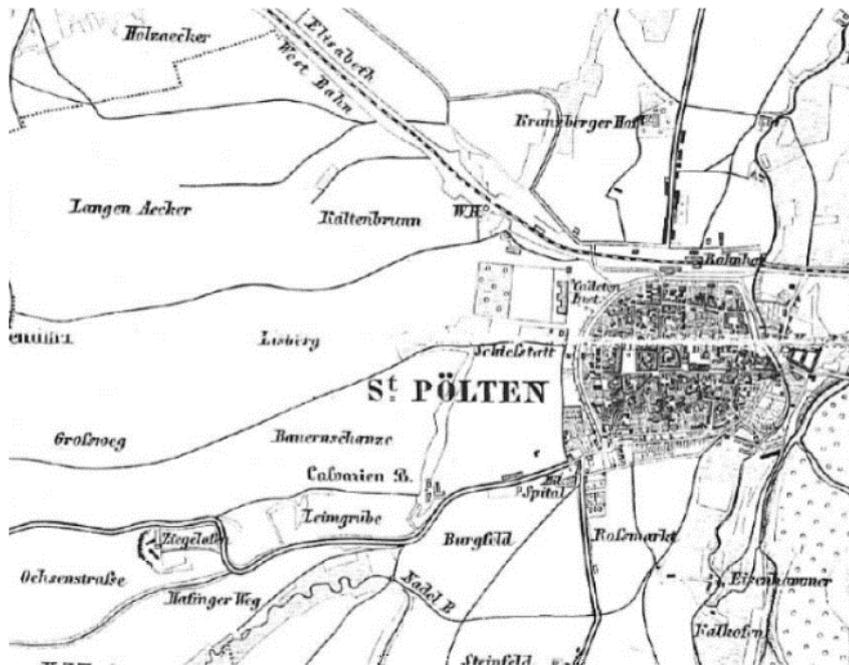


Abbildung 23: Administrativkarte aus dem Jahr 1870, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Im Jahre 1938 wurde ein erster Flächenwidmungsplan erstellt, welcher eine rasterförmige Erschließung des gesamten westlichen Gebietes für Wohnnutzung, durch eine Bebauung mit Siedlungshäusern zur Selbstversorgung vorsah. Die Siedlungstätigkeit begann demnach Ende der 30er Jahre nördlich der Waldstraße.

Die folgenden Luftbilder zeigen die Baubestände bis 1945 (Bombenkataster). Daraus ist erkennbar, dass die Straßenzüge Blockhausgasse – Neugasse – Vogelweidergasse im Norden und Weinheberstraße - Hölderlinstraße – Eichendorffstraße und Kleiststraße im Süden sowie das Gebiet um die Koloniestraße bereits bebaut waren.





Abbildung 24: Baubestand bis 1945, Bombenkataster, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Das große Siedlungswachstum setzte gesamtstädtisch – wie in allen niederösterreichischen Gemeinden – erst nach Ende des 2. Weltkriegs ein. Die Eisberg-Siedlung entwickelte sich von Osten nach Westen fortschreitend, wobei die Geschwindigkeit der Siedlungstätigkeit im Wesentlichen von der Verfügbarkeit der Grundstücke abhängig war.

Ein besonders markantes Bauvorhaben war die Errichtung des Seniorenwohnheimes Stadtwald 1974 zwischen Goethestraße und Waldstraße, welches durch seine Höhe und Baumasse aus seiner Umgebung hervorsticht.

Der nachstehenden Abbildung ist das Baualter der Eisberg-Siedlung zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass die Gebäude vorrangig innerhalb des Zeitabschnittes zwischen 1929 und 1937 errichtet wurden. Im nördlichen Bereich sind Bebauungen aus den Jahren 1901 bis 1928 vorzufinden. Zwischen 1938 und 1965 sowie 1984 bis heute wurde das Siedlungsgebiet zunehmend verdichtet.

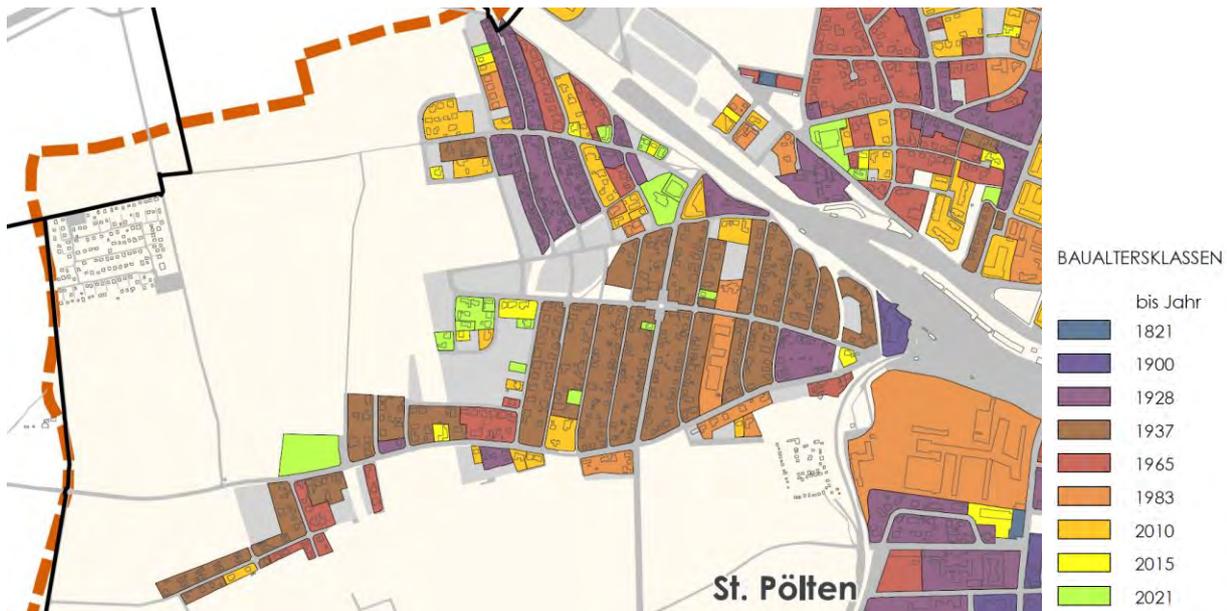


Abbildung 25: Baualter innerhalb des Planungsgebietes, keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021

### 5.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 48 ha und sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet durch öffentliche Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Von Norden gen Osten trennt eine Bahntrasse die Eisberg-Siedlung vom angrenzenden Kupferbrunnberg. Mittig davon befinden sich Flächen der Widmung Bauland-Wohngebiet, welche von der gegenständlichen Änderung ausgeschlossen wurden und auf denen sich das Autismuszentrum Sonnenschein sowie der neu errichtete Kindergarten befinden. An diese Einrichtung angrenzend trägt eine Fläche die Widmung Grünland-Parkanlage.

Im Osten, über die Bahntrasse hinausgehend, wurde eine Fläche mit der Widmung Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild versehen. Südöstlich an das Planungsgebiet wird eine Fläche mit der Widmung Grünland-Parkanlage definiert, auf welcher Forst gemäß Forstgesetz kenntlichgemacht wurde.

Südlich und westlich des Planungsgebietes ist vorwiegend die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft vorzufinden. Im westlichen Bereich grenzt zum Teil Bauland-Wohngebiet sowie kleinflächig Grünland-Spielplatz und Grünland-Grüngürtel-Retention an.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die betroffenen Bauland-Wohngebietsflächen durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt, welche vorrangig als Zubringerstraßen dienen. Zusätzlich ist im Südosten eine Parzelle der Widmung Bauland-Sondergebiet-Heim zugeordnet. Nördlich dieser Fläche, am Standort des ehemaligen NÖ Landeskindergartens, befindet sich ein baugenehmigtes Projekt für betreutes Wohnen. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der gegenständlichen Widmungsänderung.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen zu entnehmen.

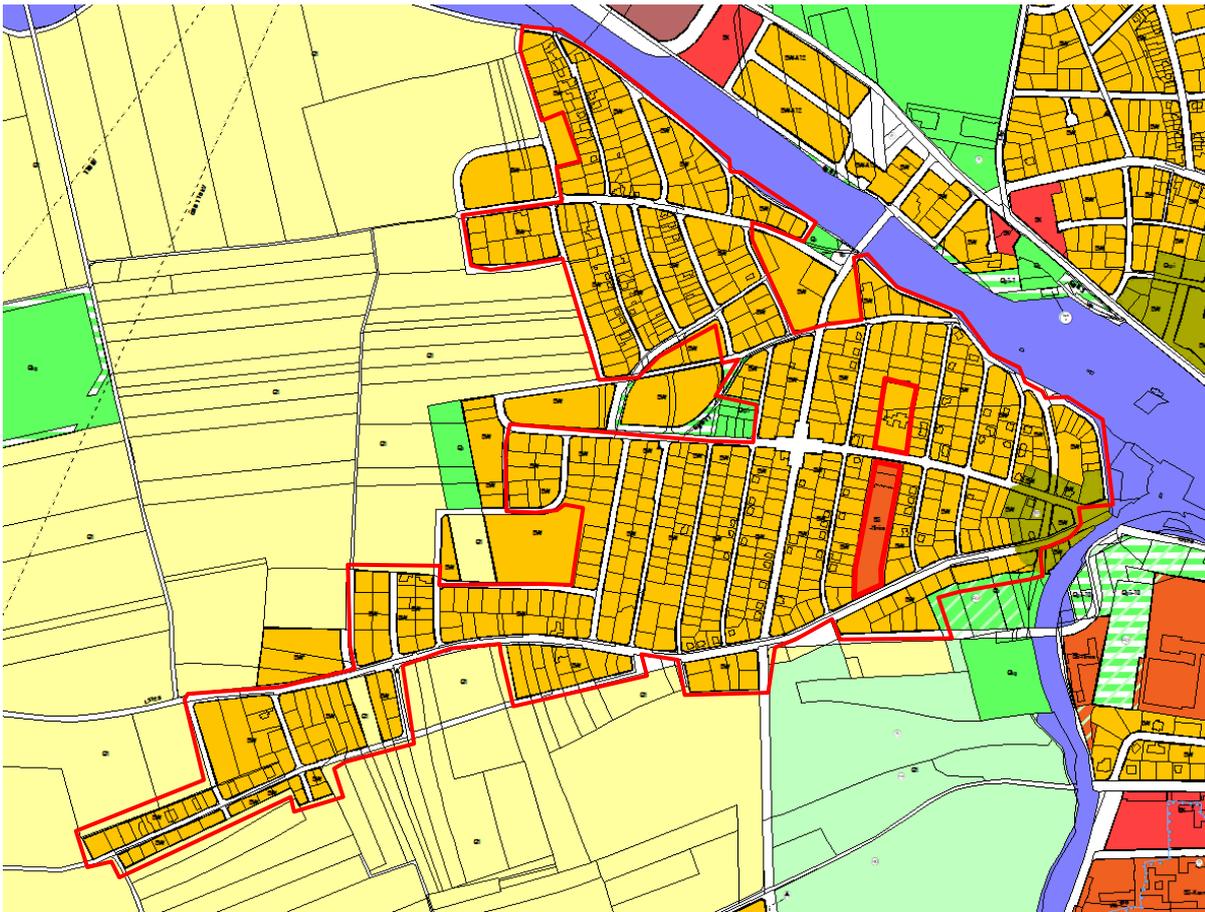


Abbildung 26: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Eisbergsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die gegenständlichen Flächen sind durchwegs von Einfamilienhausbebauungen geprägt, welche vorrangig in offener, teilweise in gekuppelter Bauweise errichtet wurden. Die Gebäudehöhen beschränken sich auf die Bauklassen I und II, wodurch eine maximale Gebäudehöhe von 8 m gegeben ist.

Entsprechend des Charakters einer kleinteiligen Einfamilienhaussiedlung ist die Bebauungsdichte als gering zu werten, ausschließlich in wenigen Bereichen wurde die zulässige Bebauungsdichte von bis zu 60 % tatsächlich ausgenutzt. In diesen Fällen ist allerdings auf die differierenden Grundstücksgrößen hinzuweisen.

Die einzigen Bereiche, die eine höhere Raumbildung ergeben, befinden sich beim Seniorenwohnheim Stadtwald (aufgrund der vertikalen Ausrichtung) sowie beim Ambulatorium Sonnenschein (horizontale Ausrichtung).

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von rd. 48 ha ergibt sich eine EinwohnerInnenendichte von rd. 24 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.

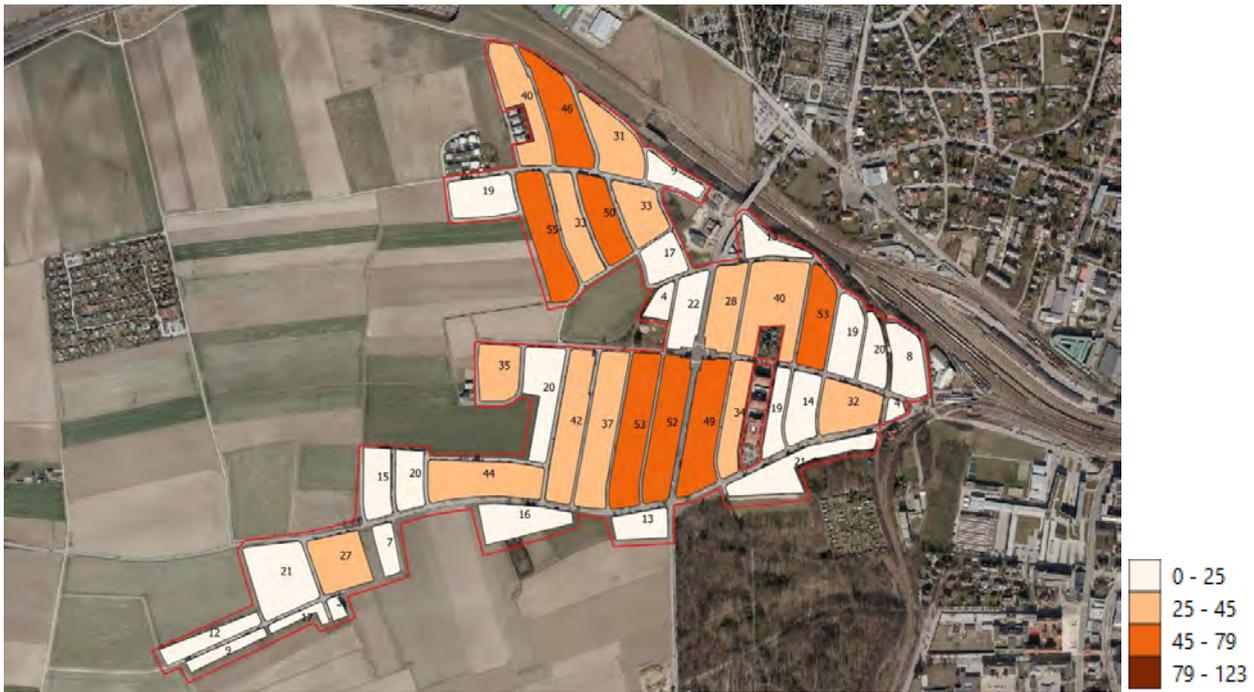


Abbildung 27: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Eisberg-Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### 5.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

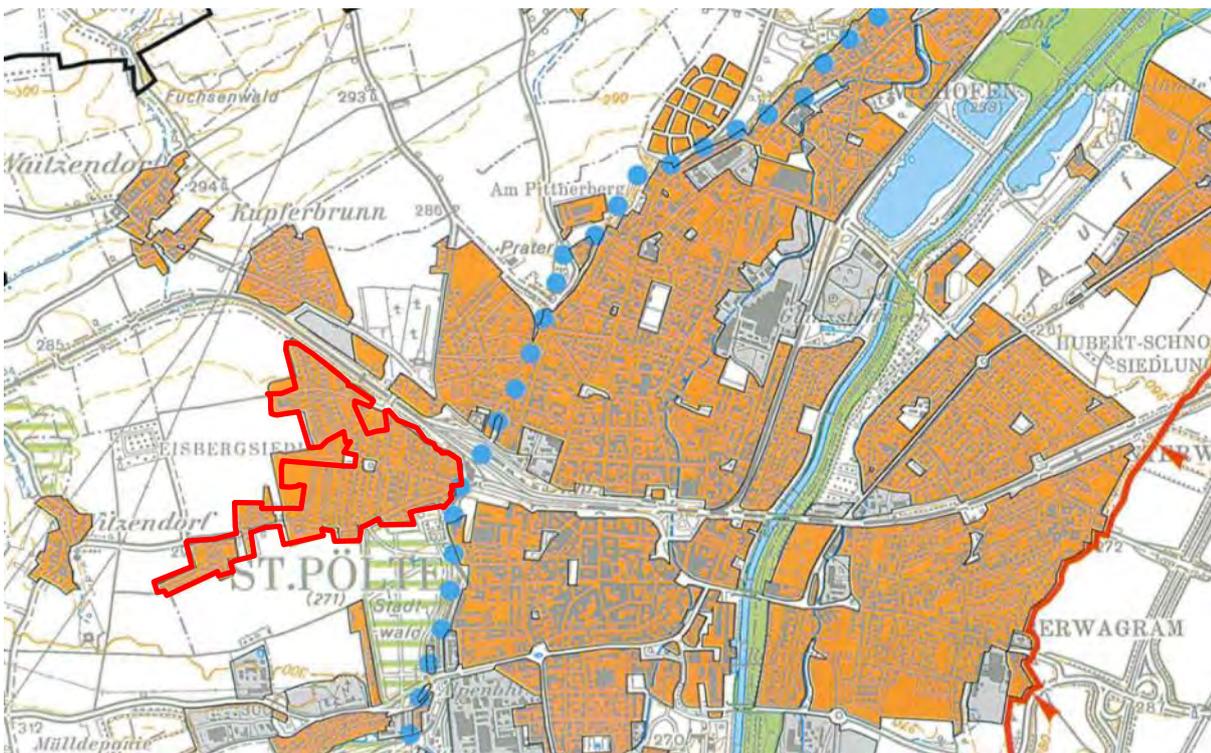


Abbildung 28: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Das regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte beinhaltet keine relevanten Ausweisungen für das gegenständliche Planungsgebiet.

#### 5.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

In St. Pölten beschränkt sich die Verbreitung von Windschutzanlagen auf den Norden der Stadt, welcher abgesehen von wenigen geschlossenen Waldkomplexen größtenteils landwirtschaftlich genutzt

wird. Aufgrund der geringen Waldausstattung und der Winderosionsgefahr für die landwirtschaftlichen Böden kommt der Erhaltung und Neubegrünung von Windschutzanlagen große Bedeutung zu. Innerhalb der Katastralgemeinde St. Pölten befinden sich Windschutzanlagen in einem Ausmaß von 356 m. Im Bereich des Planungsgebietes wurden keinerlei diesbezüglicher Festlegungen definiert.

Der Waldentwicklungsplan (WEP) legt südöstlich bzw. östlich des Planungsgebietes Schutzwald fest. Gemäß den Erläuterungen des WEP ist in diesem Bereich eine Beeinträchtigung aufgrund Winderosionen und einer schwierigen Wiederbewaldung gegeben.

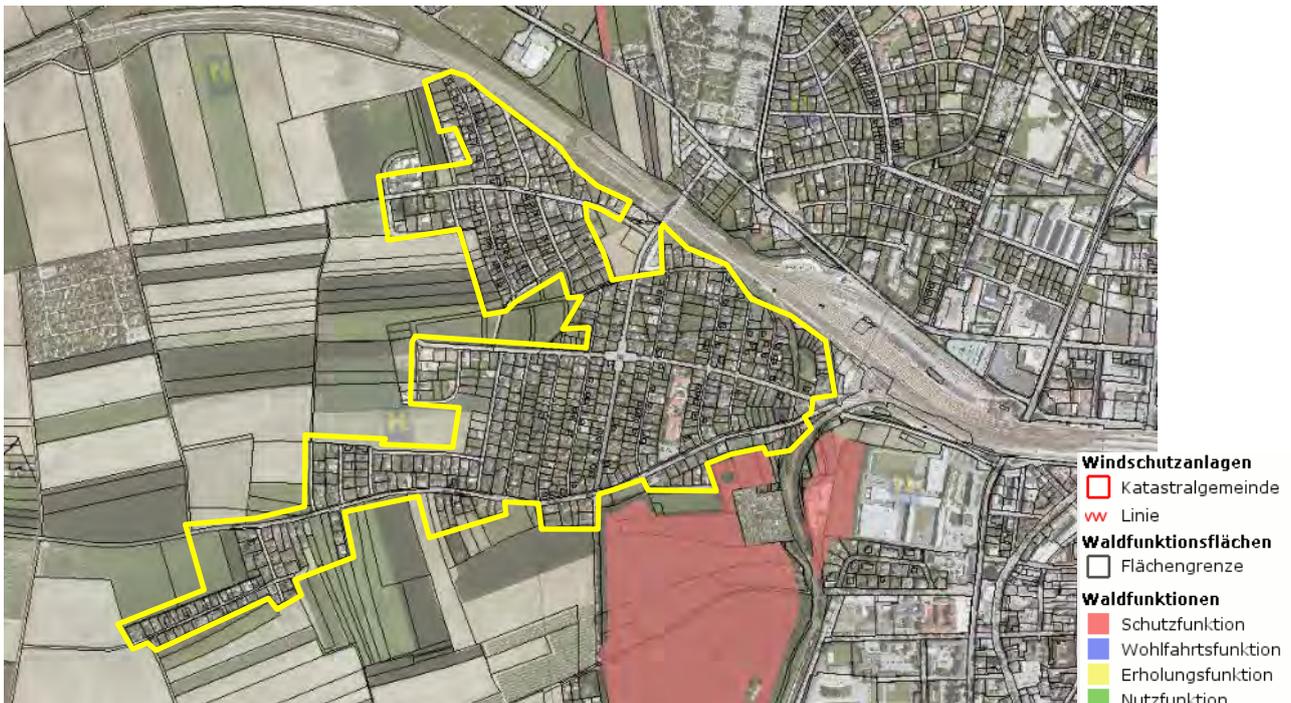


Abbildung 29: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

In der Nähe des gegenständlichen Planungsgebietes befinden sich keine Fließgewässer, weshalb nicht mit Hochwasserereignissen gemäß HQ100 bzw. HQ30 gerechnet werden muss (vgl. Abbildung 31).

Im Bereich der Eisbergsiedlung kann Typischer Pseudogley als vorherrschender Bodentyp vorgefunden werden (vgl. Abbildung 30). Pseudogley enthält einen nicht oder nur wenig durchlässigen Staukörper, wodurch an der Oberfläche Wasserstauungen auftreten können. Die Staunässe, welche die über dem Staukörper liegende Stauzone ausfüllt, hat keinen durchgehenden Wasserspiegel und keine Verbindung mit dem tieferliegenden Grundwasser. In Folge droht im Speziellen bei Starkregenereignissen eine rasche Übersättigung des Bodens, im Zuge dessen das Regenwasser nicht mehr vor Ort versickert werden kann. In extremen Fällen können daraus Überschwemmungen resultieren.

Aufgrund der geringen Retentionsfähigkeit und dem abfallenden Gelände gen Osten besteht in dem gegenständlichen Gebiet bei Regenereignissen die Gefahr der Entstehung von Hangwässern, welche in Folge eine Beeinträchtigung für Baulandgebiete darstellen könnten (vgl. Abbildung 31).



Abbildung 30: Bodentyp, Eisbergsiedlung, Quelle: Digitale Bodenkarte des BFW, eBod, Stand: 12.05.2020

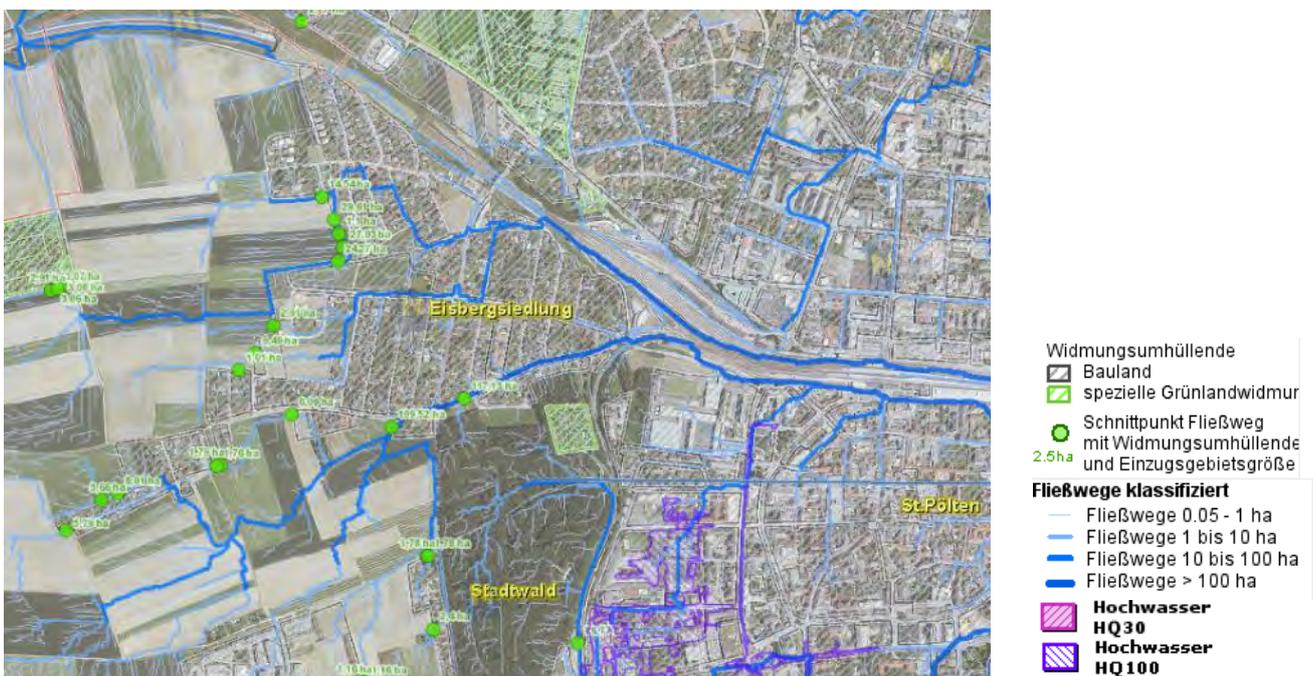


Abbildung 31: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich anhand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Siedlungstypologie des Eisberges im Sinne eines geschlossenen Siedlungsraumes und der Führung potenzieller Fließwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wo sie folglich in das Kanalsystem eingespeist werden, besteht für das Wohngebiet keine erhöhte Gefahr durch Hangwässer. Südlich des Planungsgebietes, entlang der Kunrathstraße, im Bereich des Stadtwaldes, wird allerdings derzeit ein Retentionsbecken umgesetzt, welches die Eisbergsiedlung vor einer potenziellen Überschwemmungsgefahr schützt, sowie das Regenwasser reguliert in den Kanal ableiten soll.

Die geogene Gefahrenhinweiskarte weist innerhalb des Planungsgebietes keine Rutsch- oder Sturzprozesse aus. Ausschließlich angrenzend an die Wohngebietsflächen, im Bereich der Bahntrasse können Hinweise zur Rutschprozessen festgestellt werden. Zusätzlich befindet sich westlich des Planungsgebietes eine diesbezügliche Information (vgl. Abbildung 32):

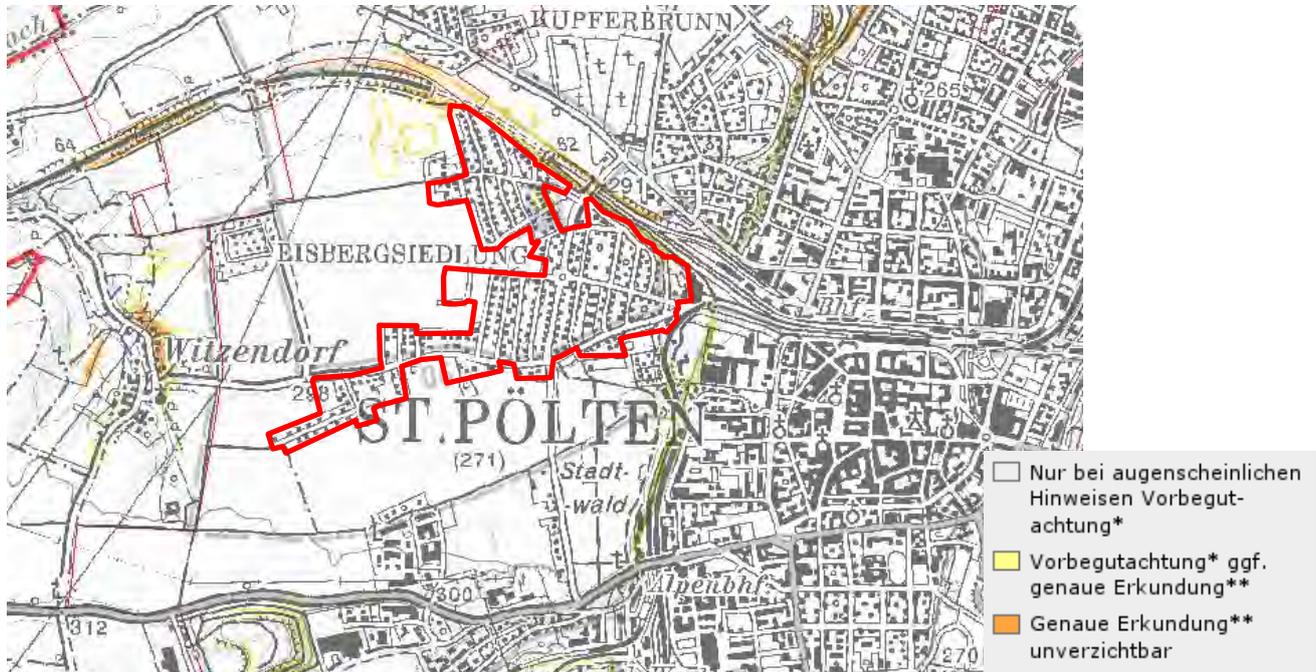


Abbildung 32: geogene Gefahrenhinweiskarte, Rutschprozesse im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

Der Gefahrenzonenplan weist keinen Wildbach- oder Lawinengefahrenzonen aus, auch blaue, braune oder violette Hinweisbereiche wurden nicht vermerkt.

Im östlichen Bereich der Eisberg-Siedlung befindet sich gemäß Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten ein Bodendenkmal bzw. archäologisches Fundhoffnungsgebiet.

#### 5.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Anbindung des Siedlungsgebietes an das Zentrum St. Pölten erfolgt durch die Waldstraße L5128, welche von Osten gen Westen das Planungsgebiet kreuzt und mit ihrem Verlauf die Ortschaft Witzendorf mit dem Schießstattring der Katastralgemeinde St. Pölten verbindet. Dieser Straßenzug wird innerhalb des Planungsgebietes von der Eichendorffstraße bzw. Kuranthstraße sowie der Goethestraße gekreuzt, welche als Gemeindestraßen zusätzlich wichtige Verbindungen darstellen. Die übrigen, für die Planung relevanten Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen und können als Erschließungsstraßen des gegenständlichen Wohngebietes bezeichnet werden. Ihre Breiten betragen je nach Verkehrserfordernis zwischen 5 und 10 m.

Von Osten gen Westen zieht sich angrenzend an die Eisbergsiedlung die Westbahntrasse, welche nördlich der Stöckelergasse bis zur Levillaingasse unterirdisch geführt wird.

Entlang der Waldstraße ausgehend der Haydnstraße bis zur Kreuzung Kuranthstraße verläuft innerhalb der Eisberg-Siedlung ein baulich von der Fahrbahn getrennter Radweg. Dieser führt in Folge in Richtung Süden der Stadt. Zusätzlich befinden sich im nahen Umkreis des Planungsgebietes mehrere ausgewiesene Radrouten entlang von Forstwegen.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Straßenzüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.

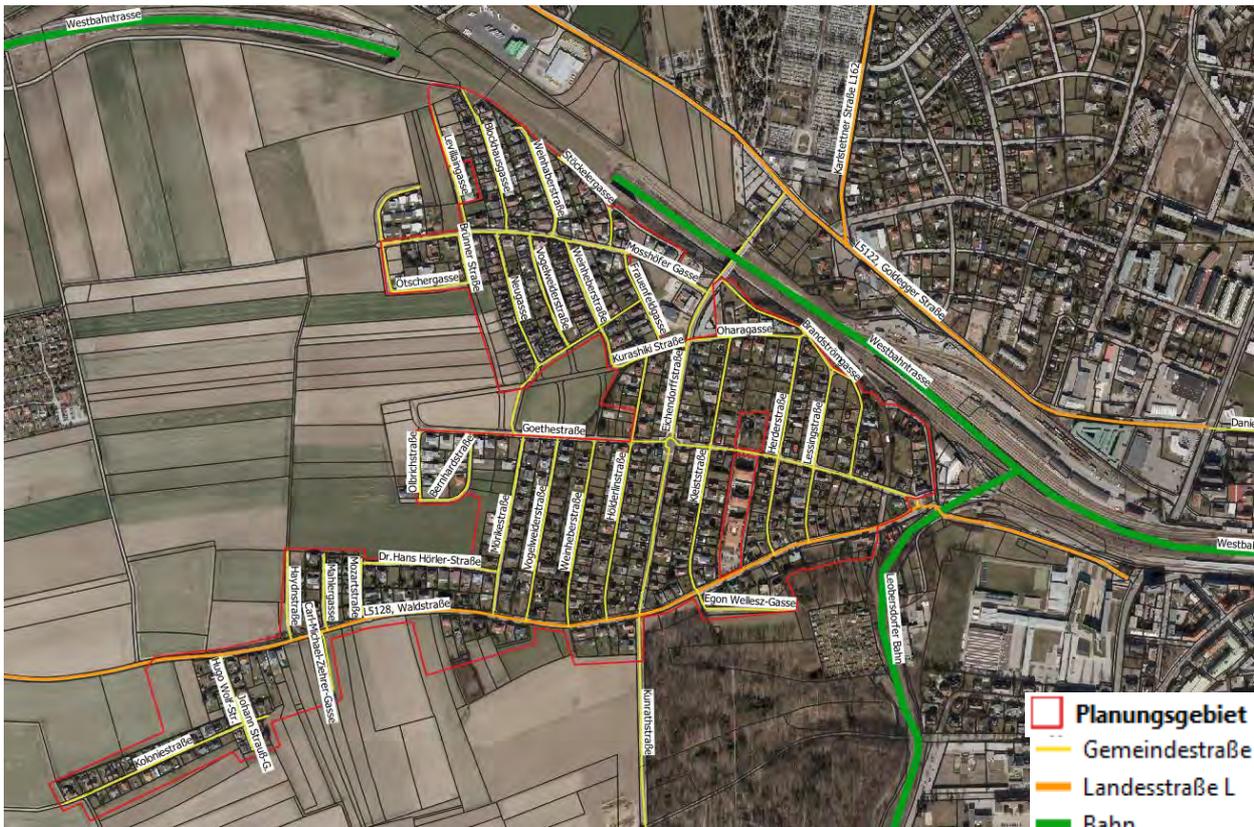


Abbildung 33: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Das Siedlungsgebiet ist durch 3 Stadtbushlinien an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt angebunden. Die Buslinien 4 und 6 verlaufen deckungsgleich entlang der Goethestraße sowie Eichendorffstraße, jeweils in die entgegengesetzte Richtung. Dabei halten sie innerhalb der Siedlung an 3 Stationen – Eichendorffstraße, Seniorenwohnheim sowie Goethestraße. Zusätzlich verkehrt entlang der Waldstraße die Buslinie 10, von der Katastralgemeinde Witzendorf kommend gen Hauptbahnhof. Die für das Planungsgebiet relevanten Haltestellen tragen die Namen Egon-Wellesz-Gasse, Mörikestraße sowie Hugo-Wolf-Straße. Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln wird in diesem Bereich um eine Regionalbuslinie ergänzt.

### 5.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Aufgrund der Lage der Eisbergsiedlung an der Westbahntrasse ist das Planungsgebiet von erhöhten Lärmemissionen durch Schienenverkehr betroffen. Aufgrund der Einbettung der Bahntrasse mit einer Höhensprung von 15 bis 20 m kann die Schallausbreitung in das Gebiet allerdings geringfügig gedämpft werden.

Der nachstehenden Abbildung ist die Lärmpegel im 24h-Durchschnitt in 4 m Höhe über Boden zu entnehmen.

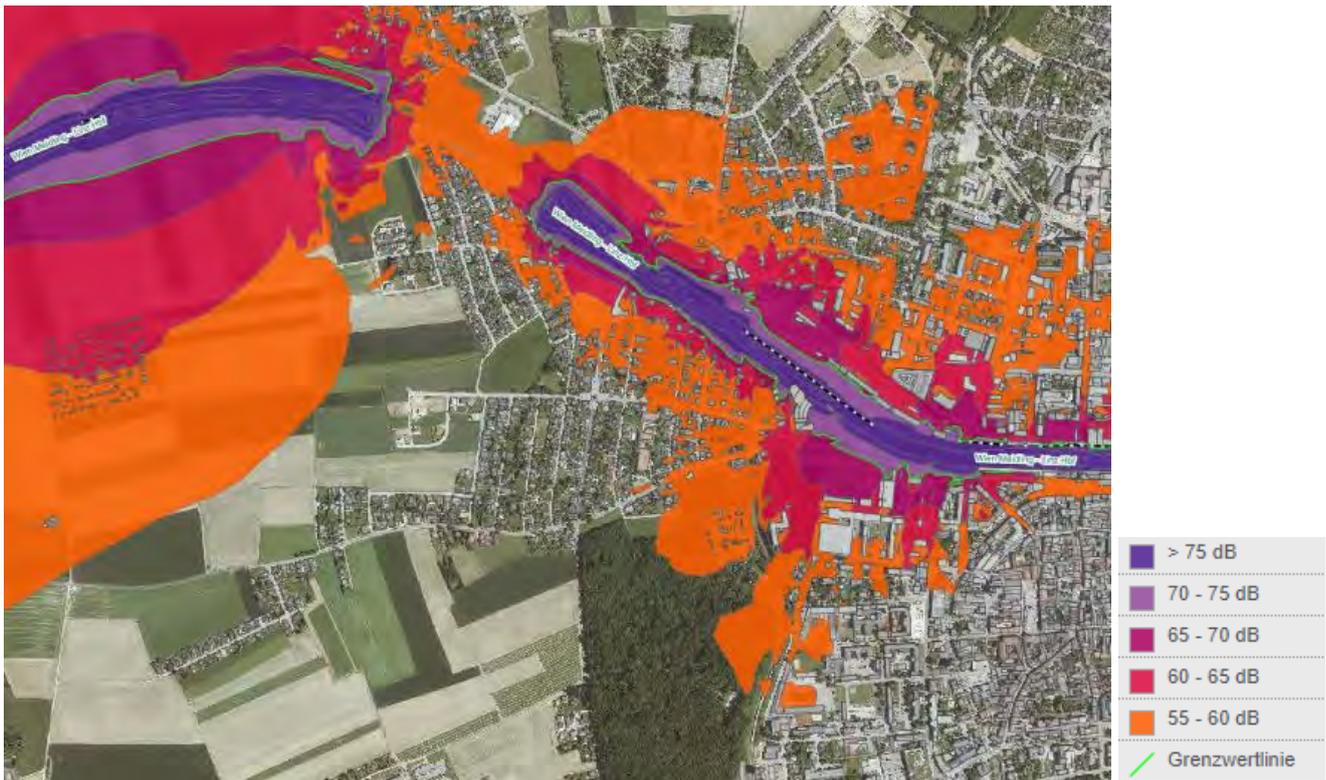


Abbildung 34: Lärmbelastung durch Schienenverkehr, Quelle: lärm.info.at, Stand: 06.05.2020

### 5.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen.

### 5.1.9. Soziale Infrastruktur

Unter Anbetracht der nachstehenden Abbildung ist zu erkennen, dass im gegenständlichen Planungsgebiet umfassende soziale Infrastruktur angesiedelt ist. Neben dem NÖ Landeskindergarten Eisberg, dem Seniorenwohnheim Stadtwald und dem Ambulatorium Sonnenschein sind sechs Physiotherapeutinnen bzw. -therapeuten sowie ein Psychotherapeut im Planungsgebiet angesiedelt. Ein Arzt des Fachgebietes Kinder- und Jugendheilkunde sowie ein allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Unfallchirurgie und Sporttraumatologie ergänzen das medizinische Angebot.

Über das Siedlungsgebiet hinaus befinden sich zahlreiche weitere soziale Einrichtungen.

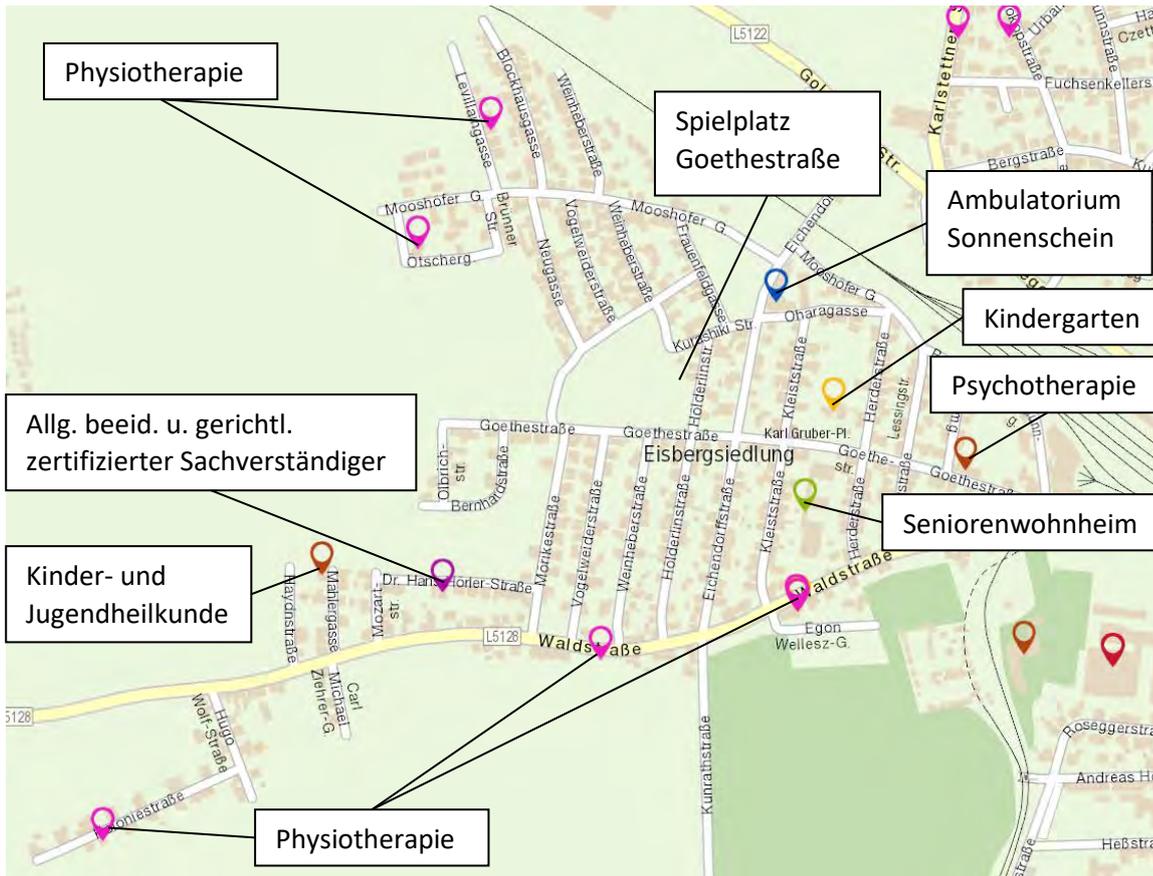


Abbildung 35: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>, Stand: 06.05.2020

### 5.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Der Bedarf an Grün- und Freiraum wird in dem gegenständlichen Planungsgebiet vorrangig durch private Gärten abgedeckt. Der Spielplatz Goethestraße integriert eine gute Ausstattung und kann als Kinder- und Jugendspielplatz bezeichnet werden.

Jene Fläche, welche sich im Norden des Planungsgebietes befindet und mit der Widmung Grünland-Parkanlage versehen ist, weist keine attraktive öffentliche Freiraumgestaltung auf, wodurch sie nicht als Bestandteil der Grünraumversorgung des Gebietes gewertet werden kann.

Die Bahnüberdeckung im Norden des Planungsgebietes wurde als Grünfläche ausgestaltet und besitzt hohes Nutzungspotential. Für die Zukunft ist in diesem Bereich eine hochwertige Parkgestaltung vorgesehen.

Nördlich des Planungsgebietes, am angrenzenden Kupferbrunnberg gelegen, befindet sich der städtische Friedhof, welcher durch seine attraktive Gestaltung und hohen Grünraumanteil zum Spazieren einlädt.

Südlich der Eisbergsiedlung stellt der Stadtwald einen Freiraum von hoher städtischer Bedeutung dar. Als großzügige Parkanlage umfasst er ein umfassendes Bewegungsangebot sowie Orte zum Verweilen. Zahlreiche Spazierwege führen zu einem Tiergehege und einem großflächigen Abenteuerspielplatz. Ein zwei Kilometer langer Waldlehrpfad vermittelt Wissen über die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Der Stadtwald ist ideal in das Laufstreckennetz der Stadt eingebunden. Ein Parcours mit 15 Stationen stellt zusätzlich Sportgeräte zur Verfügung.

Der Fuß- und Radweg, welcher die Parkanlage von Osten gen Westen kreuzt, verbindet den Stadtteil Eisberg direkt mit der Innenstadt St. Pöltens. Gen Süden führt ein Radweg in Richtung Hafinger Weg, von wo das Naherholungsgebiet Nadelbach problemlos zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden kann.

Aufgrund der Lage der Eisberg-Siedlung am westlichen Siedlungsrand der Stadt laden entlang der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zahlreiche Feldwege zum Spazieren und Radfahren ein.

## 5.2. Zielsetzungen

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK wurde im Bereich der Eisberg-Siedlung eine Siedlungsgrenze gemäß den Zielsetzungen der Stadt definiert. Großflächige potenzielle Wohnbaulanderweiterungen sind somit ausschließlich bis zu dieser lokalen Grenze zulässig. Des Weiteren wird festgehalten, dass eine Siedlungserweiterung ausschließlich durch Wohnbauland vorgesehen ist.

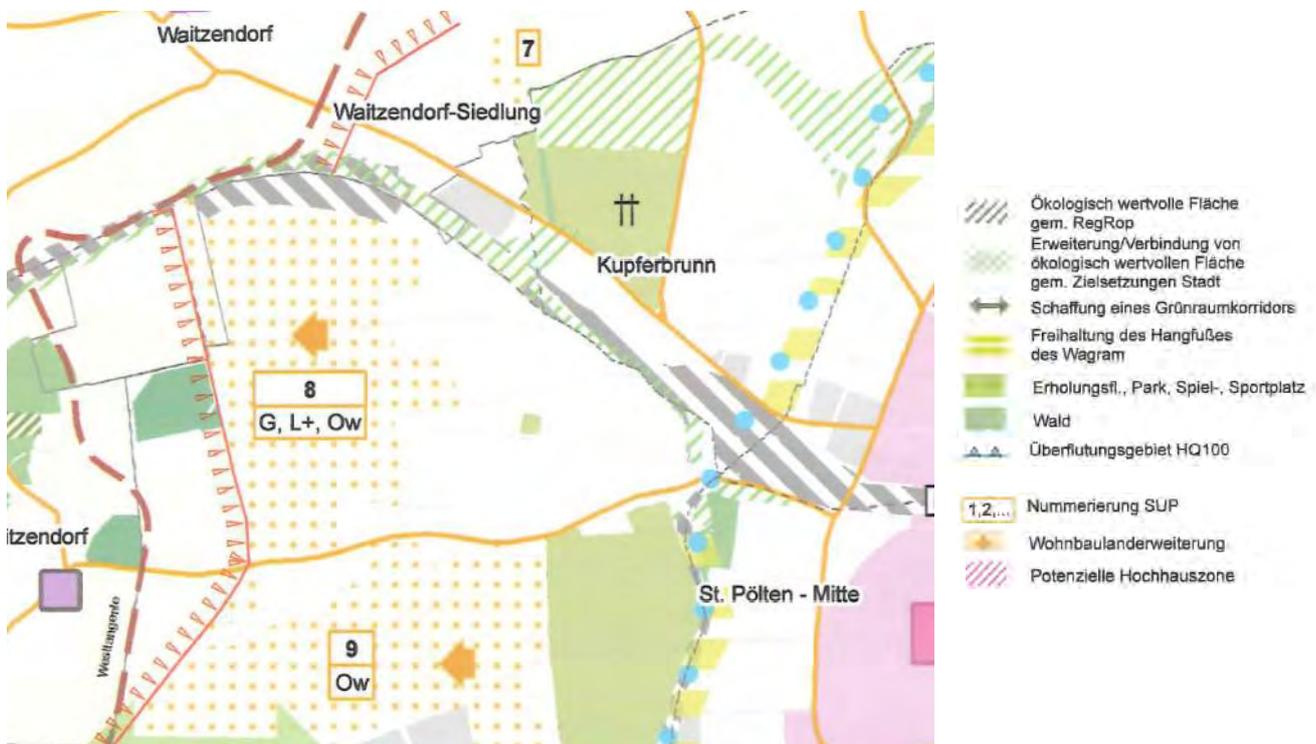


Abbildung 36: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Eisbergsiedlung

Aufbauend auf dem ISEK wurde ein Teilentwicklungskonzept für jene Siedlungserweiterungsgebiete erarbeitet, welche in der vorhergehenden Abbildung mit den Nummern 8 und 9 gekennzeichnet sind. Demnach ist im Bereich des Gebietes Nr. 9 ausschließlich Wohnnutzung (BW, hellgelbe Flächen) vorgesehen, während im Gebiet Nr. 8 auch ein Zentrum mit Mischnutzung (BK, hellrote Flächen) entstehen soll.

Auch eine großflächige Erweiterung des Stadtwaldes wird angedacht, deren Umsetzung sich aktuell bereits in der ersten Ausbauphase befindet.

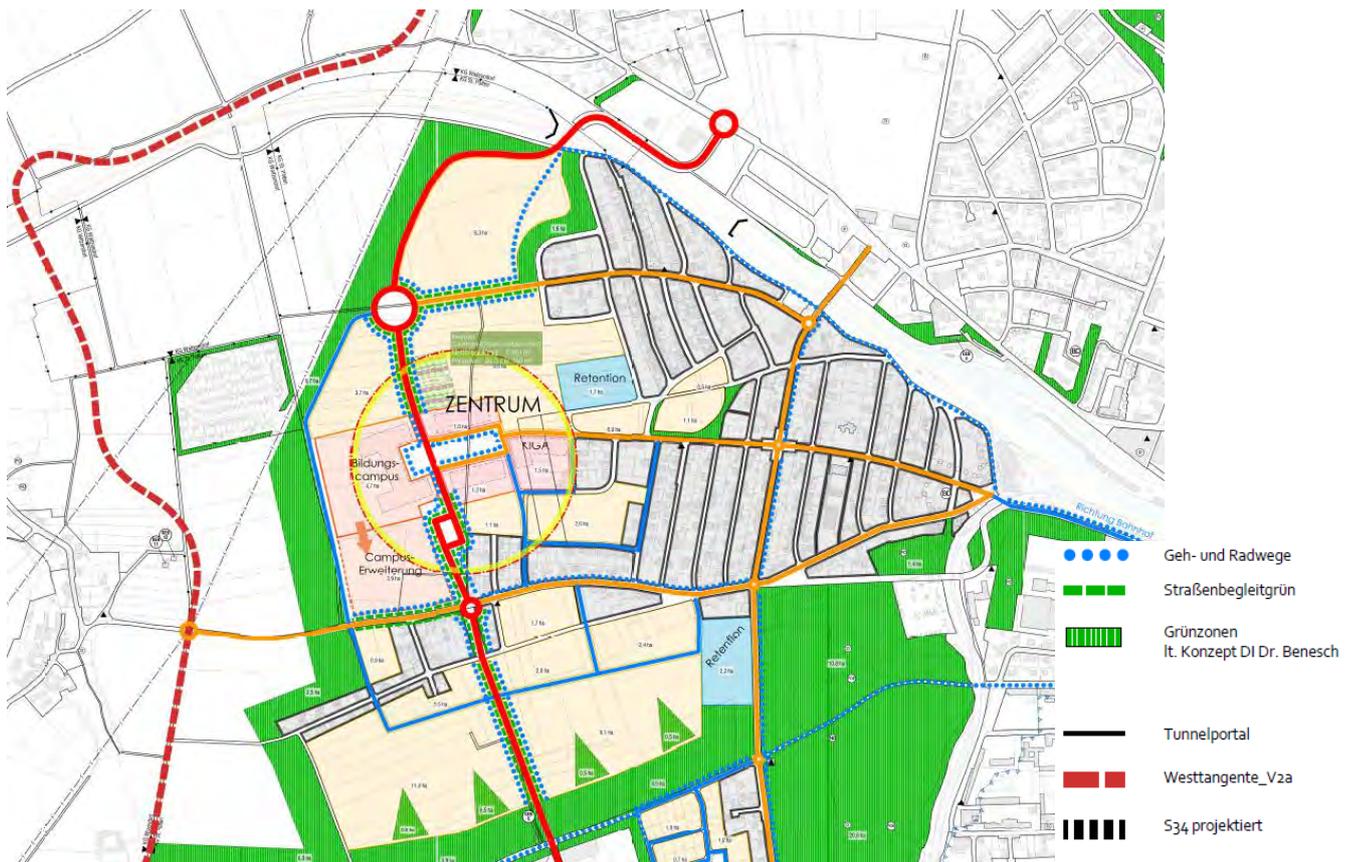


Abbildung 37: Teilentwicklungskonzept Erweiterung Eisberg-Siedlung, Quelle: Magistrat St. Pölten

### 5.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Von der gegenständlichen Widmungsänderung sind westlich an das Planungsgebiet angrenzend mehrere Baublöcke ausgenommen. Hierbei handelt es sich um großflächige Parzellen für welche 2017, als Teil des Gesamtkonzeptes „Eisberg West“, im Rahmen eines interdisziplinären Planungsworkshops auf städtebaulicher Ebene Entwicklungslösungen entworfen wurden (vgl. Abbildung 37). Die gegenständlichen Flächen liegen auf der Entwicklungsachse Goethestraße und Kuraskikistraße, wo ein neues lokales Zentrum mit multifunktionalen Nutzungen entstehen soll. Diese langfristig vorgesehene Funktion soll im gegenständlichen Verfahren Berücksichtigung finden, weshalb in diesem Bereich von einer Beschränkung der Wohneinheiten abgesehen wird.

Des Weiteren wurden Flächen ausgenommen, welche aktuell im Bestand weit mehr als 2 Wohneinheiten auf einer einzelnen Parzelle aufweisen. Hierzu findet die Ausnahmeregelung, wie in Kapitel 3 erläutert, Anwendung.

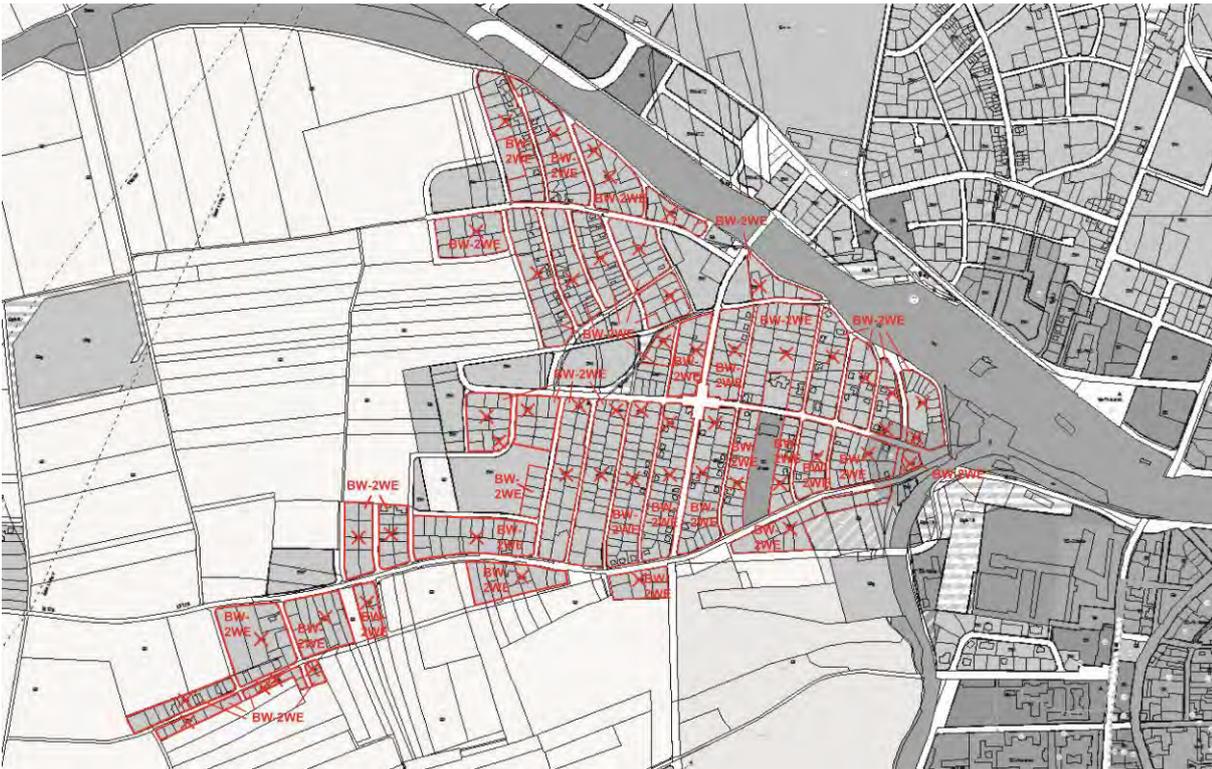


Abbildung 38: Schwarz-rot-Darstellung, Eisberg-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die Abbildung der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahren entnommen werden.

## 6. Beschränkung der Wohneinheiten in der Teufelhofsiedlung

### 6.1. Grundlagenforschung

#### 6.1.1. Lage des Planungsgebietes

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Flächen befinden sich in der Katastralgemeinde Teufelhof, welche südlich an die Katastralgemeinde St. Pölten angrenzt. Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 15 ha und wird von Norden gen Süden durch die Hermannsgasse, den Galgenleiterweg sowie die Teufelhofstraße, von Westen gen Osten durch die Stiftergasse und den Kollerbergweg eingefasst.

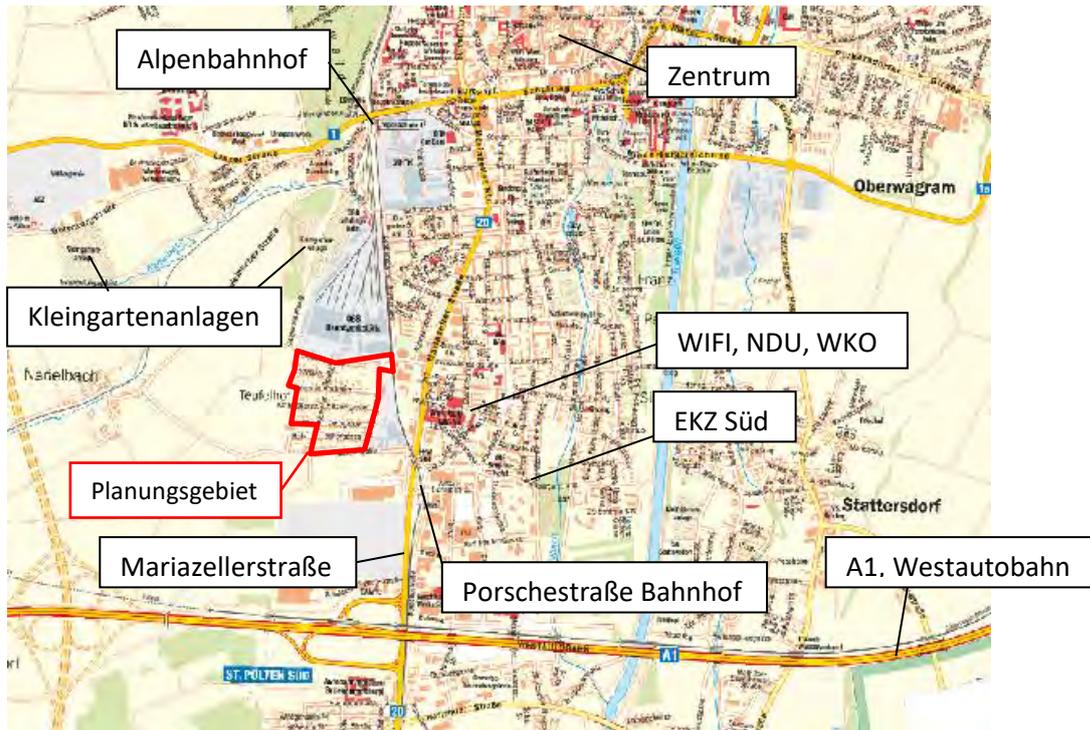


Abbildung 39: Verortung des Planungsgebietes Teufelhof im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

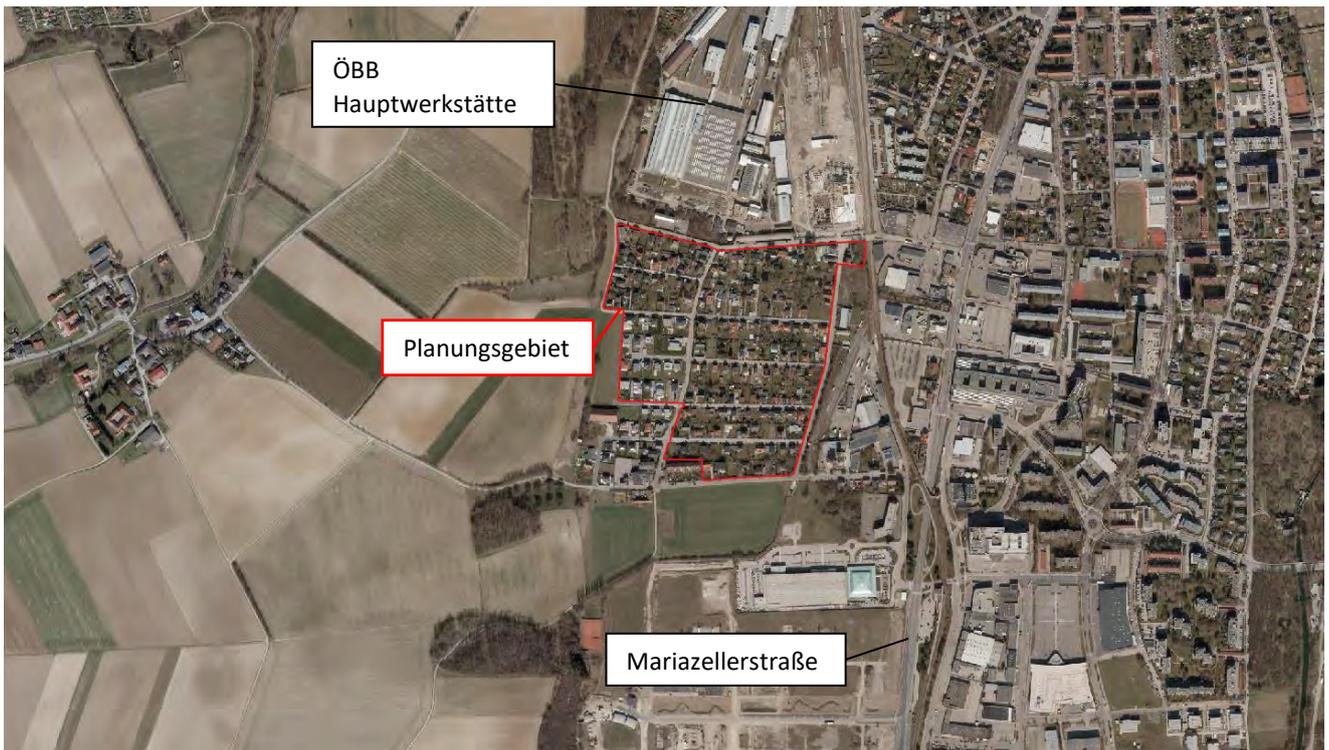


Abbildung 40: Luftbild des Planungsgebietes Teufelhof (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

### 6.1.2. Historische Entwicklung

Der Name „Teufelhof“ geht auf einen 1367 erstmals urkundlich erwähnten Hof der Familie Teufel zurück. Ab 1692 war das Gut im Besitz des Klosters St. Pölten, nach dessen Aufhebung es zunehmend verfiel, bis der Bestand 1821 nur mehr teilweise erhalten war. Der Hof ist dem Franziszeischen Kataster zu entnehmen und bildet somit einen prägnanten Bestandteil der Siedlungsentwicklung der Katastralgemeinde Teufelhof. Um die Jahre 1900 bis 1920 wurde, unter Einbeziehung von Teilen der am Franziszeischen Kataster erkennbaren Wohnstöcken, das Gut als rechteckiger Hof mit ein- und zweigeschoßigen Wohn- und Wirtschaftstrakten weiterentwickelt und ist somit noch heute ein prägnantes Element des Wohngebietes.

Des Weiteren ist in dem Franziszeischen Kataster vorrangig landwirtschaftliche Nutzung zu erkennen, was auf die Lage außerhalb der Stadt zurückgeht. 1922 wurden die Gutweiler sowie die bis zur Mariazeller Straße reichenden Flächen zwischen St. Pölten und Spratzern eingemeindet.

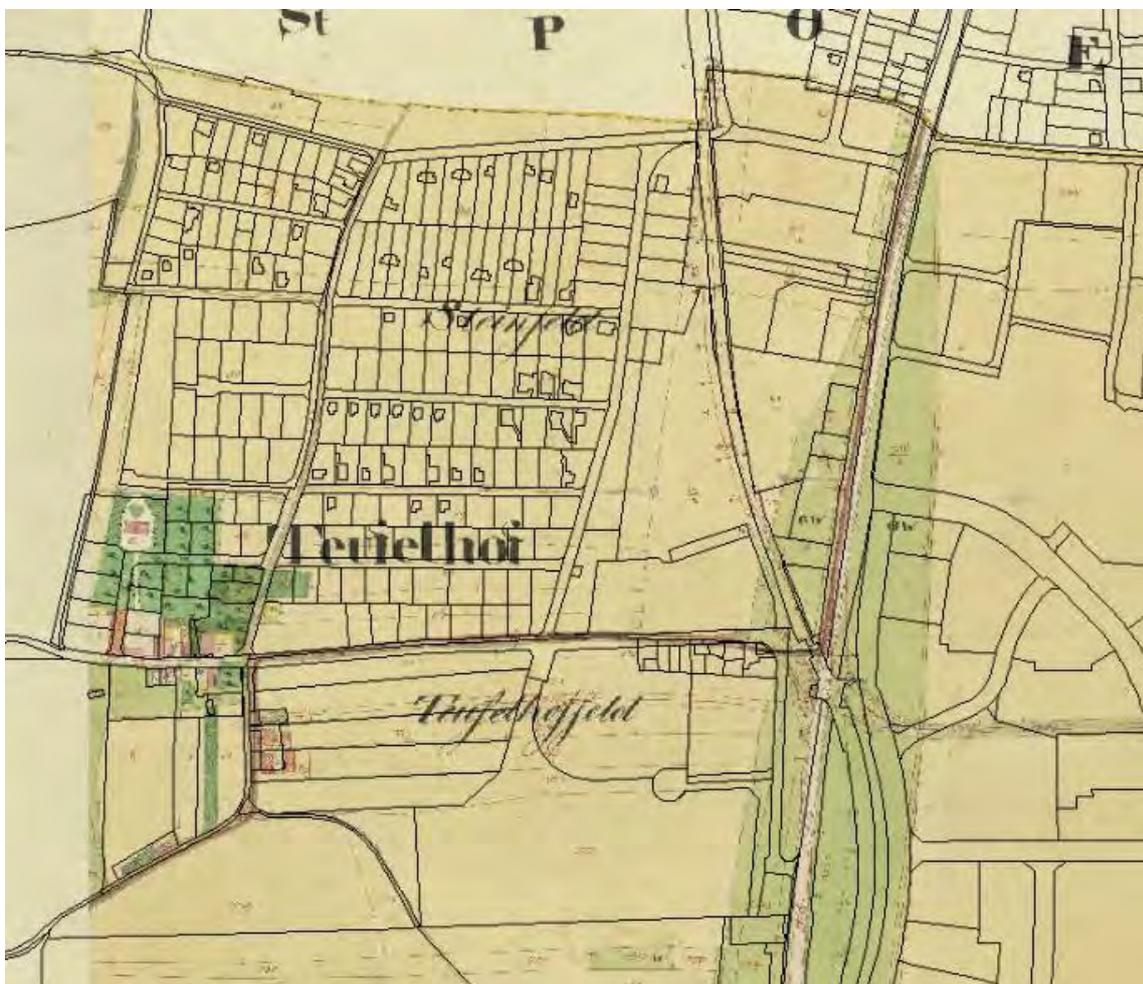


Abbildung 41: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Teufelhof, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die nachstehende Administrativkarte aus dem Jahr 1870 lässt dieselbe Struktur wie der Franziszeische Kataster erkennen.

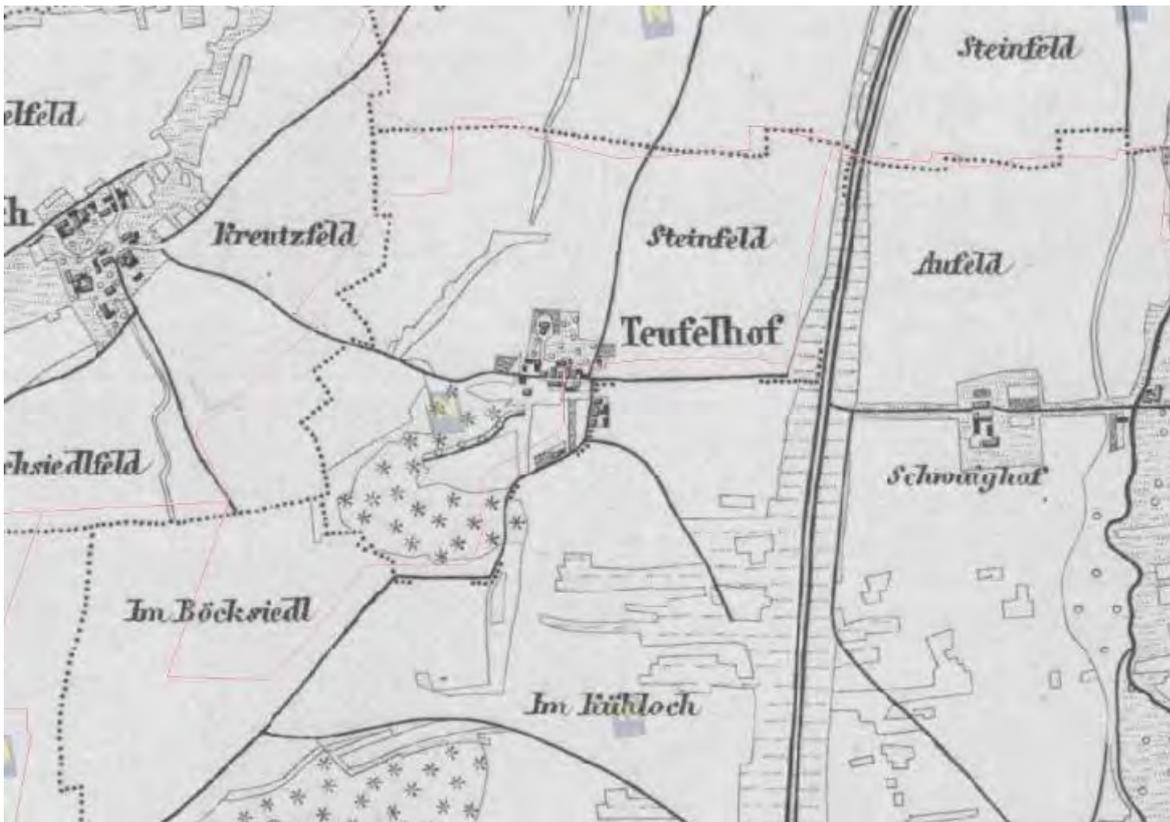


Abbildung 42: Administrativkarte aus dem Jahr 1870, Quelle: NÖ Atlas

In der folgenden Plandarstellung ist das Baualter der Teufelhof-Siedlung abgebildet. Die Entwicklung des Siedlungsgebietes ging von der Stifterstraße aus. Mit Ausnahme der bereits beschriebenen Bebauungen, welche auf die Jahre vor 1821 zurückgehen, erfolgte die Siedlungsentwicklung entlang der Parallelstraßen der Stifterstraße von Norden gen Süden. Die Erweiterung des Siedlungsgebietes hält seit 1937 bis heute an. In den vergangenen Jahren wurde das Wohngebiet gen Westen erweitert.

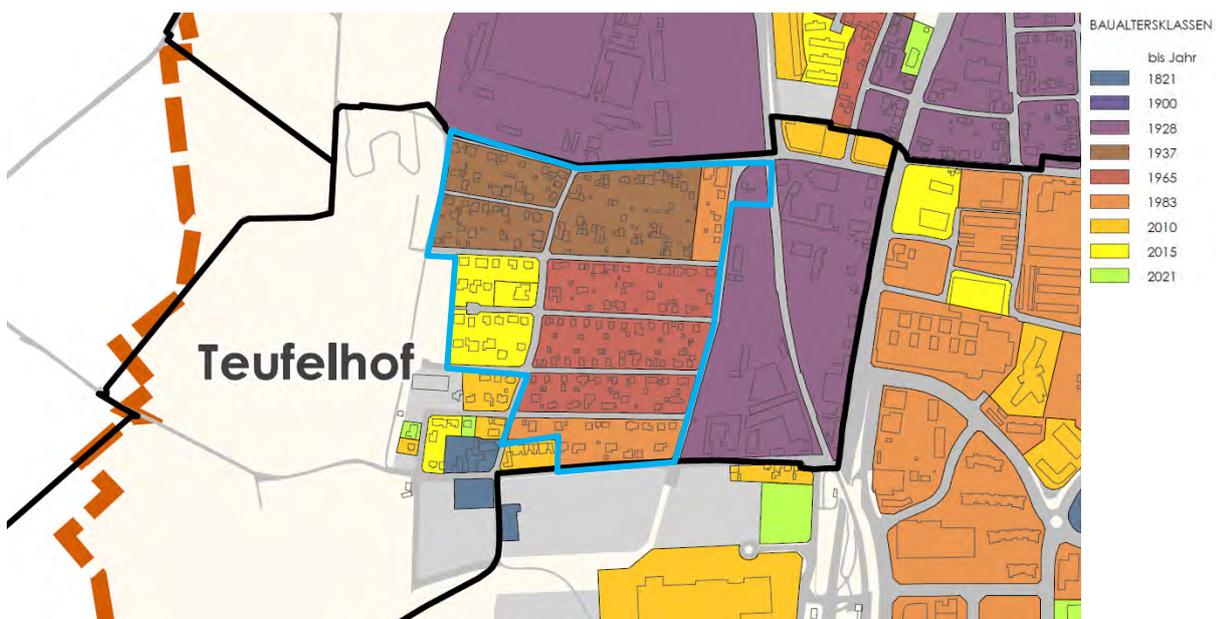


Abbildung 43: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021

### 6.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet durch öffentliche Verkehrsflächen.

Über die öffentlichen Verkehrsflächen hinausgehend grenzen im Norden Flächen der Widmung Bauland-Industriegebiet an. Dieses Industriegebiet wird derzeit seitens der Österreichischen Bundesbahnen ÖBB als Hauptwerkstätte genutzt. Östlich davon verläuft die Leobersdorfer Bahn. Flächen der Widmung Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung sowie Bauland-Betriebsgebiet trennen das Planungsgebiet von dieser Bahntrasse.

Im Süden des gegenständlichen Siedlungsbereiches grenzen Flächen an, welche ebenfalls der Widmung Bauland-Wohngebiet zuzuordnen sind. Im südwestlichen Bereich wurde Bauland-Agrargebiet definiert. Im Westen schließt eine Grünland-Grüngürtel-Widmung die Teufelhofsiedlung ab, welche mit ihrem Zusatz Landschaftsbild als Siedlungsgrenze entlang des westlichen Wagrams dient.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die betroffenen Bauland-Wohngebietsflächen durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt, welche vorrangig als Zubringerstraßen dienen.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen zu entnehmen.

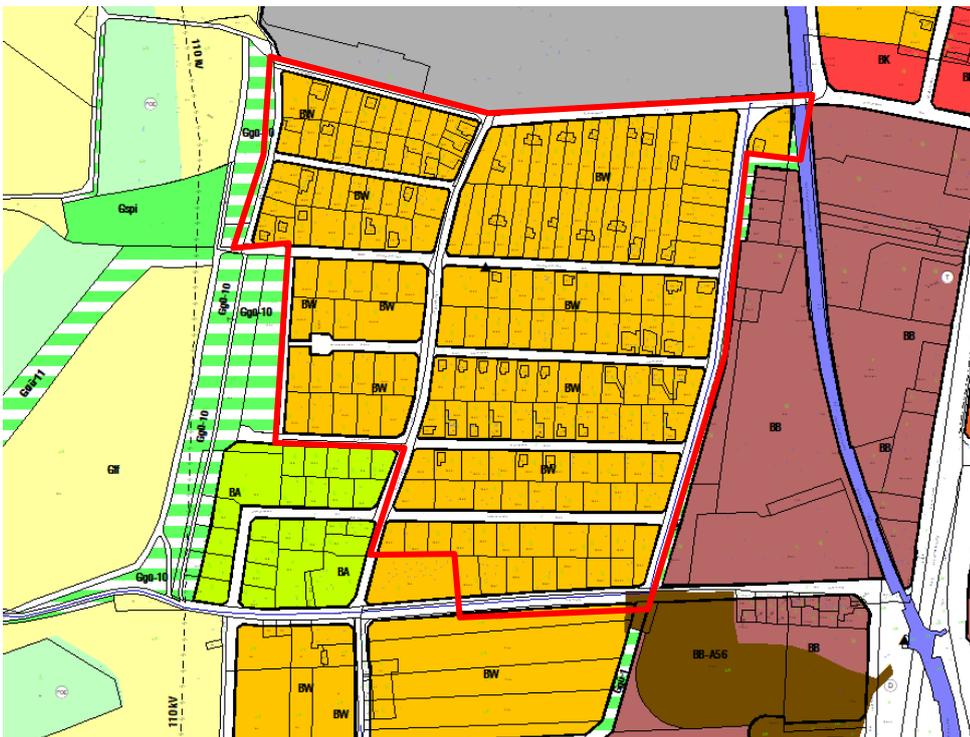


Abbildung 44: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Eisbergsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die gegenständlichen Flächen werden durch kleinteilige Einfamilienhausbebauungen geprägt, welche vorrangig in offener, teilweise in gekuppelter Bauweise errichtet wurden. Die Gebäudehöhen beschränken sich durchwegs auf die Bauklassen I und II, wodurch eine maximale Gebäudehöhe von 8 m gegeben ist.

Entsprechend des Charakters einer kleinteiligen Einfamilienhaussiedlung ist die Bebauungsdichte als gering zu werten. Die zulässige Bebauungsdichte wurde mit 35 bzw. 40 % festgelegt und entspricht somit den Standardfestlegungen von Wohnbauland in St. Pölten. Eine tatsächliche Ausnutzung des flächenmäßigen Bebauungspotentials ist allerdings kaum gegeben.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von etwa 15 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von rd. 28 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.



Abbildung 45: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Teufelhof-Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### 6.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

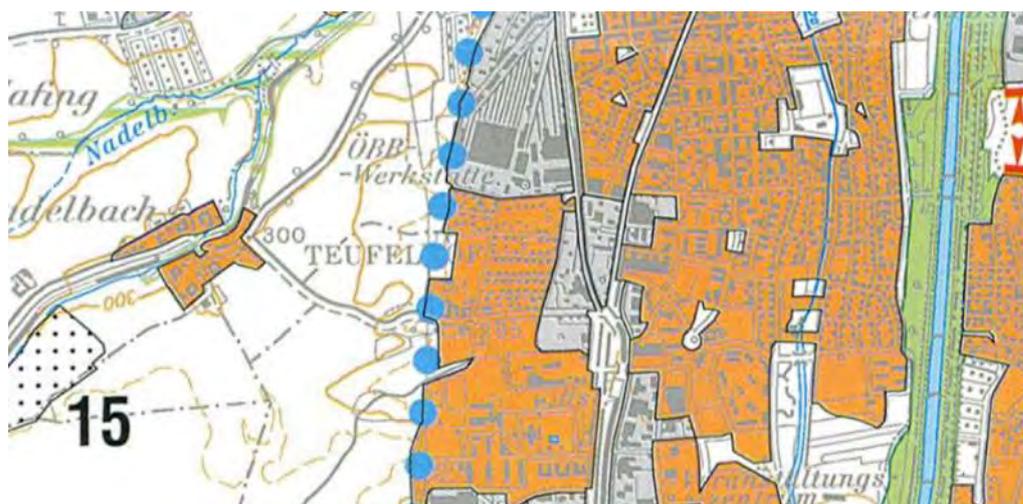


Abbildung 46: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Das regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte weist das gesamte Planungsgebiet als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung aus. Demnach befindet es sich in einer Zone, welche grundwasserführende Schichten besitzt und für die Wasserversorgung der Stadt von hoher Bedeutung ist. Weiters sind keine relevanten Festlegungen zu entnehmen.

### 6.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet ist direkt angrenzend an die Geländekante des westlichen Wagrams situiert. Dieser überregional bedeutsame Naturraum dient aufgrund seiner linearen Ausrichtung von Norden gen Süden als wichtiger ökologischer Korridor.

Aufgrund der geringen Waldausstattung und der Winderosionsgefahr für die landwirtschaftlichen Böden kommt der Erhaltung und Neubegrünung von Windschutzanlagen in St. Pölten große Bedeutung zu. Innerhalb der Katastralgemeinde Teufelhof befinden sich Windschutzanlagen in einem Ausmaß von 748 m. Außerdem sind für die gegenständlichen Flächen die Windschutzanlagen der Katastralgemeinde Nadelbach von Bedeutung, welche insgesamt ein Ausmaß von 1.535 m aufweisen. Unweit des Planungsgebietes sind mehrere Windschutzanlagen vorhanden, welche dem Schutz vor Windschäden sowie der Schneebindung dienen.

Der Waldentwicklungsplan (WEP) legt von Norden gen Südwesten außerhalb des Siedlungsbereiches Flächen mit Schutzfunktion fest. Gemäß den Erläuterungen des WEP ist in diesem Bereich eine Beeinträchtigung durch Verbiss- und Fegeschäden sowie Rodungsdruck gegeben. Die Schutzfunktion wurde aufgrund der schwierigen Wiederbewaldung sowie Winderosion definiert.

Der nachstehenden Abbildung sind die Festlegungen des WEPs zu entnehmen.



Abbildung 47: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

In der Nähe des gegenständlichen Planungsgebietes befinden sich keine Fließgewässer, weshalb nicht von einer erhöhten Gefahr durch Hochwasserereignisse gemäß HQ100 bzw. HQ30 ausgegangen werden muss.

Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich anhand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Das Planungsdokument weist innerhalb der Teufelhofsiedlung mehrere Fließwege aus. Aufgrund der Typologie, im Sinne eines geschlossenen Siedlungsraumes und der

Führung potenzieller Fließwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, besteht für das Wohngebiet allerdings keine erhöhte Gefahr durch Hangwässer.

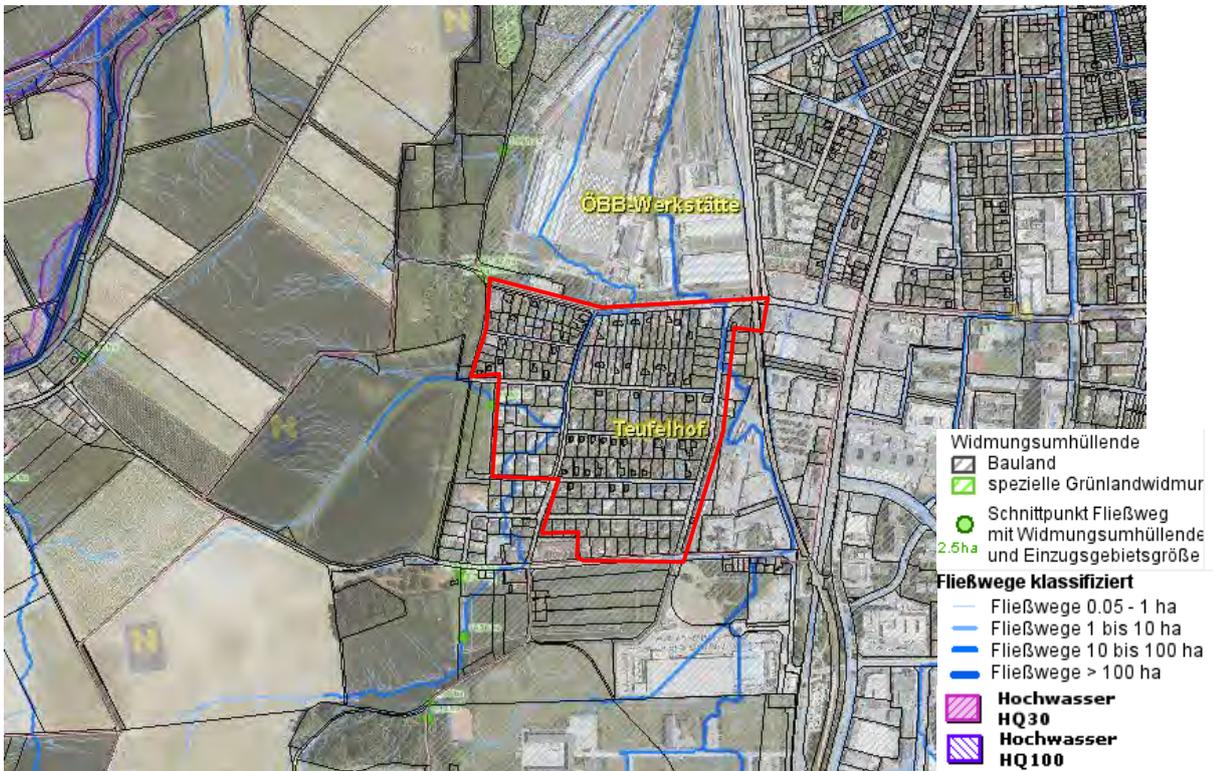


Abbildung 48: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Die geogene Gefahrenhinweiskarte weist innerhalb des Planungsgebietes keine Sturzprozesse aus. Westlich an das Siedlungsgebiet angrenzend sind allerdings mehrere großflächige Hinweise auf Rutschprozesse vorzufinden. In diesem Bereich befindet sich der westliche Wagram, welcher als Siedlungsgrenze dient und jedenfalls von Bebauung freizuhalten ist. Aufgrund der Vorgabe seitens des Amtes der NÖ Landesregierung, ist bei Hinweisen zu geogenen Gefahren jedenfalls einen Umkreis von 125 m in alle Richtungen zu betrachten, wird für diesen Bereich eine Stellungnahme des geologischen Dienstes des Landes NÖ eingeholt.

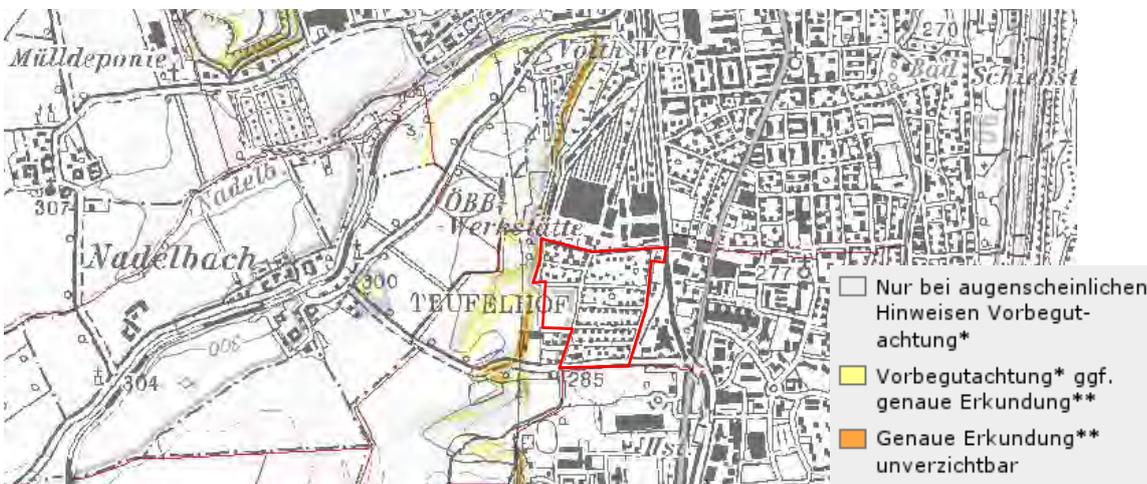


Abbildung 49: geogene Gefahrenhinweiskarte, Rutschprozesse im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

Der Gefahrenzonenplan weist keine Wildbach- oder Lawinengefahrenzonen aus, auch blaue, braune oder violette Hinweisbereiche wurden nicht vermerkt.

Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundhoffnungsgebiete vorzufinden.

### 6.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Anbindung des Siedlungsgebietes an das Zentrum St. Pölten erfolgt durch die Stifterstraße, welche als Gemeindestraße die hochrangige Mariazeller Straße B20 mit der Nadelbacher Straße L5151 verbindet. Ausgehend von der Stifterstraße wird das gesamte Siedlungsgebiet im Zuge weiterer Gemeindestraßen erschlossen. Ihre Querschnitte betragen je nach Verkehrserfordernis eine Breite zwischen 5 und 10 m.

Weiter südlich des Planungsgebietes ist die Auffahrt zur A1 Westautobahn lokalisiert, wodurch das Planungsgebiet sehr gut an das bundesweite Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Unweit der Teufelhof-Siedlung verkehrt die Leobersdorfer Bahn, welche das Gölsen-, Triesting- und Traisental verbindet. Die ursprüngliche Führung der Trasse Leobersdorf - Hainfeld - St. Pölten wurde im Jahr 2004 im Abschnitt über den Gerichtsberg (Weißenbach-Neuhaus – Hainfeld) stillgelegt. Seitdem werden ausschließlich die Abschnitte Leobersdorf – Weißenbach-Neuhaus (Triestingtalbahn), St. Pölten – Hainfeld/Schrambach (Traisentalbahn) sowie Freiland – St. Aegydt als Güter- und Sonderfahrtenstrecke betrieben. Die zum Planungsgebiet an der nächsten gelegene Haltstelle trägt den Namen „Porschestraße“. Von hier aus ist der St. Pölten Hauptbahnhof stündlich innerhalb von 5 Minuten erreichbar.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Straßenzüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.

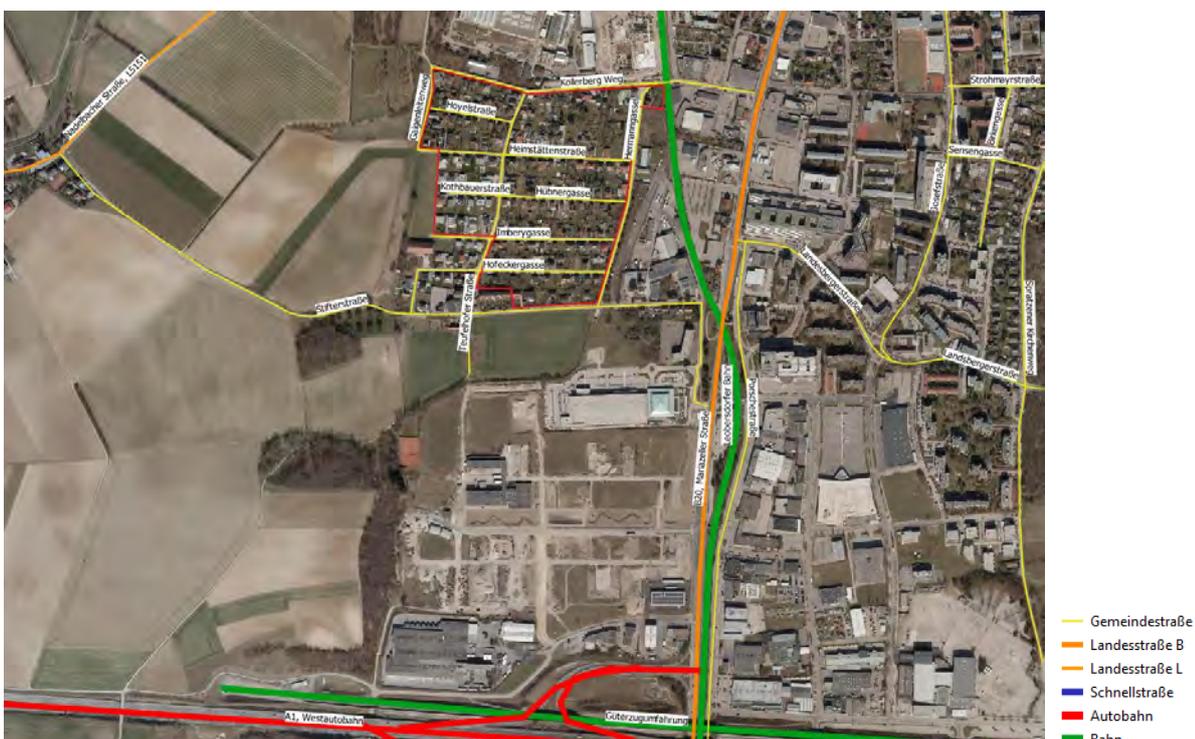


Abbildung 50: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Im nahen Umkreis des Planungsgebietes wurden mehrere Radrouten ausgewiesen. Diese führen vorwiegend entlang von Feldwegen oder niederrangigen Verkehrszügen und sind nicht baulich von der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr getrennt. In geringer Entfernung zum Siedlungsgebiet wurde vor kurzem ein Radweg Richtung Norden umgesetzt.

Das Siedlungsgebiet Teufelhof ist durch die LUP-Buslinie 3 an das städtische öffentliche Verkehrsnetz der Stadt angebunden. Im Bereich des Siedlungsgebietes sind 4 Haltestellen vorhanden – Heimstättenstraße, Hübnergasse, Teufelhofer Straße sowie Stifterstraße.

### 6.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur A1 Westautobahn ist der Standort von einem erhöhten Lärmpegel betroffen. In der nachstehenden Abbildung können diesbezüglich die Schallmessungen im 24h-Durchschnitt in 4 m Höhe über Boden entnommen werden. Durch die teilweise großflächigen Bebauungen im südlichen Betriebsgebiet ist ein Lärmschutz gegenüber der Westautobahn gegeben, wodurch auf den betroffenen Parzellen des Planungsgebietes lediglich 55-60 dB gemessen werden können.

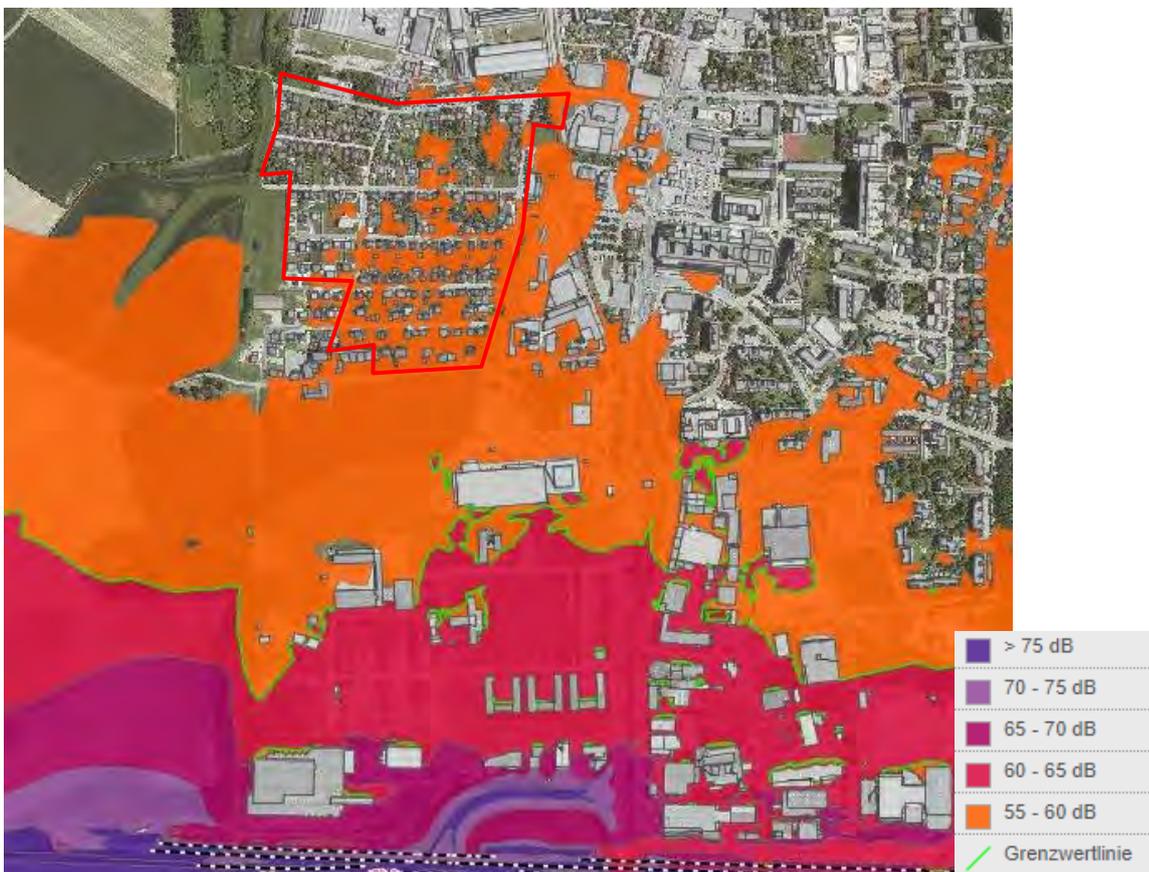


Abbildung 51: Lärmbelastung durch Autobahnen und Schnellstraßen, Planungsgebiet Teufelhof-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: lärm.info.at, Stand: 02.06.2020

Dieselbe Barrierewirkungen können auch die Bebauungen entlang der Mariazeller Straße entfalten, wodurch davon ausgehend kaum erhöhte Schallemissionen dokumentiert werden können.



Abbildung 52: Lärmbelastung durch Landesstraßen, Planungsgebiet Teufelhofssiedlung (rote Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 02.06.2020

Entlang der Leobersdorfer Bahn wurden keine Schallmessungen für die aktive Kartenplattform lärminfo.at erhoben, weshalb diesbezüglich keine Informationen vorhanden sind.

#### 6.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche der Teufelhof-Siedlung sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen.

#### 6.1.9. Soziale Infrastruktur

Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, ist innerhalb des Planungsgebietes kaum soziale Infrastruktur angesiedelt. Der Bedarf an Gesundheits-, Bildungs- und weiteren Einrichtungen wird allerdings über das vielfältige Angebot im Umland des Planungsgebietes gedeckt.

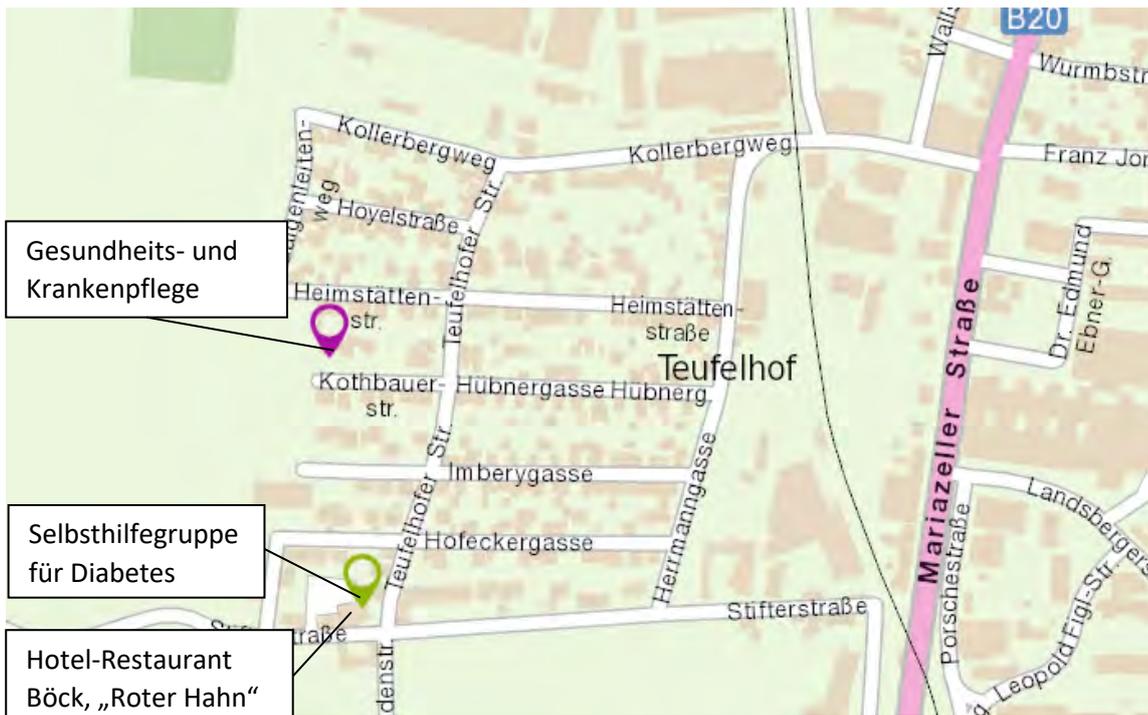


Abbildung 53: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>, Stand: 06.05.2020

Nördlich angrenzend an das Siedlungsgebiet befindet sich derzeit ein neues ÖBB Bildungszentrum in Planung und Umsetzung. Ab Frühjahr 2022 wird in dieser neuen Einrichtung der Österreichischen Bundesbahnen in St. Pölten fachspezifische Aus- und Fortbildung angeboten.

#### 6.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Der Bedarf an Grün- und Freiraum wird in dem gegenständlichen Planungsgebiet vorrangig durch private Gärten abgedeckt. Ein öffentlicher Spiel- und Sportplatz ist innerhalb der betroffenen Flächen nicht vorzufinden. Die unmittelbar angrenzenden agrarisch geprägte Flächen laden allerdings mit ihren Feldwegen zum Spazieren und Radfahren ein.

Nordwestlich des Siedlungsgebietes, auf dem westlichen Wagram, befindet sich eine Erholungsfläche, welche den Namen „Heirats- und Geburtenwald Kollerberg“ trägt. Dieser waldähnliche Park zieht sich über eine Fläche von 16.620 m<sup>2</sup>.

In der Nähe zur Teufelhofsiedlung, im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Völtendorf, beabsichtigt die Stadt St. Pölten die Entwicklung einer neuen Parkanlage. Dieser wird durch Radwege abseits der stark befahrenen Mariazeller Straße zu erreichen sein.

#### 6.2. Zielsetzungen

Laut dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK ist der Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Teufelhof durch den Hangfuß des westlichen Wagrams begrenzt. Dieser sowie die entsprechende Pufferzone östlich des Wagrams müssen jedenfalls von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um das regionstypische Landschaftsbild zu wahren. Im Allgemeinen wird festgehalten, dass eine Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung zu forcieren ist. Für das gegenständliche Siedlungsgebiet im engeren Sinn wurde allerdings kein Entwicklungsschwerpunkt betreffend Siedlungsstruktur oder zentrumsrelevante Einrichtungen definiert.

Der nachstehenden Abbildung sind die Festlegungen des ISEK zu entnehmen.

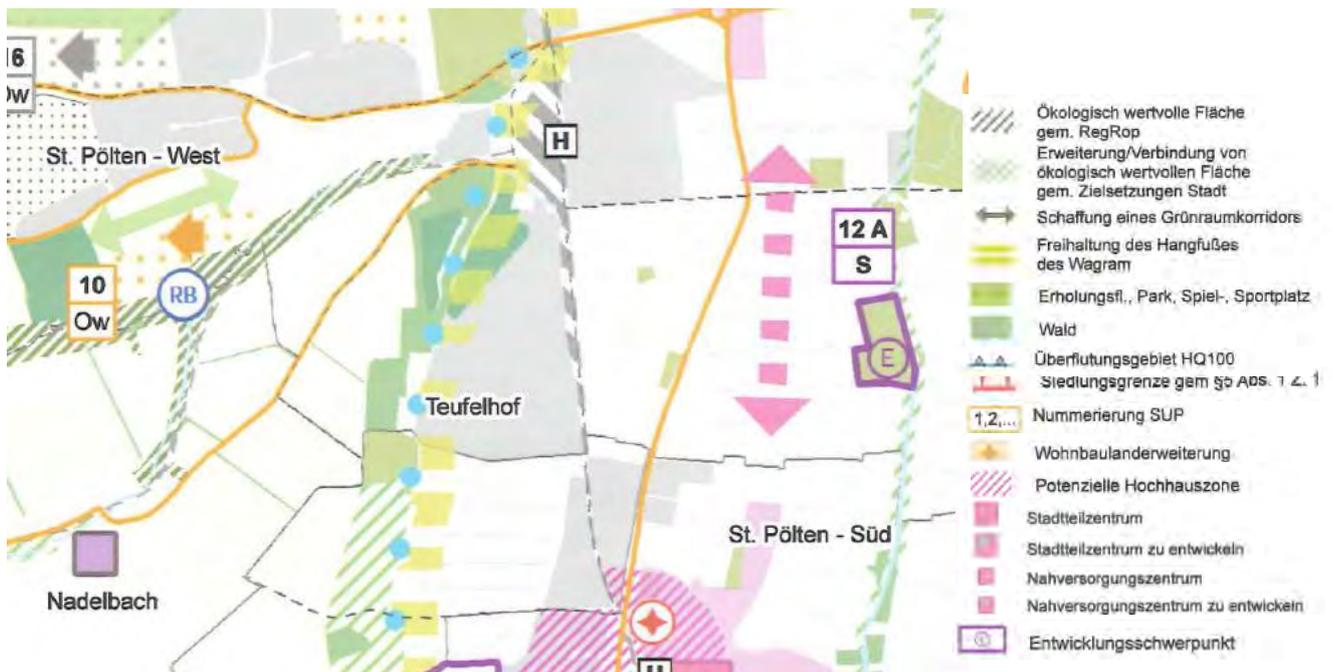


Abbildung 54: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Eisbergsiedlung

### 6.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Zum Erhalt des Ortsbildes und der bestehenden Siedlungsstruktur soll die Bauland Wohngebiet-Widmung der gegenständlichen Parzellen die Beschränkung zwei Wohneinheiten pro Bauplatz erhalten.

Da eine Beschränkung der Wohneinheiten gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16 Abs. 5 bislang ausschließlich im Bauland-Kerngebiet sowie Bauland-Wohngebiet zulässig ist, wird das südwestliche Bauland-Agrargebiet von der gegenständlichen Widmungsänderung ausgenommen.

Des Weiteren ist das Bauland-Wohngebiet südlich der Stifterstraße nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens. Auf diesen Flächen befindet sich derzeit ein Wohnbauprojekt in Planung, welches über 180 Wohneinheiten inkludiert. Die Entwicklung dieses Projektes erfolgt in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt St. Pölten, welchem die Umsetzung dieses Vorhabens ein hohes Anliegen ist. Um das Ortsbild der Siedlung zu bewahren, erfolgte die Gestaltung der Wohnhausanlage im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens. Darin wurde die städtebauliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und den umgebenden Landschaftsraum als ein wesentliches Kriterium definiert.

Außerdem sind im Südwesten Parzellen vorhanden, welche aktuell eine höhere Anzahl an Wohneinheiten aufweisen, als es im Zuge der 2 Wohneinheiten-Beschränkung zulässig wäre. Im Sinne der Rechtssicherheit und der vernünftigen Nutzbarkeit der zu erhaltenden Bausubstanz soll die bestehende, baurechtlich bewilligte Anzahl von Wohneinheiten bei der Festlegung der Widmung besondere Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass die aktuelle Widmung ohne die

Beschränkung der Wohneinheiten bewahrt wird und so die Wiedererrichtung der bewilligten Wohneinheiten auch im Falle des Erlöschens der Baubewilligung zulässig ist.



Abbildung 55: Schwarz-rot-Darstellung, Teufelfof-Siedlung Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten

Die Abbildung der der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahren entnommen werden.

## **7. Beschränkung der Wohneinheiten in der Damaschkesiedlung**

### 7.1. Grundlagenforschung

#### *7.1.1. Lage des Planungsgebietes*

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der A1 Westautobahn, zu einem Teil in der Katastralgemeinde Harland, zum anderen in Spratzern. Eingegrenzt wird es durch die Damaschkestraße bzw. die Friedrich Fröbel-Gasse im Norden, den rechten Mühlbach im Osten, die Harlander Straße im Süden und die Traisen im Westen. Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 11 ha.

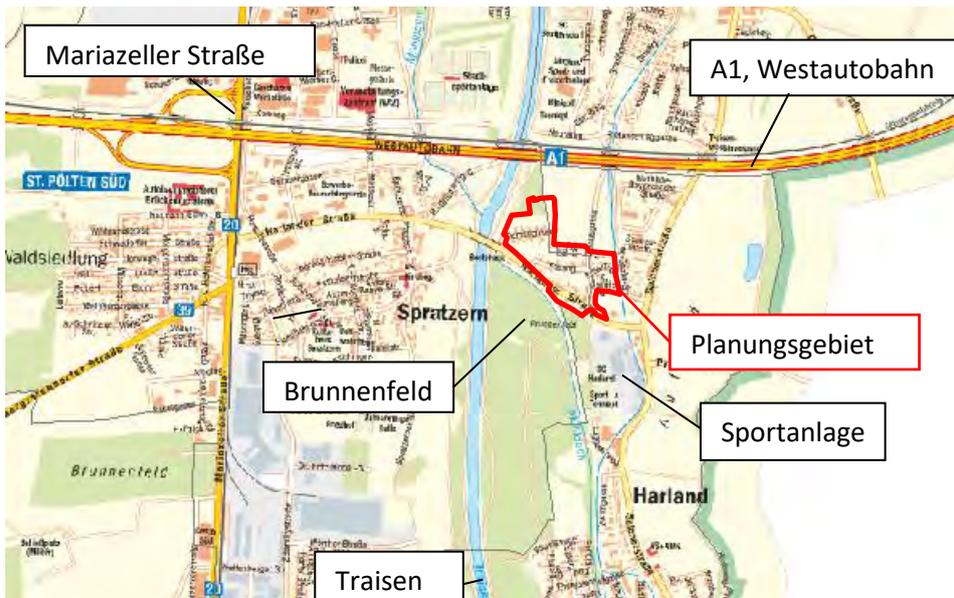


Abbildung 56: Verortung des Planungsgebietes Damaschkesiedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

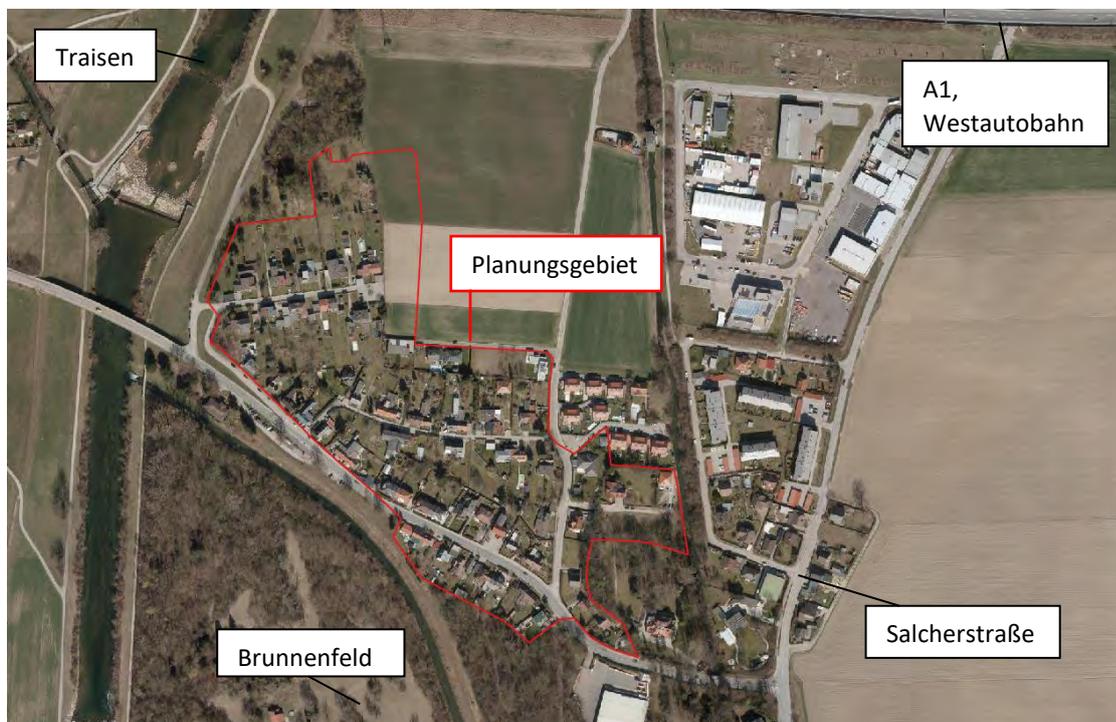


Abbildung 57: Luftbild des Planungsgebietes Damaschkesiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

### 7.1.2. Historische Entwicklung

Urkundlich wurde die Siedlung im Jahre 1280 als „Harlant“ erstmals erwähnt. Die Geschichte der Katastralgemeinde geht auf eine gründerzeitliche Fabriksiedlung mit altem Dorfkern zurück, welche an der Traisen im Bereich der gespeisten Mühlbäche gelegen ist.

Die Eröffnung der Zwirnfabrik Mathias Salcher & Söhne gaben im 19. Jahrhundert einen bedeutsamen Entwicklungsimpuls für das landwirtschaftlich geprägte Dorf. Die Wohnbauprojekte, welche damit einhergingen, brachten in Folge die zugewanderten Arbeiter der Fabrik unter. 1883 wurde die erste Schule des Ortsteiles durch die Brüder Salcher errichtet. Um die Bedeutung dieser Familie für Harland festzuhalten wurde eine der wichtigsten Straßenzüge des Stadtteiles nach ihr benannt.

Östlich, unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Rechte Traisenmühlbach. Dieses Fließgewässer versorgt den Altmannsdorfer Werkbach, die Fabriken am Harlander, Pottenbrunner, Ossarner und Taismaurer Verband. Das mit Ablassgraben und Schleuse versehene Teilungswerk wurde im Auftrag der Harlander Baumwollspinnerei und Zwirnfabrik errichtet.

Die Regulierung der Traisen schuf im Jahr 1899 weitere Arbeitsplätze, wodurch die Entwicklung der Siedlung immer weiter voranschritt. Bereits 1909 wurde die gesamte Ortschaft mit Strom und Kanal versorgt, ab 1911 verkehrte die St. Pöltner Straßenbahn bis Harland.

Der folgenden Abbildung ist der Franziszeische Kataster inklusive der aktuellen Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass das Planungsgebiet der Flur „Über der Traisen“ zugeordnet und landwirtschaftlich genutzt wurde. Besonders auffallend ist der ursprüngliche Verlauf der Traisen, südlich und westlich des Planungsgebietes.



Abbildung 58: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Damaschkesiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

In der folgenden Plandarstellung ist das Baualter der gegenständlichen Siedlung sowie deren Umfeld abgebildet. Die Entwicklung des Siedlungsgebietes erfolgte entlang der Harlander Straße, vorrangig zwischen 1937 und 1965. Von diesen Flächen ausgehend wurde das Gebiet gen Norden und Osten erweitert.



Abbildung 59: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkische Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021

### 7.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet vorrangig durch öffentliche Verkehrsflächen, im Nordwesten ist die Widmung Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung definiert. Diese Widmungsfestlegung ist im Bereich des Planungsgebietes sehr großflächig vorzufinden und zieht sich von Norden gen Süden über den Westen, über die Verkehrsflächen hinausgehend.

Im Osten begrenzt der Mühlbach das Planungsgebiet, über dessen Fläche hinaus die Festlegung Grünland-Grüngürtel-Bachbegleitgrün vorzufinden ist. Im Süden grenzen Flächen der Widmung Bauland-Betriebsgebiet an.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die betroffenen Baulandflächen durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt, welche vorrangig als Zubringerstraßen dienen.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen zu entnehmen.

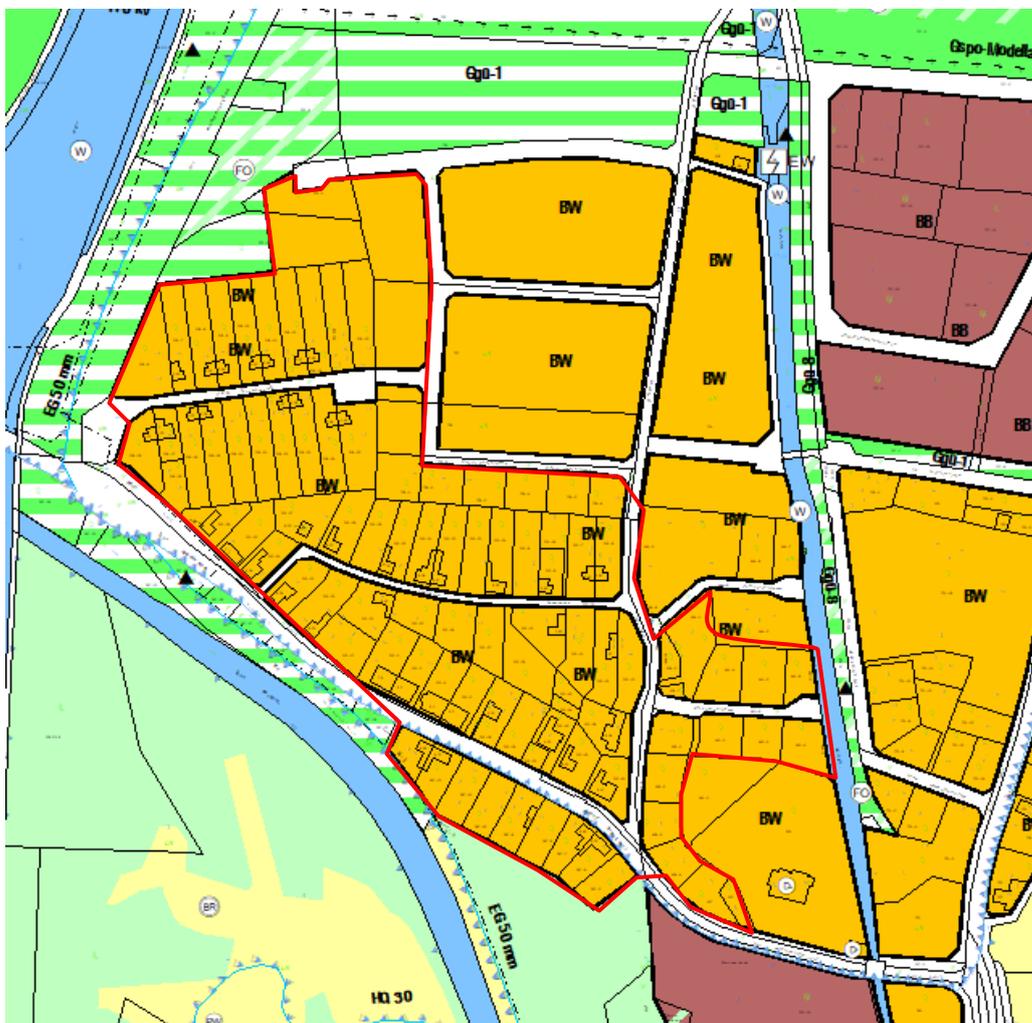


Abbildung 60: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Damaschkesiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die gegenständlichen Flächen werden durch kleinteilige Einfamilienhausbebauungen geprägt, welche vorrangig in offener, teilweise in gekuppelter Bauweise errichtet wurden. Die Gebäudehöhen

beschränken sich durchwegs auf die Bauklassen I und II, wodurch eine maximale Gebäudehöhe von 8 m gegeben ist.

Entsprechend des Charakters einer kleinteiligen Einfamilienhaussiedlung ist die Bebauungsdichte als gering zu werten. Die zulässige Bebauungsdichte von 35 bzw. 40 % entspricht den Standardfestlegungen von Wohnbauland in St. Pölten. Eine tatsächliche Ausnutzung des flächenmäßigen Bebauungspotentials ist allerdings nicht gegeben.

Innerhalb des südöstlichen Baublocks befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Diese wurden im vierten Quartal des 19. Jahrhunderts errichtet und waren Bestandteil der Harlander Baumwollspinnerei und Zwirnfabrik AG.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von etwa 10 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von rd. 18 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.



Abbildung 61: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Damaschkesiedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### 7.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

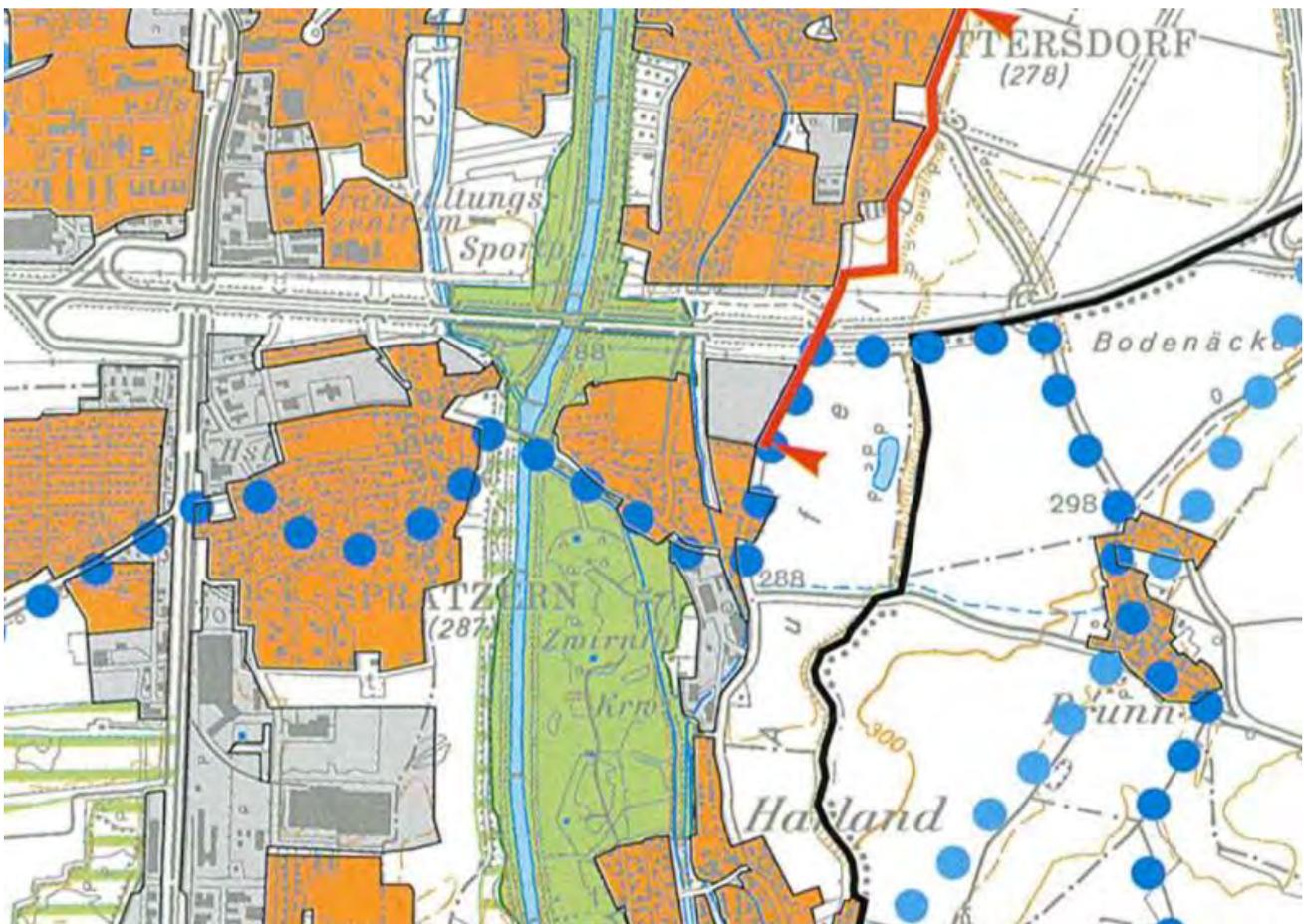


Abbildung 62: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Das regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte weist das gesamte Planungsgebiet als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung aus. Demnach befindet es sich in einer Zone, welche grundwasserführende Schichten besitzt und für die Wasserversorgung der Stadt von hoher Bedeutung ist. Entlang der Traisen, angrenzend an das Planungsgebiet wurde eine regionale Grünzone definiert, welche als raumgliedernder Grünlandbereich und Erholungsraum von regionaler Bedeutung ist. Südlich an das Gebiet anschließend wurden die Flächen einem Wasserschongebiet zugeordnet. Eine lineare Siedlungsgrenze befindet sich nordöstlich der Siedlung. Weiters sind keine relevanten Festlegungen zu entnehmen.

#### 7.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Innerhalb der Katastralgemeinden Harland und Spratzern wurden keine Windschutzanlagen ausgewiesen. Der Waldentwicklungsplan (WEP) legt innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet mehrere Waldflächen mit Schutzfunktion fest. Gemäß den Erläuterungen des WEP ist in diesem Bereich eine Beeinträchtigung durch Verbiss- und Fegeschäden sowie Rodungsdruck gegeben. Die Schutzfunktion wurde aufgrund der schwierigen Wiederbewaldung sowie Winderosion definiert. Weiter östlich, über die Salcherstraße hinausgehend befindet sich eine weitere Waldfläche mit Schutzfunktion. Diese ist gemäß des Erläuterungsberichtes nicht beeinträchtigt und dient vorrangig dem Schutz vor Winderosion. Auf dieser Fläche befindet sich zusätzlich eine Kleinfunktionsfläche mit Wohlfahrtsfunktion.

Der nachstehenden Abbildung sind die Festlegungen des WEPs zu entnehmen.



Abbildung 63: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

Südlich an das Planungsgebiet grenzt die Harlander Au an, welche ein Biotopkomplex aus Auwald, Trocken- und Halbtrockenrasen sowie Magerwiesen darstellt. Die Kernzone bildet das Brunnenfeld, welches für die Bevölkerung nicht zugänglich ist. Bei den im Brunnenfeld vorkommenden Trespens-Halbtrockenrasen handelt es sich um prioritäre Habitate von europäischer Bedeutung. Auf den Flächen können verschiedene Orchideenarten dokumentiert werden, welche zum Teil hohen Schutzstatus besitzen. Somit ist das Harlander Brunnenfeld das bedeutendste Orchideenvorkommen im Stadtgebiet und Großraum St. Pöltens.

Sehr artenreich ist in diesem Gebiet auch die Vogelfauna. Bisher wurden 52 Brutvogelarten nachgewiesen, darunter gefährdete Arten wie Wespenbussard, Baumfalke, Mittelspecht und Kleinspecht. Zusätzlich stellt das Gebiet ein bedeutendes Reptilienhabitat für Schlingnatter, Blindschleiche, Zauneidechse und Ringelnatter sowie einen wichtigen Lebensraum für Insekten, besonders Schmetterlinge und Heuschrecken dar.

In der nachstehenden Abbildung sind die Brunnenstandorte, das Brunnenfeld als Kerngebiet sowie das Schongebiet als Pufferzone abgebildet.

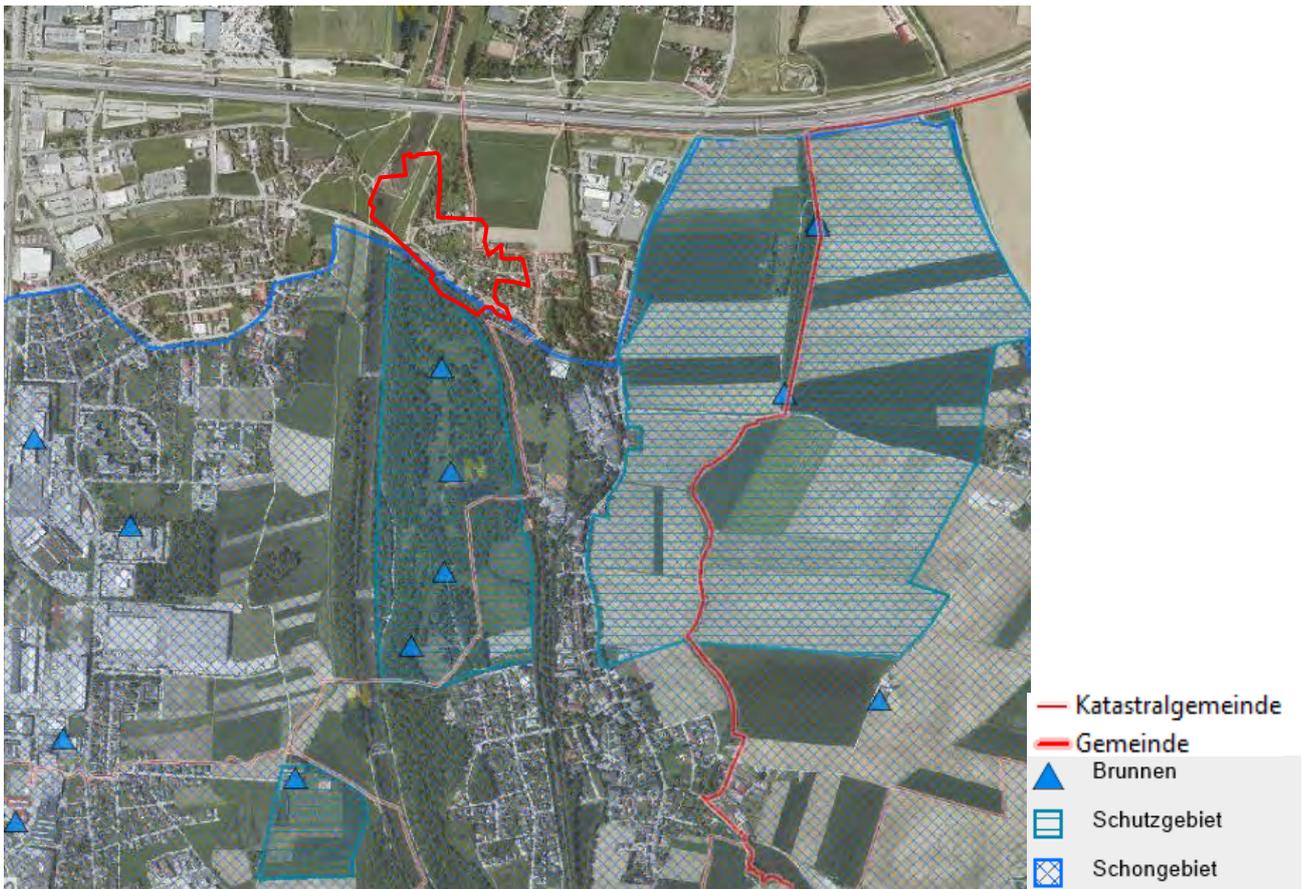


Abbildung 64: Brunnenschutzgebiet im Bereich der Damaschkesiedlung (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.06.2020

In unmittelbarer Nähe zum gegenständlichen Planungsgebiet befinden sich mehrere Gewässer. Westlich angrenzend, von Süden gen Norden, fließt die Traisen, unweit des Gebietes der Mühlgraben mündet. Dieser Graben verbindet die Traisen mit dem Rechten Traisenmühlbach, welcher östlich an das Gebiet angrenzend verläuft. Aufgrund der umfassenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz ist allerdings gemäß der Planungsgrundlagen des Amtes der NÖ Landesregierung von keiner erhöhten Gefahr auszugehen. Im Bereich des Rechten Traisenmühlbaches wurden bislang keine Daten hinsichtlich des Gefahrenpotentials erhoben. Diesbezüglich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mittels der bestehenden Mühlbach-Wasserkraftwerke der Wasserpegel gesteuert werden kann. Bei Starkregenereignissen kann somit einem zu hohen Wasserstand und in Folge einem Uferübertritt entgegengewirkt werden, wodurch Hochwasserereignisse im Bereich des Mühlbachs auszuschließen sind.

Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich anhand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Das Planungsdokument weist innerhalb des gegenständlichen Siedlungsgebietes mehrere Fließwege aus. Es ist auffallend, dass jene Hangwässer entlang von Straßen geführt werden. Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes können entstehende Fließwässer noch nicht in dieser Form gesteuert werden. Gleichzeitig ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Boden durch Lockersedimente-Braunerde charakterisiert ist, wodurch aktuell von einer tendenziell hohen Retentionsfähigkeit auszugehen ist. Da diese Flächen als Bauland-Wohngebiet gewidmet sind, ist künftig von einer Nutzungsänderung auszugehen. Im Zuge der Errichtung der Verkehrsflächen ist somit auf die Führung und das Ableiten von entstehenden Hangwässern, unter Reflexion des südlich angrenzenden Bestandes, Rücksicht zu nehmen.



Abbildung 65: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Die geogene Gefahrenhinweiskarte weist innerhalb des Planungsgebietes weder Sturz- noch Rutschprozesse aus. Der Gefahrenzonenplan vermerkt außerdem keine Wildbach- oder Lawingefahrenzonen, blaue, braune oder violette Hinweisbereiche. Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundhoffnungsgebiete vorzufinden.

#### 7.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Hauptanbindung des Siedlungsgebietes erfolgt über die Landesstraße L5106 Harlander Straße, welche in etwa 1,2 km Luftlinie östlich in die Mariazellerstraße B20 mündet. Diese Landesstraße stellt eine hochrangige Verbindung des Zentrums St. Pöltens in die Steiermark dar und kreuzt das Traisental in Wilhelmsburg, Traisen, Lilienfeld, Türnitz und führt anschließend über Annaberg und Mariazell bis Karpfenberg.

Die nach den Gründern der Zwirnfabrik benannte Salcherstraße, L5102, (vgl. Kapitel 7.1.2) ist als in Nordsüd-Richtung verlaufende Verbindung der östlich der Traisen gelegenen Katastralgemeinden eine weitere bedeutende Verkehrsachse. Südöstlich des Planungsgebietes kreuzt die L5105, Phyastraße die Salcherstraße und führt in Folge in die nächstgelegene Ortschaft Brunn.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die A1 Westautobahn, deren nächste Anschlussstelle an der Mariazeller Straße sich in etwa 1,2 km Luftlinie Entfernung befindet. Durch diese hochrangige Anbindung ist das gegenständliche Siedlungsgebiet sehr gut an das nationale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die übrigen, für die Planung relevanten Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen und können als Erschließungsstraßen des gegenständlichen Wohngebietes bezeichnet werden. Ihre Querschnitte betragen je nach Verkehrserfordernis eine Gesamtbreite zwischen 5 und 10 m.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Straßenzüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.



Abbildung 66: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Das Planungsgebiet ist durch die Stadtbuslinien 2 und 8 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die erstgenannte Buslinie verläuft entlang der Salcherstraße und hält im Nordosten an der Station „Harland Gewerbepark“ sowie im Südosten an der Haltestelle Harlander Straße – Salcher Straße. Die LUP-Buslinie 8 verläuft entlang der Harlander Straße und hält in diesem Bereich an den Stationen Naturfreunde Bootshaus und Harlander Straße – Gasthaus Kern sowie in weiterer Folge an der Harlander Straße – Salcher Straße. In diesem Bereich verkehrt zusätzlich eine Regionalbuslinie und ergänzt somit das städtische Angebot.

Das Angebot für den motorisierten Verkehr wird um zahlreiche Rad- und Fußwege erweitert. Besonders hervorzuheben ist hierbei der Traisenradweg, an welchen das Planungsgebiet nordwestlich angrenzend angebunden ist. Dieser stellt einen bedeutenden Bestandteil des regionalen Radnetztes dar und dient nicht nur der Fortbewegung, sondern ist zusätzlich ein hochrangiger Erholungs- und Freizeitraum (vgl. Kapitel 7.1.10). Des Weiteren führt ausgehend der Kreuzung Harlander Straße - Salcherstraße ein baulich abgetrennter Radweg gen Süden. Unlängst ging außerdem ein zusätzlicher Radweg in Betrieb, welcher ausgehend des Bootshauses entlang des Mühlgrabens in den Luggauer Weg mündet.

### 7.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur A1 Westautobahn ist der Standort von einem erhöhten Lärmpegel betroffen. In der nachstehenden Abbildung können diesbezüglich die Schallmessungen im 24h-Durchschnitt in 4 m Höhe über Boden entnommen werden. Das Planungsgebiet ist vollständig von den erhöhten Lärmemissionen betroffen, wodurch sich ein Schallausmaß von bis zu 65 dB ergibt.

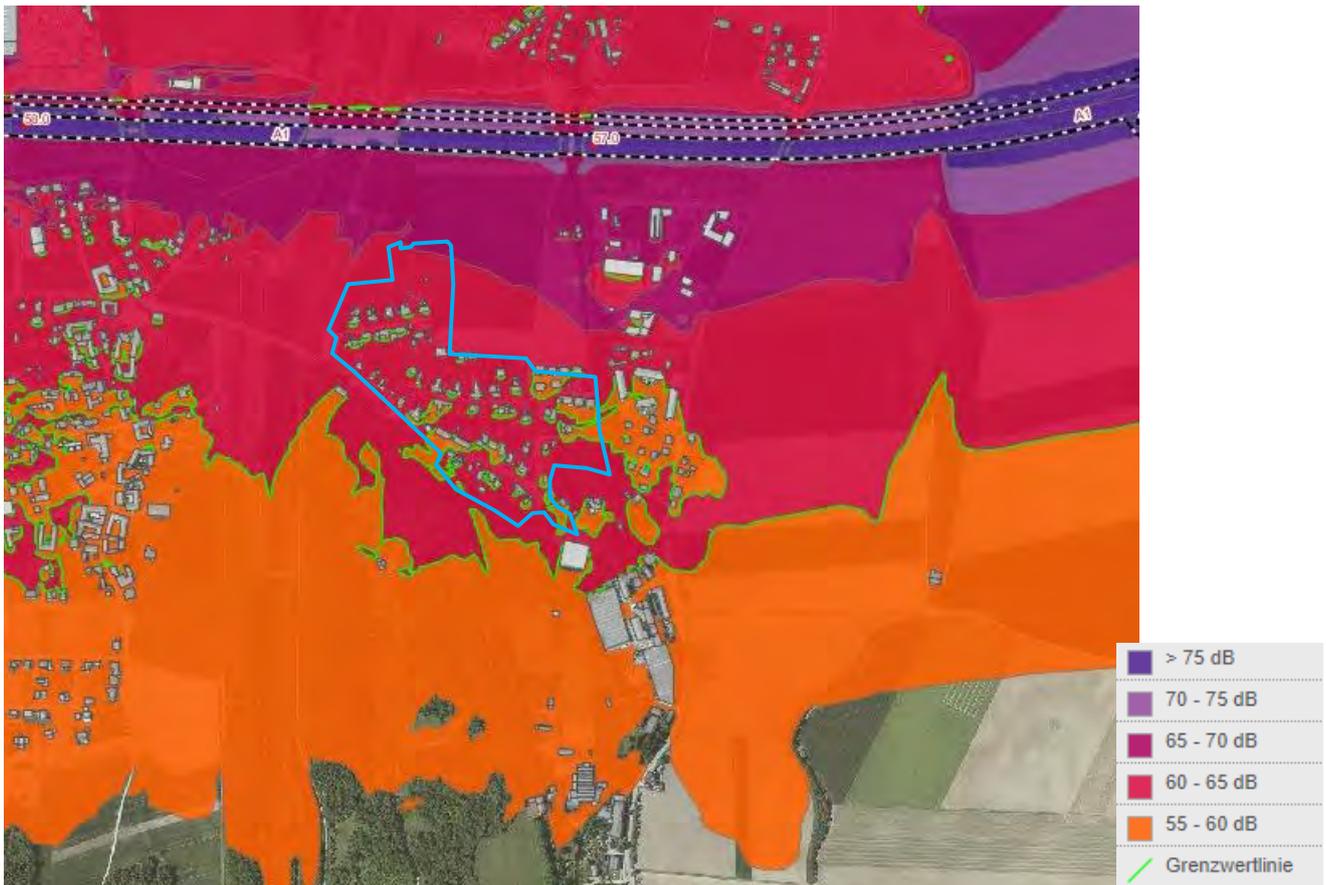


Abbildung 67: Lärmbelastung durch Autobahnen und Schnellstraßen, Damaschkesiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärm.info.at, Stand: 02.06.2020

### 7.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche der gegenständlichen Siedlung sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen.

### 7.1.9. Soziale Infrastruktur

Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, befindet sich innerhalb des Planungsgebietes kaum soziale Infrastruktur. Der Bedarf an Gesundheits-, Bildungs- und weiteren Einrichtungen wird allerdings über das vielfältige Angebot im Umland des Planungsgebietes gedeckt.



Abbildung 68: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>, Stand: 06.05.2020

### 7.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Der Bedarf an Grün- und Freiraum wird in dem gegenständlichen Planungsgebiet vorrangig durch private Gärten abgedeckt. Das Planungsgebiet ist durch den Traisentalradweg, welcher entlang des angrenzenden Flusses Traisen verläuft, an das lokale und überregionale Radverkehrsnetz angeschlossen, wodurch auch hier das Freizeitangebot durch umfassende Bewegungsmöglichkeiten ergänzt wird. Südlich an das Siedlungsgebiet grenzt die Harlander Au. Aufgrund des hier befindlichen Brunnenschutzgebietes ist der Zugang allerdings nur bedingt gegeben. Nördlich der A1, innerhalb der Katastralgemeinde Stattersdorf, ist eine Sport- und Freizeitanlage lokalisiert, welche als Tenniscenter mit zusätzlicher Ausstattung für Badminton und Minigolf, eine hochrangige Einrichtung für die Stadt St. Pölten darstellt.

Durch die Nähe zu den genannten hochrangigen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen ist die Versorgung der lokalen Bevölkerung optimal gegeben. Weitere Freizeitaktivitäten kann in den weiteren Katastralgemeinden der Stadt St. Pölten nachgegangen werden.

In unmittelbarer Nähe zu dem gegenständlichen Planungsgebiet befindet sich die Sportanlage des SC Harland sowie TC Harland. Nordwestlich des Planungsgebietes, über die Trasse der A1 hinausgehend, befindet sich die Stadtsportanlage, welche das Trainingszentrum für Spieler der Fußballakademie St. Pölten NÖ sowie des SKN St. Pölten samt allen Nachwuchsmannschaften darstellt. Die soeben beschriebenen Einrichtungen sind für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt nicht frei zugänglich bzw. nutzbar.

### 7.2. Zielsetzungen

Das Stadtentwicklungskonzept ISEK sieht für die Siedlungsentwicklung der Katastralgemeinde Spratzern folgendes vor:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung.

- Allgemeine Siedlungserweiterung nördlich des Spratzerner Brunnenfeldes bis zum Westlichen Wagram unter Einhaltung der Pufferzone von etwa 100 Metern.
- Stärkung des Nahversorgungszentrums: Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nahe dem Wohnstandort.
- Traisenkorridor: Freihaltung von jeglicher Bebauung.

Innerhalb der Katastralgemeinde Harland werden folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung.
- Potenzielle Wohnbauländerweiterung vom Ortskern Richtung Nordosten bis Brunnenschutzgebiet.
- Stärkung des Ortszentrums von Harland hinsichtlich Nahversorgung: Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nahe dem Wohnstandort.
- Siedlungsgrenze gem. RegROP im Norden des Stadtteils: Begrenzung des Betriebsgebietes entlang der Salcherstraße Richtung Osten hin zum Brunnenschutzgebiet.
- Traisenkorridor: Freihaltung von jeglicher Bebauung.
- Östlicher Wagram: Freihalten der Wagramkante von jeglicher Bebauung inklusive einer bis zu 100m breiten Pufferzone westlich des Hangfußes zur Wahrung des regionstypischen Landschaftsbildes.
- Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen entlang des Grünraumkorridors Mühlbach.

Im gegenständlichen Planungsgebiet kommen vor allem die Zielsetzungen hinsichtlich der Nachverdichtung sowie der Freihaltung des Traisenkorridors zu tragen. Aufgrund der Einfassung der Siedlung in Grünräume von besonderer Bedeutung ist eine potenzielle Erweiterung der Baulandflächen nur geringfügig gegeben. Der nachstehenden Abbildung sind die Festlegungen des ISEK zu entnehmen.

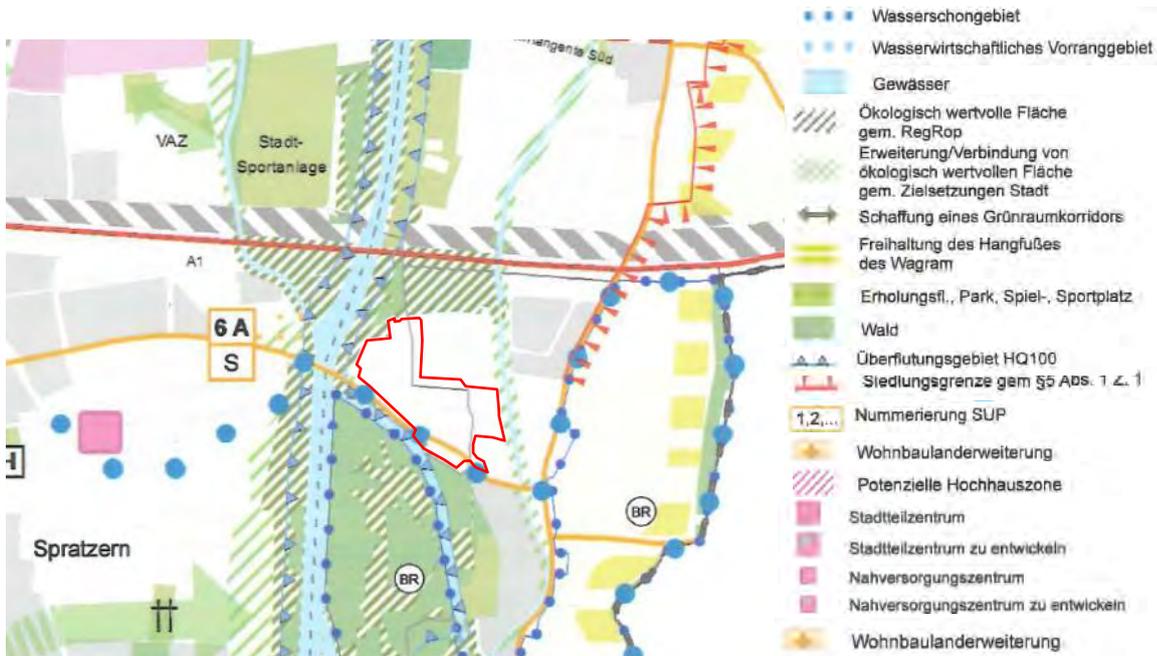


Abbildung 69: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Damaschkesiedlung (rote Umrandung)

### 7.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten zum Erhalt des Ortsbildes und der bestehenden Siedlungsstruktur reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen beruht auf der baulichen Struktur sowie den diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.



Abbildung 70: Schwarz-rot-Darstellung, Damaschkesiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die Abbildung der der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahren entnommen werden.

Von der Planung ist jener Teilbereich des südwestlichen Baublockes ausgenommen, innerhalb dessen zwei denkmalgeschützte Gebäude bestehen. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen des Denkmalschutzgesetzes sind diese Gebäude jedenfalls in ihrem Bestand zu erhalten.

Des Weiteren sind im Bestand Parzellen vorhanden, welche aktuell eine höhere Anzahl an Wohneinheiten aufweisen, als es im Zuge der 2 Wohneinheiten-Beschränkung zulässig wäre. Im Sinne der Rechtssicherheit und der vernünftigen Nutzbarkeit der zu erhaltenden Bausubstanz soll die bestehende, baurechtlich bewilligte Anzahl von Wohneinheiten bei der Festlegung der Widmung besondere Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass die aktuelle Widmung ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bewahrt wird und so die Wiedererrichtung der bewilligten Wohneinheiten auch im Falle des Erlöschens der Baubewilligung zulässig ist.

## 8. Beschränkung der Wohneinheiten in der Franz Peer Siedlung

### 8.1. Grundlagenforschung

#### 8.1.1. *Lage des Planungsgebietes*

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Flächen befinden sich im Südosten der Katastralgemeinde St. Pölten bzw. im Nordosten der Katastralgemeinde Spratzern, direkt an der Grenze zur Katastralgemeinde Stattersdorf.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch den Hammerpark, im Osten durch die Traisen und ihren begleitenden Grünraum, im Süden durch die Landsbergerstraße und im Westen durch den Mühlbach bzw. die Handel-Mazetti-Straße. Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 26 ha.

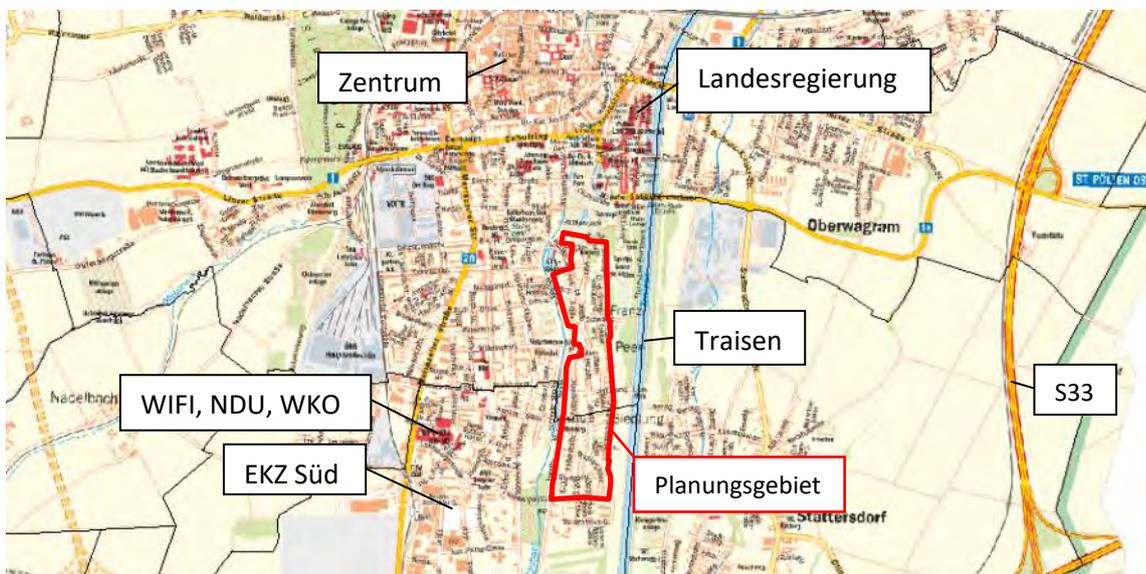


Abbildung 71: Verortung des Planungsgebietes Franz-Peer-Siedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020



Abbildung 72: Luftbild des Planungsgebietes Franz-Peer-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

### 8.1.2. Historische Entwicklung

Die Handel-Mazzetti-Straße ist das verbindende Element der „Hammerpark-“ oder „Kaltbadsiedlung“, die in mehreren Bauphasen während der Zwischenkriegszeit errichtet wurde. Die ältesten Bauten dieser Siedlung sind im Gebiet um den Rilkeplatz situiert, die Reihenhausegruppe stammt aus dem Jahr 1921. Von diesem Zentrum aus, entwickelte sich die Siedlung sowohl gen Norden als auch gen Süden.

Die Verbauung wird im Süden durch eine Einfamilienhaussiedlung der fünfziger und sechziger Jahre abgeschlossen. Neben Reihenanlagen kamen auch sogenannte „Gruppenhäuser“, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser in der Handel-Mazzetti-Straße zur Ausführung, die allerdings verschiedenen Bauphasen angehören. Ein vorläufiger Abschluss, der während der Zwischenkriegszeit groß angelegten Verbauung, wurde durch den städtischen Wohnblock von Rudolf Wondracek aus dem Jahr 1930 erreicht. Diesem Bau liegt auf der westlichen Seite der das „Citysplash St. Pölten“ gegenüber, dessen Gebäude in ihrem Kern auf das Jahr 1898 zurückgehen.

Der folgenden Abbildung ist der Franziszeische Kataster inklusive der aktuellen Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass im Bereich des Hammerparks bereits Siedlungsentwicklung stattfand. Die übrigen Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt bzw. wurden nicht dokumentiert.

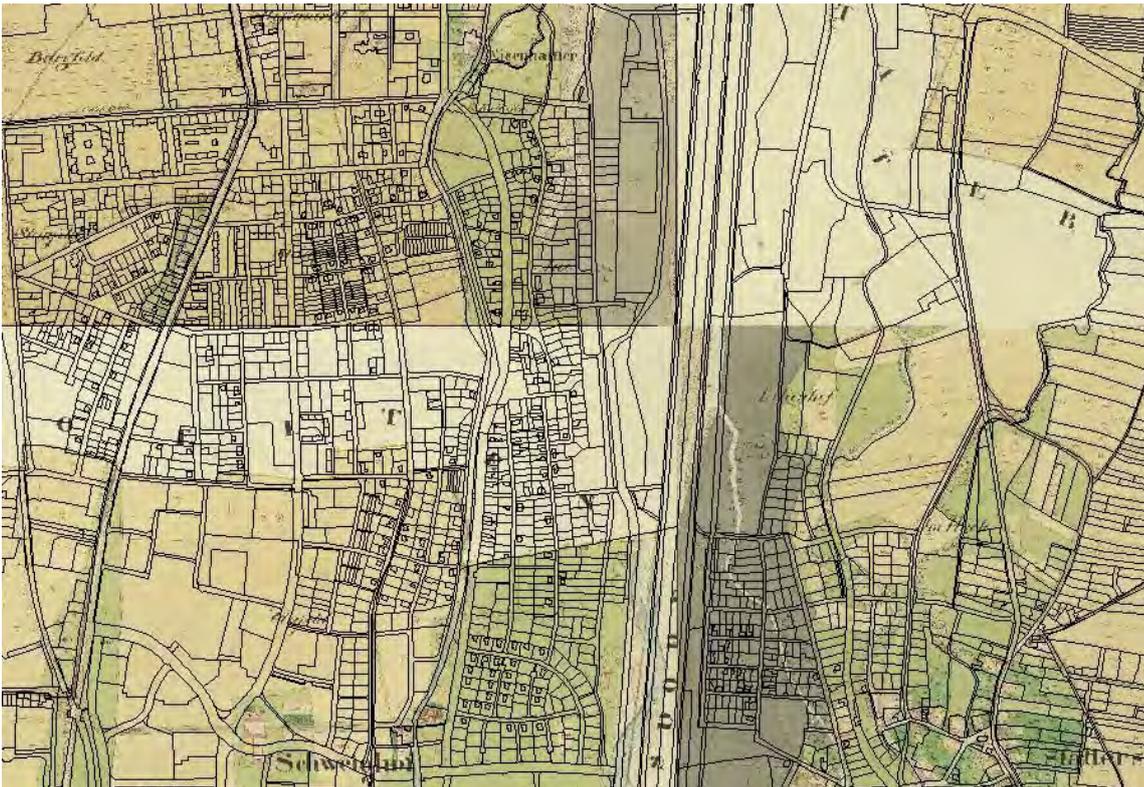


Abbildung 73: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Franz Peer Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

In der folgenden Plandarstellung ist das Baualter der gegenständlichen Siedlung sowie deren Umfeld abgebildet. Die Entwicklung des Siedlungsgebietes erfolgte entlang der Handel-Mazetti-Straße in mehreren Bauabschnitten. Vom Norden ausgehend innerhalb der Zeitspannen 1928 bis 1937 in Richtung Süden von 1937 bis 1964. Von 1983 bis 2019 erfolgten geringfügige Nachverdichtungen.

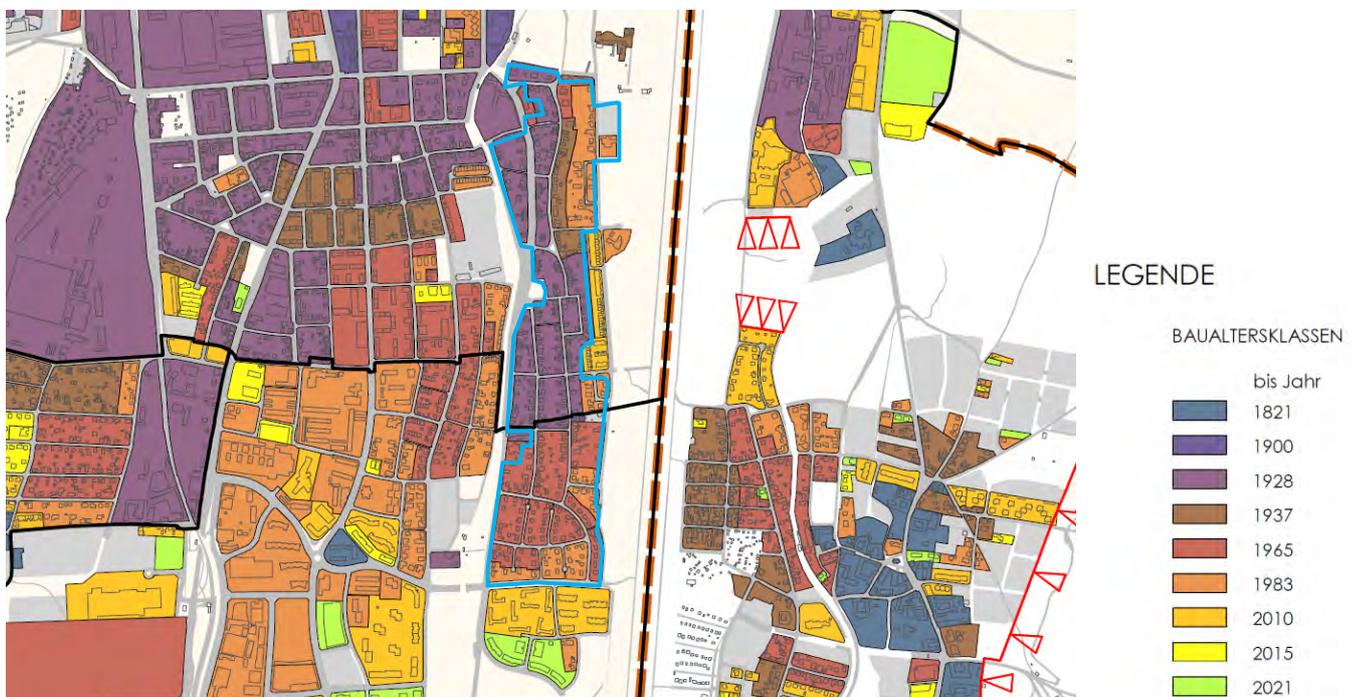


Abbildung 74: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Oktober 2021

### 8.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen.

Im Norden grenzt der Hammerpark mit der Widmung Grünland-Parkanlagen an das Planungsgebiet an. Die östlichen Parzellen des Planungsgebietes besitzen durchwegs die Widmungsfestlegungen Grünland-Sportstätten sowie Grünland-Parkanlagen. Südlich sind weitere Bauland-Wohngebietsflächen vorzufinden, auf welchen mehrgeschossiger verdichteter Wohnbau errichtet wurde. Im Westen befindet sich über das Siedlungsgebiet hinausgehend der Mühlbach, welcher von Flächen der Widmung Grünland-Grüngürtel-Bachbegleitgrün begleitet wird. Im Nordwesten sind die Flächen des Freibades als Grünland-Sportstätte definiert.

Innerhalb der Siedlung werden die betroffenen Bauland-Wohngebietsflächen durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt, welche als Zubringerstraßen dienen.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen zu entnehmen.

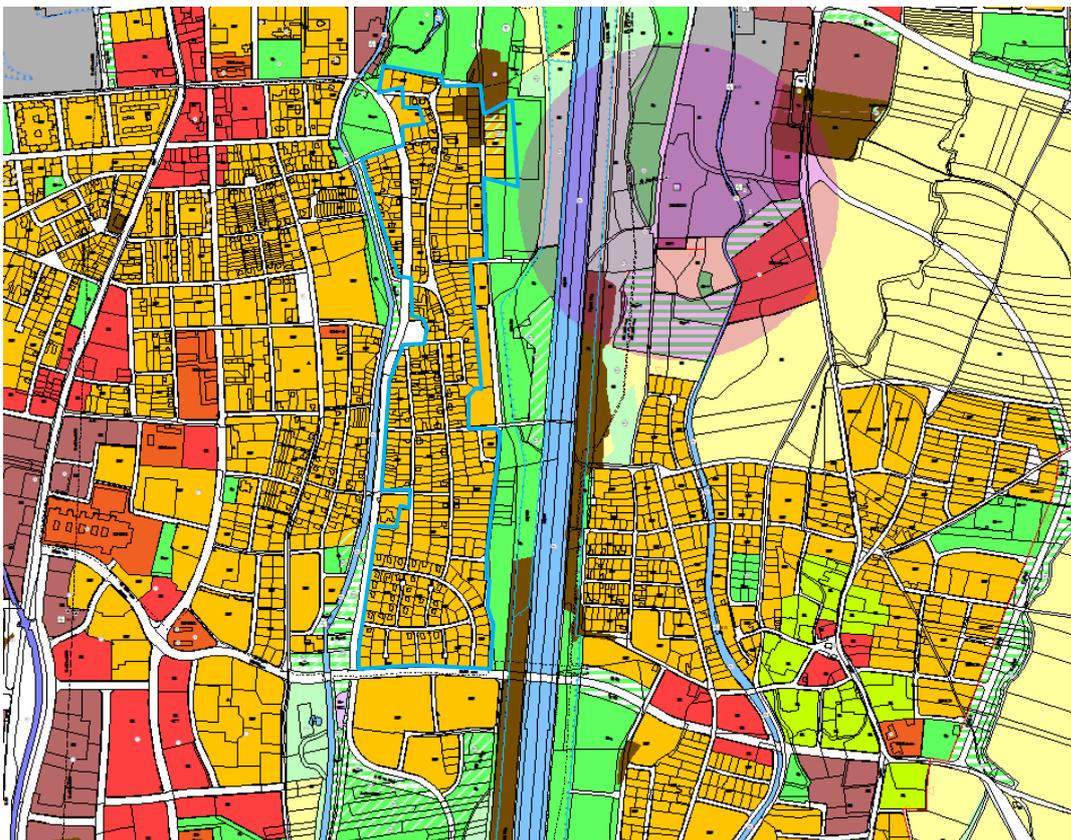


Abbildung 75: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Franz Peer Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die Gebäude der Siedlung orientieren sich vorrangig an einem kleinteiligen Charakter. Die Höhen entsprechen der Bauklasse I oder II, wodurch sie ein maximales Ausmaß von 8 m aufweisen. Die Siedlungsstruktur wird vorrangig durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geprägt. Die Bebauungen sind durchwegs in einer gekuppelten oder offenen Bebauungsweise errichtet. Gemäß dem Einfamilienhaus-Charakter der Siedlung ist die Bebauungsdichte innerhalb der Flächen als gering zu werten. Als maximale Bebauungsdichte wurde großteils 35 % bzw. 40 % definiert. Eine Ausnahme

von diesen beiden letztgenannten Bestimmungen stellt die Bebauung im Bereich des Rilkeplatzes dar. Um die bestehende bauliche Struktur angrenzend an diesen Platz zu sichern, beziehen sich die Bebauungsbestimmungen mit einer Bebauungsdichte von 100 % und einer geschlossenen Bauweise direkt auf die Gebäudekanten.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von rd. 26 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von etwa 29 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.



Abbildung 76: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Franz Peer Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### 8.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

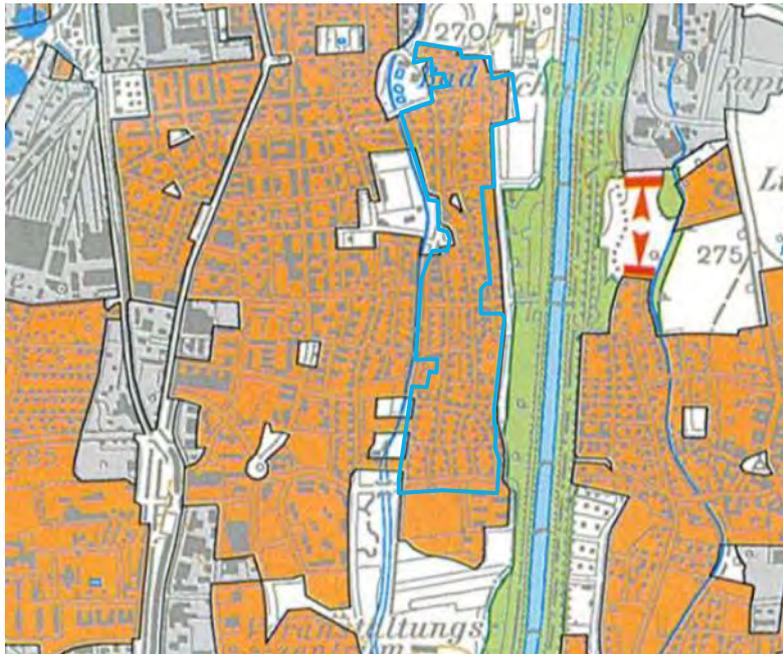


Abbildung 77: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Für das gegenständliche Planungsgebiet sind innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes keine relevanten überörtlichen Planungsvorgaben rechtskräftig.

#### 8.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Innerhalb der Katastralgemeinden Spratzern wurden keine Windschutzanlagen ausgewiesen, in der Katastralgemeinde St. Pölten wurde eine Länge von insgesamt 356 lfm definiert. Im Bereich des Planungsgebietes kommen diesbezüglich allerdings keine Bestimmungen zu tragen.

Der Waldentwicklungsplan (WEP) legt innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet mehrere Waldflächen mit Schutzfunktion fest. Diese sind vorrangig entlang der östlich gelegenen Traisen, im östlichen Hammerpark sowie im südwestlichen Sonnenpark vorzufinden. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich diesbezügliche Flächen im östlichen Bereich an der Helligergasse. Gemäß den Erläuterungen des WEP ist in diesem Bereich eine Beeinträchtigung durch Verbiss- und Fegeschäden sowie Rodungsdruck gegeben. Die Schutzfunktion wurde aufgrund der schwierigen Wiederbewaldung sowie Winderosion definiert. Der Wald entspricht Forst gemäß Forstgesetz.

Der nachstehenden Abbildung sind die Festlegungen des WEPs zu entnehmen.

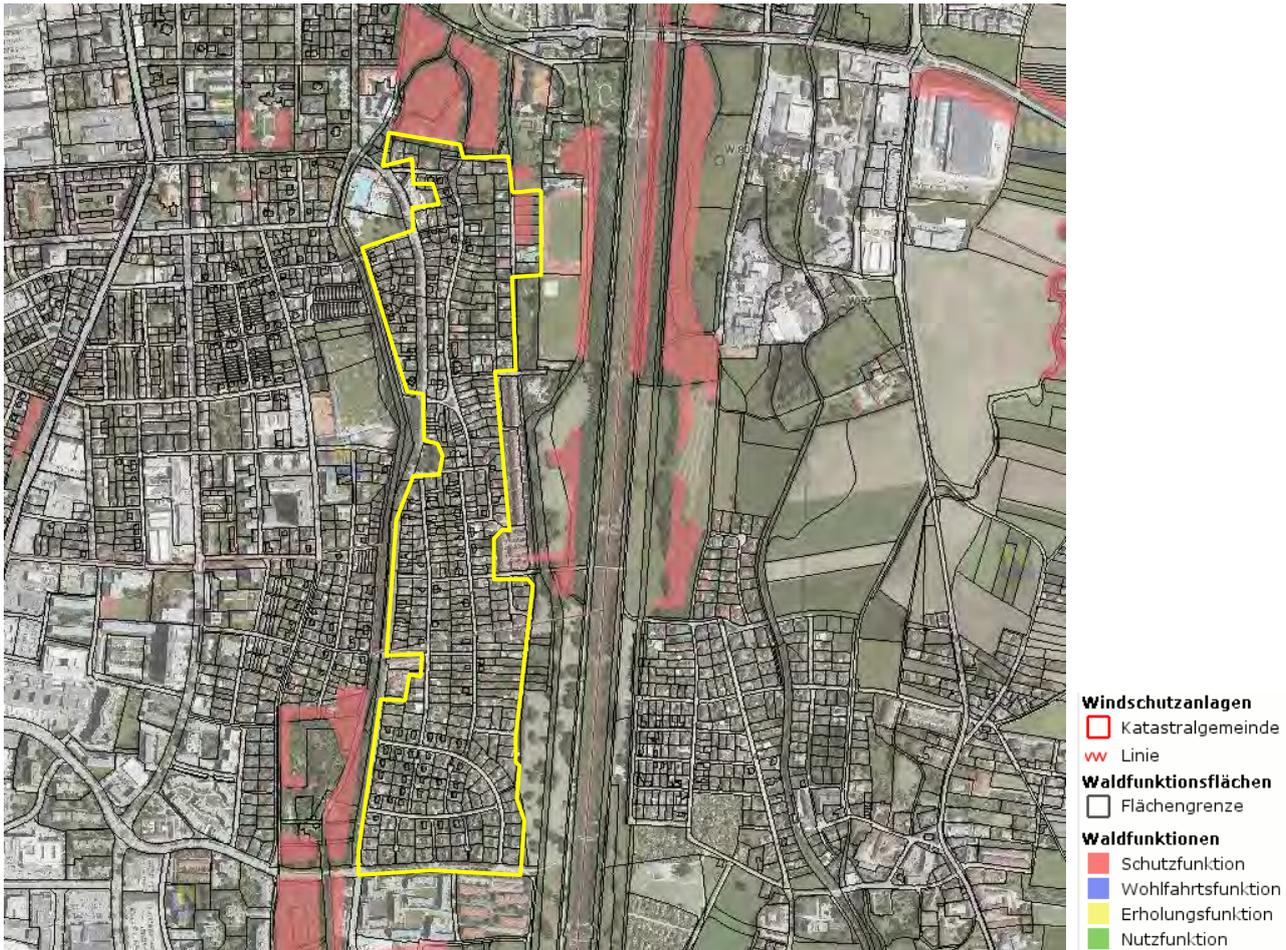


Abbildung 78: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe zweier Fließgewässer ist eine potenzielle Gefahr durch Hochwässer zu prüfen. Innerhalb des Gefahrenzonenplanes sind ausschließlich Daten für hochwassergefährdete Flächen im Bereich der Traisen vorhanden. Demnach sind aufgrund umfangreich durchgeführter Hochwasserschutzprojekte keine mögliche Gefährdungen durch HQ 30 oder HQ 100 zu verzeichnen.

Der umliegende Mühlbach wird im Gefahrenzonenplan nicht berücksichtigt. Diesbezüglich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mittels der bestehenden Mühlbach-Wasserkraftwerke der Wasserpegel gesteuert werden kann. Bei Starkregenereignissen kann somit einem hohen Wasserstand und in Folge einem Uferübertritt entgegengewirkt werden, wodurch Hochwasserereignisse im Bereich des Mühlbachs aufzuschließen sind.

Im Zuge von Starkregenereignissen ist das Entstehen von Hangwässern möglich, welche in Folge eine Beeinträchtigung für Baulandgebiete darstellen könnten. Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich anhand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Siedlungstypologie im Sinne eines geschlossenen Siedlungsraumes und der Führung potenzieller Fließwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wo sie in das Kanalsystem eingespeist werden, besteht für das Wohngebiet keine erhöhte Gefahr durch Hangwässer.

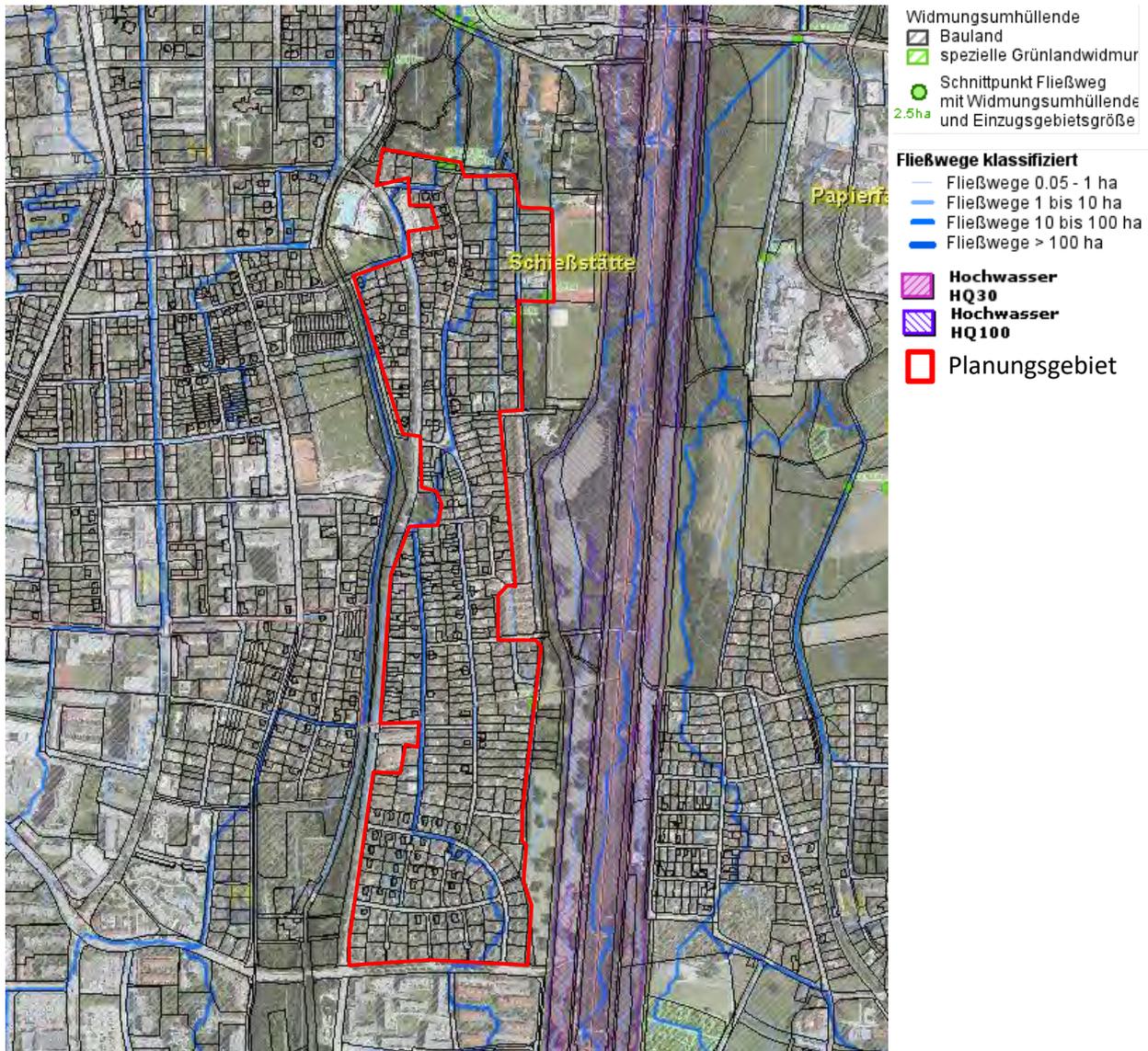


Abbildung 79: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Unter Angesicht des flachen Reliefs des Siedlungsbereiches bestehen weder Gefahren durch Wildbäche oder Lawinen noch durch Sturz- oder Rutschprozesse. Innerhalb des Planungsgebietes wurde keine archäologische Fundhoffnungsstelle oder Naturdenkmäler gekennzeichnet.

### 8.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Anbindung des Siedlungsgebietes an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Handel Mazzetti-Straße. Das Profil der Straße ist etwa 12,5 m breit und inkludiert ostseitig einen Gehsteig. Im westlichen Bereich des Verkehrszuges verläuft ein Geh- und Radweg, welcher abschnittsweise durch Straßenbegleitgrün von der Fahrbahn getrennt ist. Bei den übrigen, für die Planung relevanten Verkehrsflächen, handelt es sich um Gemeindestraßen, welche als Erschließungsstraßen des gegenständlichen Wohngebietes bezeichnet werden können. Ihre Querschnitte betragen je nach Verkehrserfordernis zwischen 5 und 10 m. Innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes ist eine Tempo-30-Zone rechtskräftig.

Die Landesbergerstraße stellt im Süden des Planungsgebietes die Verbindung zur hochrangigen Mariazeller Straße B20 dar. Die Gemeindestraße ist beidseitig mit einem Rad- und Fußweg ausgestattet.

Unweit des Planungsgebietes, nordöstlich des Hammerparkes, befindet sich die Anbindung an den Traisentalradweg, wodurch die Siedlung optimal an das lokale sowie regionale Fahrradnetz angeschlossen ist.

Etwa 580 m Luftlinie von dem Planungsgebiet entfernt (ausgehend Georgestraße) verläuft die B1. Rund 800 m Luftlinie (ausgehend Landsbergerstraße) befindet sich die A1 Westautobahn, deren nächste Auffahrt an der B20, Mariazeller Straße, gelegen ist.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Straßenzüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.

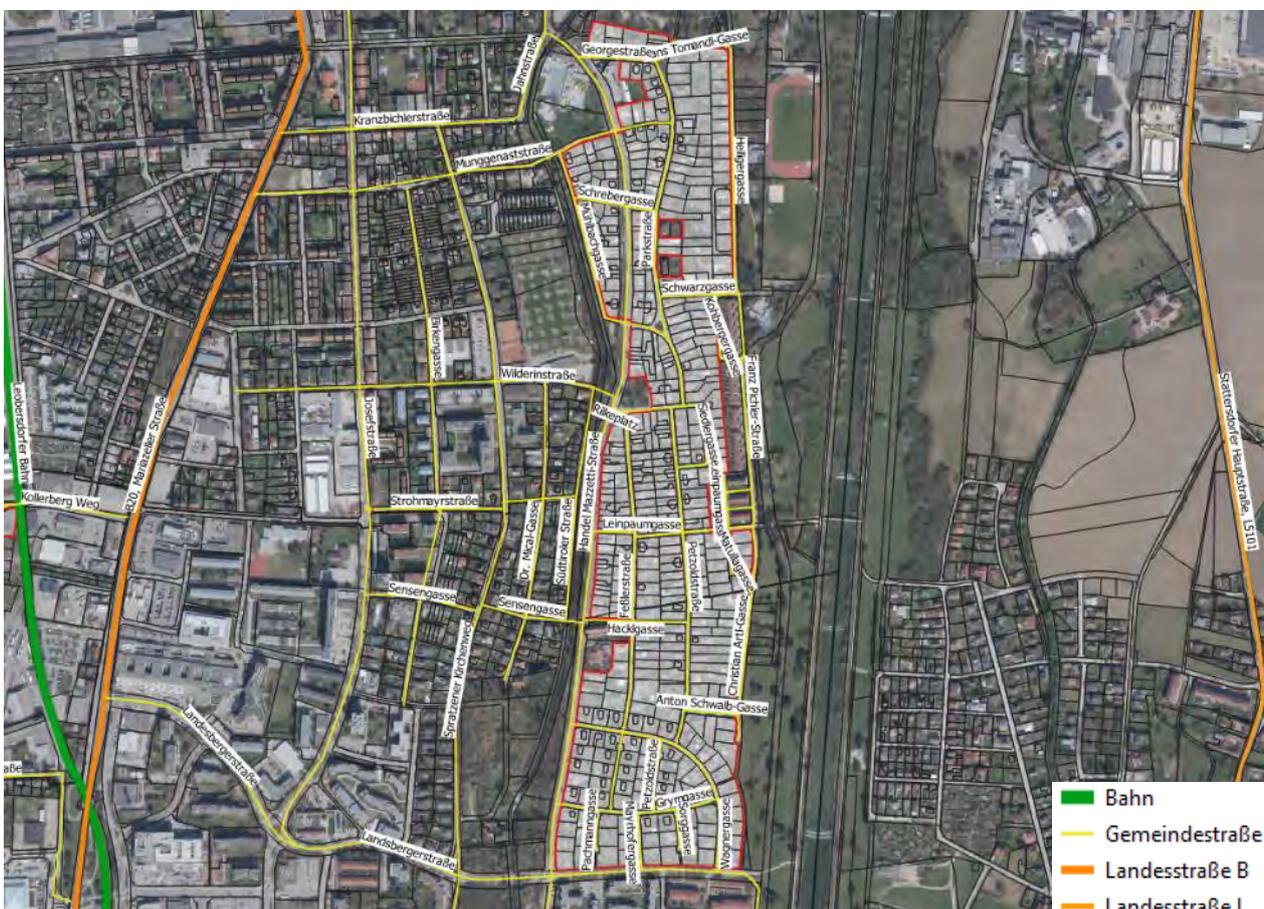


Abbildung 80: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Das Planungsgebiet ist durch zwei LUP-Linien an das Stadtbussystem angeschlossen. Die Linie 7 verläuft entlang der Handel Mazzetti-Straße in beide Richtungen. Folgende Haltstellen befinden sich innerhalb bzw. direkt angrenzend an die gegenständliche Siedlung: Franz-Peer-Siedlung, Leinpaumgasse, Rilkeplatz, Schrebergasse und Citysplash. Im nördlichen Bereich grenzt außerdem die Buslinie 8 an das Planungsgebiet an.

### 8.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Aufgrund der teilweisen Lage des Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur A1 Westautobahn ist der Standort von einem erhöhten Lärmpegel betroffen. In der nachstehenden Abbildung können

diesbezüglich die Schallmessungen im 24h-Durchschnitt in 4 m Höhe über Boden entnommen werden. Das Planungsgebiet ist geringfügig von einem erhöhten Lärmpegel von bis zu 60 dB betroffen.



Abbildung 81: Lärmbelastung durch Autobahnen und Schnellstraßen, 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Franz Peer-Siedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 25.06.2020

### 8.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen.

### 8.1.9. Soziale Infrastruktur

Unter Anbetracht der nachstehenden Abbildung ist zu erkennen, dass im gegenständlichen Planungsgebiet mehrere Einrichtungen sozialer Infrastruktur angesiedelt sind. Neben dem NÖ Landeskindergarten Handel Mazzetti-Straße und dem evangelischen Kindergarten, sind ein Logopäde sowie eine Selbsthilfegruppe im Planungsgebiet angesiedelt. Zusätzlich können eine Tierarztpraxis sowie zwei Gastronomiebetriebe vorgefunden werden. Über das Siedlungsgebiet hinaus befinden sich ein umfassendes Angebot an sozialer Infrastruktur.

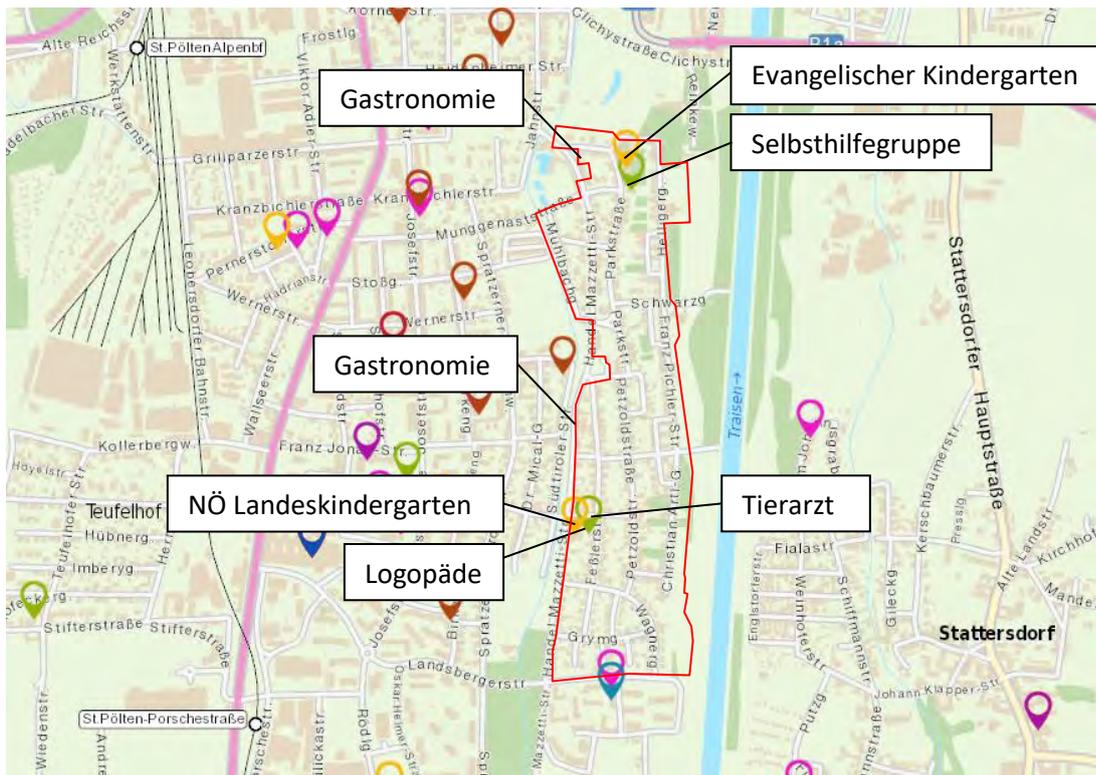


Abbildung 82: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <https://st-poelten.map2web.eu/>, Stand: 26.06.2020

### 8.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Der Bedarf an Grün- und Freiraum wird in dem gegenständlichen Planungsgebiet durch private Gärten sowie zahlreiche angrenzende Parkanlagen abgedeckt. Der zentrale Rilkeplatz ist als öffentlich zugängliche Parkanlage ausgestaltet.

Der östlich angrenzende Robinson Spielplatz kann durch seine Ausstattung als Kinder- und Jugendspielplatz bezeichnet werden.

Im Norden der Siedlung ist der 4,7 ha große Hammerpark lokalisiert. Dieser inkludiert nicht nur weitläufige Grünflächen, einen Naturteich und Spielplatz, sondern auch ein Tiergehege mit Ziegen, Hasen, Meerschweinchen und Hühnern. Fitness- und Motorikgeräte stellen zusätzlich ein kostenfreies Sportangebot zur Verfügung. Beim nördlichen Parkausgang Richtung Landhausviertel befindet sich eine Hundenauslaufzone.

Innerhalb des Landhausviertels ist durch das Landesmuseum, das Festspielhaus, die Landesbibliothek sowie den Klangturm ein umfangreiches Kulturangebot gegeben.

Zwischen Hammerpark und Traisen lädt die Prater Lounge durch komfortable Möblierung zum Verweilen ein. Auf über 8.000 m<sup>2</sup> können nicht nur die Hängematten und Sonnenliegen kostenfrei genutzt, sondern auch die Früchte verschiedener öffentlicher Obstbäume geerntet werden.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich der Sonnenpark. Die Parkanlage, die auch als Park der Vielfalt bezeichnet wird, ist auf einem alten Industriegelände entstanden. Sie stellt ein reich strukturiertes Rückzugsgebiet für Flora und Fauna dar und bietet Raum für interdisziplinäre und unkommerzielle Kunst- und Kulturveranstaltungen.

Östlich der Siedlung ist die Sportanlage der Union St. Pölten vorzufinden. Um dieses Angebot zu nutzen ist eine Vereinsmitgliedschaft erforderlich. Im Nordwesten bietet das städtische Sommerbad Citysplash ein umfassendes Sport- und Spielangebot.

Das Planungsgebiet ist im Speziellen durch den angrenzenden Fluss Traisen an das lokale und überregionale Radverkehrsnetz angeschlossen, wodurch auch hier das Freizeitangebot durch umfassende Bewegungsmöglichkeiten ergänzt wird.

## 8.2. Zielsetzungen

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK wurden im Bereich der Franz Peer-Siedlung keine relevanten Festlegungen definiert. Die begleitenden Grünräume der angrenzenden Fließgewässer Traisen und Mühlbach wurden als ökologisch wertvolle Flächen festgehalten, welche in Zukunft sichergestellt und weiterentwickelt werden sollen. Die im vorhergehenden Kapitel beschriebenen Erholungsflächen und Parkanlagen wurden ebenfalls im Entwicklungskonzept ausgewiesen. Betreffend der Siedlungsentwicklung wurden innerhalb des Planungsgebietes im Zuge des ISEK keine Entwicklungsschwerpunkte definiert. Es wird vorwiegend die Absicht der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes verfolgt. Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt im Bereich des gegenständlichen Ortsteiles an der westlichen Uferseite des Mühlbachs, auf dem Areal des Voith-Sportplatzes.



Abbildung 83: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Franz Peer-Siedlung

### 8.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten zum Erhalt des Ortsbildes und der bestehenden Siedlungsstruktur reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Von der Widmungsänderung sind mehrere Teilbereiche ausgeschlossen:

Im südlichen Bereich, an der Kreuzung der Handel-Mazzetti-Straße mit der Georgestraße – ein Teilbereich von Grst. Nr. 283/72 -, an der Parkstraße - Grst Nr. 278/35 sowie 278/39 - , an der Hacklstraße – Grundstück Nr. 462/7 - befinden sich bestehende Wohnhausanlagen, für welche die Bauklassen III,IV bzw. III festgelegt wurden. Dieselbe Situation ist im Bereich der Franz Pichler Straße, aufgrund der hier vorherrschenden, kompakten Reihenhausbebauung vorzufinden. Der Bestand weicht somit erheblich von dem strukturellen Charakter einer Einfamilienhaussiedlung ab. Folglich kann hierbei nicht mehr in einem solchen Ausmaß von der Bewahrung des Ortsbildes gesprochen werden, dass das öffentliche Interesse an der restriktiven Siedlungsentwicklung das individuelle Interesse der Betroffenen überwiegt.

In diesen Ausnahmefällen soll folglich die bestehende, baurechtlich bewilligte Anzahl von Wohneinheiten bei der Festlegung der Widmung besondere Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass die aktuelle Widmung ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bewahrt wird und so die Wiederrichtung der bewilligten Wohneinheiten auch im Falle des Erlöschens der Baubewilligung zulässig ist.

Der Weiteren wird die Fläche im Bereich des NÖ Landeskindergarten an der Handel Mazzetti-Straße von der Widmungsfestlegung ausgenommen, da dessen Gebäude aufgrund seines Bauvolumens im Zuge einer Nutzungsänderung und einem entsprechenden Umbau weitaus mehr als zwei Wohneinheiten integrieren könnte.

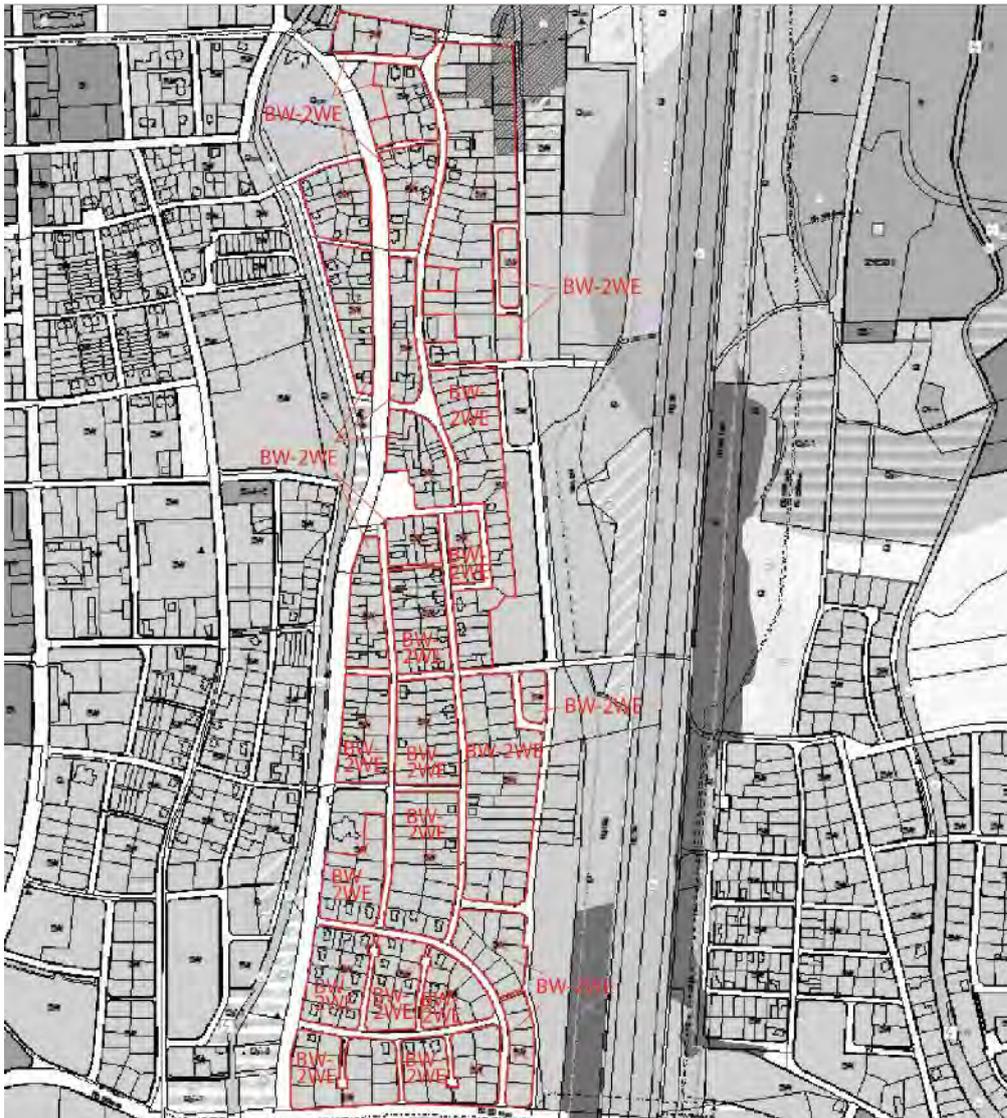


Abbildung 84: Schwarz-rot-Darstellung, Franz Peer-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die Abbildung der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahren entnommen werden.

## **9. Beschränkung der Wohneinheiten in der Traisenausiedlung**

### 9.1. Grundlagenforschung

#### *9.1.1. Lage des Planungsgebietes*

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Flächen befinden sich im Nordosten der Katastralgemeinde St. Pölten, direkt westlich an die Traisen angrenzend.

Norden grenzt die Katastralgemeinde Viehofen mit ihren Auengebieten sowie den anschließenden Seegebiet an. Im Süden wird das Gebiet durch die Westbahntrasse begrenzt, im Westen durch die Trasse der Tullnerfelder Bahn.

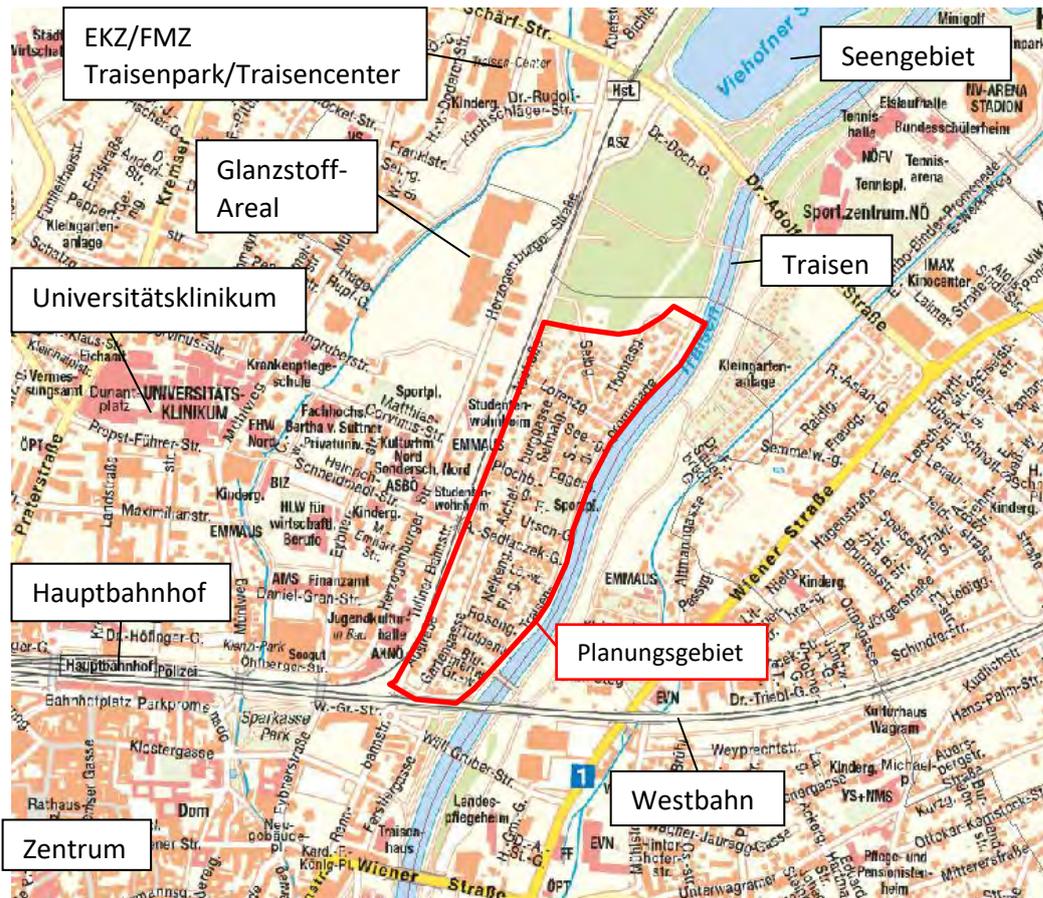


Abbildung 85: Verortung des Planungsgebietes Traisenau im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021



Abbildung 86: Luftbild des Planungsgebietes Traisenausiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021

### 9.1.2. Historische Entwicklung

Der folgenden Abbildung ist der Franziszeische Kataster inklusive der aktuellen Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Der Bereich der Traisenau-Siedlung wurde nicht innerhalb der Plandarstellung dokumentiert. Es ist allerdings die Traisen in ihrer ursprünglichen Form inklusive der angrenzenden Auengebiete zu erkennen. Aufgrund der ausgehenden Hochwassergefahr des unregulierten Flusses, war zur damaligen Zeit eine Bebauung im Nahbereich der Traisen nicht möglich.

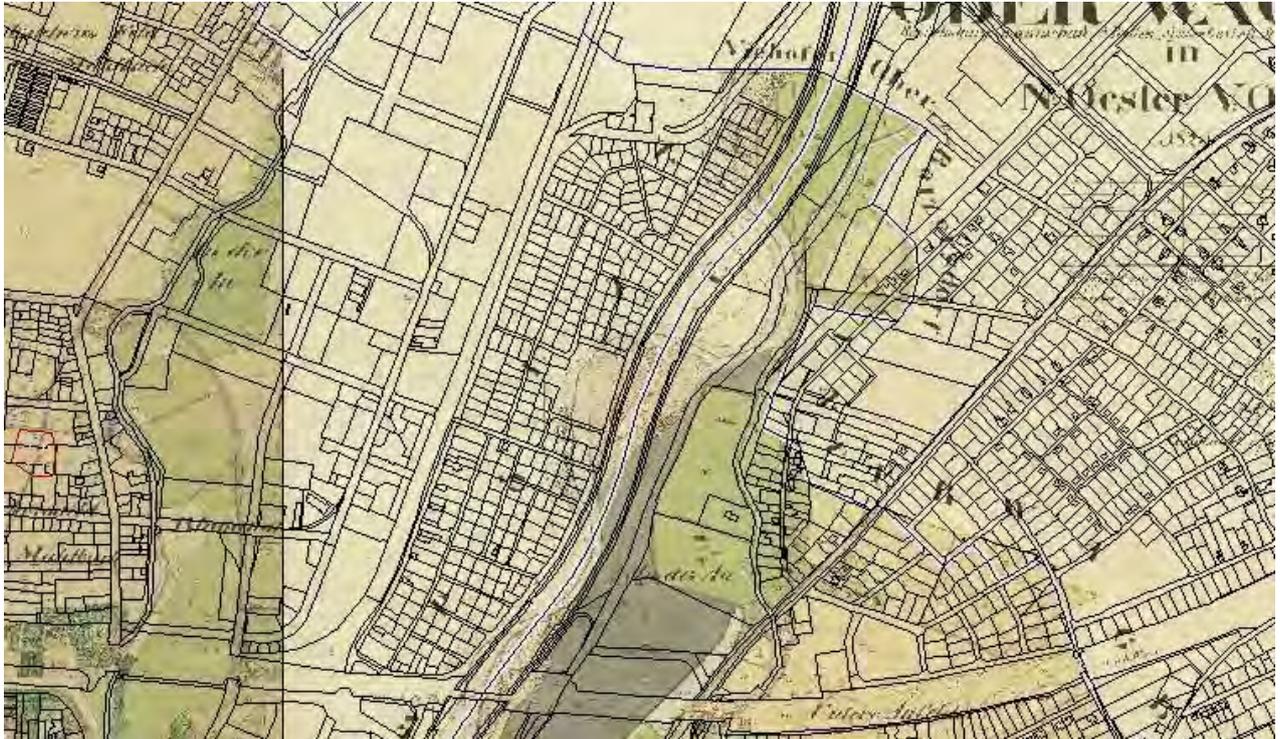


Abbildung 87: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Traisenau-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Von historischer Bedeutung ist im Speziellen das Gebiet nördlich an die Siedlung angrenzend. Innerhalb des Auwaldes, welcher zwischen dem Seengebiet und der Traisenausiedlung lokalisiert ist, befand sich von 1943 bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges ein Zwangsarbeiterlager. In insgesamt sechs Holzhallen waren mehr als 600 Zwangsarbeiter quartiert, welche vorrangig aus der Ukraine abstammten und in der Glanzstoff-Fabrik als Arbeitskräfte eingesetzt wurden.

Die Siedlungsentwicklung der Traisenausiedlung setzte größtenteils erst in den 60iger Jahren ein, wie in der nachstehenden Abbildung zu erkennen ist. Ausschließlich im südlichen Bereich der Austraße wurden einige Parzellen bereits im Zeitraum zwischen 1928 und 1937 errichtet. Wenige Gebäude sind auf Bautätigen der vergangenen Jahre zurückzuführen.

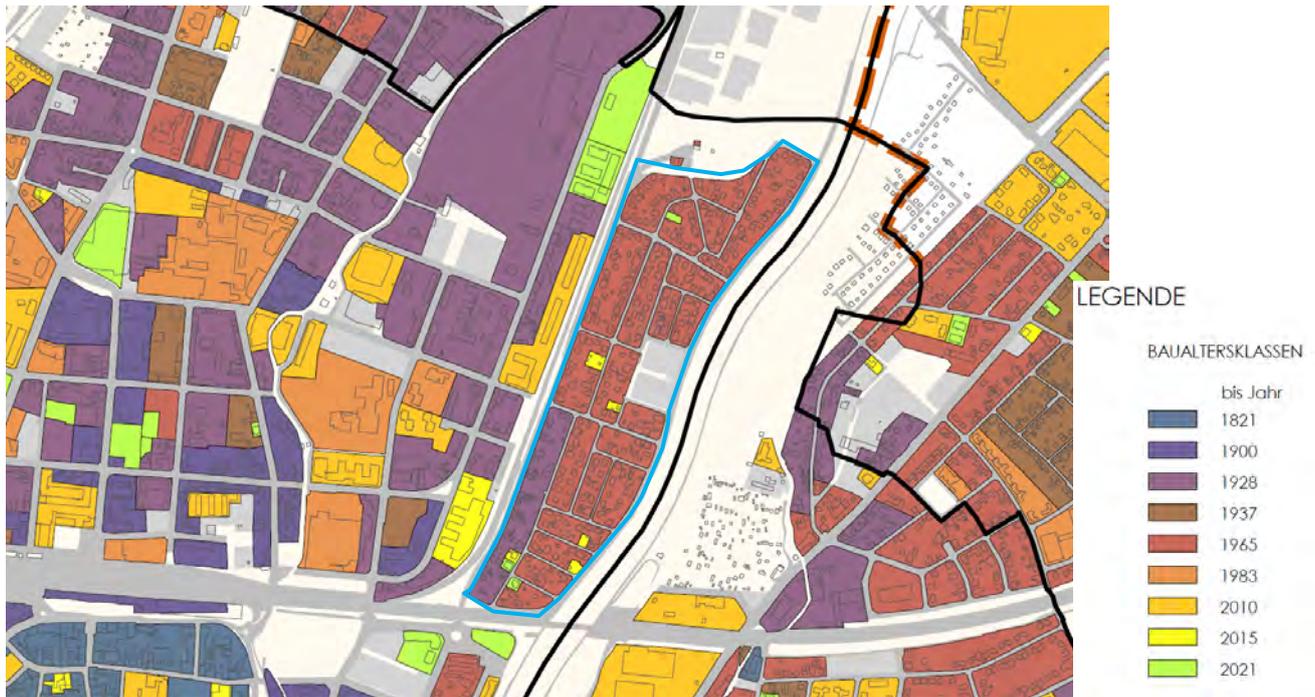


Abbildung 88: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Oktober 2021

### 9.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 18 ha und sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet beinahe vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen, ausschließlich im Norden grenzt teilweise eine Fläche mit der Widmung Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung an. Innerhalb der Siedlung werden die betroffenen Bauland-Wohngebietsflächen durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt, welche als Zubringerstraßen dienen.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen sowie jene des Umlandes zu entnehmen.

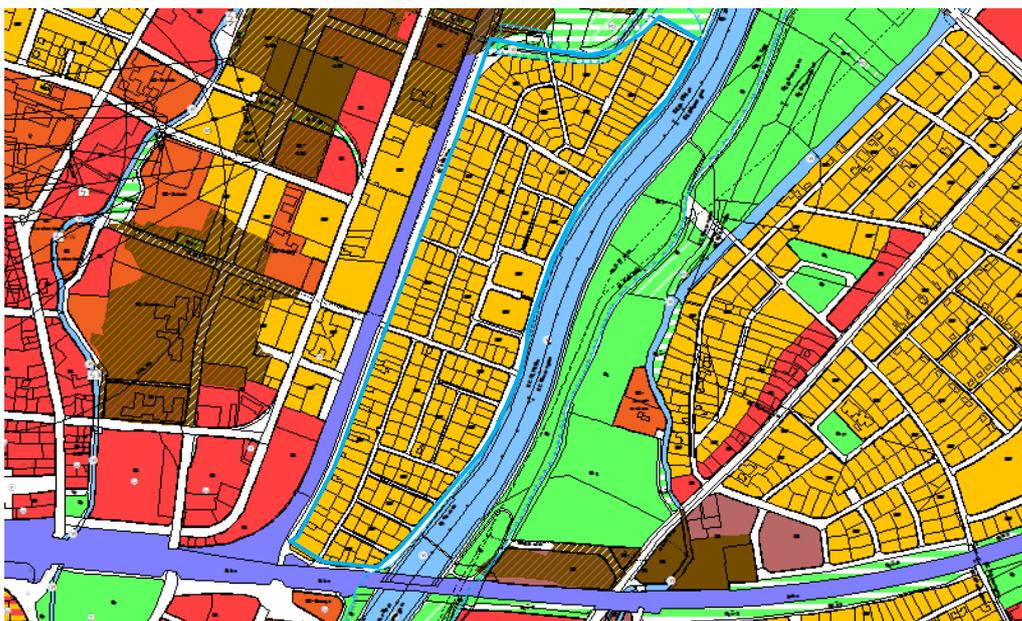


Abbildung 89: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Traisenau-Siedlung (türkise Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die Gebäude der Siedlung orientieren sich durchwegs an einem kleinteiligen Einfamilienhauscharakter. Die Höhen entsprechen der Bauklasse I oder II, wodurch sie ein maximales Ausmaß von 8 m aufweisen. Die Siedlungsstruktur wird vorrangig durch Einfamilienhausbebauung geprägt, vereinzelt können auch Doppelhaushälfte vorgefunden werden. Die Bebauungen sind durchwegs in einer gekuppelten oder offenen Bauweise errichtet. Gemäß dem Einfamilienhaus-Charakter der Siedlung ist die Bebauungsdichte innerhalb der Flächen als gering zu werten. Im Bebauungsplan wurde für die betroffenen Flächen keine Bebauungsdichte definiert.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von rd. 18 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von rd. 38 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.



Abbildung 90: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Franz Peer Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Dem Bereich östlich an die Ausiedlung angrenzend (WWE-Gründe) soll in Zukunft eine urbane Bebauung zugeführt werden. Die Glanzstoff hatte das Areal einst als Erweiterungsfläche gekauft. 2009 wurde die Viskose-Fabrik endgültig aufgelöst. Aufgrund der Lage mit Nähe zum Zentrum und zum Naherholungsgebiet der Viehofner Seen wurde die Liegenschaft zum urbanen Hoffungsgebiet. 2016 wurde ein Architekturwettbewerb abgehalten, um Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Aktuell befindet sich das Projekt in Vorbereitung.



Abbildung 91: Bebauungskonzept WWE-Gründe

#### 9.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte



Abbildung 92: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Für das gegenständliche Planungsgebiet sind innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes keine relevanten überörtlichen Planungsvorgaben rechtskräftig.

#### 9.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, sind im Waldentwicklungsplan (WEP) innerhalb des Planungsgebietes keine Festlegungen definiert.

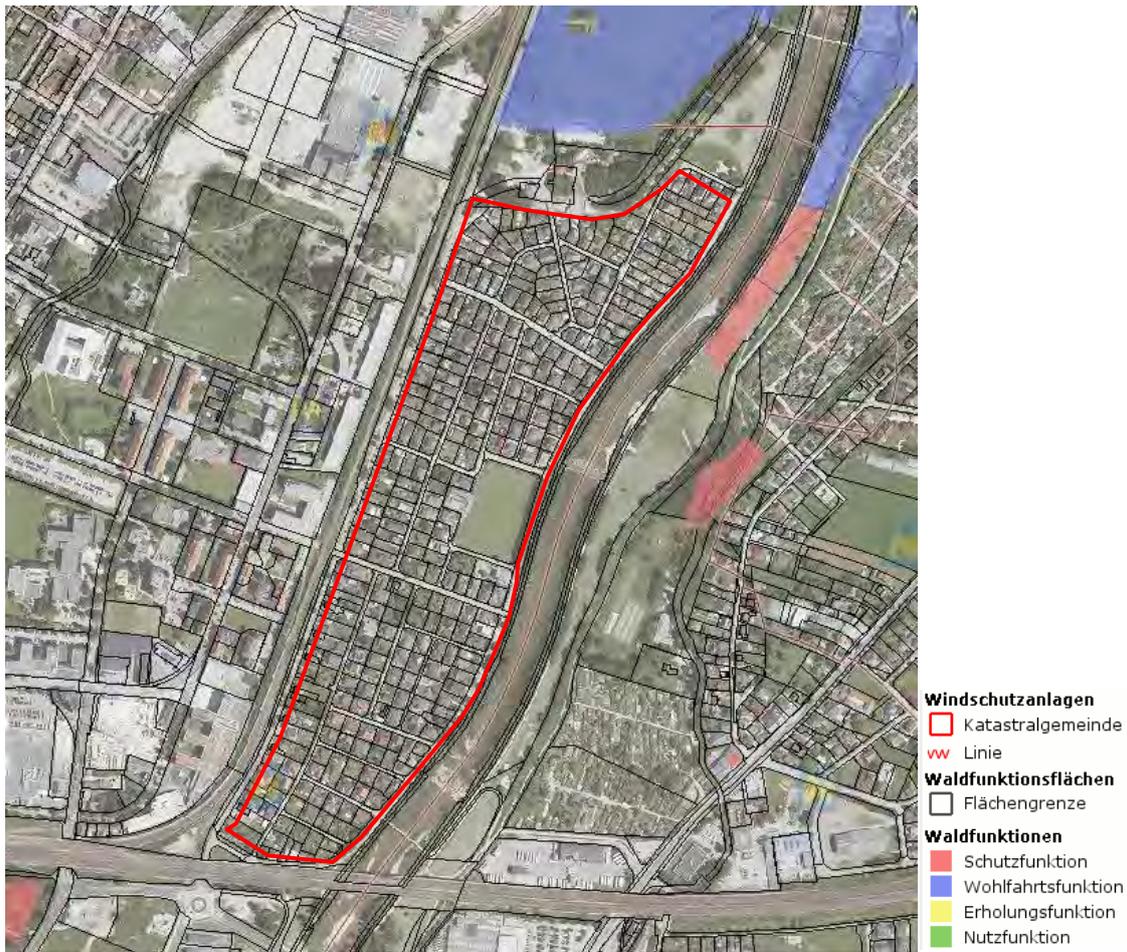


Abbildung 93: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Fließgewässer Traisen ist eine potenzielle Gefahr durch Hochwässer zu prüfen. Gemäß dem Gefahrenzonenplan sind aufgrund umfangreich durchgeführter Hochwasserschutzprojekte keine potenziellen Gefährdungen durch HQ 30 oder HQ 100 zu verzeichnen.

Im Zuge von Starkregenereignissen ist das Entstehen von Hangwässern möglich, welche in Folge eine Beeinträchtigung für Baulandgebiete darstellen könnten. Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich an Hand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Siedlungstypologie im Sinne eines geschlossenen Siedlungsraumes und der Führung potenzieller Fließwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wo sie in das Kanalsystem eingespeist werden, besteht für das Wohngebiet keine erhöhte Gefahr durch Hangwässer.

Im Bereich jener Fläche, welche derzeit als Fußballplatz genutzt wird, muss im Zuge einer künftigen Bebauung bei der Errichtung der Verkehrsflächen auf die Führung und das Ableiten von entstehenden Hangwässern Rücksicht genommen werden.

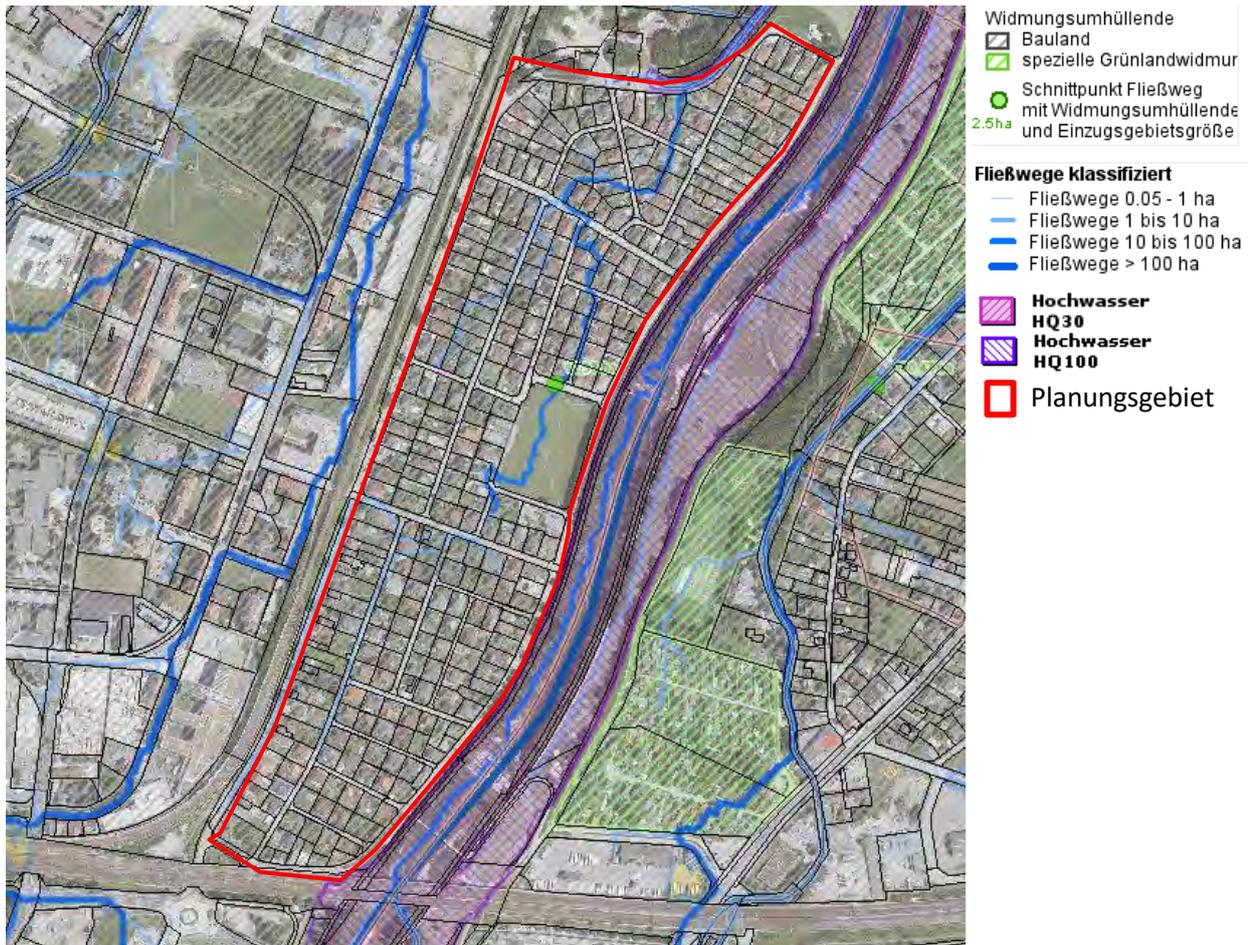


Abbildung 94: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020

Unter Angesicht des flachen Reliefs des Siedlungsbereiches bestehen weder Gefahren durch Wildbäche oder Lawinen, noch durch Sturz- oder Rutschprozesse. Innerhalb des Planungsgebietes wurde keine archäologische Fundhoffnungsstelle oder Naturdenkmäler gekennzeichnet.

#### 9.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Anbindung des Siedlungsgebietes an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Austraße. Das Profil der Straße ist zwischen 12 und 15 m breit und inkludiert ostseitig einen Gehsteig. Bei den übrigen, für die Planung relevanten Verkehrsflächen, handelt es sich um Erschließungsstraßen des gegenständlichen Wohngebietes. Ihre Querschnitte betragen je nach Verkehrserfordernis zwischen 4 und 9 m. Innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes, mit Ausnahme der Austraße, ist eine Tempo-30-Zone rechtskräftig. Gen Süden führt die Austraße zu einem Kreisverkehr, über welchen sowohl die Innenstadt St. Pöltens als auch die B1, Wiener Straße, erreicht werden kann.

Die Austraße stellt in Ihrer Verlängerung die Verbindung an das städtische sowie in Folge das regionale Straßenverkehrsnetz dar. Im Osten mündet sie in der Landesstraße L5036, Dr. Adolf Schärf-Straße, welche gen Osten zur B1, Wiener Straße, führt. Durch die B1 ist in weiterer Folge das Planungsgebiet sehr gut an die S33, Weinviertelstraße, sowie A1, Westautobahn, abgeschlossen.

Im Süden ist das Planungsgebiet durch die Westbahn-Trasse begrenzt, im Westen durch die Trasse der Tullnerfelder Bahn. In etwa 750 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Hauptbahnhof.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Verkehrszüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.

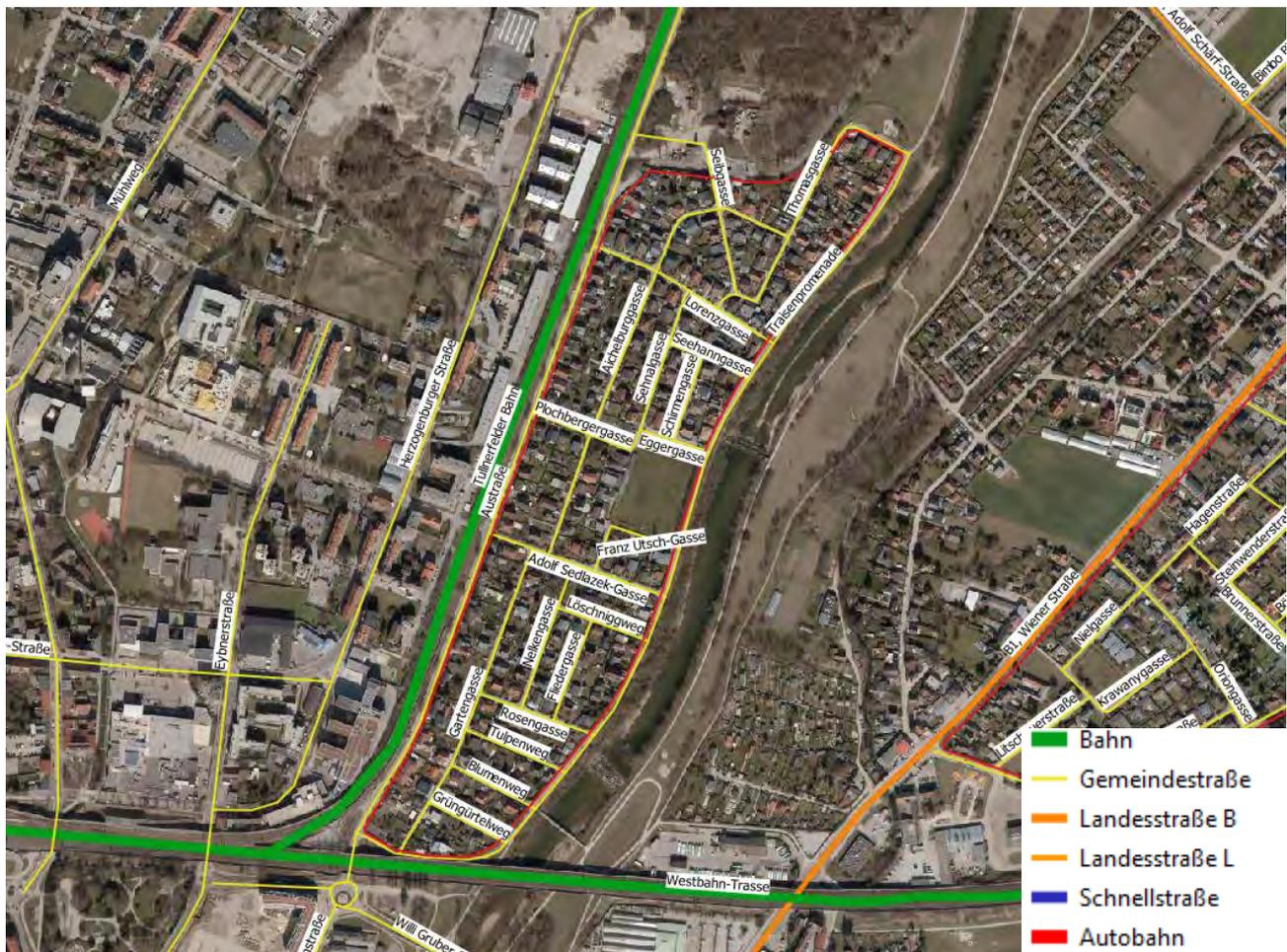


Abbildung 95: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Entlang der Austraße verkehrt die LUP-Linie 3, welche entlang des Planungsgebietes an drei Stationen in beide Richtungen hält: Lorenzgasse, Adolf-Sedlaczek-Gasse, Traisenpromenade.

Aufgrund der direkten Nähe zum Hauptbahnhof ist das gesamte Planungsgebiete allerdings an alle LUP-Buslinien, Regionalbuslinien sowie an die Bahn sehr gut angeschlossen.

### 9.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Aufgrund der direkten Lage des Planungsgebietes an zwei Bahntrassen, ist die Traisenausiedlung von einem erhöhten Lärmpegel durch Schienenverkehr betroffen. Die höchsten Dezibel-Werte können im Südosten gemessen werden, wo die Bahntrassen, unmittelbar vor dem Hauptbahnhof aufeinandertreffen. Im gesamten Gebiet sind mit Werten zwischen 55 und 70 dB zu rechnen. Im Speziellen entlang der Westbahn wurden mittels Lärmschutzwänden Maßnahmen zum Schutz des Siedlungsgebietes gesetzt.

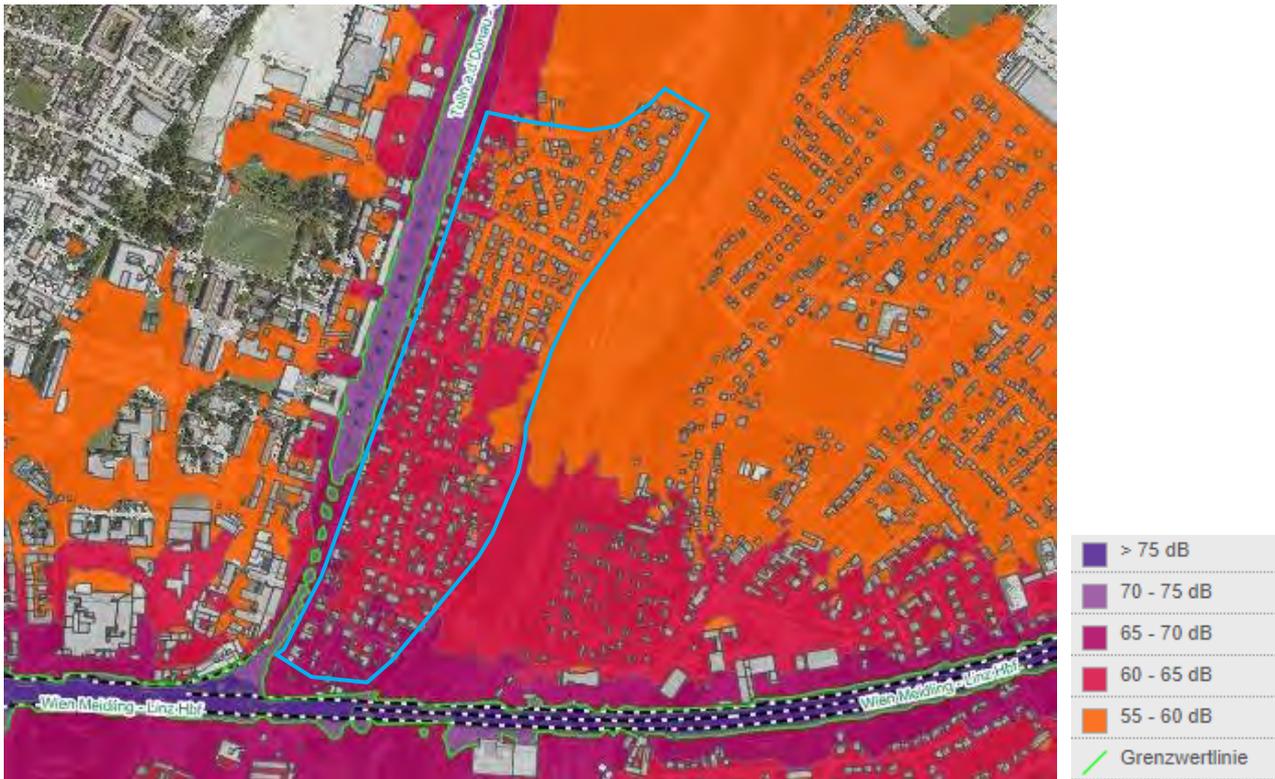


Abbildung 96: Lärmbelastung durch Schienenverkehr (2017) 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Traisenausiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärm.info.at, Stand: 12.05.2021

### 9.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen.

Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen, die nächste Anschlussmöglichkeit befindet sich östlich der Tullnerfelder Bahn-Trasse.

### 9.1.9. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine sozialen Einrichtungen wie Betreuungsstätten oder Schulen u.ä. vorhanden.

### 9.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Im Norden grenzt ein öffentlicher Spielplatz direkt an das Planungsgebiet an. Dieser richtet sich gemäß seiner Ausstattung an Kleinkinder. Ergänzend dazu besteht eine Freifläche inkl. zwei Fußballtoren zur freien Nutzung.

Zentral im Planungsgebiet, direkt an die Traisenpromenade angrenzend, befindet sich der Fußballplatz des Sportvereines SC St. Pölten. Aktuell wird für den Verein, aufgrund der wachsenden Mitgliederzahl, eine neue Fläche zur Umsiedlung gesucht. Entsprechend seiner Widmung ist als Nachnutzung die Erweiterung der Siedlung auf dieser Fläche vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist im Speziellen durch den angrenzenden Fluss Traisen an das lokale und überregionale Radverkehrsnetz angeschlossen, wodurch auch hier das Freizeitangebot durch umfassende Bewegungsmöglichkeiten ergänzt wird.

Gen Norden führt der Traisentalradweg direkt zu dem sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindenden hochrangigen Naherholungsgebiet – das „Seen-Erlebnis“ inklusive des Freizeitentrums Ratzersdorf und dem angrenzenden „Sport.zentrum.NÖ“. Die Viehofner Seen und der Ratzersdorfer See laden mit ihren Liegewiesen und Sport- und Spielanlagen zum Verweilen ein und bieten mit ihren Spazierwegen die Möglichkeit zur Umrundung der Stehgewässer.

## 9.2. Zielsetzungen

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK wurden im Bereich des Planungsgebietes keine relevanten Festlegungen definiert. Zu berücksichtigen ist die Sportanlage des SC St. Pölten, welche als Wohnbaulanderweiterung gekennzeichnet ist. Seit Erlassung des ISEK wurde jene Fläche zu Bauland-Wohngebiet umgewidmet. Die Fläche ist Teil der gegenständlichen Widmungsänderung, wodurch auch auf diesen Flächen eine Entwicklung entsprechend des aktuellen kleinstrukturierten Ortsbildes sichergestellt wird.

Im Norden grenzt das Entwicklungsgebiet WWE-Gründe an das Planungsgebiet an. In diesem Bereich ist eine urbane Bebauung, im Sinne eines neuen Stadtteiles, geplant.

Die begleitenden Grünräume des angrenzenden Fließgewässers Traisen wurde im ISEK als ökologisch wertvolle Flächen festgehalten, welche in Zukunft sichergestellt und weiterentwickelt werden sollen. Die im vorhergehenden Kapitel beschriebenen Erholungsflächen und Parkanlagen wurden ebenfalls im Entwicklungskonzept ausgewiesen.

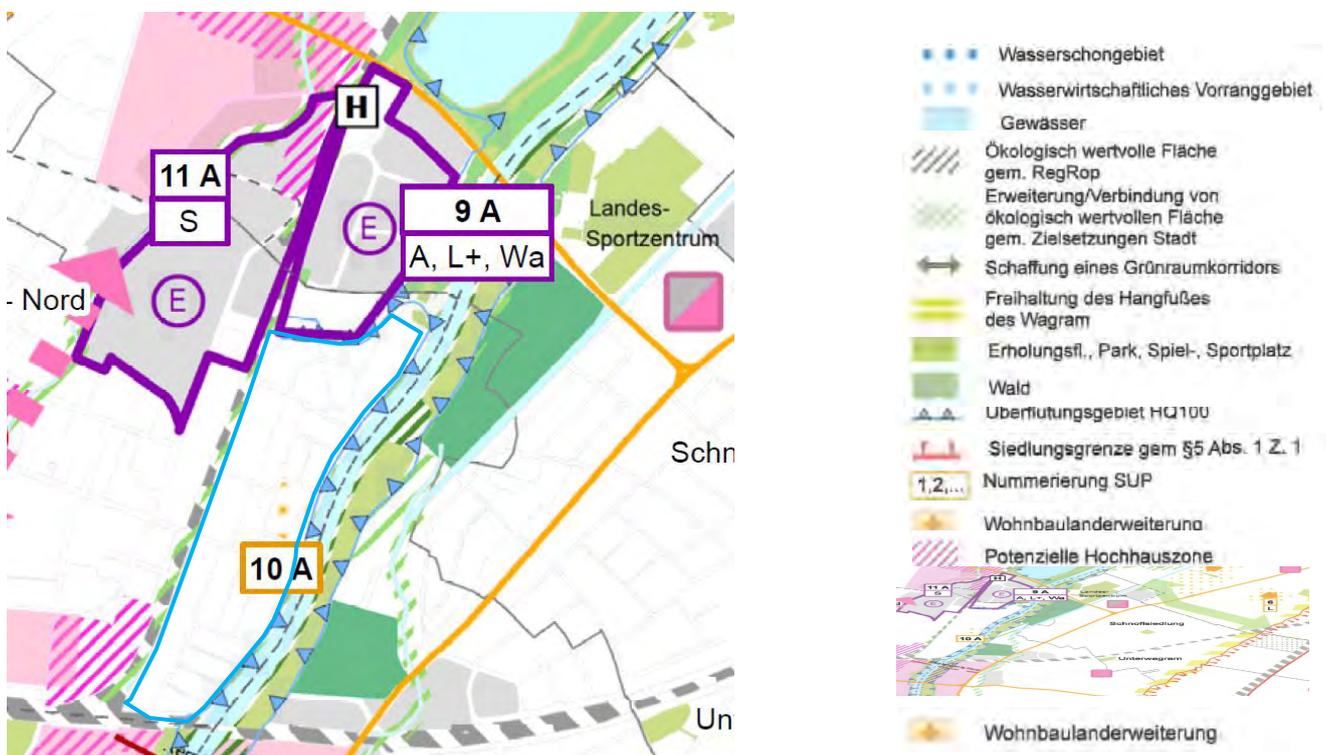


Abbildung 97: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Traisenau-Siedlung

### 9.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten zum Erhalt des Ortsbildes und der bestehenden Siedlungsstruktur reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine Ausnahmen betreffend der „zwei Wohneinheiten-Festlegung“ vorzufinden. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.



Abbildung 98: Entwurf Schwarz-rot-Darstellung, Traisenau-Siedlung, ohne Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten

Die Abbildung der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahren entnommen werden.

## 10. Beschränkung der Wohneinheiten in der Waldsiedlung

### 10.1. Grundlagenforschung

#### 10.1.1. Lage des Planungsgebietes

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich in der Katastralgemeinde Spratzern. Eingefasst sind die Flächen im Norden durch die Trasse der Westautobahn, im Osten durch die B20, Mariazeller Straße, sowie im Westen von der B39 Obergrafendorfer Straße.



Abbildung 99: Verortung des Planungsgebietes Traisenau im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021



Abbildung 100: Luftbild des Planungsgebietes Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021

### 10.1.2. Historische Entwicklung

Der folgenden Abbildung ist der Franziszeische Kataster inklusive der aktuellen Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass die Flächen der Waldsiedlung der Flur „Lehmgstaettenfeld“ zugeordnet und landwirtschaftlich genutzt wurden. Die heutige B20, Mariazeller Straße, war bereits im 19. Jahrhundert eine wichtige Verbindungsachse.

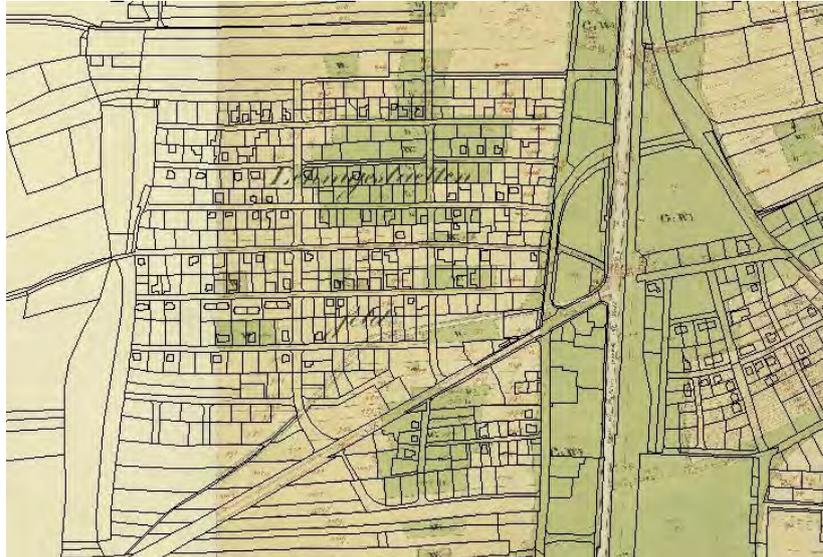


Abbildung 101: Franziseischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die nachstehende Abbildung zeigt, dass die Siedlung auf Eigenversorgung und Gartenbewirtschaftung ausgelegt war.



Abbildung 102: Aufnahme Waldsiedlung, Datum unbekannt, Quelle: Nostalgie St. Pölten, Facebook

Der nachstehenden Abbildung kann das Baualter der Siedlung entnommen werden. Demnach wurde ein Großteil der Siedlung zwischen 1928 und 1965 errichtet. Ausschließlich wenige Parzellen wurden seit 2010 bebaut.

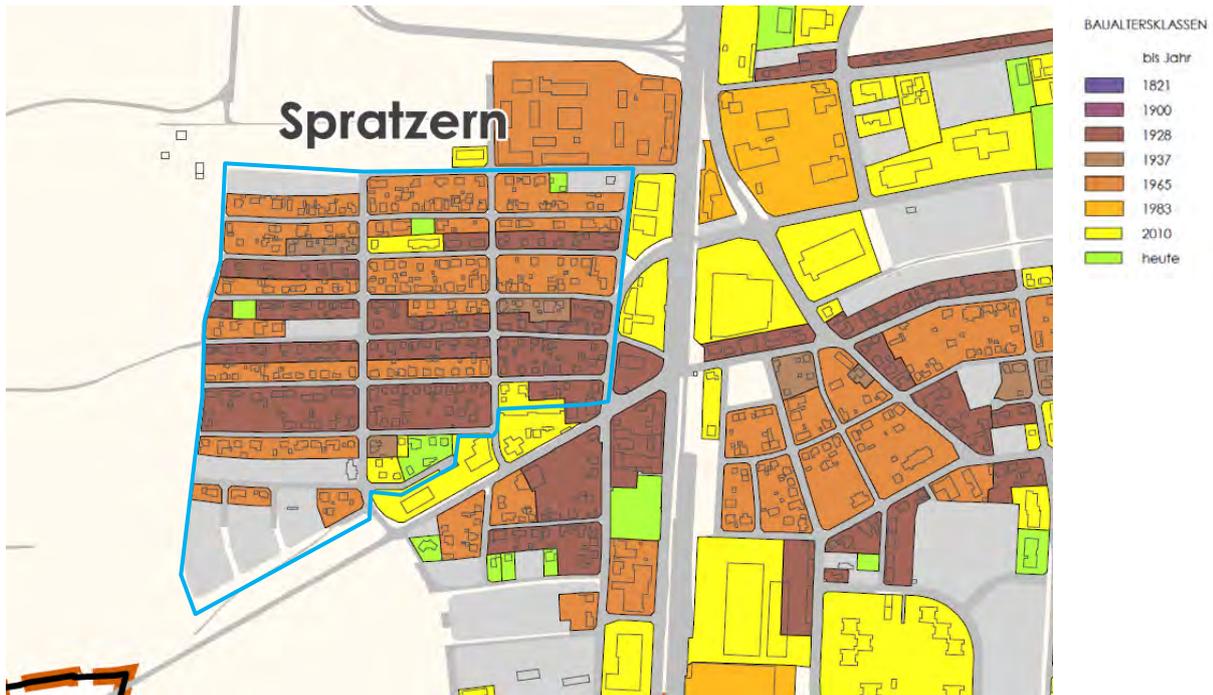


Abbildung 103: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021

### 10.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 21,5 ha und sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen. Über jene Widmung hinaus ist das Gebiet heterogen geprägt. Während im Nordosten und Osten die Widmung Bauland-Betriebsgebiet und auch dieser Festlegung entsprechende Nutzungen angrenzen, ist der Nordwesten, Westen sowie Südwesten durch Grünland geprägt. Wie dem Namen der Siedlung entnommen werden kann, ist im Speziellen im Westen die Waldnutzung dominant.

Im Süden grenzen teilweise Flächen der Widmungen Bauland-Wohngebiet sowie Bauland-Kerngebiet an das Planungsgebiet an.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen sowie jene des Umlandes zu entnehmen.

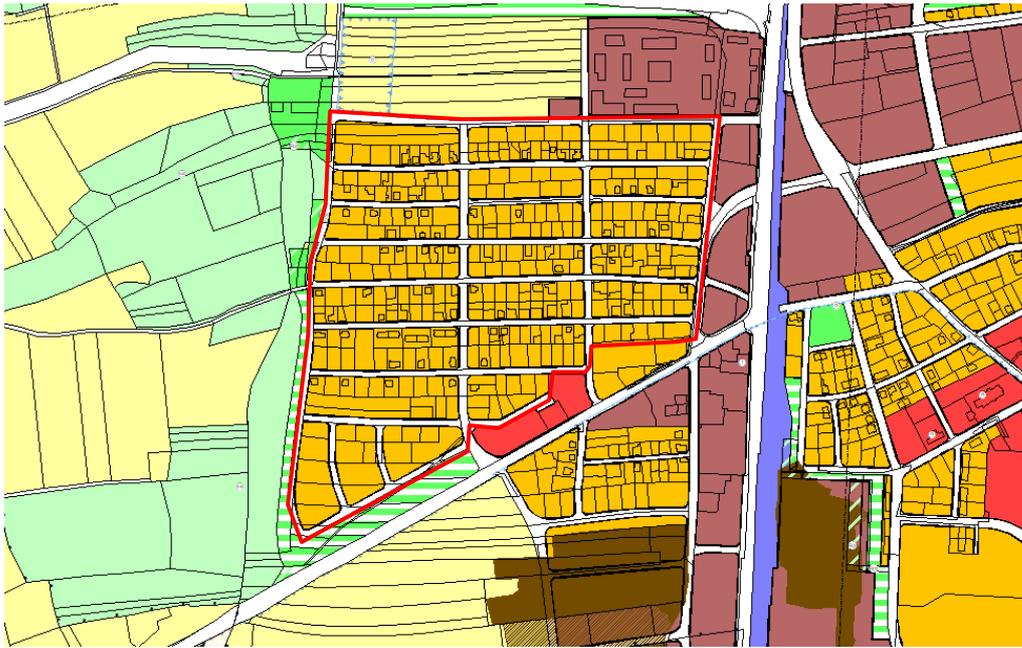


Abbildung 104: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Waldsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die Gebäude der Siedlung orientieren sich durchwegs an einem kleinteiligen Einfamilienhauscharakter. Die Höhen entsprechen der Bauklasse I oder II, wodurch sie ein maximales Ausmaß von 8 m aufweisen. Die Bebauungen sind durchwegs in einer gekuppelten oder offenen Bauweise errichtet. Gemäß dem Einfamilienhaus-Charakter der Siedlung ist die Bebauungsdichte innerhalb der Flächen als gering zu werten. Mit Ausnahme der Flächen im Südwesten, welche zu einem Großteil noch unbebaut sind und welche eine Bebauungsdichte von 35 % aufweisen, wurde auf allen weiteren Grundstücken eine Bebauungsdichte von 40 % definiert.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von rd. 21,5 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von rd. 27 Personen/ha. Die Bevölkerungsdichte ist somit als gering zu bewerten.



Abbildung 105: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Waldsiedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### 10.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte



Abbildung 106: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Für das gegenständliche Planungsgebiet sind innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes keine relevanten überörtlichen Planungsvorgaben rechtskräftig. Die Waldflächen westlich der Waldsiedlung sind als erhaltenswerter Landschaftsteil ausgewiesen. Im Süden grenzt ein Wasserschongebiet an.

#### 10.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, sind im Waldentwicklungsplan (WEP) innerhalb des Planungsgebietes keine Festlegungen definiert. Der Wald, welcher im Westen an die Siedlung angrenzt, besitzt Schutzfunktion.

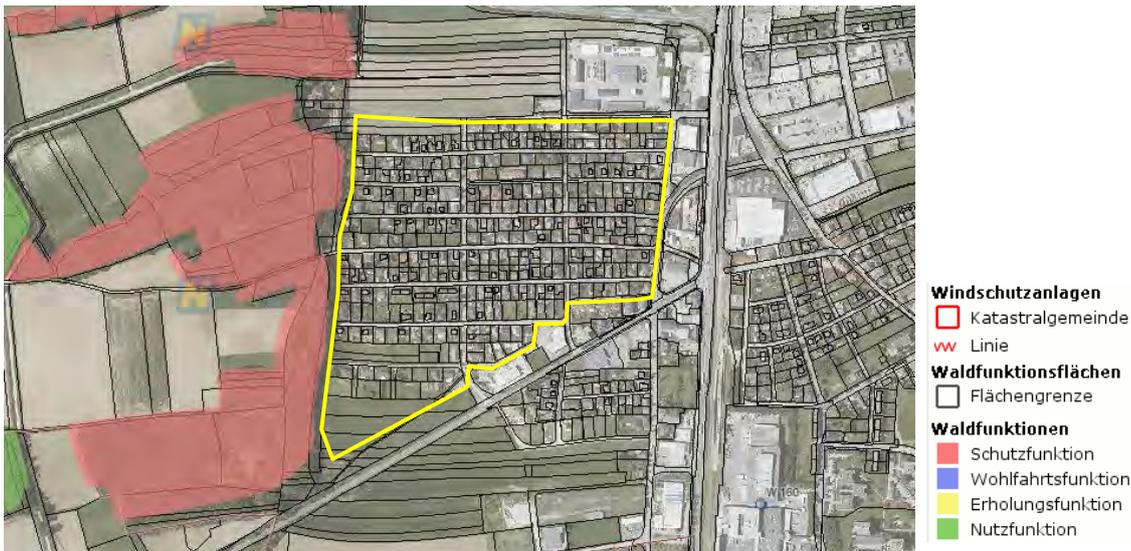


Abbildung 107: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 14.05.2021

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu einem Fließgewässer, weshalb eine Gefährdung durch Hochwasser ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge von Starkregenereignissen ist das Entstehen von Hangwässern möglich, welche in Folge eine Beeinträchtigung für Baulandgebiete darstellen könnten. Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich an Hand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Siedlungstypologie im Sinne eines geschlossenen Siedlungsraumes und der Führung potenzieller Fließwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wo sie in das Kanalsystem eingespeist werden, besteht für das Wohngebiet keine erhöhte Gefahr durch Hangwässer.

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes am westlichen Wagram ist bei Bauvorhaben die Gefahr durch Rutschprozesse zu prüfen. Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, besteht im Speziellen im westlichen Bereich der Waldsiedlung eine potenzielle Gefährdung.



Abbildung 108: Geogene Gefahrenhinweisekarte, Planungsgebiet Waldsiedlung, Stand: 14.05.2021

### 10.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Die Anbindung des Siedlungsgebietes an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraßen L5106, Harlander Straße, sowie B39, Obergrafendorfer Straße. Von diesen hochrangigen Verkehrszügen führen Zubringerstraßen in das Siedlungsgebiet. Innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes, mit Ausnahme der Austraße, ist eine Tempo-30-Zone rechtskräftig.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Auffahrt auf die A1 Westautobahn. Im Osten grenzt die B20, Mariazeller Straße, an. Dadurch ist die Waldsiedlung sehr gut an das regionale sowie überregionale Straßennetz angebunden.

Parallel zur Mariazeller Straße verläuft die Leobersdorfer Bahn. Die nächste Haltestelle befindet sich in etwa 1 km (Luftlinie) Entfernung. Von dieser Station ausgehend kann in 7 Minuten der St. Pöltner Hauptbahnhof erreicht werden.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Verkehrszüge sowie deren Kategorisierung zu entnehmen.

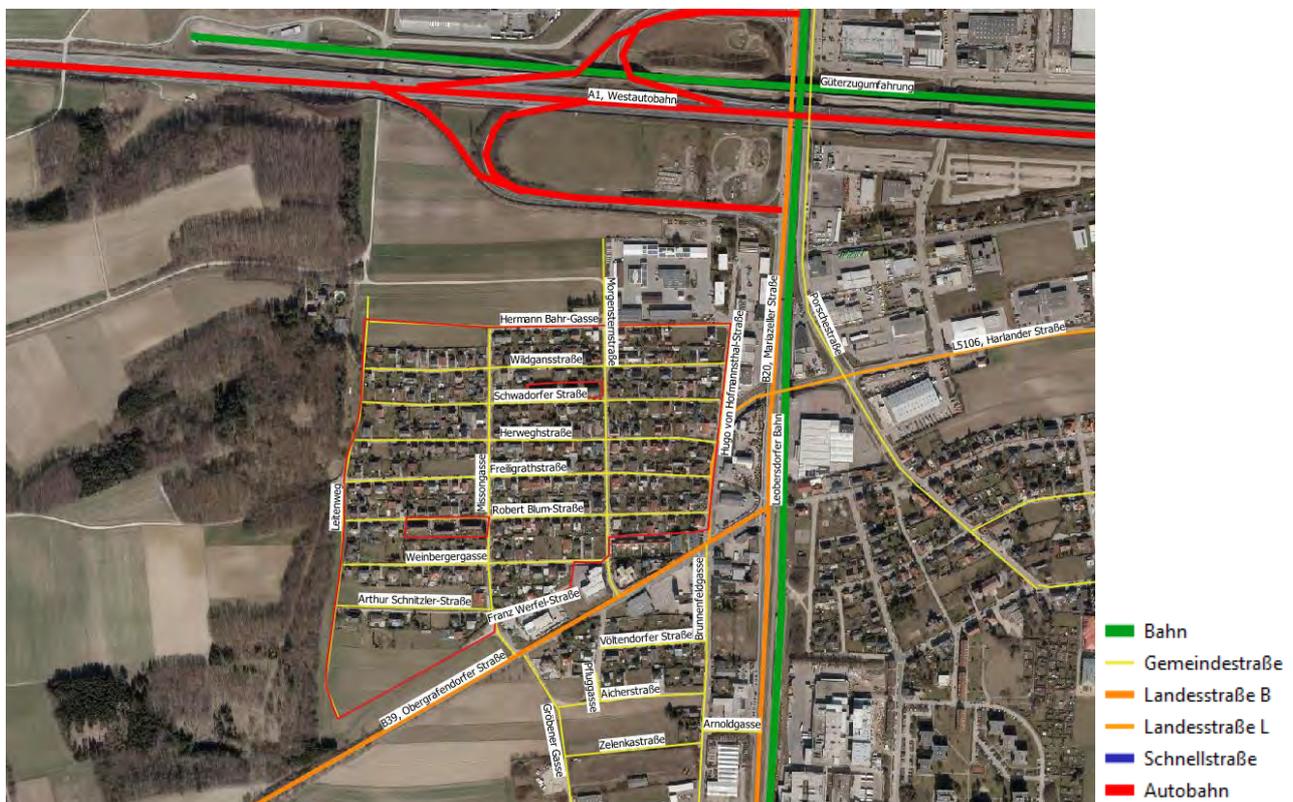


Abbildung 109: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Entlang der Austraße verkehrt die LUP-Linie 5, welche im Bereich des Planungsgebietes an drei Stationen hält.

### 10.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Das Gebiet um die Waldsiedlung war im Zuge des zweiten Weltkrieges schwer von Luftangriffen betroffen. In der nachstehenden Abbildung ist der Bombenkataster der Stadt St. Pölten zu erkennen. Im Zuge von Bauvorhaben muss die betroffene Fläche auf etwaige Überreste dieser Bombenangriffe überprüft werden.



Abbildung 110: Bombenkataster Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten

Aufgrund der direkten Lage des Planungsgebietes an hochrangigen Verkehrsachsen ist das Planungsgebiet von einem erhöhten Lärmpegel betroffen, wie in der nachstehenden Abbildung zu erkennen ist.



Abbildung 111: Lärmbelastung durch Autobahnen und Landesstraßen (2017) 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Waldsiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 17.05.2021

### 10.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen.

Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen, die nächste Anschlussmöglichkeit befindet sich nördlich der A1 Westautobahn.

### 10.1.9. Soziale Infrastruktur

Innerhalb der Waldsiedlung ist keine soziale Infrastruktur vorhaben, Die Versorgung des Gebietes erfolgt über das Angebot des Umfeldes bzw. des Zentrums der Stadt St. Pölten

### 10.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

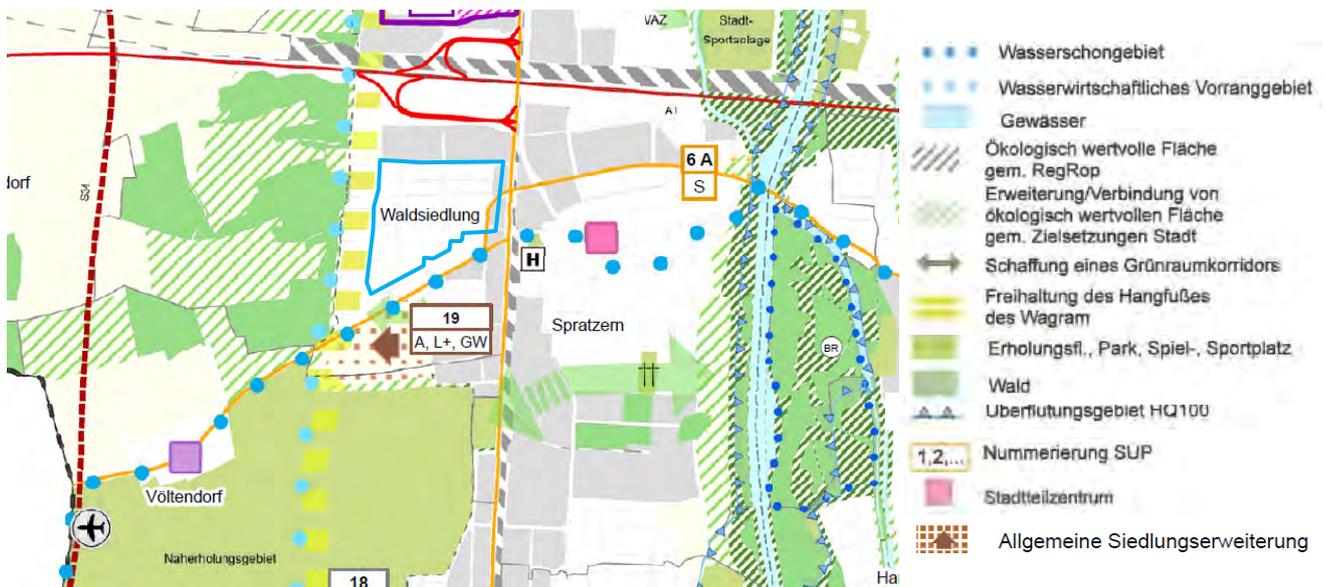
Im Westen grenzt ein öffentlicher Spielplatz direkt an das Planungsgebiet an. Dieser richtet sich gemäß seiner Ausstattung an Kleinkinder. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zur Waldsiedlung großzügige forst- und landwirtschaftlich genutzt Flächen, welche zum Spazieren, Laufen und Radfahren einladen.

Im Süden grenzt der ehemaligen Truppenübungsplatz Völtendorf an, welcher in den kommenden Jahren zu einem Naherholungsgebiet transformiert wird. Die 140 ha große Fläche wird in Zukunft eine Vielzahl an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten bieten und mit dem Rad gut erreichbar sein. Das bedeutet nicht nur für die Waldsiedlung ein bedeutender Zuwachs an öffentlichen Grünraum, sondern für das gesamte Stadtgebiet.

## 10.2. Zielsetzungen

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK wurden im Bereich des Planungsgebietes keine relevanten Festlegungen definiert. Südlich der Obergrafendorfer Straße wurde eine allgemeine Siedlungsentwicklung definiert, welche nicht ausschließlich auf Wohnbau beschränkt ist. Des Weiteren ist im südlichen Bereich die Entwicklung des Naherholungsgebietes am ehemaligen gruppenübungsplatz GÜPL festgelegt.

Der Wagram muss jedenfalls von Bebauung freigehalten werden, ebenso sind die Wald- und Erholungsflächen zu bewahren.



### 10.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten zum Erhalt des Ortsbildes und der bestehenden Siedlungsstruktur reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

Von der Widmungsänderung sind mehrere Teilbereiche ausgeschlossen:

Im nördlichen sowie westlichen Bereich sind Grundstücke vorzufinden, welche aufgrund ihrer Bebauung von dem strukturellen Charakter einer Einfamilienhaussiedlung abweichen. Folglich kann hierbei nicht mehr in einem solchen Ausmaß von der Bewahrung des Ortsbildes gesprochen werden, dass das öffentliche Interesse an der restriktiven Siedlungsentwicklung das individuelle Interesse der Betroffenen überwiegt. Die Festlegung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten, welche jene des aktuell bewilligten Bestandes unterschreiten, hätte nämlich zur Folge,

- dass, Veränderungen des Bestandes, welche dieser Beschränkung der Wohneinheiten widersprechen, nicht mehr zulässig wären und
- dass im Zuge eines Abbruchs und der anschließenden erneuten Errichtung des Gebäudes, gemäß der nunmehr rechtskräftigen Bestimmungen, ausschließlich die reduzierte Anzahl an Wohneinheiten zulässig wären. Dies gilt auch im Falle von Elementarereignissen.

In diesen Ausnahmefällen soll folglich die bestehende, baurechtlich bewilligte Anzahl von Wohneinheiten bei der Festlegung der Widmung besondere Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass die aktuelle Widmung ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bewahrt wird und so die Wiedererrichtung der bewilligten Wohneinheiten auch im Falle des Erlöschens der Baubewilligung zulässig ist.



Abbildung 113: Schwarz-rot-Darstellung, Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten

Die Abbildung der der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahrens entnommen werden.

## **11. Beschränkung der Wohneinheiten Ratzersdorf Baurechtsgründe**

### **11.1. Grundlagenforschung**

#### ***11.1.1. Lage des Planungsgebietes***

Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Katastralgemeinde Ratzersdorf. Das Umfeld der Baurechtsgründe ist heterogen geprägt – das Naherholungsgebiet der Traisen sowie des Seenerlebnis sowie dörfliche geprägte Siedlungsstrukturen im historischen Ortskern stehen einem Sportzentrum, einem Betriebsgebiet und der hochrangigen Verkehrsachse der S33 gegenüber.



Abbildung 114: Verortung des Planungsgebietes Ratzersdorf Baurechtsgründe im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021



Abbildung 115: Luftbild des Planungsgebietes Ratzersdorf Baurechtsgründe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021

### 11.1.2. Historische Entwicklung

Der erste vollständige österreichische Liegenschaftskataster wird als Franziszeischer Kataster bezeichnet. Er enthält die Grundstücke des Gebiets des Kaisertums Österreich. Der folgenden

Abbildung ist dieses Planungsdokument inklusive der aktuellen Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass die Flächen dem Auffeld zugeordnet wurden. Der historische Ortskern der Katastralgemeinde Ratzersdorf war bereits zur damaligen Zeit, 1821, durch eine dörfliche Struktur geprägt, welche bis heute erhalten ist.

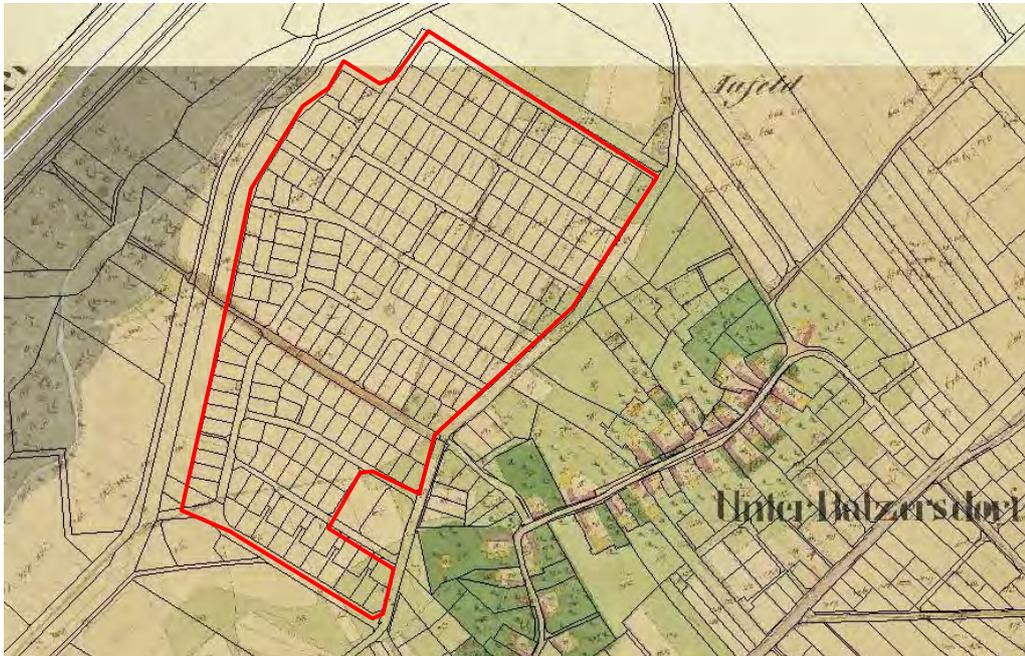


Abbildung 116: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Baurechtsgründe Ratzersdorf, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die Siedlungsentwicklung des gegenständlichen Planungsgebiet geht auf die Baurechtsaktion der Stadt St. Pölten zurück, welche im Jahr 2001 startete. Im Zuge dieser Aktion wurden in Ratzersdorf 141 Parzellen in zwei Abschnitten an die interessierte Bevölkerung vergeben. Ziel dieser Förderungsaktion war es, geeignete Grundstücke für Wohnzwecke verfügbar zu machen. Dies sollte dadurch erreicht werden, dass stadteigene Grundstücke bestimmten Personen zur Begründung ihres Hauptwohnsitzes zur Verfügung gestellt werden.

Die Grundstücke werden den Förderungswerber\*innen dadurch bereitgestellt, dass die Landeshauptstadt St. Pölten mit den Interessenten einen Baurechtsvertrag auf max. 100 Jahre abschließt. Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt unter der Voraussetzung einer Erklärung der Interessenten, innerhalb von einem Jahr ab Vertragsabschluss und nach den baubehördlich genehmigten Einreichplänen auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Wohnhaus zu errichten und ehestens, spätestens jedoch nach 4 Jahren fertigzustellen und dort den Hauptwohnsitz zu begründen.

Der nachstehenden Abbildung kann das Baualter der Siedlung entnommen werden. Entsprechend der Tatsache, dass die Siedlungsentwicklung im direkten Zusammenhang mit der Baurechtsaktion steht, wurden die Gebäude erst in den vergangenen Jahren errichtet. Die Entwicklung begann im Süden und setzte sich weiter gen Norden fort. Das Foto zeigt eine Luftaufnahme der ersten Bauphase.

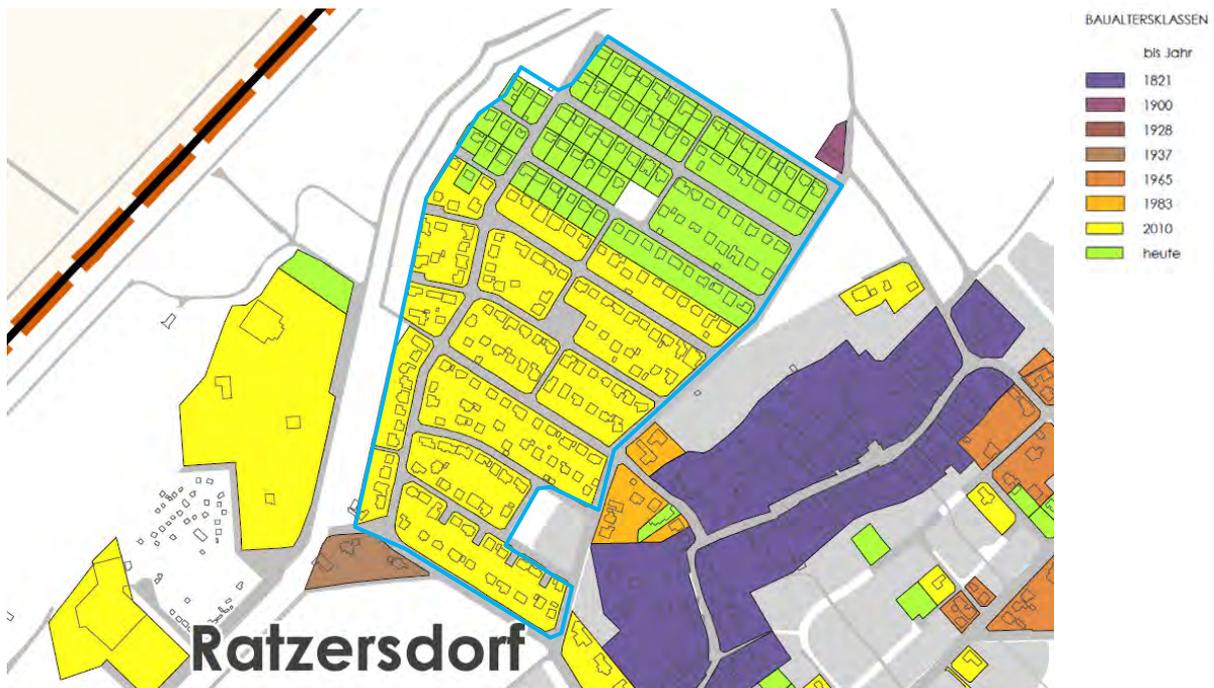


Abbildung 117: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021



Abbildung 118: Luftaufnahme Baurechtsgründe Ratzersdorf, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

### 11.1.3. Siedlungsstruktur

Die von der Planung betroffenen Flächen umfassen ein Ausmaß von rd. 16 ha und sind durchwegs der Widmung Bauland-Wohngebiet zugeordnet. Begrenzt wird das Planungsgebiet im Norden, Osten und Süden durch öffentliche Verkehrsflächen, im Westen durch eine Fläche der Widmung Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung. Darüber hinausgehend ist das Gebiet im Norden, Nordosten, Süden und Westen durch Grünland geprägt – hier grenzen Flächen der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Parkanlage und Grünland-Sportanlage an. Östlich befindet sich der historische Ortskern der Stadt, welcher mit der Widmung Bauland-Agrargebiet versehen ist.

Der nachstehenden Abbildung sind die soeben beschriebenen Widmungsfestlegungen sowie jene des Umlandes zu entnehmen.

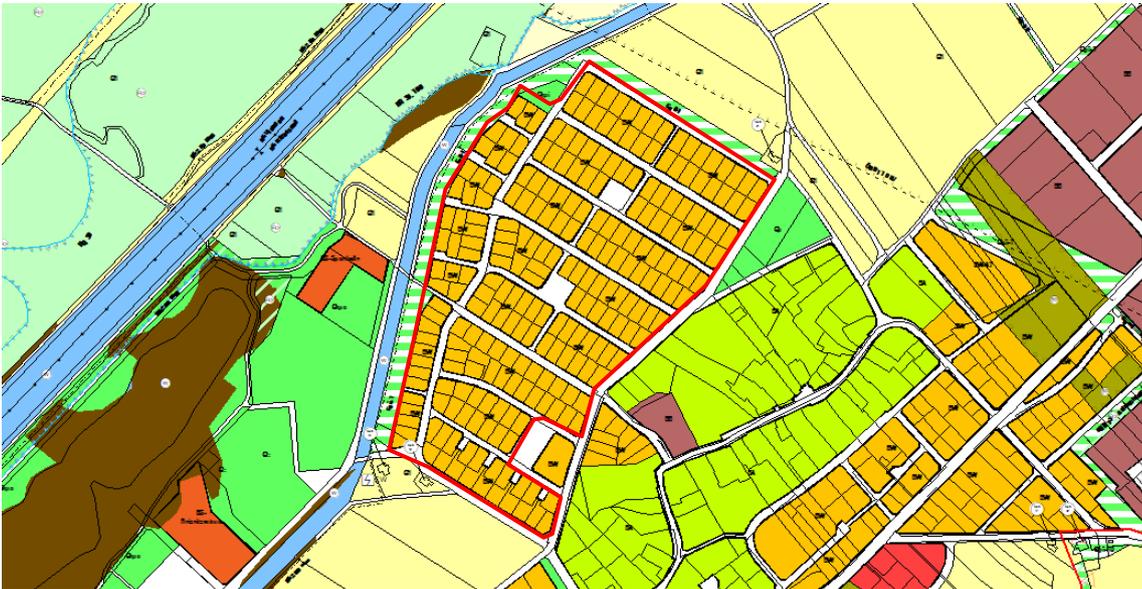


Abbildung 119: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Waldsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Die Gebäude der Siedlung orientieren sich durchwegs an einem kleinteiligen Einfamilienhauscharakter. Die Höhen entsprechen der Bauklasse I oder II, wodurch sie ein maximales Ausmaß von 8 m aufweisen. Alle Bebauungen sind in einer offenen Bauweise errichtet. Gemäß dem Einfamilienhaus-Charakter der Siedlung ist die Bebauungsdichte innerhalb der Flächen als gering zu werten, als maximale Dichte wurden 35 % definiert.

Der nachstehenden Abbildung sind die gemeldeten Hauptwohnsitze pro Baublock zu entnehmen. Die Daten beziehen sich auf die Informationen des GWR (Gebäude- und Wohnungsregister). Im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte ist auf das unterschiedliche Flächenausmaß der einzelnen Baublöcke Rücksicht zu nehmen. Durch die Größe des Planungsgebietes von rd. 16 ha ergibt sich eine EinwohnerInnen-dichte von rd. 40,8 Personen/ha.



Abbildung 120: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Baurechtsgründe Ratzersdorf, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### 11.1.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte

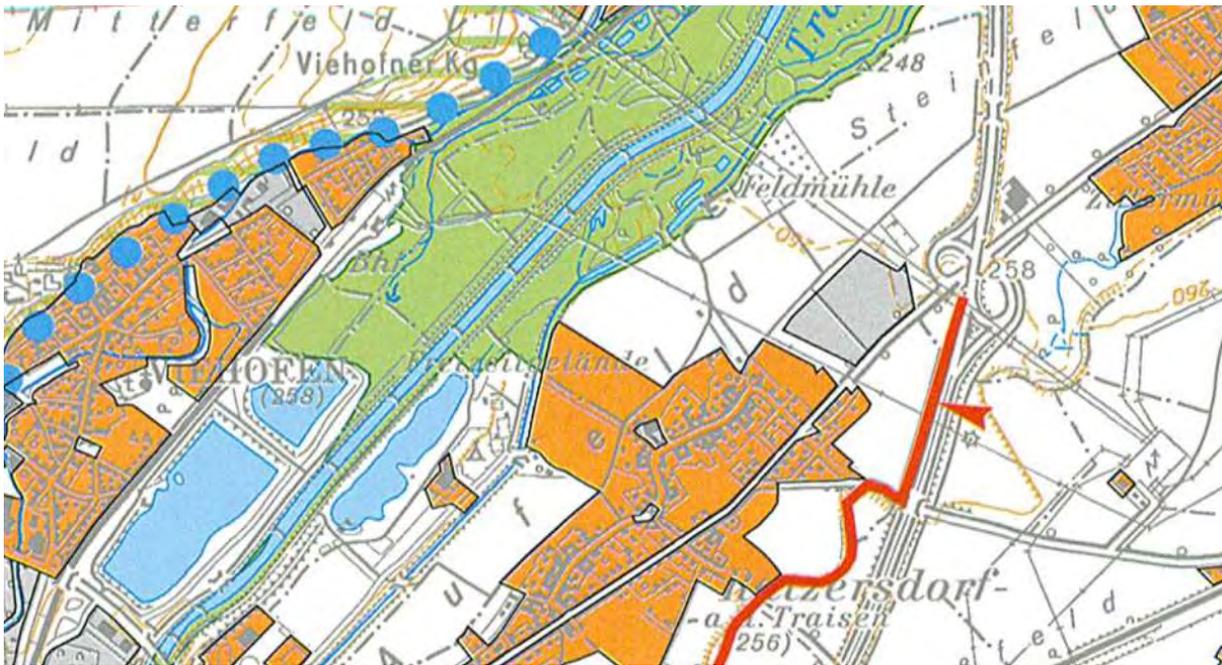


Abbildung 121: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung

Für das gegenständliche Planungsgebiet sind innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes keine relevanten überörtlichen Planungsvorgaben rechtskräftig.

#### 11.1.5. Naturräumliche Gegebenheiten

Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen entlang der Ginstergasse und Traisenstraße Windschutzanlagen. Das Forstgesetz definiert Windschutzanlagen als Streifen oder Reihen von Bäumen und Sträuchern, die vorwiegend dem Schutze vor Windschäden, insbesondere für landwirtschaftliche Grundstücke, sowie der Schneebindung dienen. Der Wald, welcher im Westen an die Siedlung angrenzt, besitzt Wohlfahrtsfunktion.



Abbildung 122: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 14.05.2021

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu Fließ- und Stehgewässer. Aufgrund umfassender Schutzmaßnahmen besteht allerdings keine Gefahr durch Hochwasserereignisse.

Im Zuge von Starkregenereignissen ist das Entstehen von Hangwässern möglich, welche in Folge eine Beeinträchtigung für Baulandgebiete darstellen könnten. Die Analyse der Hangwasserkarte erfolgt ausschließlich an Hand des digitalen Geländemodelles, wodurch Rohrleitungen, Durchlässe, Brücken und hydraulisch wirksame Kleinstrukturen nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Siedlungstypologie im Sinne eines geschlossenen Siedlungsraumes und der Führung potentieller Fließwege entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wo sie in das Kanalsystem eingespeist werden, besteht für das Wohngebiet keine erhöhte Gefahr durch Hangwässer.

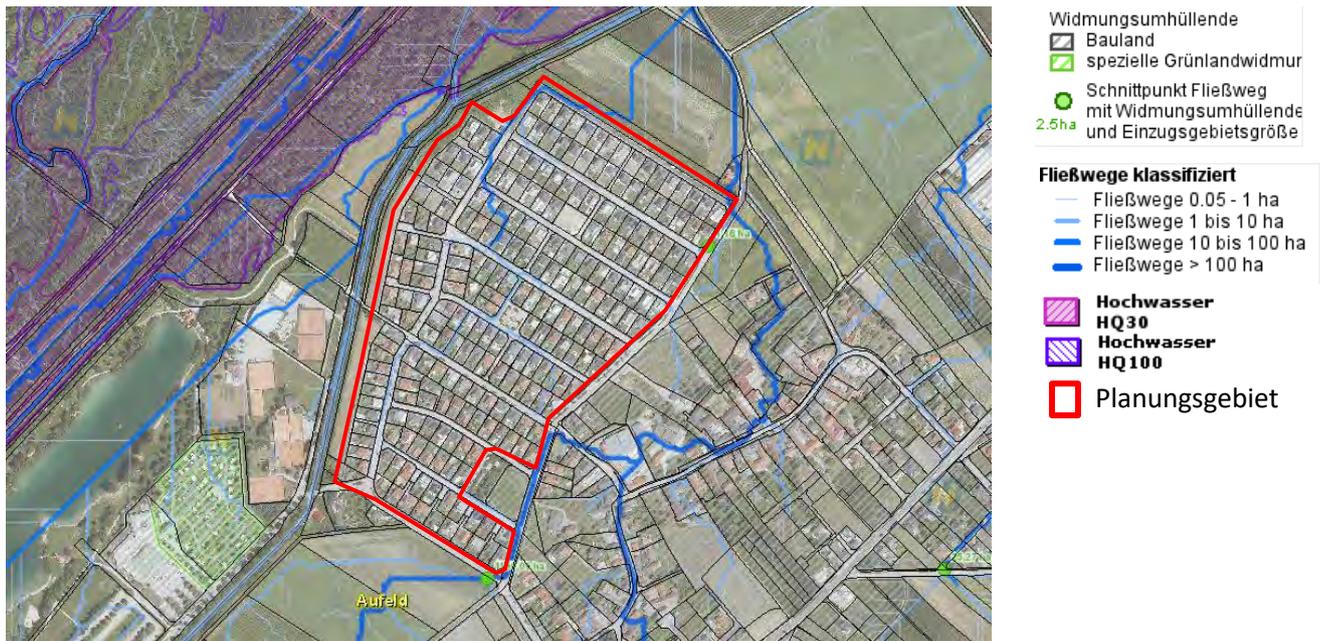


Abbildung 123: Gefahrenhinweiskarte Hochwasser und Hangwasser

### 11.1.6. Verkehrssituation des Bestandes

Das Planungsgebiet ist über Gemeindestraßen an das Straßennetz der Stadt angeschlossen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die B1 sowie die S33, wodurch die Siedlung sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Erschließungsstraßen als 30er Zone ausgewiesen und messen einen Querschnitt von neun bis elf Metern.



Abbildung 124: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

An den öffentlichen Verkehr ist das Planungsgebiet über die LUP-Linien angebunden. Die Linie 3 verkehrt von der Bimbo-Binder-Promenade kommend entlang des E-Werk-Weges und der Anton-Kleiß-Gasse, wendet über die Buchbergerstraße und fährt erneut entlang der Bimbo Binder-Promenade wieder retour Richtung Viehofen. Die Buslinie 7 verkehrt ebenfalls entlang der Bimbo Binder-Promenade sowie des E-Werk-Weges und führt in weiterer Folge nach Pottenbrunn.

### 11.1.7. Anthropogene Einflussfaktoren

Das Planungsgebiet befindet sich unweit der Landesstraße B1 sowie der Schnellstraße S33. Die Entfernung zu den Verkehrsachsen ausreichend, sodass die Siedlung kaum von einem erhöhten Schallpegel betroffen ist.



Abbildung 125: Lärmelastung durch Autobahnen und Landesstraßen (2017) 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Waldsiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärm.info.at, Stand: 17.05.2021

### 11.1.8. Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Ergänzend ist das Planungsgebiet vollständig mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen. Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen.

### 11.1.9. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine sozialen Einrichtungen wie Betreuungsstätten oder Schulen u.ä. vorhanden.

### 11.1.10. Grün, Erholung und Freizeit

Im Westen grenzt ein öffentlicher Spielplatz direkt an das Planungsgebiet an. Dieser richtet sich gemäß seiner Ausstattung an Kleinkinder. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zur Waldsiedlung großzügige forst- und landwirtschaftlich genutzt Flächen, welche zum Spazieren, Laufen und Radfahren einladen.

Im Süden grenzt der ehemaligen Truppenübungsplatz Völtendorf an, welcher in den kommenden Jahren zu einem Naherholungsgebiet transformiert wird. Die 140 ha große Fläche wird in Zukunft eine Vielzahl an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten bieten und mit dem Rad gut erreichbar sein. Das bedeutet nicht nur für die Waldsiedlung ein bedeutender Zuwachs an öffentlichen Grünraum, sondern für das gesamte Stadtgebiet.

## 11.2. Zielsetzungen

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK wurden im Bereich des Planungsgebietes keine relevanten Festlegungen definiert. Südlich sowie südöstlich des Planungsgebietes wurden Flächen zur Wohnbaulanderweiterung ausgewiesen.

Die Traisen sowie dessen Umfeld sind als ökologisch wertvolle Flächen zu erhalten und weiter zu entwickeln.



Abbildung 126: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Baurechtsgründe Ratzersdorf

### 11.3. Planungsvorhaben

Nachstehend sind jene Baublöcke zu entnehmen, innerhalb derer die Beschränkung der Bebauung auf zwei Wohneinheiten zum Erhalt des Ortsbildes und der bestehenden Siedlungsstruktur reguliert werden soll. Die Auswahl der Flächen bezieht sich auf die bauliche Struktur sowie die diesbezüglichen Festlegungen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Planungsgrundlage sowie der Änderungsanlass sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.



Abbildung 127: Schwarz-rot-Darstellung, Ratzersdorf Baurechtssiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Die Abbildung der der einzelnen Änderungen kann im Maßstab 1:5.000 den Plandarstellungen den gegenständlichen Änderungsverfahrens entnommen werden.

## 12. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: alle Planungsgebiete für die Widmung BW-2WE im städtischen Kontext; Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021 .....	3
Abbildung 2: Verortung des Planungsgebietes Hubert-Schnofl-Siedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	5
Abbildung 3: Luftbild des Planungsgebietes Hubert Schnofl-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	5
Abbildung 4: Franziszeischer Kataster im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung) inklusive aktueller Grundstücksgrenzen (Stand: 05.05.2020), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	6
Abbildung 5: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (blaue Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Oktober 2021.....	6
Abbildung 6: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Hubert-Schnofl-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	7
Abbildung 7: Foto der Hubert-Schnofl-Siedlung im Jahr 1935; Quelle: <a href="https://monikakrampl.wordpress.com/">https://monikakrampl.wordpress.com/</a> , 2019 .....	8
Abbildung 8: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock, Hubert-Schnofl-Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, GWR (Gebäude- und Wohnungsregister), 2020 .....	8
Abbildung 9: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	9
Abbildung 10: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020.....	10
Abbildung 11: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020.....	11
Abbildung 12: Hochwasserrisikozonierung innerhalb des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: HORA, Stand 05.05.2020.....	11
Abbildung 13: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	12
Abbildung 14: Lärmbelastung durch die Schnellstraße S33, 24h-Durchschnitt in 1,5m Höhe, Quelle: lärminfo.at, Stand: 06.05.2020.....	13
Abbildung 15: Lärmbelastung durch die Landesstraßen, 24h-Durchschnitt in 4m Höhe, Quelle: lärminfo.at, Stand: 06.05.2020.....	13
Abbildung 16: Lärmbelastung durch Schienenverkehr, Quelle: lärminfo.at, Stand: 06.05.2020.....	14
Abbildung 17: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <a href="https://st-poelten.map2web.eu/">https://st-poelten.map2web.eu/</a> , Stand: 06.05.2020.....	15
Abbildung 18: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Hubert-Schnofl-Siedlung .....	16
Abbildung 19: Schwarz-rot-Darstellung, Hubert-Schnofl-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten.....	17
Abbildung 20: Verortung des Planungsgebietes Eisbergsiedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	18
Abbildung 21: Luftbild des Planungsgebietes Eisbergsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021 .....	18
Abbildung 22: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Eisbergsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	19
Abbildung 23: Administrativkarte aus dem Jahr 1870, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	20
Abbildung 24: Baubestand bis 1945, Bombenkataster, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	21

Abbildung 25: Baualter innerhalb des Planungsgebietes, keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021 .....	22
Abbildung 26: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Eisbergsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	23
Abbildung 27: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Eisberg-Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	24
Abbildung 28: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	24
Abbildung 29: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	25
Abbildung 30: Bodentyp, Eisbergsiedlung, Quelle: Digitale Bodenkarte des BFW, eBod, Stand: 12.05.2020...	26
Abbildung 31: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020 .....	26
Abbildung 32: geogene Gefahrenhinweiskarte, Rutschprozesse im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	27
Abbildung 33: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	28
Abbildung 34: Lärmbelastung durch Schienenverkehr, Quelle: lärminfo.at, Stand: 06.05.2020.....	29
Abbildung 35: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <a href="https://st-poelten.map2web.eu/">https://st-poelten.map2web.eu/</a> , Stand: 06.05.2020.....	30
Abbildung 36: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Eisbergsiedlung.....	31
Abbildung 37: Teilentwicklungskonzept Erweiterung Eisberg-Siedlung, Quelle: Magistrat St. Pölten.....	32
Abbildung 38: Schwarz-rot-Darstellung, Eisberg-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	33
Abbildung 39: Verortung des Planungsgebietes Teufelhof im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	34
Abbildung 40: Luftbild des Planungsgebietes Teufelhof (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	34
Abbildung 41: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Teufelhof, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	35
Abbildung 42: Administrativkarte aus dem Jahr 1870, Quelle: NÖ Atlas.....	36
Abbildung 43: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021.....	36
Abbildung 44: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Eisbergsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	37
Abbildung 45: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Teufelhof-Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	38
Abbildung 46: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	38
Abbildung 47: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	39
Abbildung 48: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020.....	40
Abbildung 49: geogene Gefahrenhinweiskarte, Rutschprozesse im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	40
Abbildung 50: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	41
Abbildung 51: Lärmbelastung durch Autobahnen und Schnellstraßen, Planungsgebiet Teufelhof-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 02.06.2020 .....	42

Abbildung 52: Lärmbelastung durch Landesstraßen, Planungsgebiet Teufelhofsiedlung (rote Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 02.06.2020 .....	43
Abbildung 53: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <a href="https://st-poelten.map2web.eu/">https://st-poelten.map2web.eu/</a> , Stand: 06.05.2020 .....	44
Abbildung 54: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Eisbergsiedlung.....	45
Abbildung 55: Schwarz-rot-Darstellung, Teufelfof-Siedlung Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten .....	46
Abbildung 56: Verortung des Planungsgebietes Damaschkesiedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	47
Abbildung 57: Luftbild des Planungsgebietes Damaschkesiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	47
Abbildung 58: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Damaschkesiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	48
Abbildung 59: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021.....	48
Abbildung 60: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Damaschkesiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	49
Abbildung 61: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Damaschkesiedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	50
Abbildung 62: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	51
Abbildung 63: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	52
Abbildung 64: Brunnenschutzgebiet im Bereich der Damaschkesiedlung (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.06.2020.....	53
Abbildung 65: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020.....	54
Abbildung 66: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	55
Abbildung 67: Lärmbelastung durch Autobahnen und Schnellstraßen, Damaschkesiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 02.06.2020.....	56
Abbildung 68: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <a href="https://st-poelten.map2web.eu/">https://st-poelten.map2web.eu/</a> , Stand: 06.05.2020 .....	57
Abbildung 69: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Damaschkesiedlung (rote Umrandung) .....	59
Abbildung 70: Schwarz-rot-Darstellung, Damaschkesiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	59
Abbildung 71: Verortung des Planungsgebietes Franz-Peer-Siedlung im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	60
Abbildung 72: Luftbild des Planungsgebietes Franz-Peer-Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	61
Abbildung 73: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Franz Peer Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	62
Abbildung 74: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Oktober 2021.....	62
Abbildung 75: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Franz Peer Siedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	63
Abbildung 76: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Franz Peer Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	64

Abbildung 77: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	65
Abbildung 78: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	66
Abbildung 79: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020.....	67
Abbildung 80: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	68
Abbildung 81: Lärmbelastung durch Autobahnen und Schnellstraßen, 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Franz Peer-Siedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 25.06.2020.....	69
Abbildung 82: soziale Einrichtungen im Planungsgebiet (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: <a href="https://st-poelten.map2web.eu/">https://st-poelten.map2web.eu/</a> , Stand: 26.06.2020.....	70
Abbildung 83: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Franz Peer-Siedlung.....	71
Abbildung 84: Schwarz-rot-Darstellung, Franz Peer-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten .....	73
Abbildung 85: Verortung des Planungsgebietes Traisenau im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021 .....	74
Abbildung 86: Luftbild des Planungsgebietes Traisenausiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021 .....	74
Abbildung 87: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Traisenau-Siedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	75
Abbildung 88: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Oktober 2021.....	76
Abbildung 89: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Traisenau-Siedlung (türkise Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	76
Abbildung 90: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Franz Peer Siedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	77
Abbildung 91: Bebauungskonzept WWE-Gründe .....	78
Abbildung 92: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung.....	78
Abbildung 93: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 12.05.2020.....	79
Abbildung 94: Gefahrenzonenplan Hochwassergefahr und Hangwässer im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 05.05.2020.....	80
Abbildung 95: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	81
Abbildung 96: Lärmbelastung durch Schienenverkehr (2017) 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Traisenausiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 12.05.2021 .....	82
Abbildung 97: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Traisenau-Siedlung .....	83
Abbildung 98: Entwurf Schwarz-rot-Darstellung, Traisenau-Siedlung, ohne Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten .....	84
Abbildung 99: Verortung des Planungsgebietes Traisenau im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021 .....	85
Abbildung 100: Luftbild des Planungsgebietes Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021 ...	85
Abbildung 101: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	86
Abbildung 102: Aufnahme Waldsiedlung, Datum unbekannt, Quelle: Nostalgie St. Pölten, Facebook .....	86
Abbildung 103: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021 .....	87

Abbildung 104: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Waldsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	88
Abbildung 105: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Waldsiedlung, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	89
Abbildung 106: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	89
Abbildung 107: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 14.05.2021.....	90
Abbildung 108: Geogene Gefahrenhinweiskarte, Planungsgebiet Waldsiedlung, Stand: 14.05.2021 .....	90
Abbildung 109: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	91
Abbildung 110: Bombenkataster Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten .....	92
Abbildung 111: Lärmbelastung durch Autobahnen und Landesstraßen (2017) 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Waldsiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 17.05.2021 .....	92
Abbildung 112: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Waldsiedlung.....	93
Abbildung 113: Schwarz-rot-Darstellung, Waldsiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten .....	95
Abbildung 114: Verortung des Planungsgebietes Ratzersdorf Baurechtsgründe im städtischen Kontext, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021.....	96
Abbildung 115: Luftbild des Planungsgebietes Ratzersdorf Baurechtgründe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2021.....	96
Abbildung 116: Franziszeischer Kataster inklusive aktueller Grundstücksgrenzen, Baurechtsgründe Ratzersdorf, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	97
Abbildung 117: Baualter innerhalb des Planungsgebietes (türkise Umrandung), keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Mai 2021 .....	98
Abbildung 118: Luftaufnahme Baurechtsgründe Ratzersdorf, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	98
Abbildung 119: Widmungsfestlegung im Planungsgebiet Waldsiedlung (rote Umrandung), Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	99
Abbildung 120: EinwohnerInnen (Hauptwohnsitz) pro Baublock Baurechtsgründe Ratzersdorf, Stand: 01.01.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten.....	99
Abbildung 121: Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Quelle: Amt der NÖ Landesregierung .....	100
Abbildung 122: Waldentwicklungsplan im Bereich des Planungsgebietes (gelbe Umrandung), Quelle: NÖ Atlas, Stand: 14.05.2021.....	100
Abbildung 123: Gefahrenhinweiskarte Hochwasser und Hangwasser .....	101
Abbildung 124: Verkehrsachsen im Bereich des Planungsgebietes, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	102
Abbildung 125: Lärmbelastung durch Autobahnen und Landesstraßen (2017) 24h Durchschnitt, 4 m Höhe, Planungsgebiet Waldsiedlung (türkise Umrandung), Quelle: lärminfo.at, Stand: 17.05.2021 .....	102
Abbildung 126: Auszug des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes 2017, Baurechtsgründe Ratzersdorf .	103
Abbildung 127: Schwarz-rot-Darstellung, Ratzersdorf Baurechtssiedlung, Quelle: Magistrat der Stadt St.Pölten .....	104