



ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES UND DES BEBAUUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST.PÖLTEN

Viehofen – Austinstraße (ehem. Spitzenfabrik)
Teilbebauungsplan 35

PLANUNGSBERICHT

354/2020
4.6.2020
planungsbericht_2357

1. ALLGEMEINES

1.1. Gebiets-/Projektbeschreibung

Gegenstand des vorliegenden Berichtes ist die Änderung des Teilbebauungsplanes 35. Viehofen – Austinstraße sowie die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) im selben Bereich.

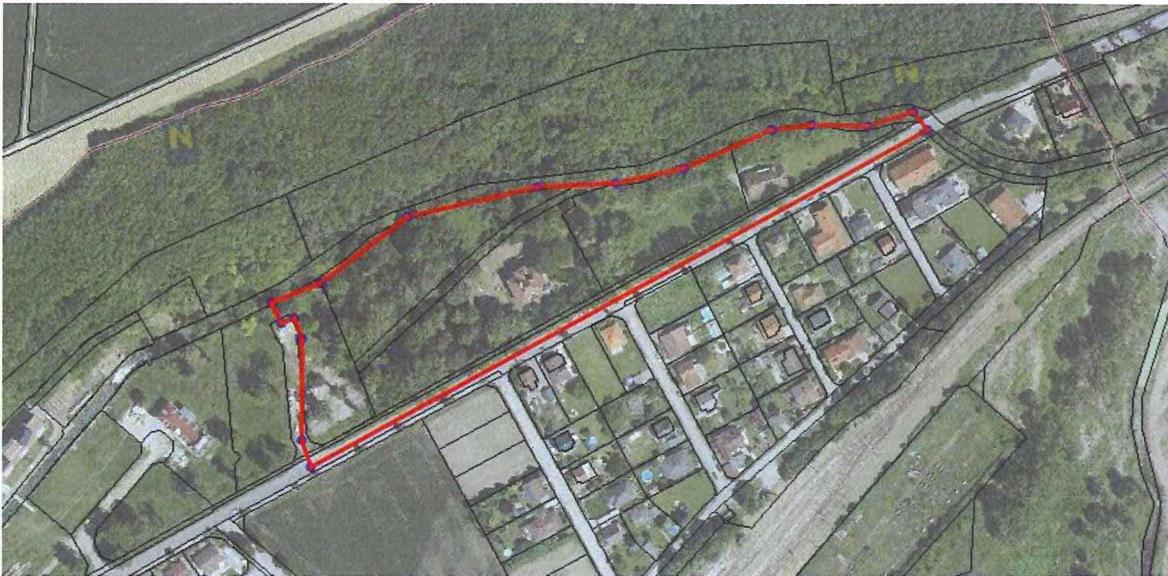


Abbildung 1: Abgrenzung des Projektareals

Kürzlich fand eine Grundstücksneuaufteilung statt, die durch die Vermessung Schubert GmbH unter der Geschäftszahl 18242 durchgeführt wurde:

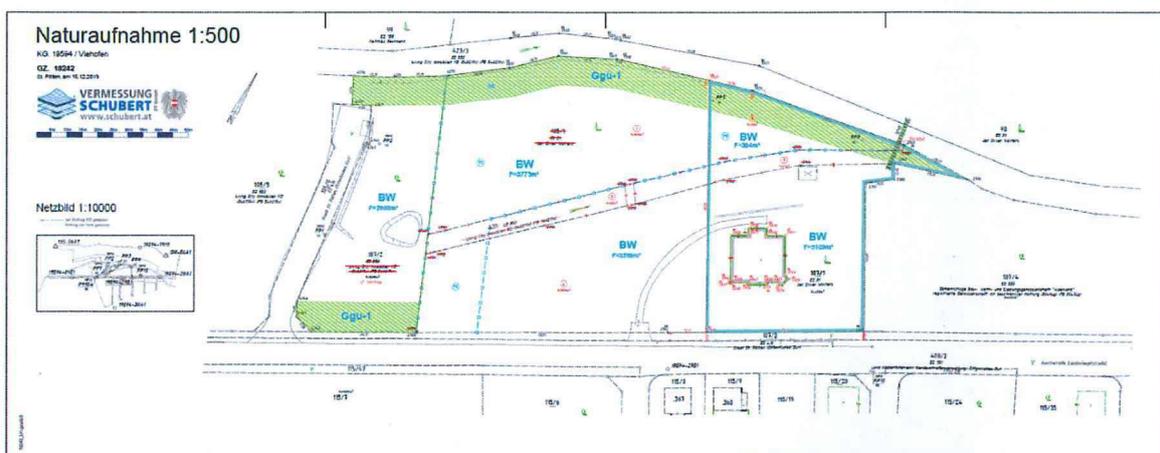


Abbildung 2: Teilungsplan

Die Grundstücke 105/1, 107/1, 431 wurden umstrukturiert: 107/1 wird künftig nur mehr den östlichen Bereich (Bereich um das Objekt Austinstraße 89) umfassen. Der übrigen Flächen der genannten Grundstücke werden mit dem Grundstück 107/2 vereinigt.

Von der beantragten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmung) sind folgende Grundstücke der Katastralgemeinde Viehofen betroffen:

107/1, 107/2 (an der Straße gelegene Teilfl.)

Von der beantragten Änderung des Teilbebauungsplanes 35 sind folgende Grundstücke der Katastralgemeinde Viehofen betroffen:

.214, 107/1, 107/2, 107/4

Folgende Änderungen der Flächenwidmung werden beantragt:

- 1) Verschmälerung des Grüngürtels an der Austinstraße, am Grundstück 107/2, auf 5m
- 2) Weiterführung des auf 5m reduzierten Grüngürtels an der Austinstraße Richtung Osten, ungefähr bis auf Höhe der ÖBB-Hochspannungsleitung
- 3) Aussparung des Grüngürtels gegenüber der Reumanngasse (=Erhalt der bestehenden Wohnbaulandwidmung), zur Nutzung als Zufahrt
- 4) Aussparung des Grüngürtels im Bereich der Hochspannungsleitung am Grundstück 107/4

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

- (A) Bebauungsdichte: 40% statt 50%, Streichung der gekuppelten Bauweise im westlichen Bereich des Grundstückes 107/2
- (B) Bebauungsdichte: 40% statt 25% auf allen weiteren Flächen des oben beschriebenen Bereiches

Sämtliche für die geplanten Änderungen entscheidungsrelevanten Umstände und Rahmenbedingungen werden nachfolgend beleuchtet und beschrieben.

Der Bericht dient zur Vorlage an den Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten und in weiterer Folge zur öffentlichen Auflage und zur Vorlage beim Amt der NÖ-Landesregierung zur Erlangung einer Genehmigung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Örtliche Situation

Das gesamte Areal befindet sich im Bereich des nördlichen Siedlungsausganges des eigentlichen Stadtgebietes westlich der Traisen. Der sogenannte Wagram, der eine das gesamte Stadtgebiet von Süden nach Norden durchziehende Geländestufe darstellt, grenzt im Westen direkt an das betrachtete Areal an. Der Großteil der Flächen der erwähnten Grundstücke ist noch nicht oder nur locker bebaut, während im südlichen Anschluss (südlich der Austinstraße) ein Wohngebiet, welches vor allem von Einfamilienhäusern geprägt ist, angrenzt. Nördlich der Austinstraße findet man immer wieder dichter und höher bebaute Grundstücke (im Vergleich zu den südlich situierten Einfamilienhäusern). Der Bebauungsplan¹ spiegelt diesen Umstand wider:

¹ konkret handelt es sich um zwei Teilbebauungspläne: Der nördliche Teil, in welchem sich die zur Abänderung beantragten Flächen befinden, liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Viehofen-Austinstraße“. Der südlich der Austinstraße gelegene Teil ist Teil des Bebauungsplanes „Viehofen-Nord“

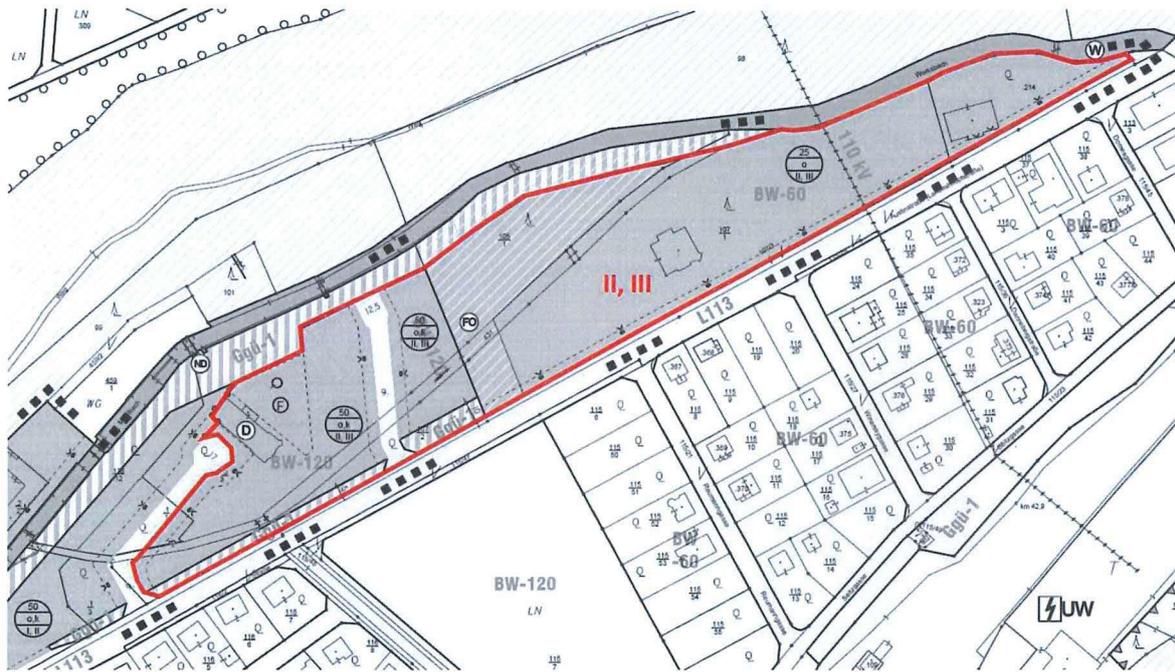


Abbildung 3: Ausschnitt TBPL Viehofen-Austinstraße, Markierung Projektareal

Im nördlichen Bereich sind auf ganzer Länge die Bauklassen II, III festgelegt. Im südlichen Bereich bestehend neben der relativ geringen Dichte von 35% nur die Bauklassen I, II. Der nördliche Bereich wird größtenteils von der Austinstraße erschlossen, welche eine großzügige Breite von rund 13,5 aufweist und über höhere Kapazitäten verfügt. Die südlichen Bereiche, die keine direkte Anbindung an die Austinstraße aufweisen werden durch 6-9m breite Gemeindestraßen erschlossen.

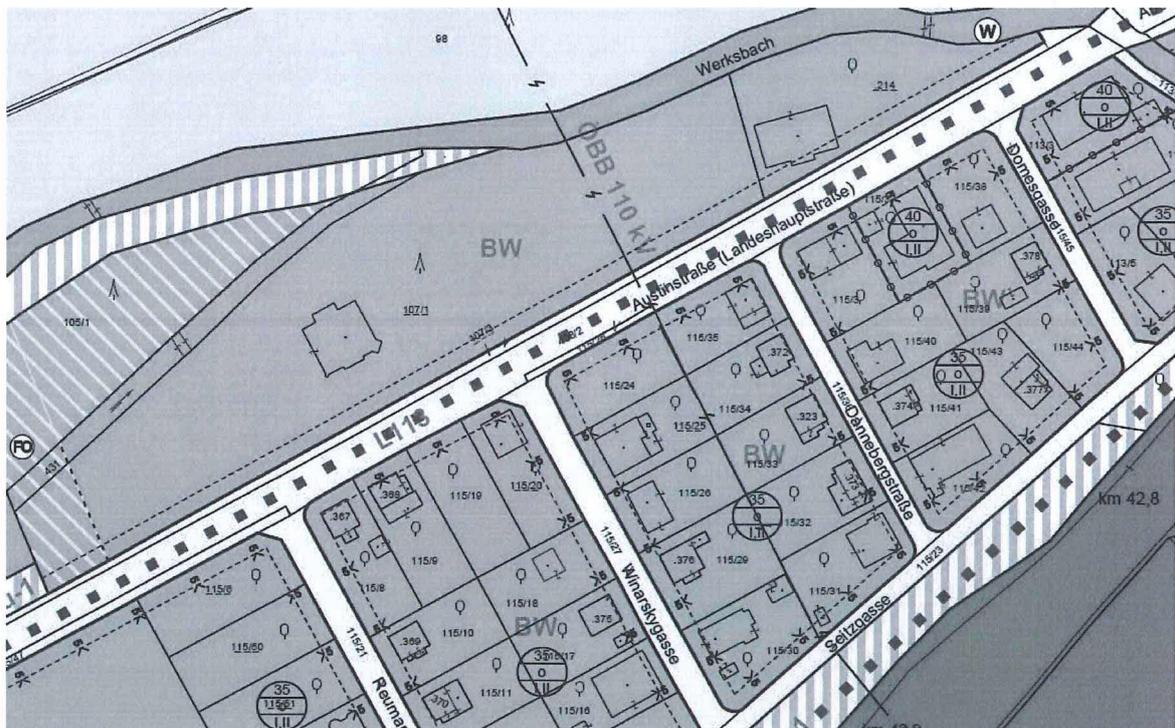


Abbildung 4: Ausschnitt TBPL Viehofen-Nord

Nachfolgende Darstellungen zeigen Ansichten der umgebenden Bereiche von sechs unterschiedlichen Standorten aus:



Abbildung 5: Übersicht Fotostandorte



Fotostandort 1



Fotostandort 2



Fotostandort 3



Fotostandort 4



Fotostandort 5



Fotostandort 6

Die unterschiedlichen Ansichten zeigen anschaulich die Heterogenität und die Besonderheiten des Areals auf: So sieht man am Standort 1, dass der nördliche Teil von dichter Wohnbebauung geprägt ist.

Vereinzelt finden sich auch historische Gebäude älteren Errichtungsdatums (Standort 2). Auch das Objekt am Grundstück 107/1 stellt ein solches dar. Diese Objekte entsprechen der Bauklasse II.

Der bestehende Grüngürtel im Bereich des Grundstückes 107/2 wird im Bild des Standortes 3 dargestellt: Es erfolgte zwar eine Geländeänderung, allerdings kam es zu keiner Auspflanzung.

Für die Begründung des Ansuchens zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes ist die Darstellung des Standortes 4 bedeutend: es ist zu erkennen, dass trotz des Fehlens einschlägiger planerischer Festlegungen (z.B. Grüngürtel im Flächenwidmungsplan, Freifläche im Bebauungsplan) eine die Austinstraße begleitende Baumreihe (rechts im Bild) besteht. Im Rahmen einer künftigen Bebauung des beschriebenen Areals ist es Ziel, diese zu erhalten. Die aktuellen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes sehen (mit Ausnahme des kurzen Grüngürtels im südwestlichen Bereich des Grundstückes 107/2) keine Maßnahmen vor, der Rest des Gebietes ist zur Gänze als Bauland ausgewiesen.

Die Fotostandorte 5 und 6 zeigen die Charakteristik des südlich der Austinstraße gelegenen Bereiches (bis zur Bahn): hier dominieren vor allem Einfamilienhäuser der Bauklassen I, II. Verdichtete Bauformen sind in diesem Areal nicht zu finden.

1.2. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Planung und Änderungsanlass

Geplant ist die Verschmälerung des Grüngürtels, welcher die Funktionsbezeichnung „Siedlungsgliederung“ trägt, auf 5m Breite. Gleichzeitig soll eine Verlängerung um rund 220m Richtung Osten erfolgen. Diese Maßnahme dient der Wahrung des Straßenbildes im gegenständlichen Bereich und der zusätzlichen Abschirmung künftiger Wohnbebauung von der Landesstraße. Zusätzlich wird die Breite der Grüngürtel im Areal harmonisiert: weiter westlich an der Austinstraße besteht ein weiterer straßenbegleitender Grüngürtel, welcher als Wall ausgeführt ist und ebenfalls eine Breite von 5m aufweist.



Abbildung 6: Austinstraße, Höhe Grdst. 105/3: als Wall ausgeführter Grüngürtel (5m Breite)

Der erwähnte Grüngürtel weist, bei der ausgewiesenen Breite von 5m, eine Höhe von ca. 1,5-2,0m auf. Der Zweck dieses Grüngürtels ist die Abschirmung des Wohngebietes vom durch die Landesstraße induzierten Verkehrslärm.

Durch die geplante Änderung rückt das Wohnbauland (sensible Nutzung) im Bereich des Grundstückes 107/2 geringfügig näher an die Straße (Lärmerreger). Damit steigt potenziell die Lärmbelastung im bebaubaren Bereich. Zur Quantifizierung der möglichen Emissionsbelastung werden als Basis die Werte der letzten Landesverkehrszählung (2007) herangezogen. Folgende Kennzahlen wurden damals an der Landeshauptstraße L113 erhoben²:

Landesstraße L113 Km 4,000 Oberradlberg 4.173 Kfz/24h 3% LKW-Anteil
--

² Straßenverkehrszählung 2007 auf Landesstraßen – Tabelle 2b, Herausgegeben vom Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Straße

Zur Bewertung des Lärms im betreffenden Areal wird das Berechnungsprogramm auf larminfo.at³ herangezogen. Folgende Kennwerte wurden dazu für die Berechnung angenommen:

- 15 / 20m Abstand Straßenachse-Haus
- 5m Abstand Straßenachse-Grundstücksgrenze
- 50km/h Geschwindigkeitsbegrenzung
- Fahrbahnbelag: Asphalt saniert
- 4% LKW-Anteil
- 2m Lärmschutzwand

Die Berechnung simuliert, dass durch die Abänderung des Flächenwidmungsplanes die Bebauung näher an den Lärmerreger heranrückt. Die Distanz von Straßenmitte zur Grundstücksgrenze beträgt 7m und die Breite des Grüngürtels 10m bzw. 5m (vor/nach Abänderung). Unter Einbeziehung des schon bestehenden, rund 1,6m hohen Lärmschutzwalls ergeben sich damit folgende Kennwerte:

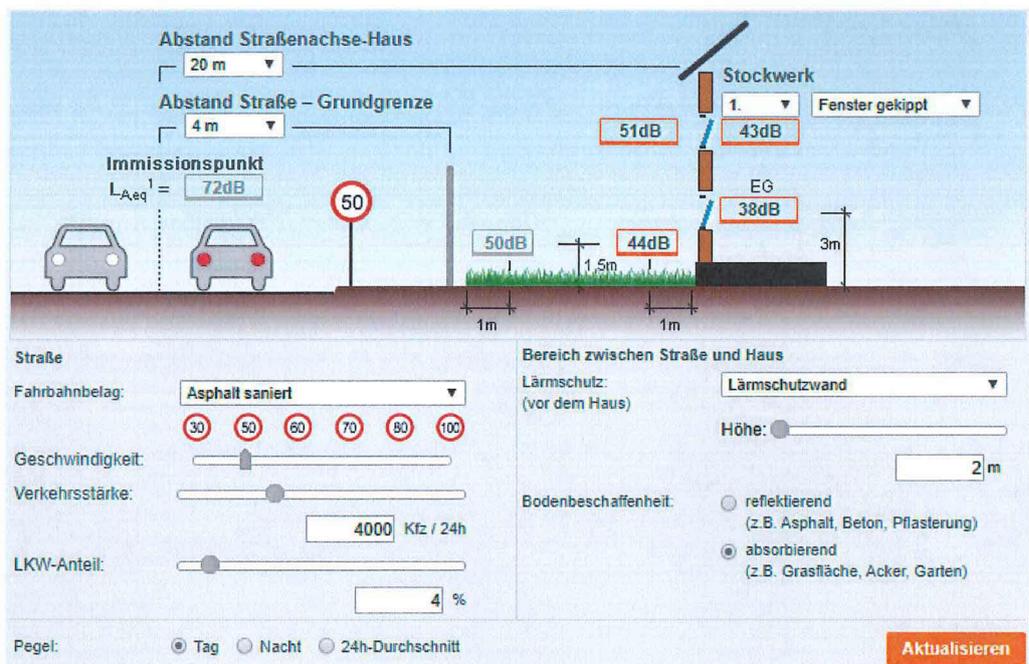


Abbildung 7: Berechnung lärmrechner.at – vor Abänderung

³ Die Abstände von Straße zu Gebäude ist in 5m Schritten einzugeben. Die Höhe des Lärmschutzes ist in ganzen Metern anzugeben. LKW-Anteil ist in geraden Zahlen anzugeben.

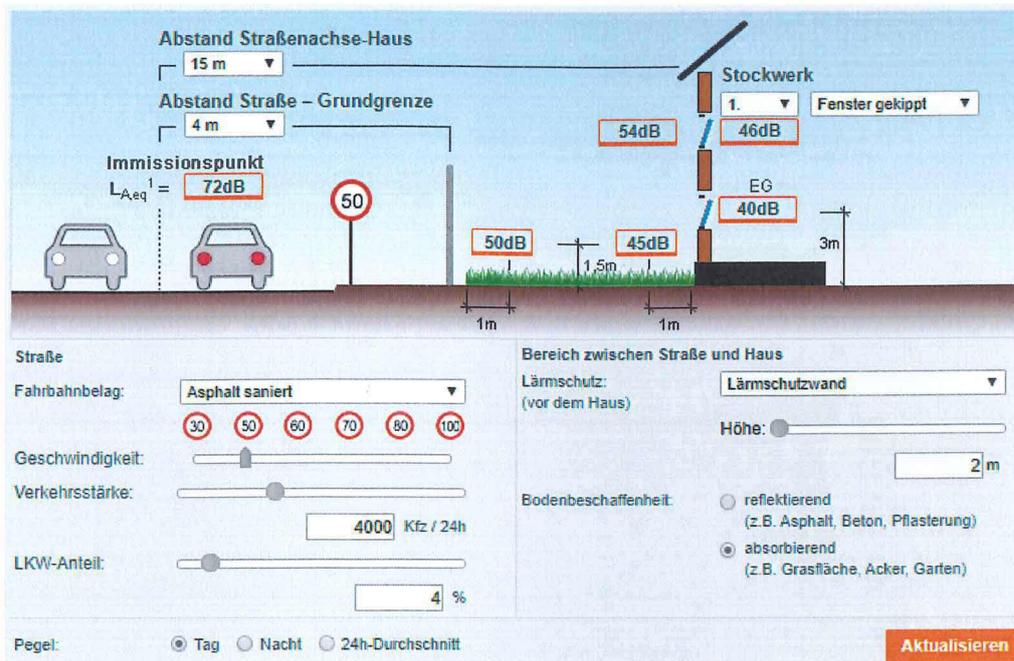


Abbildung 8: Berechnung lärmrechner.at – nach Abänderung

Das Ergebnis der Berechnung stellt sich wie folgt dar:

	Bestand Abstand 20m Straßenachse-Haus	Planung Abstand 15m Straßenachse-Haus
tagsüber	51dB	54dB
nachts	49dB	50dB

Zu erkennen ist, dass durch eine Verschmälerung des Grüngürtels auf 5m tagsüber die Lärmrichtwerte (55dB für das Wohnbauland) nicht überschritten werden. Die Werte nachts liegen geringfügig über dem angestrebten Niveau von 45 dB. Die Erhöhung des potenziellen Lärms durch das Heranrücken (um 5m näher an der Mittelachse des Lärmerregers) beträgt nachts rechnerisch jedoch nur 1dB. Für den Menschen ist allerdings erst ab einem Unterschied von 3dB ein Unterschied in der Lärmbelastung wahrnehmbar. Perzeptiv ist damit durch eine durch die Umwidmung ermöglichte nähere Bebauung am Lärmerreger somit praktisch kein Unterschied zu erfassen.

Zusätzlich wird auf einer Länge von rund 220m ein Grüngürtel ausgewiesen, welcher in der Flächenwidmung (unabhängig der Bebauungsplanung) bisher nicht bestand. Insgesamt ist damit jener Bereich, der potenziell näher an den Lärmerreger rückt, deutlich kleiner (rd. 40m), als jener, in welchem vom Lärmerreger abgerückt wird. In Summe werden, ohne für bestehende Bereiche den Zustand merklich zu verschlechtern, die schützenswerten Nutzungen durch die Abänderung deutlich besser berücksichtigt.

1.3. Änderung des Teilbebauungsplanes

Planung und Änderungsanlass

Es ist vorgesehen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Viehofen-Austinstraße im Bereich der Grundstücke 107/1, 107/2 und 107/4 die Bebauungsbestimmungen abzuändern. Die höchstzulässige Bebauungsdichte soll im beschriebenen Bereich von derzeit 50% am Grundstück 107/2 und 25% auf den übrigen Grundstücken auf 40% harmonisiert werden.

Übergeordnete Planungen

Stadtentwicklungskonzept 2016

Mit Beschlussfassung vom 28.11.2016 hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2016 beschlossen. Dieses sieht für den Stadtteil St. Pölten Nord bzw. Viehofen folgende Zielsetzungen vor:

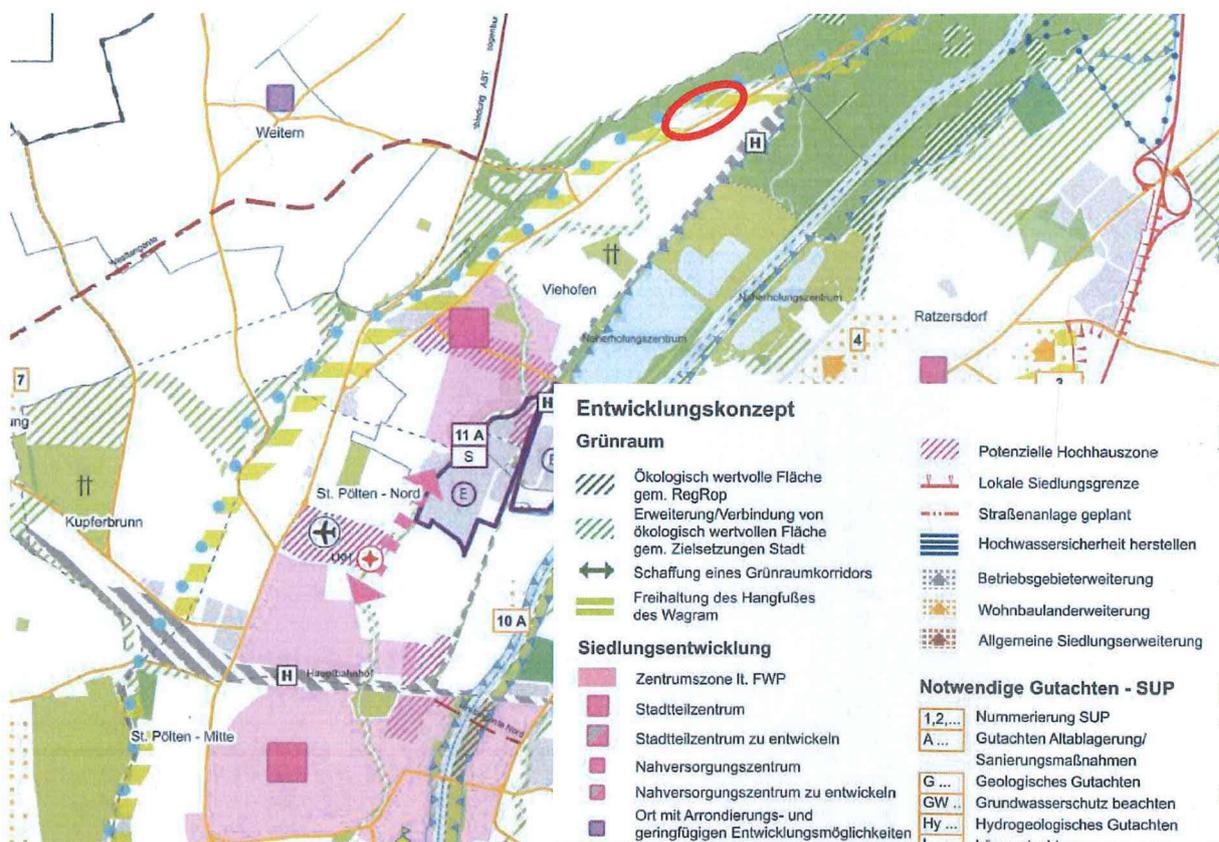


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept (Plandarstellung)

Der Umgebungsbereich des Arels weist im Entwicklungskonzept lediglich die Ausweisung „Freihaltung des Hangfußes des Wagram“ auf. Diese Zielsetzung bleibt unberührt, Richtung Norden (Richtung Wagram) findet keine Veränderung der Baulandgrenze statt. Insofern bestehen keine Konfliktpunkte zum Konzept.

Im Begleitbericht⁴ des Konzeptes sind für Viehofen folgende Maßgaben angeführt:

5.2.7 Viehofen

Abbildung 22: Schrägluftbild Viehofen



Quelle: Stadtarchiv St. Pölten

Beschreibung

Räumliche Struktur/
Charakter

- ▶ Ortschaft Viehofen: Historisches Ortsgebiet mit eingesprengten, ehemaligen Industriestandorten.
- ▶ Stadtteilzentrum St. Pölten Nord u. a. mit zahlreichen Handelseinrichtungen.
- ▶ Neuviehofen: Dichte Bebauung, hohe Wohndichten, Zerschneidung durch Verkehrsflächen und unterdurchschnittliche Grünraumausstattung.
- ▶ Areal der ehemaligen Glanzstoff bzw. WWE im Süden des Stadtteils.
- ▶ Naherholungsgebiet Viehofener Seen mit Traisen-Begleitflächen, direkt angebunden an Ratzersdorfer See – größtes und wichtigstes innerstädtisches Naherholungsgebiet, vom Stadtteil durch Tullnerbahn getrennt.
- ▶ Revitalisiertes Schloss.

80

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept (Bericht)

⁴ Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2016, Grundlagenforschung, Analyse und Entwicklungskonzept, St. Pölten 2016, S.80f

Entwicklungskonzept	
Schutz- und Schongebiete	<ul style="list-style-type: none">▶ Regionale Grünzone lt. RegROP entlang der Traisen.▶ Erhaltenswerte Landschaftsteile lt. RegROP im Bereich des Westlichen Wagrams.▶ Gesamter Stadtteil innerhalb des Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes lt. RegROP.
Gefährdungsbereiche	Es sind keine Gefährdungsbereiche bekannt.
Entwicklungsziele	
Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none">▶ Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung.▶ Erhaltung und Stärkung des Stadtteilzentrums Nord.▶ Zentrumszone lt. Flächenwidmungsplan im Bereich des Stadtteilzentrums – Stärkung des Ortskerns und der damit verbundenen zentralen Funktionen.▶ Potenzielle Hochhauszone lt. Hochhauskonzept 2008 im Bereich Traisenpark – entlang der Doktor-Adolf-Schärf-Straße sowie entlang der Bahntrasse Richtung Süden bis zur Stadtteilgrenze: Maximale Gebäudehöhe: 40 Meter.▶ Entwicklungsschwerpunkte Areal ehemalige Glanzstoff- sowie WWE-Gründe (WWE Wohn- und Wirtschaftspark EntwicklungsgesmbH.) – siehe Teilentwicklungskonzepte Glanzstoff-Areal, WWE-Gründe.
Grünraum	<ul style="list-style-type: none">▶ Viehofener Seen: Sicherstellung der Erholungsnutzung in Abstimmung mit Naturschutzzielen.▶ Traisenkorridor mit Viehofener Seen: Freihaltung von jeglicher Bebauung.▶ Westlicher Wagram: Freihaltung von jeglicher Bebauung inklusive einer im Detail festzulegenden Pufferzone östlich des Hangfußes zur Wahrung des regionstypischen Landschaftsbildes.▶ Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen entlang des Grünraumkorridors Mühlbach.
Technische Infrastruktur/ Verkehr	<ul style="list-style-type: none">▶ Ausbau der Tullnerbahn mit Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Bahntrasse zur Anbindung an den Stadtteil Radlberg.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept (Bericht)

Als generelles Entwicklungsziel wurde festgelegt:

„Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung.“

Die Veränderung der Dichte in diesem Sinne ist, nachdem der Flächenwidmungsplan lediglich indirekte Einflussmöglichkeiten auf die Bebauungsdichte hat, hauptsächlich per Änderung der Bebauungsbestimmungen zu erreichen, womit diese Zielsetzung im Rahmen einer Änderung des Teilbebauungsplanes umzusetzen ist.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass das Stadtentwicklungskonzept im zeitlichen Ablauf nach der letzten Änderung des Teilbebauungsplanes beschlossen wurde und dessen Inhalte dementsprechend im rechtsgültigen Stand des Bebauungsplanes noch nicht berücksichtigt sind.

Landschaftskonzept St. Pölten 2010 – Planungseinheit Nr. 7 Viehofen

Das Landschaftskonzept St. Pölten wurde vor Erlass des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erstellt, ist allerdings als Teil der Grundlagenforschung des Stadtentwicklungskonzeptes ebenfalls Teil des örtlichen Raumordnungsprogrammes und findet auch Umsetzung in den Maßnahmen des Konzeptes. Zur leichteren Erfassbarkeit wurde es in räumliche Teilbereiche aufgliedert. Viehofen wird als Planungseinheit Nr. 7⁵ geführt.

Das Landschaftskonzept weist keine konkrete Aussage betreffend der Breite des Grüngürtels am Grundstück 107/2 auf. Allerdings wird unter „raumbezogene Maßnahmen“ eine lokale Grünverbindung (Allee Dr.Wilhelm-Steingötter-/Austinstraße im Altortgebiet) angeführt. Den Ansatz einer Allee bildet der südliche Bereich der Austinstraße. Durch die Festlegung eines Grüngürtels im nördlichen Teil der Austinstraße wird diese Maßnahme jedoch unterstrichen, wengleich sich das gegenständliche Projektareal nicht im Altortgebiet befindet.

Die Plandarstellung des Landschaftskonzeptes stellt im gegenständlichen Bereich eine lokale Grünverbindung (grün punktierte Linie) dar:



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Landschaftskonzept 2010

⁵ Landschaftskonzept St. Pölten – Planungseinheit Nr. 7 Viehofen S.12, Technisches Büro für Landschaftsplanung und Biologie Dr. Alfred Benesch

Somit ist die Festlegung bzw. Erweiterung des Grüngürtels (bei geringer Verschmälerung am Grundstück 107/2) als Maßnahme zur Schaffung eines Netzes an wohnungsnahem Grünraum zu verstehen. Die Maßnahme entspricht damit nicht nur den Maßgaben des Landschaftskonzeptes, sondern darauf aufbauend auch den Maßgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

Änderungsanlass

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes sorgt dafür, dass die Verdichtungsmaßgabe des Stadtentwicklungskonzeptes, als Teil des örtlichen Raumordnungsprogrammes, umgesetzt wird. Mit der Beschlussfassung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2016 durch den Gemeinderat wurde eine neue Grundlage für die untergeordneten Plandokumente geschaffen.

§34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 – Änderung des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

- 1) wegen wesentlicher Änderungen der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder*
- 2) zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- 3) wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt, oder*
- 4) wenn die gesetzlichen Bestimmungen über einen Regelungsinhalt geändert wurden*

Zur Verbindung örtliche Raumordnung und Bebauungsplan:

§29 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 – Erlassung eines Bebauungsplanes

(1) von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen hat der Bebauungsplan die Regeln für
– die Bebauung
– die Verkehrserschließung festzulegen.
Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

Die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes können in Bebauungsplänen konkretisiert werden. Da Bebauungspläne auf Basis des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen, zu erlassen sind, dürfen diese dem Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Der zeitliche Ablauf der Erstellung der betreffenden Plandokumente (wie bereits geschildert) erklärt auch, warum der gegenständliche Teilbebauungsplan jetzt abgeändert werden soll: die Beschlussfassung des Entwicklungskonzeptes (28.11.2016) erfolgte nach der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes Viehofen-Austinstraße (30.01.2012). Die Zielformulierung der Verdichtung in Viehofen wurde somit erst nach der Erstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt. Die gegenständliche Änderung stellt in Folge eine notwendige Anpassung dar.

Nachdem der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes der Erlass des Stadtentwicklungskonzeptes und die darin festgelegte Zielsetzung der Nachverdichtung ist und diese für Viehofen generell und nicht explizit für den betreffenden Bereich gilt, stellt sich die Frage, warum die gegenständliche Änderung der Bebauungsdichte sich räumlich auf den vorgesehenen Bereich beschränkt. Dieser Umstand erklärt sich durch die übrigen bestehenden Bebauungsbestimmungen und die Struktur der umliegenden Bereiche.

Folgende Bebauungsdichten können derzeit im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Viehofen-Austinstraße (rot hinterlegt) und den umliegenden Bereichen (Geltungsbereich Teilbebauungsplan Viehofen-Nord) umgesetzt werden:



Abbildung 13: höchstzulässige Bebauungsdichte – vor Abänderung

Im Bereich südlich der Austinstraße ist durchgängig eine Bebauungsdichte von 35% und die Bauklassen I, II vorgeschrieben. Die Aufschließung der Baugründe im betreffenden Bereich erfolgt größtenteils über Gemeindestraßen. Die Bebauung ist durch Einfamilienhäuser geprägt.

Im Bereich nördlich der Austinstraße (Geltungsbereich Teilbebauungsplan Viehofen-Austinstraße) entspricht die Struktur im Westen, zwischen Godderidgegasse und Spitzfabrikstraße, jener südlich der Austinstraße. Auch hier ist Einfamilienhausbebauung vorherrschend und die Bauklassen I, II bei 35% Bebauungsdichte zulässig. Im zentralen Bereich hingegen sind größtenteils die Bauklassen II, III sowie 50% Bebauungsdichte zulässig. Dies ist jener Bereich, der auch bereits dichtere Wohnbebauung aufweist.

Im östlichen Bereich, der Gegenstand der vorliegenden Änderung ist, liegt die höchstzulässige Dichte bisher bei 25%. Dieser Bereich weist noch größere unbebaute Flächen auf und ist dementsprechend der einzige Bereich des Teilbebauungsplanes Viehofen-Austinstraße, der noch Potenzial zur Verdichtung bietet.

Nach der geplanten Änderung des Teilbebauungsplanes Viehofen-Austinstraße sind folgende Dichten möglich:

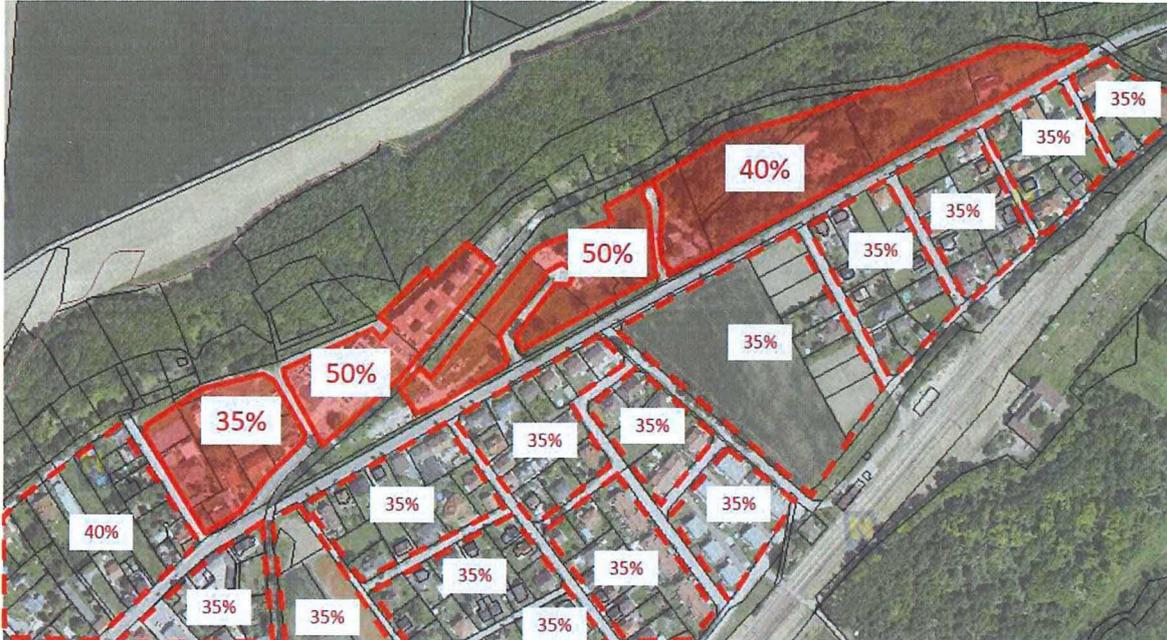


Abbildung 14: höchstzulässige Bebauungsdichte – nach Abänderung

Die Harmonisierung der höchstzulässigen Bebauungsdichte im vorgesehenen Bereich auf 40% trägt damit der im Vergleich zum Bereich südlich der Austinstraße höheren Bauklasse Rechnung und dient der Umsetzung der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes.

Loosdorf, am 4.6.2020

Dipl.-Ing. Herfried Schedlmayer

Anlagen:

Flächenwidmungsplan Pl. Nr. 2357/FA.1. Änderung-Entwurf (Schwarz-Rot-Darstellung)
Bebauungsplan Pl. Nr. 2357/TBPLA.1. Änderung-Entwurf (Schwarz-Rot-Darstellung)

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

ABÄNDERUNG - ENTWURF

Viehofen - Austinstraße
ehem. Spitzenfabrik

PL. NR.: 2357/ F.A.1.
03.06.2020

KG: Viehofen



HIERAUF BEZIEHT SICH DIE VERORDNUNG
DES GEMEINDERATES VOM

AUFLAGEFRIST:

KUNDGEMACHT:

DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANVERFASSER:



schedlmayer | raumplanung



Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH
GF Dipl.-Ing. Herfried Schedlmayer
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

A-3382 Loosdorf · Parkstraße 5
Telefon: 02754/6803 · Fax: 02754/6803-4
e-mail: office@raumordnung.at
www.raumordnung.at

AMT DER NÖ-LANDESREGIERUNG: