

4

**Betreff:** Änderung des Flächenwidmungsplanes  
**Flächenwidmungsplanänderungen 2021**

Unser Zeichen: V/5/13-108-2021/Wi.-  
Datum: 13.05.2022  
Bearbeitet von: Ing. Wiener  
Büro: Rathaus, 2. Stk.  
Telefon: 02742 333 - 2413  
Fax: 02742 333 - 2409  
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

## B e r i c h t

### A ALLGEMEINES

Die Landeshauptstadt St. Pölten beabsichtigt die Änderung des Flächenwidmungsplanes in den Katastralgemeinden KG. Ratzersdorf, Viehofen, St. Pölten, Zwerndorf, Weitern, Stattersdorf, Teufelhof, Unterradlberg, Ganzendorf, Waitzendorf, Spratzern, Unterwagram, Oberwagram, Pottenbrunn und Harland.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird die Nummerierung der Anträge um Änderung des Flächenwidmungsplanes für die einzelnen Änderungspunkte übernommen. Die Nummerierung ist nicht immer fortlaufend, weil einige Anträge bereits bei vorhergehenden Änderungen bearbeitet wurden bzw. Ansuchen zurückgezogen wurden.

#### Änderungen im Einzelnen

Die Abänderungen des Flächenwidmungsplanes werden für die öffentliche Auflage in einer Schwarz-Rot-Darstellung vorgelegt, um den Planungsbetroffenen deutlich machen zu können, welche Inhalte geändert werden sollen.

Für die Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes ist jedoch eine Neudarstellung in Farbe (Maßstab 1 : 5000) vorgesehen.

Die Nummerierung ist in der Schwarz-Rot-Plandarstellung entweder in einem blauen (private Ansuchen) oder roten (öffentliche Ansuchen) Kreis dargestellt.

Die nachfolgende beschriebene Änderung betrifft 27 Punkte.

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, soweit dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist. Die Stadtgemeinde verfügt, wie eingangs erwähnt, über ein verordnetes Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2017.

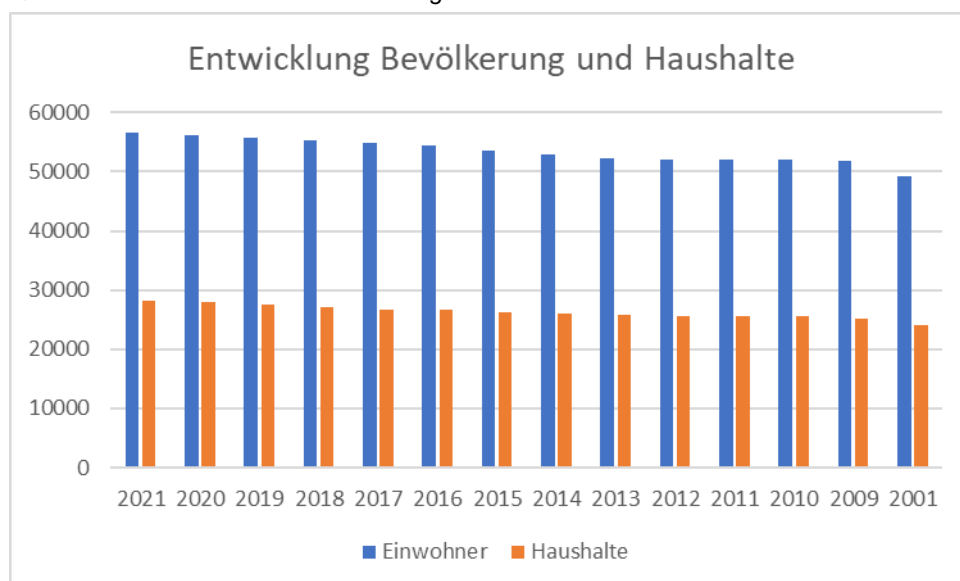
Im Zuge des letzten Änderungsverfahrens wurden die geforderten Themen bereits erläutert. Aufgrund inzwischen aktualisierter Daten der Bevölkerungsentwicklung, soll dieses Thema erneut aufgegriffen werden. Weiters wird auch die Entwicklung der Baulandbilanz zwischen 2009 und 2021 dargelegt. Änderungen im Hinblick auf die Naturgefahren sind seit dem letzten Verfahren nicht eingetreten.

## Entwicklung der Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes bereits im Berichtteil eingehend abgehandelt. Im Allgemeinen zeigt St. Pölten seit 2017 weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohnerzahlen. Zwischen 2017 und 2022 steigt die Bevölkerung deutlich von 54.882 auf 56.558 Einwohner, d.h ein Zuwachs von 1.676 Einwohner mit Hauptwohnsitz in 5 Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung kann somit als stark positiv bewertet werden.

Entwicklung der Bevölkerungszahl				
Jahr	Einwohner	Veränderung in %	Haushalte	Haushaltsgröße
2021	56558	0,9	28177	2,01
2020	56.098	0,2	27.865	2,01
2019	55.754	0,9	27.449	2,03
2018	55.278	0,7	27.094	2,04
2017	54.882	0,9	26.768	2,05
2016	54.373	1,4	26.635	2,04
2015	53.619	1,3	26.316	2,04
2014	52.935	1,1	26.008	2,04
2013	52.340	0,4	25.761	2,03
2012	52.132	-0,02	25.687	2,03
2011	52.141	0,2	25.662	2,03
2010	52.027	0,4	25.482	2,04
2009	51.786	5,1	25.228	2,05
2001	49.121	-1,8	24.153	2,01

Quelle Statistisches Jahrbuch der Stadtgemeinde St. Pölten



Quelle Statistisches Jahrbuch der Stadtgemeinde St. Pölten

Seit Eröffnung der Hochleistungsbahn Wien – St. Pölten ist die Landeshauptstadt ein begehrter Wohnstandort, nicht nur für Zuzügler aus den St. Pöltner Umlandgemeinden, dem Traisental und dem Pielachtal sowie auch aus Wien und dem Wiener Umland geworden, sodass ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum in St. Pölten entstanden ist.

### Aktueller Bevölkerungsstand

Laut Auskunft des Meldeamtes der Stadt St. Pölten leben derzeit (Stand: 31.12.2021) 56.558 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz in St. Pölten. Mit Einbeziehung der NebenwohnsitzerInnen ergibt sich eine Zahl von 62.014 BewohnerInnen insgesamt. Verglichen mit der Bevölkerungsprognose der ÖROK aus dem Jahr 2018 wächst die Stadt derzeit wesentlich schneller als angenommen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsprognose ÖROK 2018-2040 (ohne Nebenwohnsitze)**

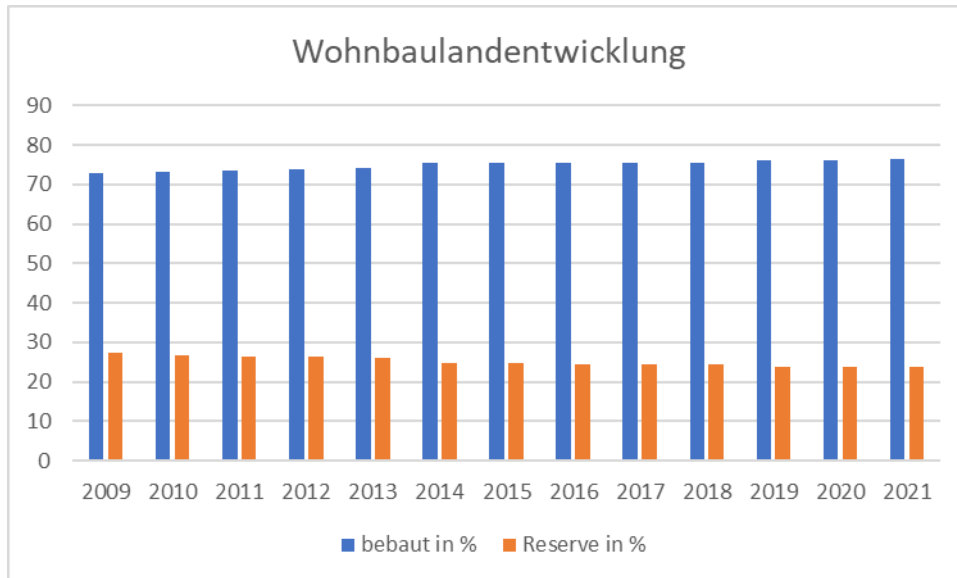
St. Pölten Stadt	01.01.2018	01.01.2040
Bev. Insgesamt	54.649	58.195
<b>Anteile Bevölkerung in %</b>		
bis 19 Jahre	19,5	19,2
20-64 Jahre	60,8	54,6
65+ Jahre	19,7	26,2
85+ Jahre	2,9	4,3
<b>Bevölkerungsveränderung 2018-2040</b>		
absolut		3.546
in %		6,5%

Quelle: Statistik Austria, 2019

### Flächenbilanz und Entwicklung der Baulandreserven

Jahr	Wohnbaulandreserven			
	bebaut in ha	bebaut in %	unbebaut in ha	Reserve in %
2009	1084,63	72,8	406,17	27,2
2010	1090,87	73,2	399,32	26,8
2011	1098,36	73,6	393,62	26,4
2012	1106,42	73,8	393,24	26,2
2013	1111,41	74	389,53	26
2014	1132,37	75,4	368,54	24,6
2015	1129,18	75,3	370,88	24,7
2016	1134,66	75,6	365,4	24,4
2017	1146,46	75,5	372,79	24,5
2018	1154,98	75,6	372,33	24,4
2019	1164,1	76,1	364,76	23,9
2020	1163,82	76,1	365,27	23,9
2021	1173,04	76,7	356,94	23,3

Das Ausmaß der Wohnbaulandreserven ist zwischen 2009 und 2021 anteilig und in gesamten Zahlen deutlich rückläufig. Während vor 12 Jahren noch 27,2% Reserven bestanden, ging dieser Wert bis auf 23,3% zurück, obwohl sich das Ausmaß der gesamten Wohnbaulandfläche (von 1.490,80 auf 1.529,98ha) erhöht hat. In absoluten Zahlen reduzierten sich die Reserven um ca. 46 ha. Der Abbau von Reserven kann somit trotz der Ausweisung neuer Baulandflächen mit rund 3,8 ha pro Jahr bemessen werden. Die bebauten Flächen stiegen von 1084,63 ha auf 1173,04 ha an.

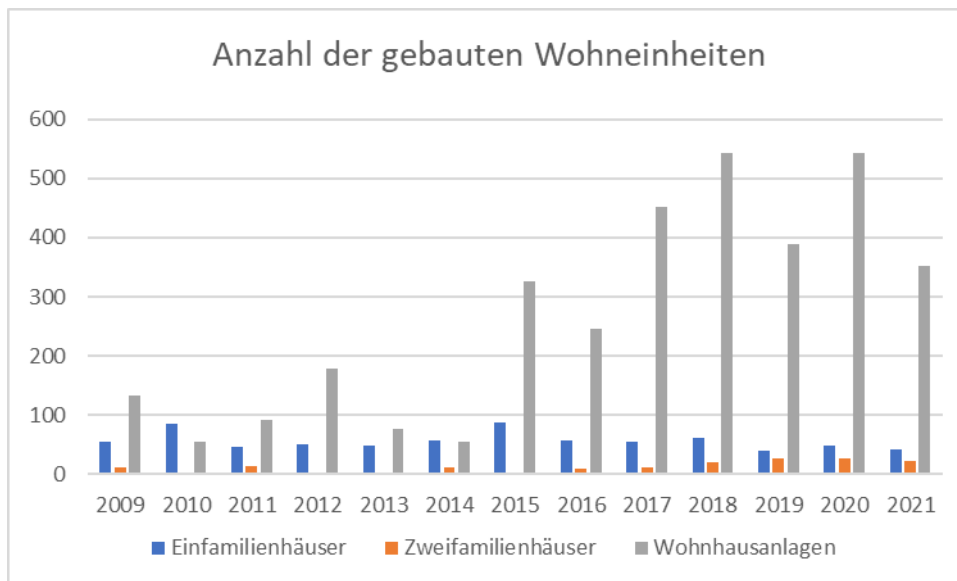


Die Wohnbaulandreserven sind in diesem Zeitraum zurückgegangen, weil einerseits nur mehr jene Flächen neu gewidmet wurden, die auch tatsächlich bebaut werden konnten und andererseits viele Brachflächen in Zentrumslage dem verdichteten Wohnbau zugeführt werden konnten. Insgesamt ist die Nachfrage nach Bauplätzen für Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser, Doppelhäuser als auch Einfamilienhäuser weiterhin groß. Die nachfolgende Abbildung zeigt die mehr als rege Bautätigkeit der letzten 12 Jahre in allen relevanten Wohnbauvarianten.

Jahr	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Wohnhaus- und Reihenhäuseranlagen Wohneinheiten
2009	54	12	133
2010	85	4	55
2011	46	14	92
2012	50	4	179
2013	49	0	77
2014	58	12	55
2015	88	4	326
2016	57	9	246
2017	56	12	452
2018	61	21	543
2019	40	26	389
2020	48	27	542
2021	43	23	353
<b>Gesamt</b>	<b>735</b>	<b>168</b>	<b>3442</b>

Abbildung Bautätigkeit Quelle Baustatistik Stadt St.Pölten





Wie die Abbildung zeigt, sind ab dem Jahr 2015 überdurchschnittlich viele Geschößwohnungsbauten errichtet worden, welche alle auf bereits lange gewidmeten Wohnbauland (sogenannten alten Baulandreserven, älter als 20 Jahre) bzw. Brachflächen errichtet wurden. Das heißt, diese Wohnhausanlagen entstanden im Zentrum bzw. in den Stadtteilzentren, entsprechend den Zielsetzungen der Raumordnung „Innen vor Außen“.

Die qualitative Bewertung der Baulandreserven zeigt, dass es in St. Pölten derzeit bis auf das vertraglich geregelte Bauland und Grundstücke, welche sich im Besitz der Stadtgemeinde St. Pölten befinden, keine Flächen bestehen, die aktuell als verfügbar gelten. Nach einer umfassenden Einschätzung der Reserven durch die Fachabteilung Stadtplanung kann festgestellt werden, dass der weit überwiegende Teil der Flächen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unterliegen, als Garten genutzt werden oder schlicht und einfach als nicht verfügbar gelten, da seitens der Grundeigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

In den beiliegenden Plandarstellungen M01 bis M08 (Planstand: 10.02.2022) wird das **Baulandmonitoring** sowie eine Bewertung der Baulandreserven für das gesamte Stadtgebiet von St. Pölten präsentiert.

- M01 Baulandreserven mit Restriktionen
- M02 Baulandreserve im Besitz von Bauträgern
- M03 Wohnbauland - Reserve
- M04 Gewerbeflächen – Reserve
- M05 Brachen
- M06 Bauperioden
- M07 Städtischer Grundbesitz nach Widmungskategorien
- M08 Städtischer Besitz Grundreserven

## FLÄCHENAUFSTELLUNG NEUER WIDMUNGSFLÄCHEN

(inkl. Verkehrsflächen)

Aufgrund § 3 Abs. (4) NÖ ROG 2014, i.d.dzt.g.F.

Änderungspunkt	Widmungen	Dimension des Baulandteiles (inkl. Verkehrsflächen)	Anmerkungen	Relevant f. 2 ha Regelung gem. §3 NÖ ROG 2014
12.	BW, VF öffentlich	0,94	Neuausweisung von Bauland Wohngebiet	ja
3.	BW	0,135	Neuausweisung von Bauland Wohngebiet	ja

**B. Behandlung der privaten Ansuchen um Abänderung des Flächenwidmungsplanes, gemäß den gesetzlichen Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.**

**1. Östlich der Spitzenfabrik (Alpenland Wohnungsgenossenschaft)**

KG. Viehofen, Grundstück 107/1 und 105/1

Planblatt: 7135-5200

Umwidmung

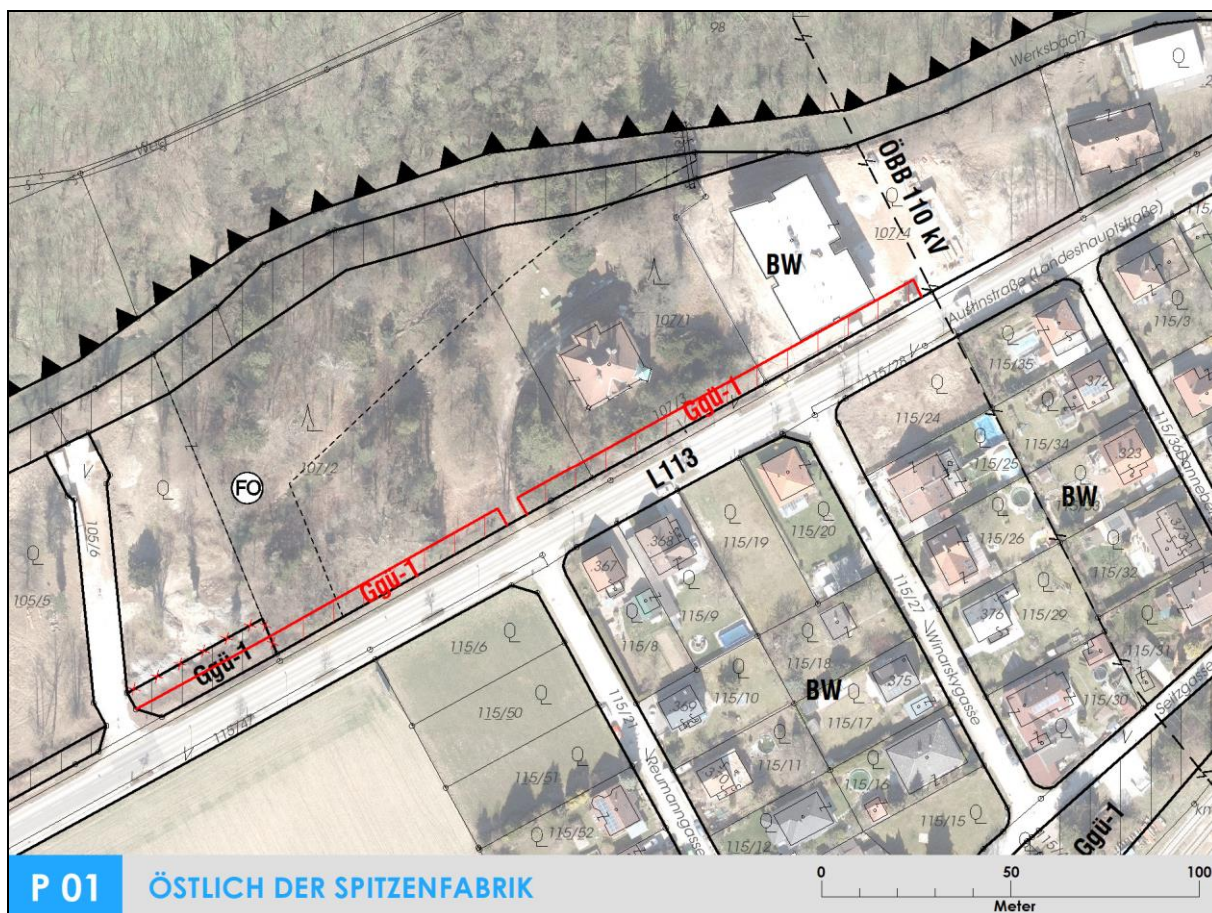
von Bauland-Wohngebiet

auf Grünland Grüngürtel mit der Funktion Siedlungsgliederung

bzw.

Reduzierung der Breite des Grünland Grüngürtel mit der Funktion Siedlungsgliederung von 10m auf 5m

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Schedlmayer  
Es liegt auch eine lärmtechnische Untersuchung vor.





## 2. Schäferhundeverein Ratzersdorf (Schopp)

KG. Ratzersdorf, Grundstück 1632 (Teilfläche)

Planblatt: 7135-5200

Umwidmung

von Grünland Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland Sport - Hundeabrichteplatz

Kenntlichmachung der Windschutzgürtel

Anpassung der Baulandgrenze an die DKM

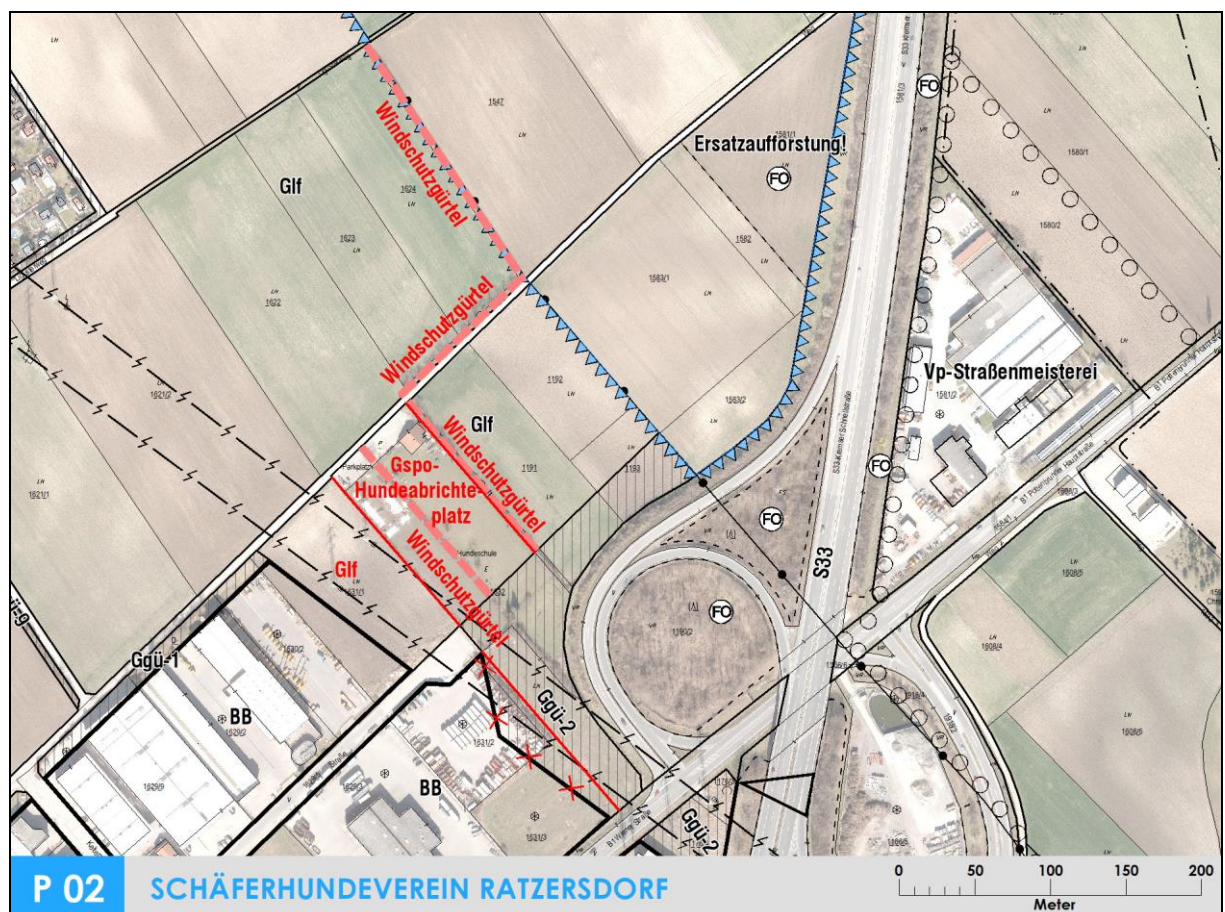
### Örtliche Situation

Die gegenständliche Fläche befindet sich bei der Schnellstraßenabfahrt Nord der S 33 am außerhalb des Ortszentrums von Ratzersdorf. Südlich grenzt die Gewerbezone Ratzersdorf mit folgenden Betrieben unmittelbar an:

- Firma Prangl Vermietung von Mobilkränen, Arbeitsbühnen sowie die Durchführung von Spezialtransporten und Schwerlastverbringungen
- Scania LKW Logistikunternehmen
- Abstellanlage für LKW, PKW und Container
- Lutz Abhollager

Im Bereich zwischen dem Hundeabrichteplatz und dem Betriebsgebiet befinden sich zwei 110kV Hochspannungsleitungen.

Es handelt sich hierbei um den österreichischen Schäferhundeverein Ortsgruppe St. Pölten, welcher im Zuge der Landeshauptstadtwerdung und dem Bau des NÖ Regierungsviertels nach Ratzersdorf abgesiedelt wurde. Der Hundeabrichteplatz samt Vereinshaus besteht seit 1994 samt Baubewilligung an diesem Standort.





## Planung und Änderungsanlass

Die Widmung Grünland Sport – Hundeabrichteplatz wird entsprechend dem Ausmaß des Bestandes und der vorhandenen Nutzung festgelegt, um den Standort auch langfristig abzusichern. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Grüngürtel und Betriebsgebiet entsprechend der neuen Grundgrenzen, welche sich aus dem Kommassierungsverfahrens ergaben und nun in der digitalen Katastermappe enthalten sind. Die im Zuge der Kommassierung angelegten Windschutzgürtel östlich und nördlich des Hundeabrichteplatzes werden ebenfalls im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht.

Damit wird auch den Zielen des Landschaftskonzeptes entsprochen und ein Teil der Grünverbindungen zwischen dem Naherholungsgebiet Traisen als übergeordneter Grünzug und der hochrangigen Grünverbindung „S33 - und Westbahn-Korridor“ – als künstlicher Korridor, entsprochen. Zusätzlich wird der bereits gewidmete Ggü-2 entlang der Auffahrt zur

S 33, welcher sich im Besitz der Stadtgemeinde St. Pölten befindet, standortgerecht bepflanzt. Der Hundeabrichteplatz als Grünlandwidmung steht somit im Einklang mit dem Landschafts- und Stadtentwicklungskonzept.

Eine Lärmbelastung aufgrund der Lage abseits von Wohnsiedlungen und Naherholungsgebiete ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die geplante Widmung bildet die vorhandene Nutzungsstruktur und es ist nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.





### 3. Eisberg (Pasteiner)

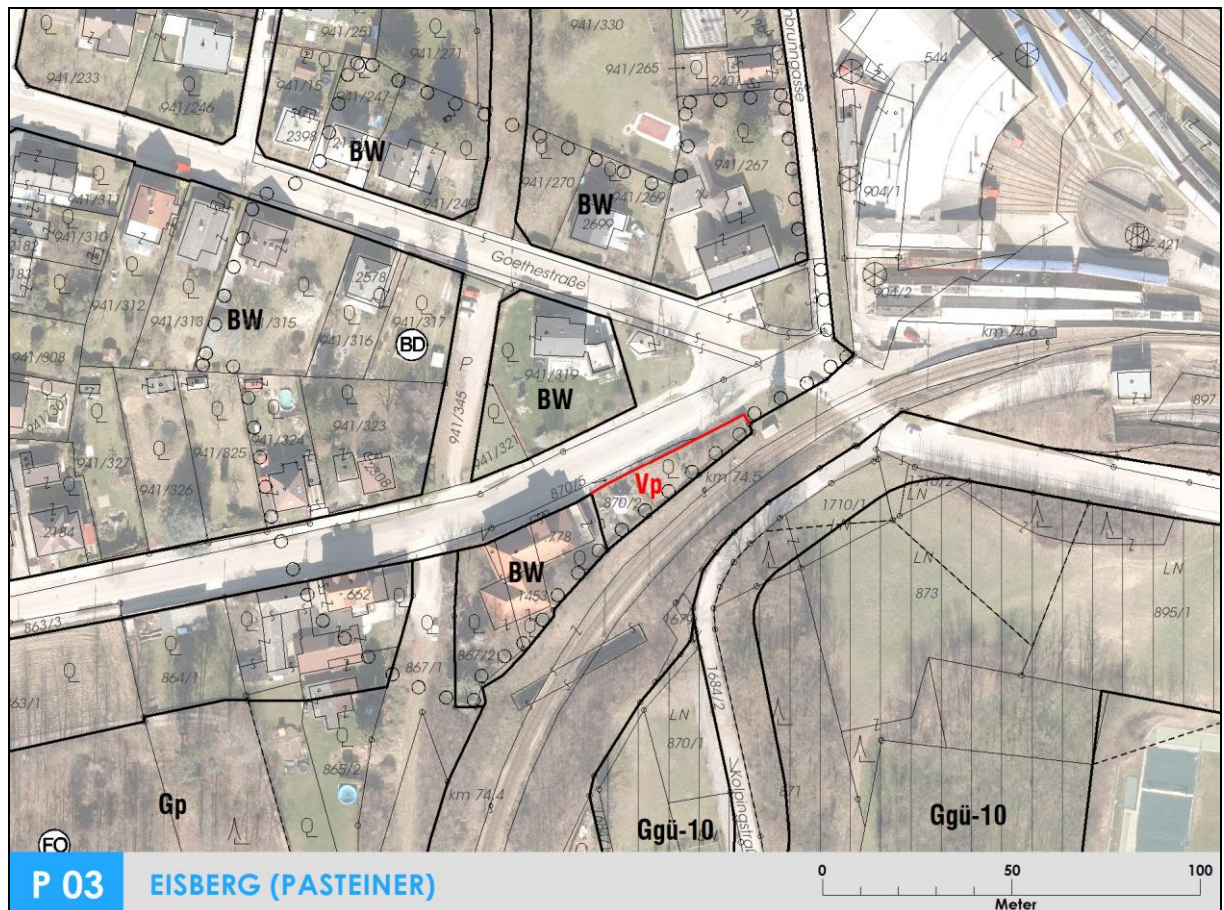
KG. St. Pölten, Grundstück 870/2  
Planblatt: 7035-5302

Umwidmung  
von Verkehrsfläche öffentlich  
auf Verkehrsfläche privat

#### Örtliche Situation

Die gegenständliche Fläche befindet sich zwischen der Waldstraße und der Leobersdorfer Bahnstrecke. Das Grundstück ist zugehörig zu dem westlich benachbarten Wohnhaus und als Garten genutzt. Vor Umnutzung des Objektes zum Wohnhaus befand sich hier ein Restaurant, bei welchem die gegenständliche als Gastgarten genutzt wurde.

Im Flächenwidmungsplan ist derzeit das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.



#### Planung und Änderungsanlass

Das öffentliche Straßennetz ist in diesem Siedlungsgebiet bereits voll ausgebaut, mit Fahrbahn, beidseitigen Gehsteig und Grünstreifen bzw. Bauminseln. Eine Aufweitung der Verkehrsfläche, wie derzeit im Flächenwidmungsplan vorgesehen, ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich. Um die Fläche überhaupt ins öffentliche Gut einverleiben zu können, müsste das Grundstück von der Stadt käuflich

erworben werden, weil keine unentgeltliche Abtretungsverpflichtung mehr besteht. Es wurden bereits einmal vom Anrainer Flächen für die Anschließung ins öffentliche Gut abgetreten. Daher wird die Widmung öffentliche Verkehrsfläche auf den Bestand zum Erhalt des privaten Gartens reduziert. Es erfolgt jedoch die Widmung Verkehrsfläche privat, aufgrund der Lage an der Bahnstrecke.



#### 4. Vitalitas Grundstücksverwaltung GmbH

KG. St. Pölten

Grundstücke 1505/4 und 1505/8

Planblatt: 7035-5303

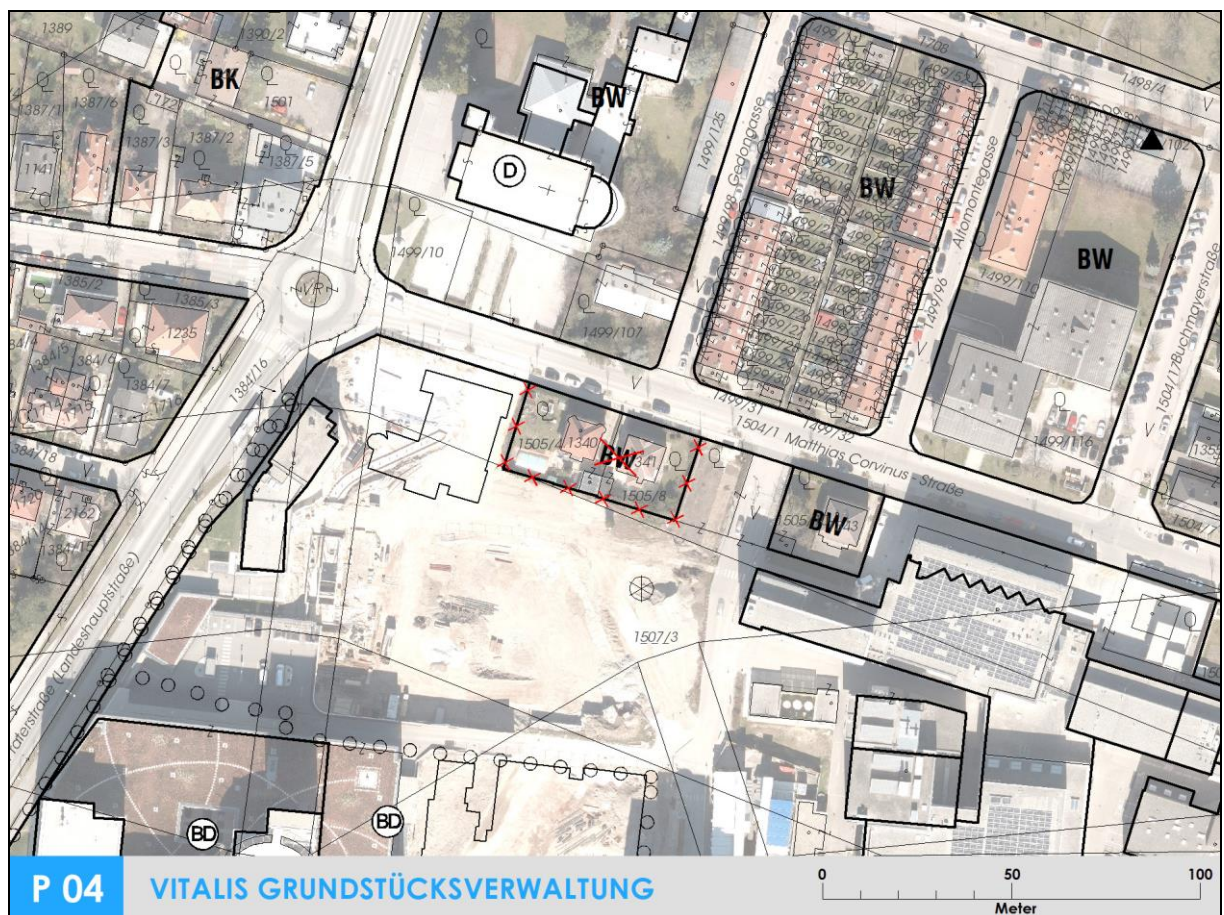
Umwidmung

von Bauland – Wohngebiet

auf Bauland – Sondergebiet-Krankenhaus – Hochhauszone max.45m

#### Örtliche Situation

Die gegenständlichen Umwidmungsflächen liegen im unmittelbaren Umfeld des Universitätsklinikums an der Matthias-Corvinus-Straße und sind derzeit mit Einfamilienhäusern bebaut, deren Nutzung sich nach Übernahme durch das Universitätsklinikum ändern wird.



#### Planung und Änderungsanlass

Das Universitätsklinikum konnte diese Grundstücke erwerben und daher fließen diese in die umfassenden Ausbaupläne ein. Die gegenständlichen Flächen werden als Bauland-Sondergebiet-Krankenhaus Hochhauszone mit max. 45m gewidmet, entsprechend der bereits bestehenden Widmung des Universitätsklinikums. Es handelt sich somit um eine Arrondierung des Sondergebietes in diesem Baublock. Der gegenständliche Bereich befindet sich im Eignungsbereich der Hochhauszone Universitätsklinikum, welche in der Hochhausstudie von 2009 und im weiteren im Stadtentwicklungskonzept 2017 festgelegt wurde.



Die Umwidmung dient daher einerseits der Verwirklichung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes ist somit ein Änderungsanlass im Sinne des §25 Z.5. des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gegeben.

## 5. DI Trauttmansdorff-Weinsberg

KG. Zwerndorf

Grundstücke 104 Teilfläche

Planblatt: 7135-5300

Umwidmung

von Grünland Land- und Forstwirtschaft  
auf Grünland Sport-Bogenschießanlage  
und

von Grünland Sport-Bogenschießanlage  
auf Grünland Land- und Forstwirtschaft

### Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um die bestehende Bogenschießanlage östlich der Ortschaft Zwerndorf an der Landesstraße L5077.

Das Gelände erstreckt sich über eine Fläche von rund 18ha, wobei als Grünland Sport – Bogenschießanlage nur ca. 1300m<sup>2</sup> gewidmet wurden. Auf dieser Fläche befindet sich ein kleines Gebäude mit ca. 30m<sup>2</sup> bebauter Fläche (sogenanntes Tiny House), in welchem Anmeldung, Ticketverkauf und Bogenausrüstungsverleih untergebracht sind. Der Rest der Fläche wird als Einschussplatz zur Einschulung bzw. Einweisung zum Bogenschießen genutzt, um die Sicherheitsregeln für den 3D Bogenparcour zu erlangen.

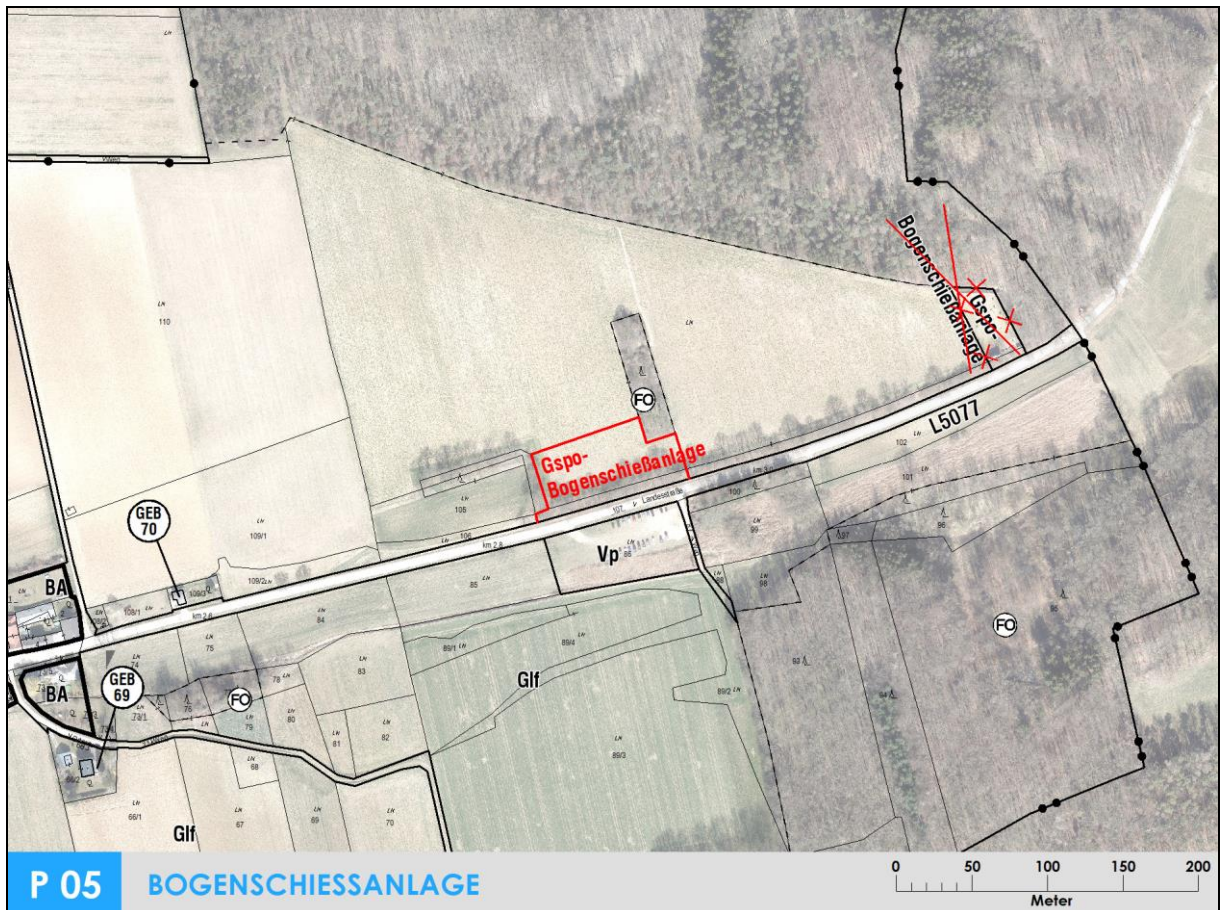
Ansicht des Einschussplatzes innerhalb der Gspo-Widmung. Unten Ansicht des Tiny House mit Kassa etc.







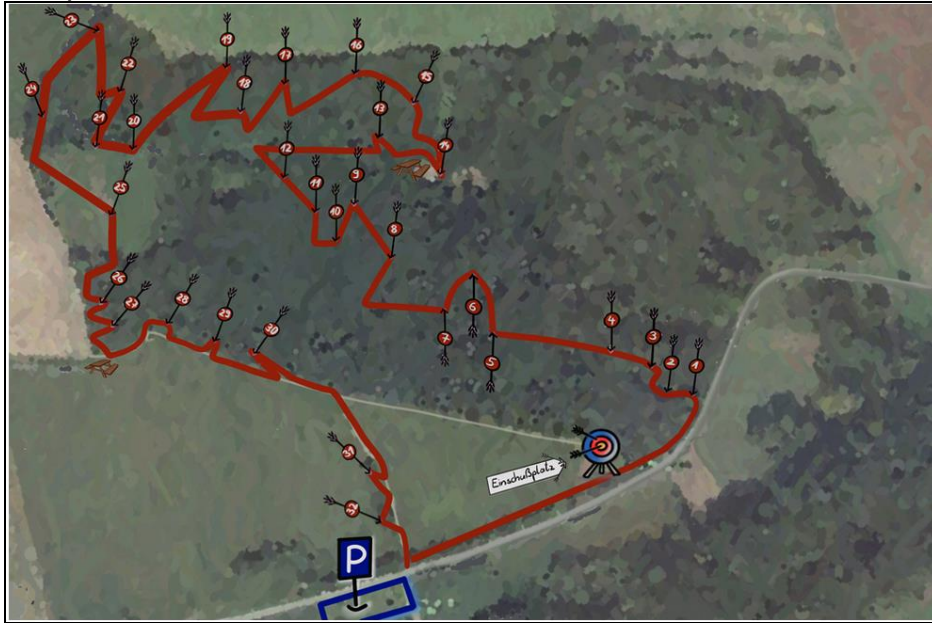
Westlich, in einer Entfernung von ca. 250m befindet sich südlich der Landesstraße der dazugehörige Parkplatz.



### Planung und Änderungsanlass

Das Bogensportareal besteht aus 6 teilweise ineinandergreifenden Parcours auf einer Gesamtfläche von 18ha. Auf dem 3D Parcours kann man auf ca. 80 Ziele schießen und dieser hat durchschnittlich eine Länge von ca. 4km und wird annähernd kreisförmig oder elliptisch angelegt. Auf geführten/gekennzeichneten Routen wird der Bogenschütze durch den Wald zum Abschlussplock geführt, von wo man dann aus auf das Kunststofftier seinen Pfeil abschießen kann.

## Beispiel Roter Parcours



Die 3D Bogenschiessparcouranlage gibt es nun seit Herbst 2019 und erfreut sich größter Beliebtheit. Es wurden bisher 10.000 Besucher gezählt und nun soll auch ein Bogenschiessverein gegründet werden.

Aufgrund der steigenden Besucherzahlen ist das bestehende Gebäude mit Kassa und Verleihbereich zu klein, um den Anforderungen eines geordneten Ablaufes sicherzustellen.

Es ist geplant ein Vereinsgebäude im Ausmaß von ca. 10m mal 15m zu errichten. In diesem Bauwerk sollen die erforderlichen Sanitäreinrichtungen, Shop für Bogensportartikel samt Verleih und Lager untergebracht werden. Um eine bessere Abwicklung des Betriebes zu ermöglichen soll das Gspo nach Westen, auf Höhe des Parkplatzes, verlegt werden.

Das Ausmaß beträgt ca. 3.600m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche soll das Gebäude sowie der Einschussplatz errichtet werden. Die derzeit bestehende Gspo Fläche wird im Gegensatz dazu aufgelassen.

Durch die Verlegung zum Parkplatz entsteht eine kurze Anbindung zum Kassabereich, sowie werden die Bogensportler sicher entlang eines Fußweges, innerhalb des Grünlandes, zum Parcours geführt. Mit dieser Maßnahme wird die Sicherheit erhöht, weil niemand mehr entlang (bzw. auf) der Landesstraße zum Eingang des Parcours laufen muss. Durch die Neuorganisation wird auch eine Konzentration des Kassabereich und Parkplatz an einem Standort geschaffen.

Die Fläche ist verfügbar. Aufgrund der Lage weit außerhalb des Wohnsiedlungsgebietes erscheint die Raumverträglichkeit auch weiterhin gegeben.



## 7. WP Wohnperspektive

KG. Weitern

Grundstücke 71, 72, 73, 74

Planblatt: 7035-5300

Umwidmung

von Bauland-Agrargebiet

auf öffentliche Verkehrsfläche

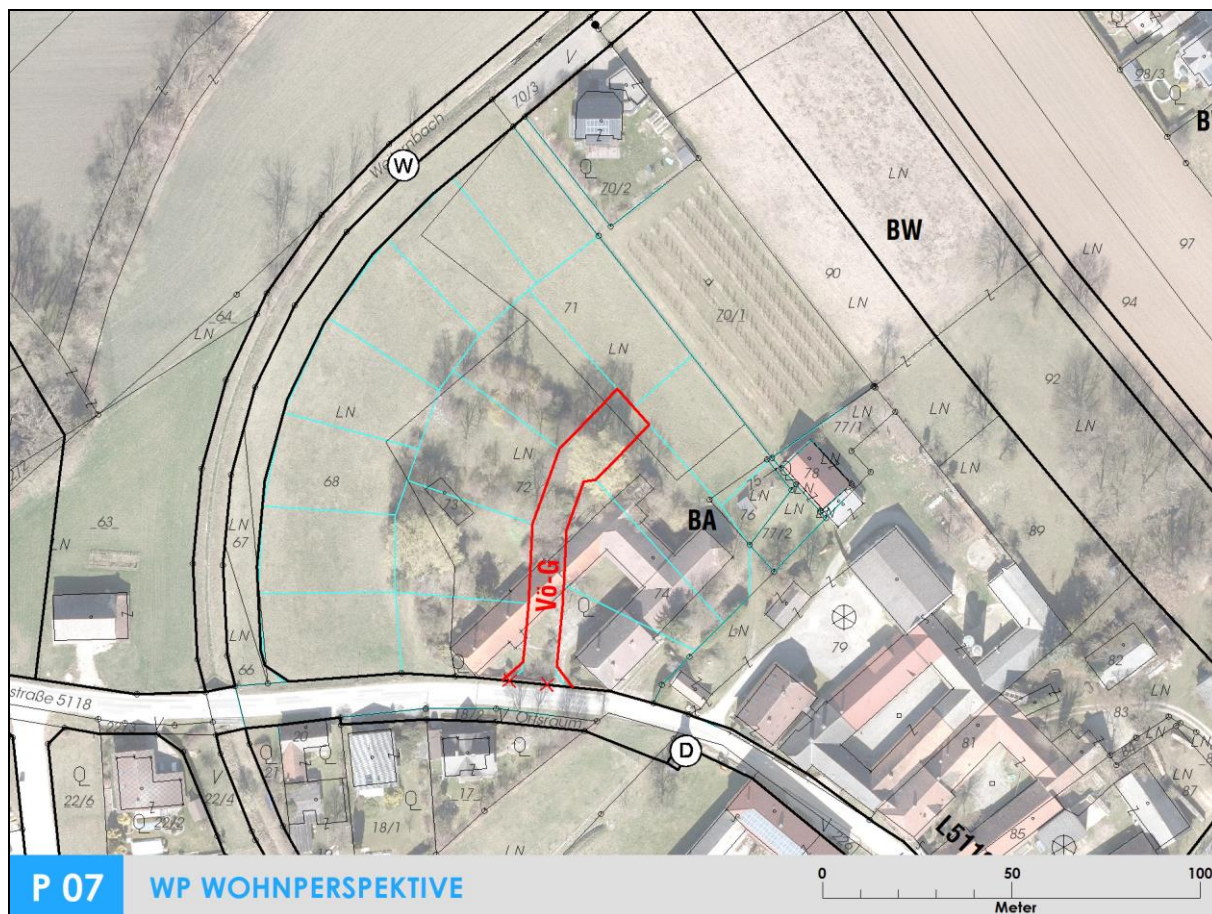
### Planung und Änderungsanlass

Dieses als Bauland-Agrargebiet gewidmete Grundstück wurde von der WP Wohnperspektive erworben und soll nun einer Bebauung zugeführt werden.

Die Fläche wird in 15 Bauplätze aufgeteilt und kann daher nur durch eine zusätzliche Anliegerstraße an das öffentliche Gut angebunden werden.

Seitens der Stadt besteht grundsätzlich Interesse an einer Bebauung von bereits gewidmetem und voll aufgeschlossenem Wohngebiet, innerhalb von Ortsteilen.

Daher wird eine Stichstraße mit Wendepplatz festgelegt, um einerseits die Aufschließung der künftigen Bauparzellen zu gewährleisten und andererseits eine bessere Baulandgestaltung mit sinnvollen Bauparzellentiefen zu erzielen.



## 8. Lilienhof Kongregatio Jesu

KG. Stattersdorf, Grdst.Nr.: 227, 228, 281/3, 226 (Teilfläche)  
Planblatt: 7134-5101

### Umwidmung

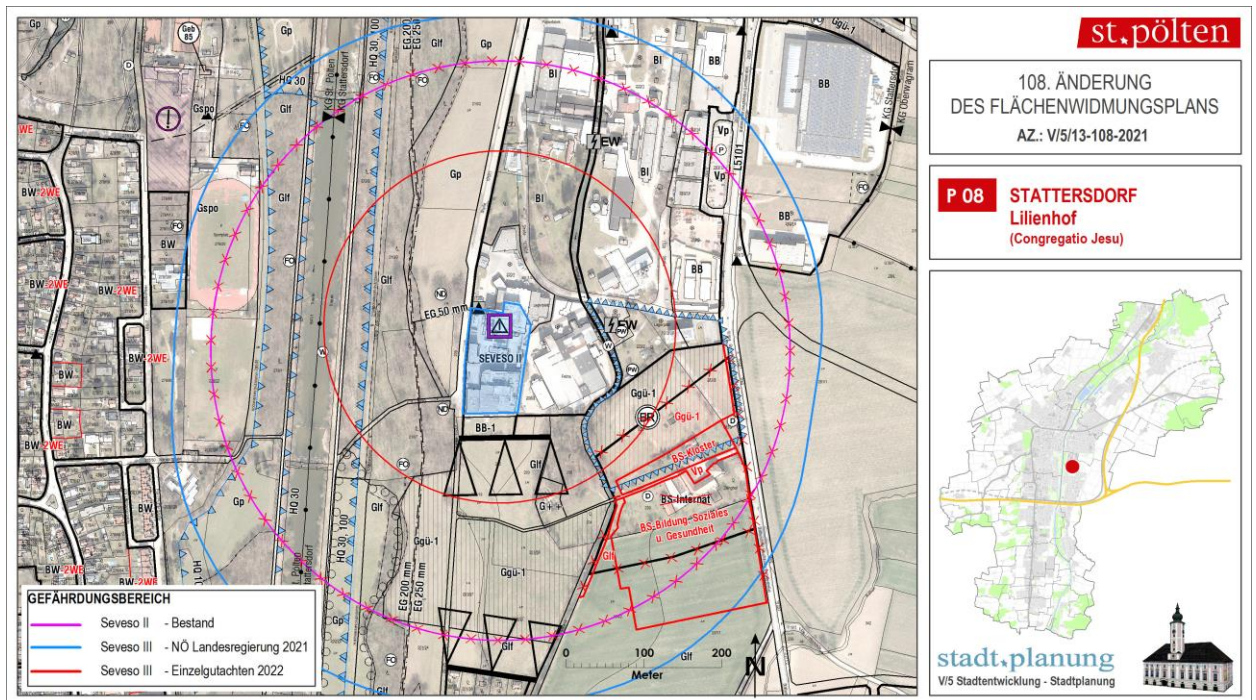
von Bauland-Sondergebiet Internat und Grünland-Grüngürtel 1  
auf Grünland Grüngürtel 1 und Bauland-Sondergebiet Kloster

Grdst.Nr.: 230, 231/3, 194/2 und 237/1 (Teilflächen)

### Umwidmung

von Bauland-Sondergebiet Internat und Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf  
Verkehrsfläche privat, Bauland-Sondergebiet-Bildung, Soziales und Gesundheit,  
auf Grünland Grüngürtel 1 und Grünland-Land- und Forstwirtschaft  
Kenntlichmachung des SEVESO III Schutzkreises mit einem Radius von 226m  
(statt bisher 390m)

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Schedlmayer





### 13. Ehemaliger Voithplatz

KG. St. Pölten

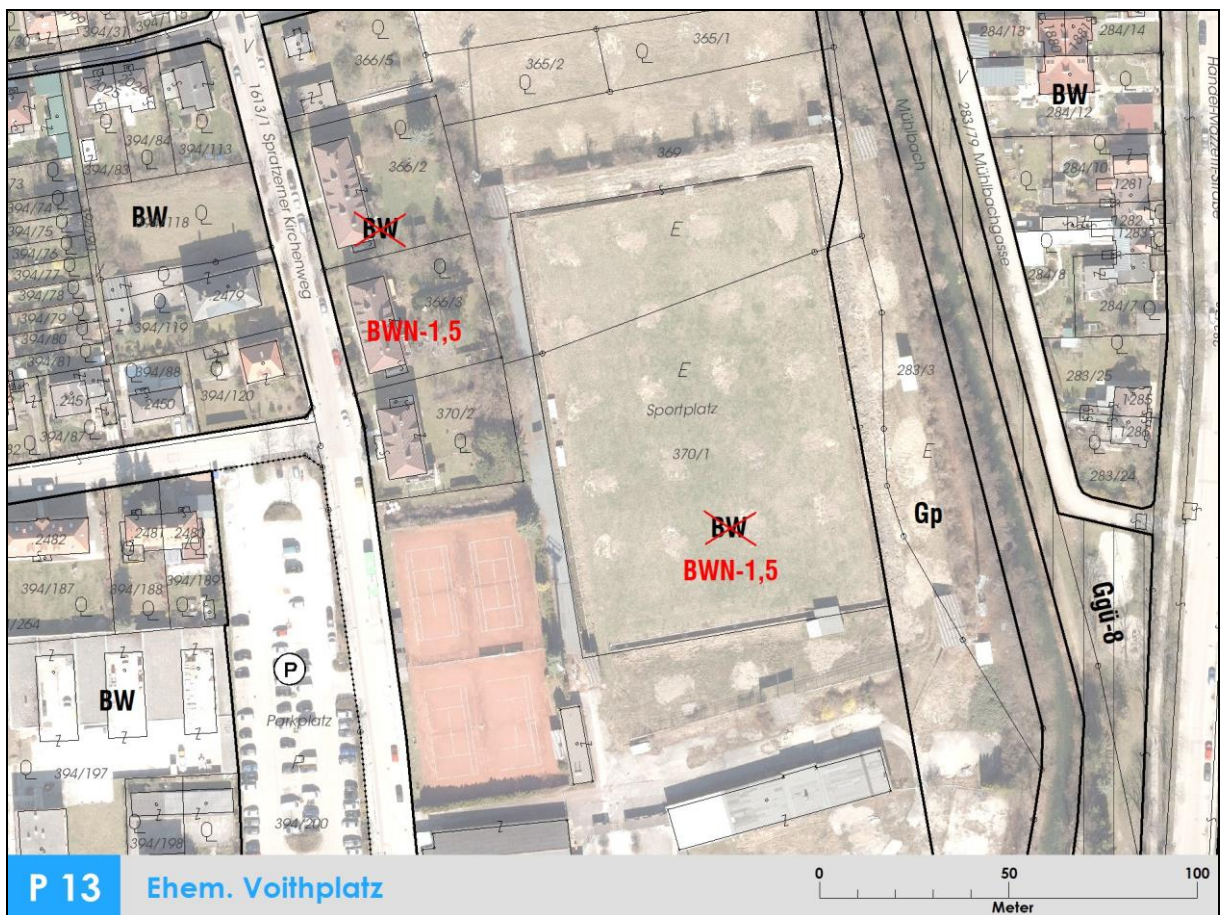
Grdst.Nr. 370/1, 369, 370/2, 366/2, 365/2, 365/1, 362/6, 366/5

Umwidmung

von Bauland-Wohngebiet

auf Bauland-Wohngebiet – nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen  
Geschoßflächenzahl von 1,5

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Schedlmayer



## 14. Wohnungsgenossenschaft Alpenland Trautsonstraße

KG. St. Pölten

Grdst.Nr. 1147/1 und 1147/7

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Wohngebiet

### Planung und Änderungsanlass

Es handelt sich hierbei um das Areal des ehemaligen Pensionistenheimes, welches durch die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland mittels eines kooperativen Planungsauswahlverfahrens, entwickelt werden soll. Ziel des Verfahrens ist die gemeinsame Erarbeitung eines Entwurfes zur Entwicklung eines vielfältigen, qualitätsvollen Wohnquartiers samt quartiersbezogener komplementärer Nutzungen wie Gemeinschaftseinrichtungen, Nahversorgungs- und soziale Einrichtungen, öffentliche Freiflächen unter Zielsetzungen der „smart city“ Strategien.

Das Areal besteht aus zwei Grundstücken im Ausmaß von ca. 2ha, wobei die Parzelle 1147/7 als Bauland Kerngebiet gewidmet ist, und eine keilförmige Konfiguration aufweist. Aufgrund der Form dieses Grundstückes ist eine qualitätsvolle und städtebaulich sinnvolle Bebauung nicht möglich und daher ist es erforderlich die beiden Grundstücke zu vereinigen. Gleichzeitig wird für den gesamten Baublock eine einheitliche Widmung, und zwar Bauland-Wohngebiet entsprechend der künftigen Nutzung festgelegt.

Die geplanten Nutzungen sind auch im Bauland-Wohngebiet zulässig.

Die im Bebauungsplan festgelegte Geschößflächenzahl von 1,5 bleibt durch die Umwidmung sowie der Grundstückszusammenlegung unverändert und wird durch das geplante Vorhaben auch eingehalten.



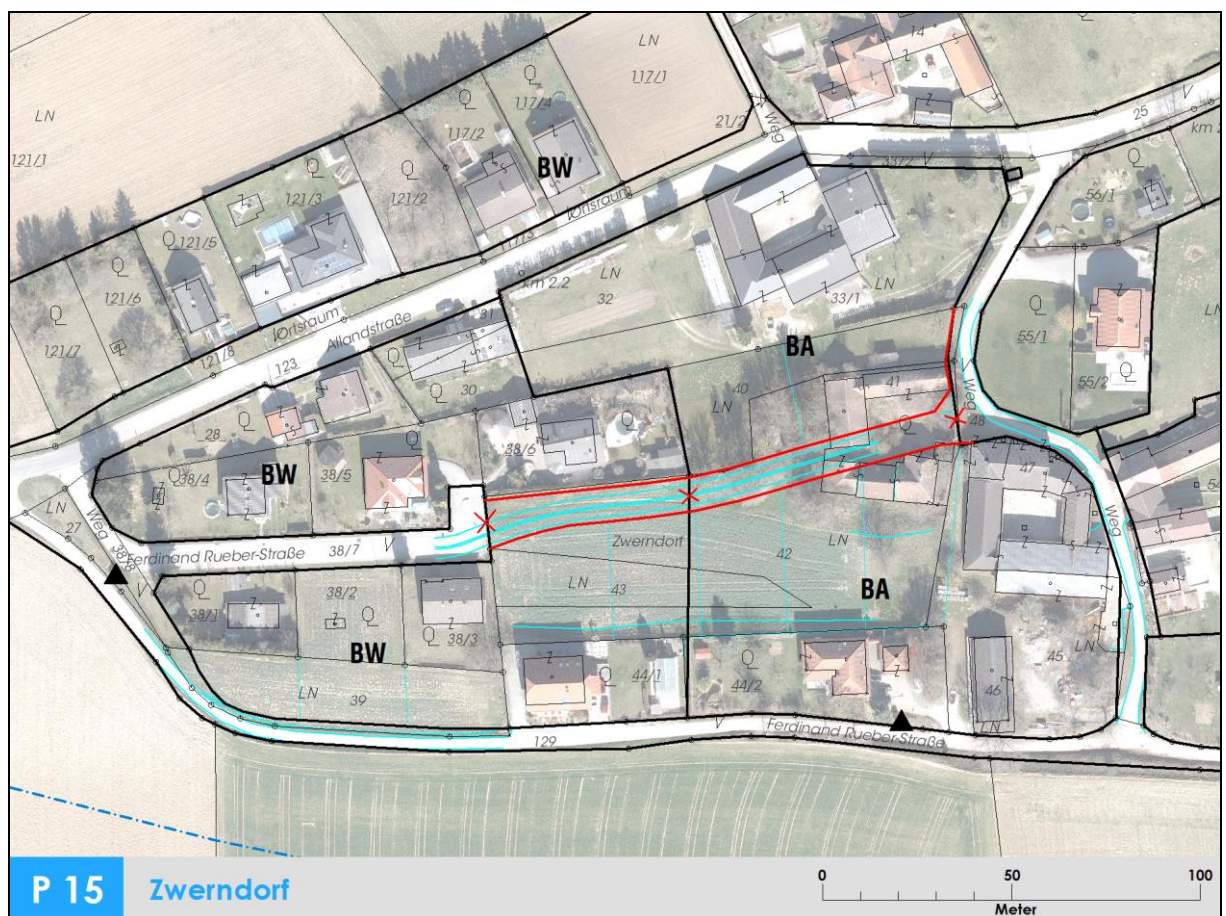


**15. Walzl Peter und Barbara und Bruckner Gerhard und Karin**  
KG. Zwerndorf  
Grundstücke 40, 41, 42 und 43  
Planblatt: 7135-5201

Umwidmung  
von Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet  
auf öffentliche Verkehrsfläche

### Planung und Änderungsanlass

Dieses innerörtliche Siedlungsgebiet soll nun einer Bebauung zugeführt werden. Die Fläche wird in 7 Bauplätze aufgeteilt und kann daher nur durch eine Verlängerung der bestehenden Sackstraße an das öffentliche Gut angebunden werden. Seitens der Stadt besteht grundsätzlich Interesse an einer Bebauung von bereits gewidmetem und voll aufgeschlossenem Wohngebiet, innerhalb von Ortsteilen. Daher wird die bestehende Stichstraße mit Wendeplatz verlängert, um einerseits die Aufschließung der künftigen Bauparzellen zu gewährleisten und andererseits eine bessere Baulandgestaltung mit sinnvollen Bauparzellentiefen zu erzielen. Weiters erleichtert eine durchgehende Straßenverbindung den Winterdienst sowie die Arbeiten der Müllabfuhr.

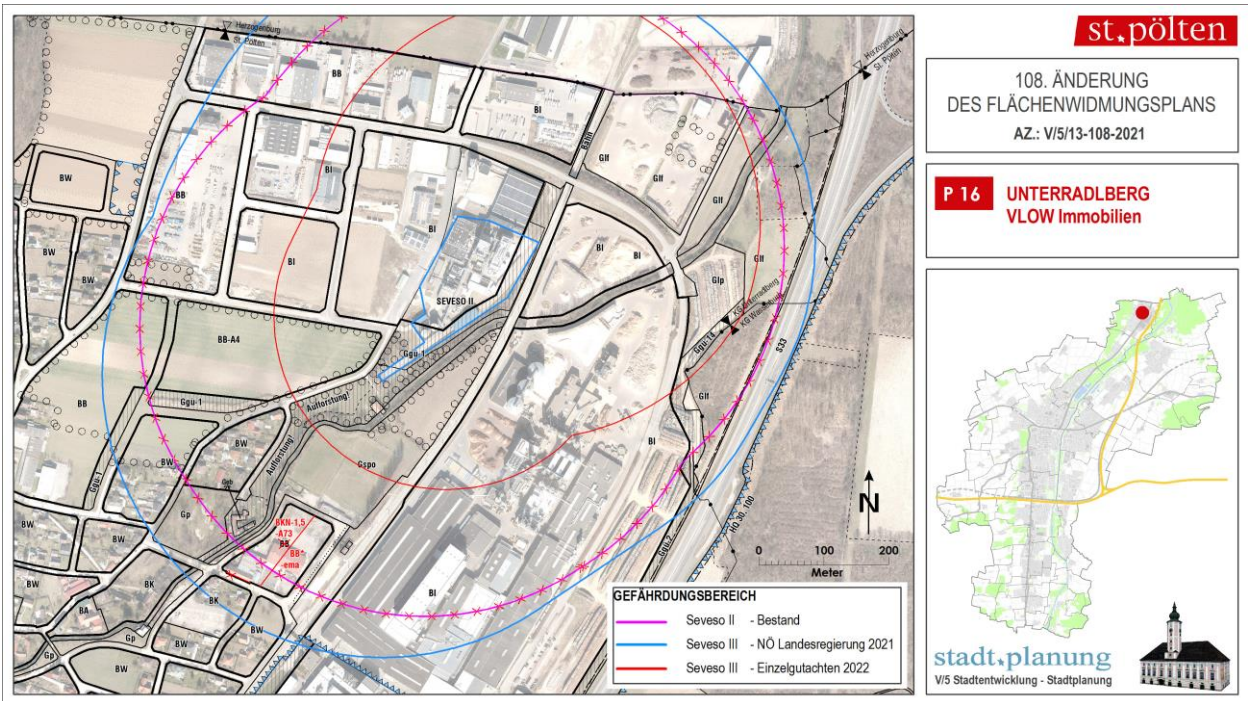


# 16. VLOW Immobilien

KG. Unterradlberg  
 Grundstücke 424/2,428/1 und 434/1

Umwidmung  
 von Bauland-Betriebsgebiet  
 auf Bauland-Betriebsgebiet emissionsarm (60/50dBA)  
 und Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximalen  
 Geschoßflächenzahl von 1,5 mit Baulandsicherungsvertrag

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Paula





## 17. Union Investment Real Estate Austria AG

KG. Viehofen

Grundstücke 315/2, 315/3 und 315/4

Planblatt: Legendenblatt

Aufhebung der Beschränkung der Verkaufsfläche für Lebensmittelhandel

### Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um das Traisencenter, welches derzeit als Bauland-Kerngebiet Handelseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von 11.500m<sup>2</sup> und davon im Lebensmittelhandel 1.462m<sup>2</sup> gewidmet ist. Die tatsächliche Nutzung entspricht der Flächenwidmung.



### Planung und Änderungsanlass

Das Traisencenter wurde Ende der 90er-Jahre, entsprechend der damaligen Gesetzeslage, als Fachmarktzentrum errichtet. Das heißt, Handelseinrichtungen ohne Verkauf von Lebensmittel sowie keine gemeinsame Mall, von der aus die einzelnen Geschäfte zugänglich sind.

Mit der 17. Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes wurden die Widmungen Bauland-Gebiete für Einkaufszentren und Bauland-Gebiete für Fachmarktzentren gestrichen. Daher stimmte die Flächenwidmung nach ihrer Bezeichnung nicht mehr mit den Bestimmungen dieses Gesetzes überein und es wurde der Flächenwidmungsplan entsprechend geändert mit der Ausweisung der Zentrumszone und Bauland-Kerngebiet Handelseinrichtung mit einer max. Verkaufsfläche von 11.500m<sup>2</sup> und davon im Lebensmittelhandel 1.462m<sup>2</sup>. Diese

Einschränkung der Verkaufsfläche bezüglich Lebensmittel ergab ein Raumverträglichkeitsgutachten.

Das Traisencenter besteht nun seit 20 Jahren und ist baulich in ein Alter gekommen wo nun Revitalisierungen und Modernisierungen erforderlich sind, um den Stand der Technik zu gewährleisten. Daher erfolgen aktuell umfassende bauliche Maßnahmen und Umgestaltungen.

Der Betreiber beabsichtigt eine Erweiterung der bewilligten Verkaufsfläche für Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandel von 1.462m<sup>2</sup> auf 2.500m<sup>2</sup>. Die rechtskräftig gewidmete BK-H mit einer max. Verkaufsfläche von 11.500m<sup>2</sup> bleibt beibehalten. Es ist nicht geplant, zusätzlich Handels- bzw. Bruttogeschossflächen zu schaffen, sondern es sollen lediglich bestehende Flächen, die aktuell keine Vermietung aufweisen, für den Handel mit Lebensmittel verwendet werden.

Es wird daher die Beschränkung der Verkaufsfläche von 1.462m<sup>2</sup> für Lebensmittelhandel aufgehoben, jedoch die max. Verkaufsfläche von 11.500m<sup>2</sup> bleibt weiterhin aufrecht. Der Baulandsicherungsvertrag vom 27.05.2009 wird entsprechend der Flächenwidmung durch einen Aufhebungsvertrag ersetzt, um eine Übereinstimmung zu gewährleisten.

Der Nachweis bezüglich der Verträglichkeit auf die Wirtschaftsstruktur liegt ein positives Raumverträglichkeitsgutachten (Büro Schedlmayer vom 25.08-2021) samt Verkehrsuntersuchung (Büro Zieritz+Partner vom 29.07.2021) vor.

Eine Erhöhung der Lebensmitteleinzelhandelsfläche an diesem bestehenden Handelsstandort unter Beibehaltung der bestehenden Verkaufsfläche von 11.500m<sup>2</sup> ist unter dem Aspekt der Raumverträglichkeit weiterhin gegeben.



## C Behandlung der öffentlichen Ansuchen um Abänderung des Flächenwidmungsplanes, gemäß den gesetzlichen Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

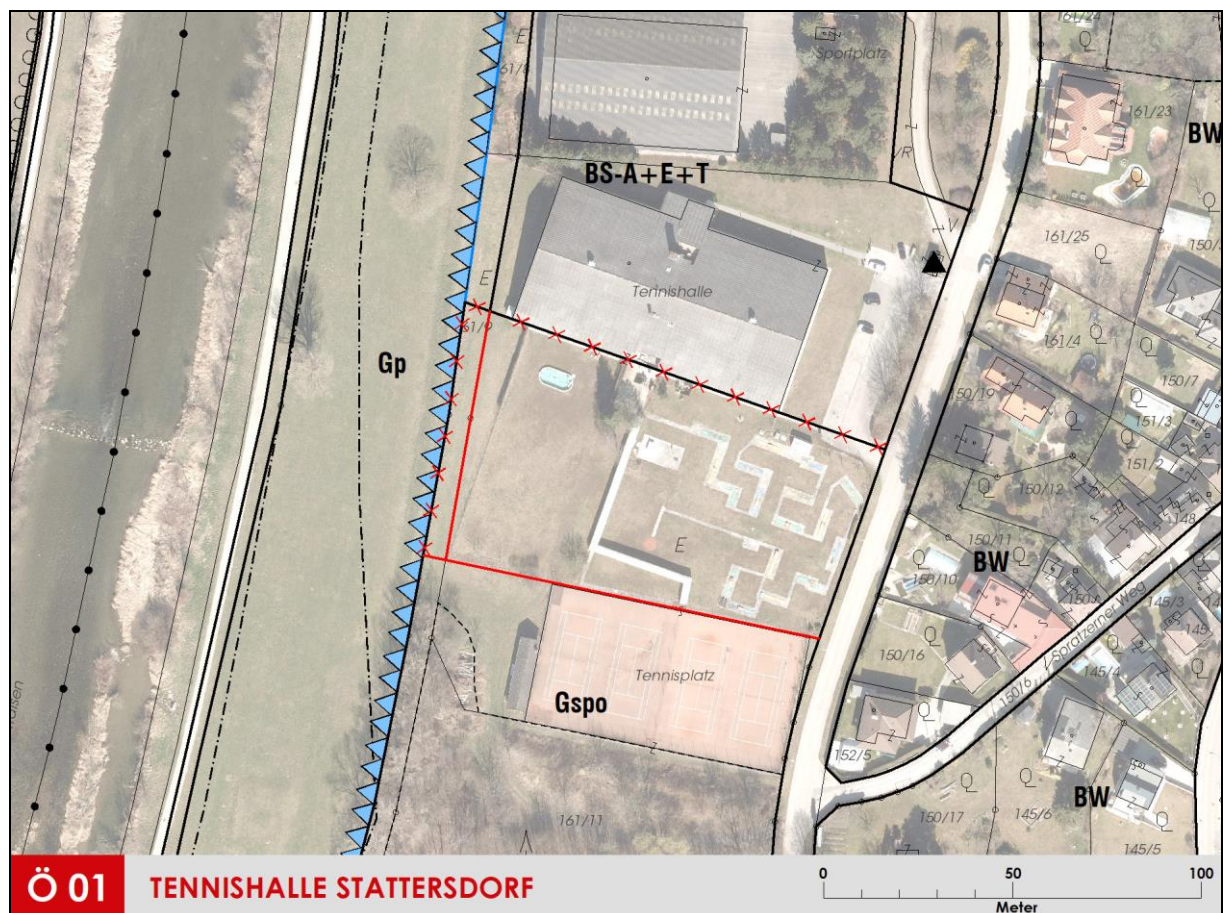
### 1. Strategisches Grundstücksmanagement Tennishalle

KG. Stattersdorf  
Grundstück 161/11  
Planblatt: 7034-5101

Umwidmung  
von Grünland – Sport  
auf Bauland – Sondergebiet – Asphalt-Eisstockbahn und Tennishalle

#### Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um das Sport- und Freizeitgebiet in Stattersdorf, welches zwischen Putzgasse und Traisen liegt. Südlich befindet sich die Westautobahn. Das Sportzentrum besteht aus einer Fußballanlage - auf welcher die SKN Frauenfußballmannschaft beheimatet ist – einer Halle mit Asphalt- und Eisstockschießanlage und dem Tenniscenter Allround mit vier Hallenplätze und 4 Freiplätzen. Neben den Aktivitäten rund um Tennis sind auch Badminton Plätze, eine Kleingolfanlage und eine Spielwiese vorhanden. Die Grundflächen befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde St. Pölten und sind jeweils an die verschiedenen vereine verpachtet.



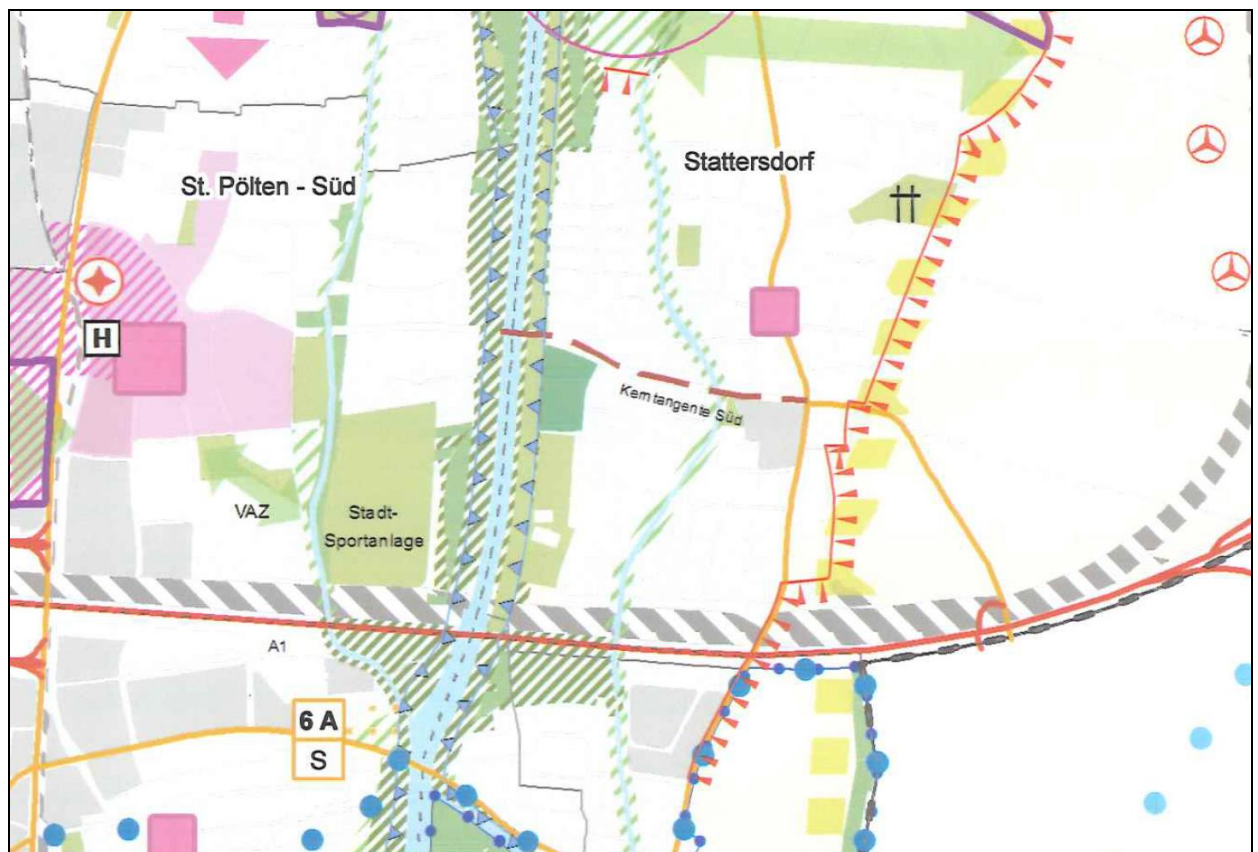
## Planung und Änderungsanlass

Das Bauland-Sondergebiet Tennishalle soll Richtung Süden erweitert werden.

In St. Pölten gibt es verteilt über das Stadtgebiet insgesamt 10 Tennisanlagen, wobei aber sieben davon ausschließlich dem Vereinssport vorbehalten sind.

Im Tenniscenter Allround kann jedermann einen Platz buchen und es ist somit für jeden Hobbysportler zugänglich. Weiters wird auch eine Tennisschule für Kinder und Erwachsene angeboten. Aufgrund dieser Angebote verzeichnete das Tenniscenter in den letzten Jahren einen regen Anstieg an Besuchern. Resultierend daraus ergibt sich ein erhöhter Bedarf an adäquaten Trainings- und Spielmöglichkeiten. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen und die Sport- und Freizeitstätte strukturell an eine moderne Tennisanlage mit ganzjährigen Nutzungsmöglichkeiten anzupassen bzw. zu erweitern, soll eine Tennishalle errichtet werden, in der auf zwei Feldern sowohl im Winter als auch bei Regen während des Sommerspielbetriebs gespielt werden kann. Eine Ausdehnung der Nutzung am etablierten Standort erscheint daher folgerichtig.

Der Ausbau dieses Sport- und Freizeitstandortes unterstützt unmittelbar die angestrebte Umsetzung grundsätzlicher und qualitativer Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms der LH St. Pölten und entspricht somit den Forderungen laut § 25 Abs.1 Z.5 des NÖ. ROG 2014 zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms.





## 2. Stadtplanung

KG. Pönten  
Grundstück 317 Teilfläche  
Planblatt: 7035-5302

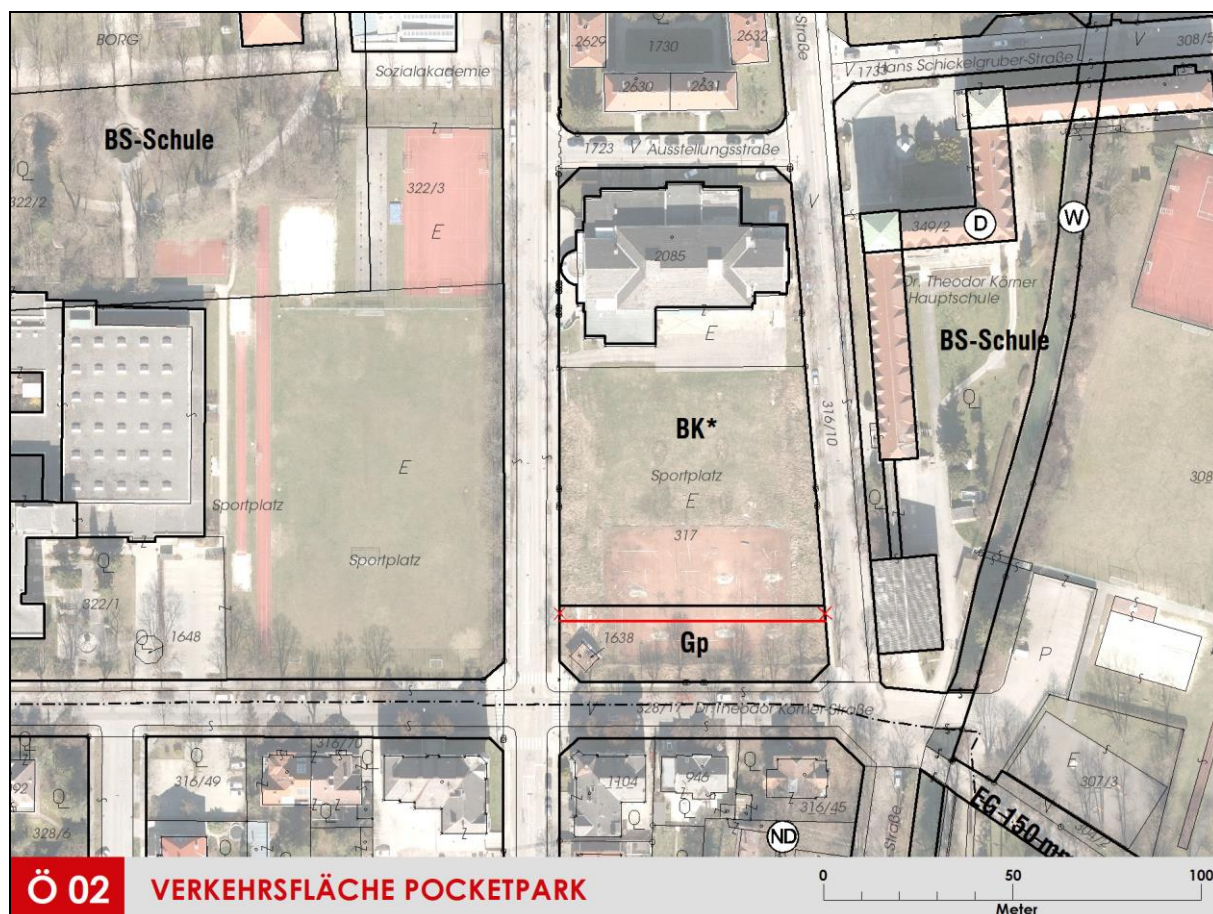
Umwidmung  
von Grünland – Park  
auf Verkehrsfläche Fußweg

### Planung und Änderungsanlass

Die gegenständliche Fläche befindet sich im Anschluss der ehemaligen Turnwiese der ÖTB-Turnhalle, inmitten des größten Cottage-Quartiers von St. Pönten. Diese ehemalige Turnwiese wird einer Bebauung zugeführt und der als Grünland-Park gewidmete Teil an die Stadtgemeinde abgetreten.

Die Stadt St. Pönten entwickelt hier entsprechend dem Stadtentwicklungs- und Landschaftskonzept einen Quartierspark bzw. begrünten Platz, um den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu genügen bzw. die Vernetzung mit dem Grünsystem des Cottage zu erzielen. Auf einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, inklusive Fußwegverbindung sowie Grünstreifen/Allee wird ein wohnungsnaher „vest-pocket-park“ geschaffen.

Die Widmung Grünland Park ist bereits vorhanden, und wird durch die wichtige West-Ost fußläufige Verbindung zum Hammerpark bzw. in weiterer Folge zum Naherholungsgebiet Traisen, durch die Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche Fußweg ergänzt.



### 3. Stadtplanung

KG. Viehofen

Grundstück 115/7,115/46, 115/23

Planblatt: 7035-5301

Umwidmung  
von Verkehrsfläche  
auf Bauland – Wohngebiet  
und Grünland Grüngürtel Lärmschutz 10m breit

#### Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um Flächen inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Viehofen, welche zum Teil im Eigentum der Stadtgemeinde St. Pölten bzw. Privateigentum stehen. Aufgrund der Lage war eine P&R Anlage für die Bahnhaltstelle Viehofen geplant. Deshalb wurde damals im Flächenwidmungsplan eine platzartige Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche im Ausmaß 45mx30m festgelegt.

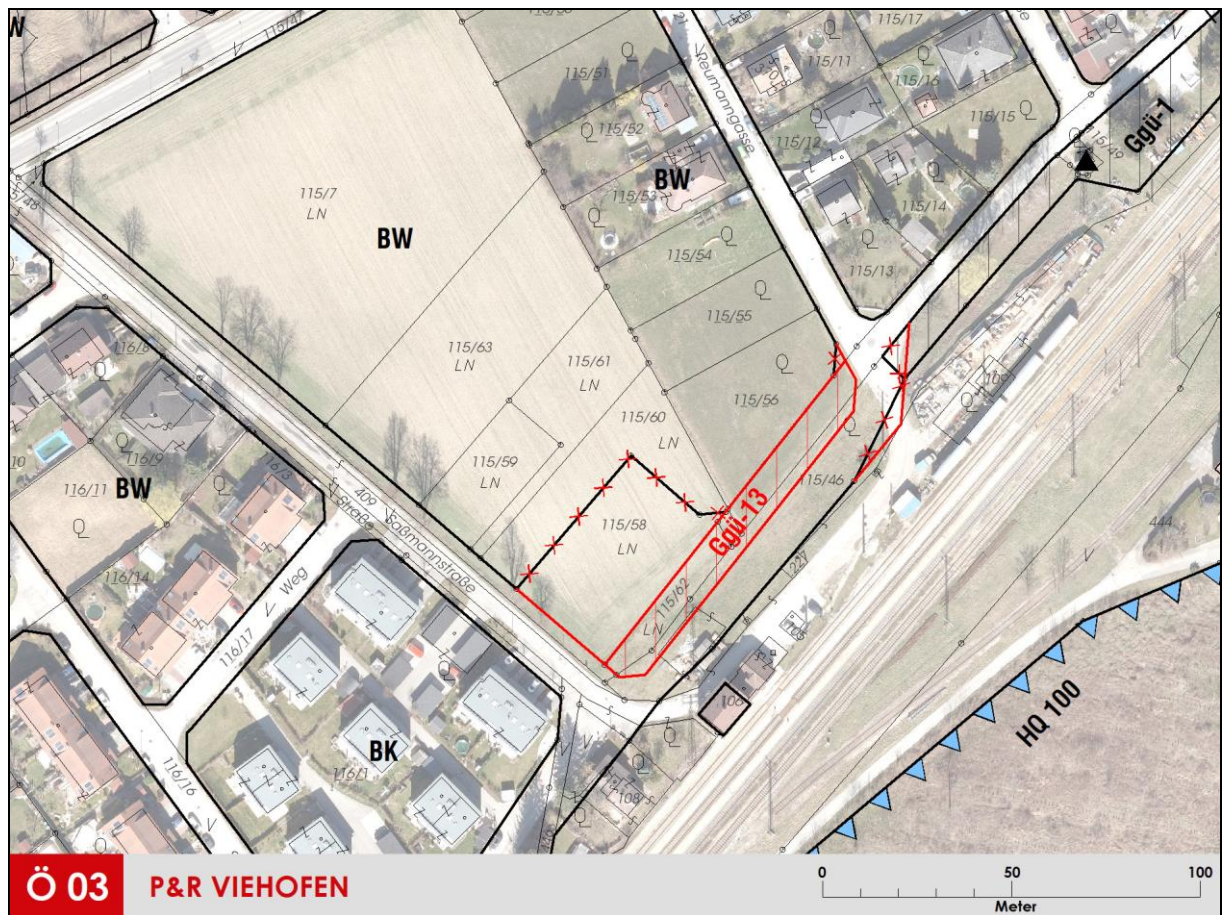
Die Parzelle 115/7 wurde einer Teilung zugeführt und der nördliche Grundstücksteil, wird mit einer Reihenanlage bestehend aus 36 Wohneinheiten bebaut.



In der Natur ist die umzuwidmende Fläche noch landwirtschaftlich genutzt und wird durch eine 6m breite Straße zum Bahnhof getrennt.

Das Siedlungsgebiet zwischen der Austinstraße und der Bahnstrecke ist als Bauland Wohngebiet gewidmet und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Westlich der gegenständlichen Fläche befinden sich einige Reihenanlagen.





### Planung und Änderungsanlass

Im Jahre 1992 war von Seiten der ÖBB noch die Ertüchtigung und der 2 gleisige Ausbau der Tullnerbahn bzw. Kremserbahnstrecke vorgesehen. Daher wurde im ÖROP 1992 der Stadt St. Pölten eine großzügige Verkehrsfläche vorgesehen um die Flächen für die Errichtung einer P&R – Anlage zu sichern.

Die Pläne der ÖBB haben sich geändert und der Bahnhof wird aufgelassen und durch eine kleine Haltestelle ersetzt, an welcher nur mehr wenige Züge halten. Gleichzeitig verläuft die Stadtbuslinie 1 mit Haltestelle Ecke Sassmannstraße/Hauptmannsbergerstraße, welche im Halbstundentakt zum Hauptbahnhof verkehrt.

Da die Verkehrsfläche im Ausmaß ca. 1350m<sup>2</sup> nicht mehr für die Errichtung einer P&R – Anlage zur Verfügung gestellt werden muss, wird diese in Bauland Wohngebiet mit einem vorgelagerten 10m breiten Grüngürtel mit der Funktion Lärmschutz umgewidmet. Diese Maßnahme dient der Gestaltung des Ortsbildes im gegenständlichen Bereich und der zusätzlichen Abschirmung künftiger Einfamilienhäuser.



Bestandsituation Lärmemissionen Bahn bei Nacht laut Lärminfo.at



Die Fläche liegt im Bereich einer Lärmbelastung von 50 – 55dB bei Nacht.

Bestandsituation Lärmemissionen Bahn 24h Durchschnitt laut Lärminfo.at

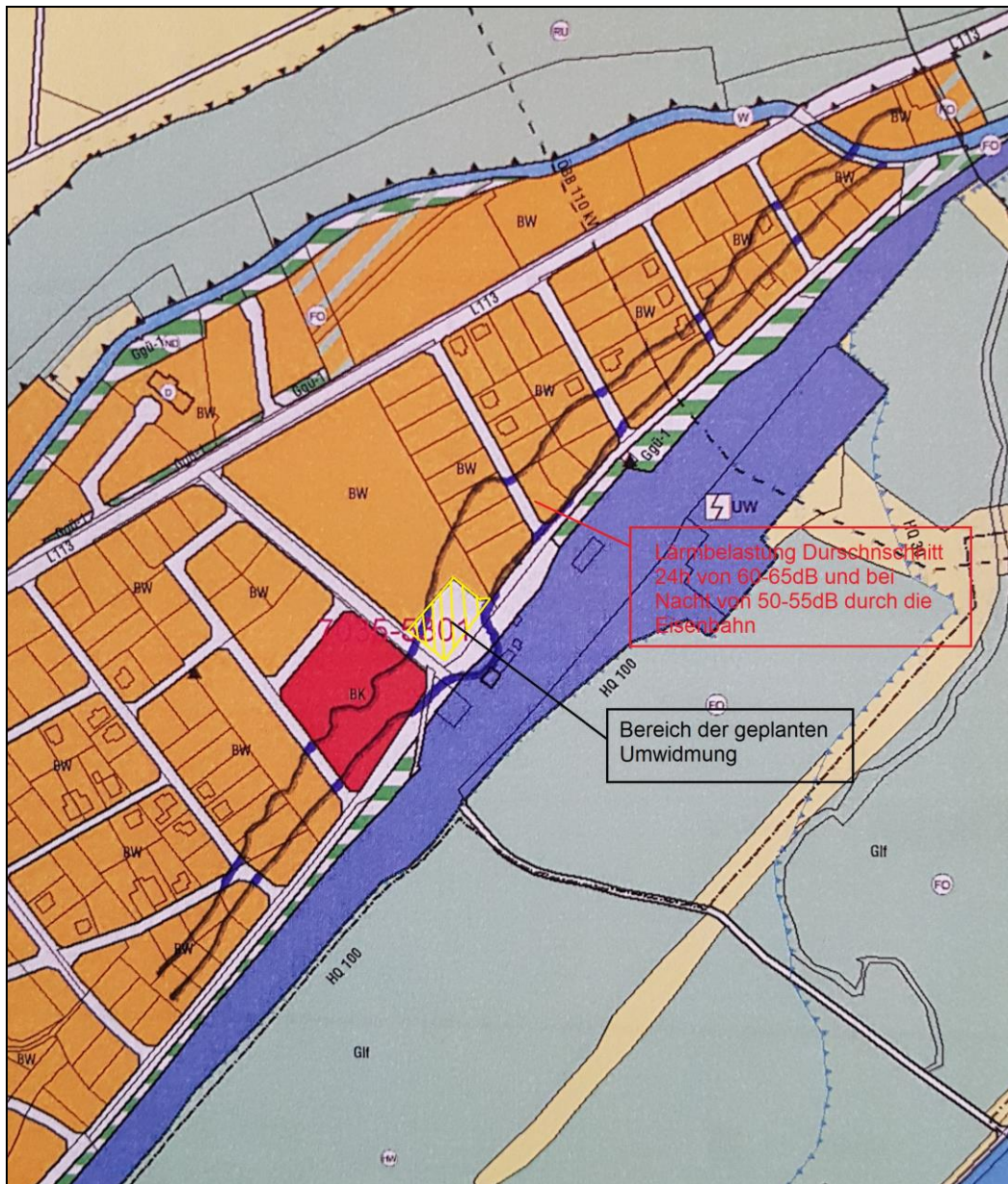




Die Fläche liegt im Bereich einer Lärmbelastung von 60-65dB im 24h Durchschnitt.

Abgrenzung Korridor entlang der Eisenbahnstrecke, in welchem die Grenzwerte für die Bauland-Wohngebietswidmung bei Tag/Nacht nach Lärminfo.at nicht eingehalten werden.

- Wie in der Abbildung ersichtlich wird in einer Breite von durchschnittlich 45m westlich der Bahn der äquivalente Dauerschallpegel von 55db bei Tag und 45dB bei Nacht nicht eingehalten.



- Der Stadtteil Viehofen erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahn, jedoch nur westseitig. Südseitig besteht nur Grünland bzw. der Freizeit- und Erholungsraum der Traisen sowie der Viehofner Seen. Wie in der Abbildung ersichtlich befinden sich ca. 6ha des bereits gewidmeten und zum größten Teil bebauten Wohnbauland im verlärmten Bereich.
- Die umzuwidmende Fläche beträgt 0,135ha. Die Anwendung des Kriteriums **“tatsächlich ortsübliches Lärmausmaß“** ist zulässig, weil die geplante Neuwid-

mung von Wohnbauland in dem bereits verlärmten Bereich in einem sinnvollen, untergeordneten Verhältnis zu den bereits bestehenden Wohnbaulandflächen steht.

- Durch die Umwidmung und die daraus resultierende Grundstücksteilung wird einerseits eine bessere Baulandgestaltung ermöglicht und andererseits eine jahrzehntelange brachliegende innerörtliche Baulandreserve, welche bereits voll aufgeschlossen ist, mobilisiert.

#### 4. Strategisches Grundstücksmanagement

KG. Waitzendorf

Grundst.: 254

Planblatt: 7035-5300 und 7035/5302

Umwidmung

von Bauland-Wohngebiet und Grünland-Grüngürtel mit der Funktion Siedlungsabschluss

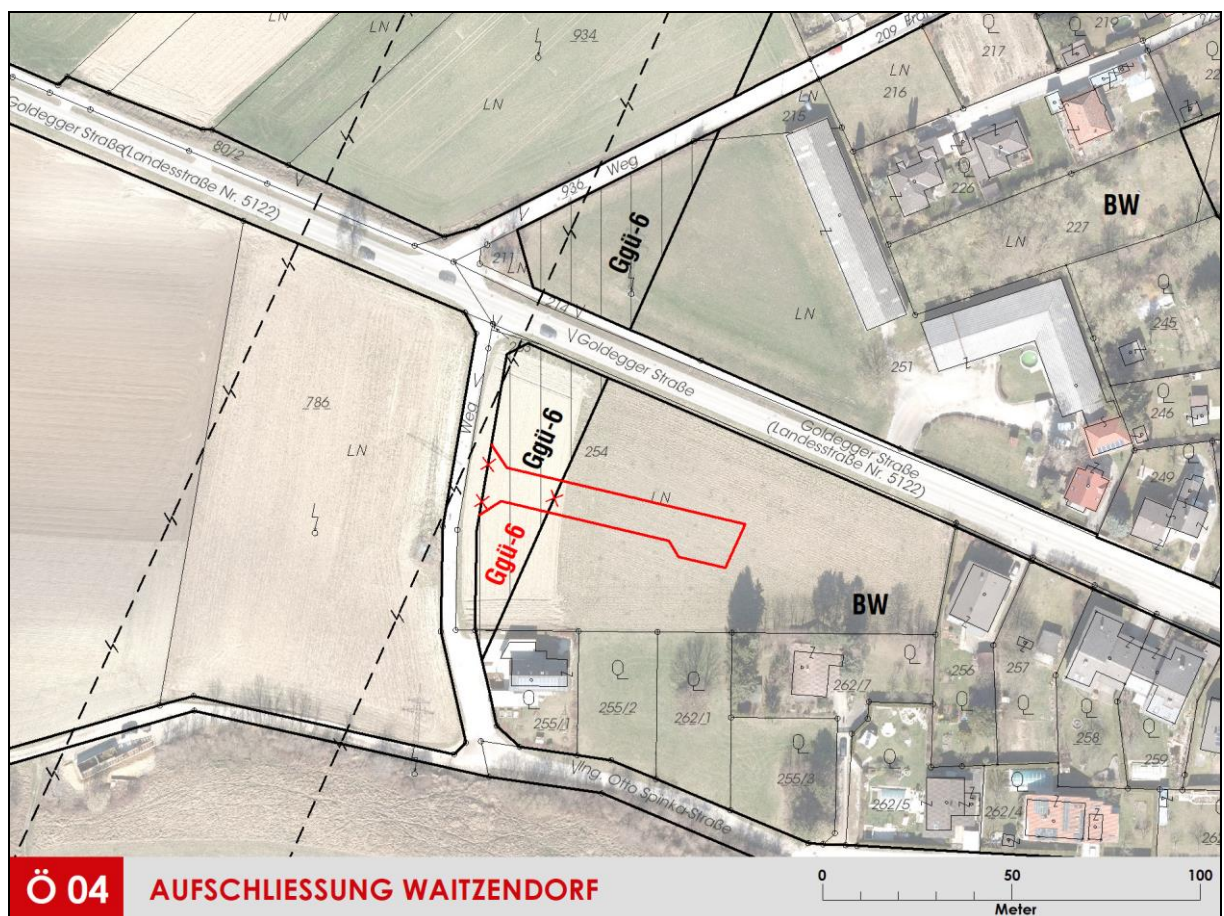
auf öffentliche Verkehrsfläche.

#### Planung und Änderungsanlass

Seitens der Stadt besteht grundsätzlich Interesse an einer Bebauung von bereits gewidmetem und voll aufgeschlossenem Wohngebiet.

Da die Baulandfläche an der Goldeggerstraße, welche eine Landesstraße L 5122 ist, und eine direkte Ein- und Ausfahrt künftiger Bauparzellen aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist, soll eine Aufschließung vom untergeordneten Straßennetz erfolgen.

Daher wird eine Stichstraße mit Wendepplatz, welche in die Ing. Otto Spinka-Straße mündet, festgelegt. Dadurch wird auch eine bessere Baulandgestaltung mit sinnvollen Bauparzellentiefen erzielt.





## 5. Strategisches Grundstücksmanagement

KG. Spratzern

Grundst.: 464/168

Planblatt: 7034-5101

Umwidmung

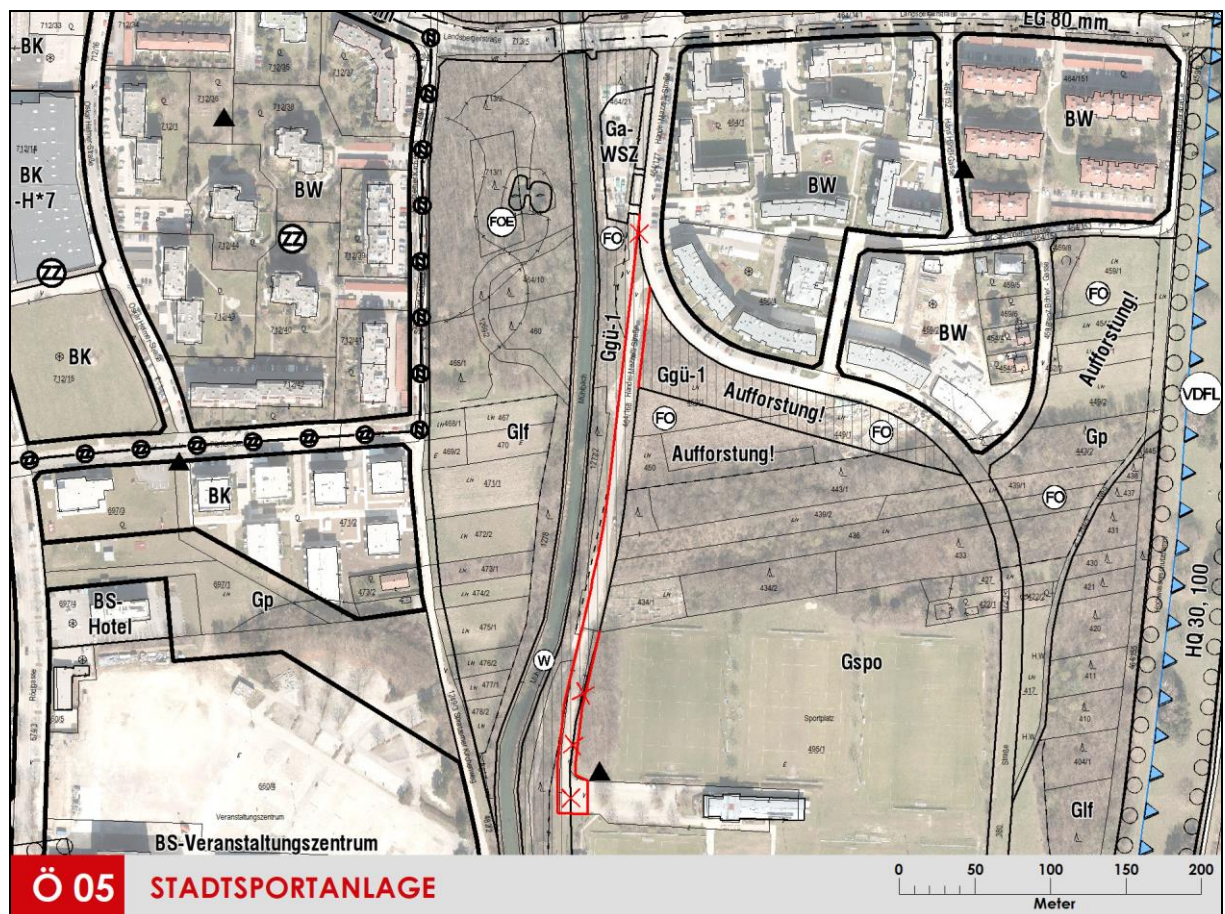
Grünland-Grüngürtel mit der Funktion Siedlungsgliederung  
auf öffentliche Verkehrsfläche.

### Planung und Änderungsanlass

Es handelt sich hierbei um die verlängerte Handel Mazzetti-Straße, welche seit 1994 als Zufahrtsstraße zur Stadtsportanlage St. Pölten fungiert. Die Straße wurde in einer Breite von 12m an das öffentliche Gut während der Errichtung der Stadtsportanlage abgetreten. Das Profil der Verkehrsfläche setzt sich aus einem 6m breiten Fahrbahnstreifen und 6m breiten Grünstreifen zusammen. Der dicht bewachsene Grüngürtel entlang des Mühlbaches ist unberührt von der Verkehrsfläche.

Nun soll die Widmung Verkehrsfläche, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, angepasst werden. Eine Beeinträchtigung bzw. Reduzierung des bestehenden Grüngürtels erfolgt durch die Kenntlichmachung der Verkehrsfläche nicht.

Es stellt lediglich eine Korrektur der Flächenwidmung entsprechend der langjährigen widmungskonformen Nutzung dar.



## 6. Stadtplanung/Vermessung

KG. Unterwagram

Grundst.: 75/3 und 417/5

Planblatt: 7035-5303

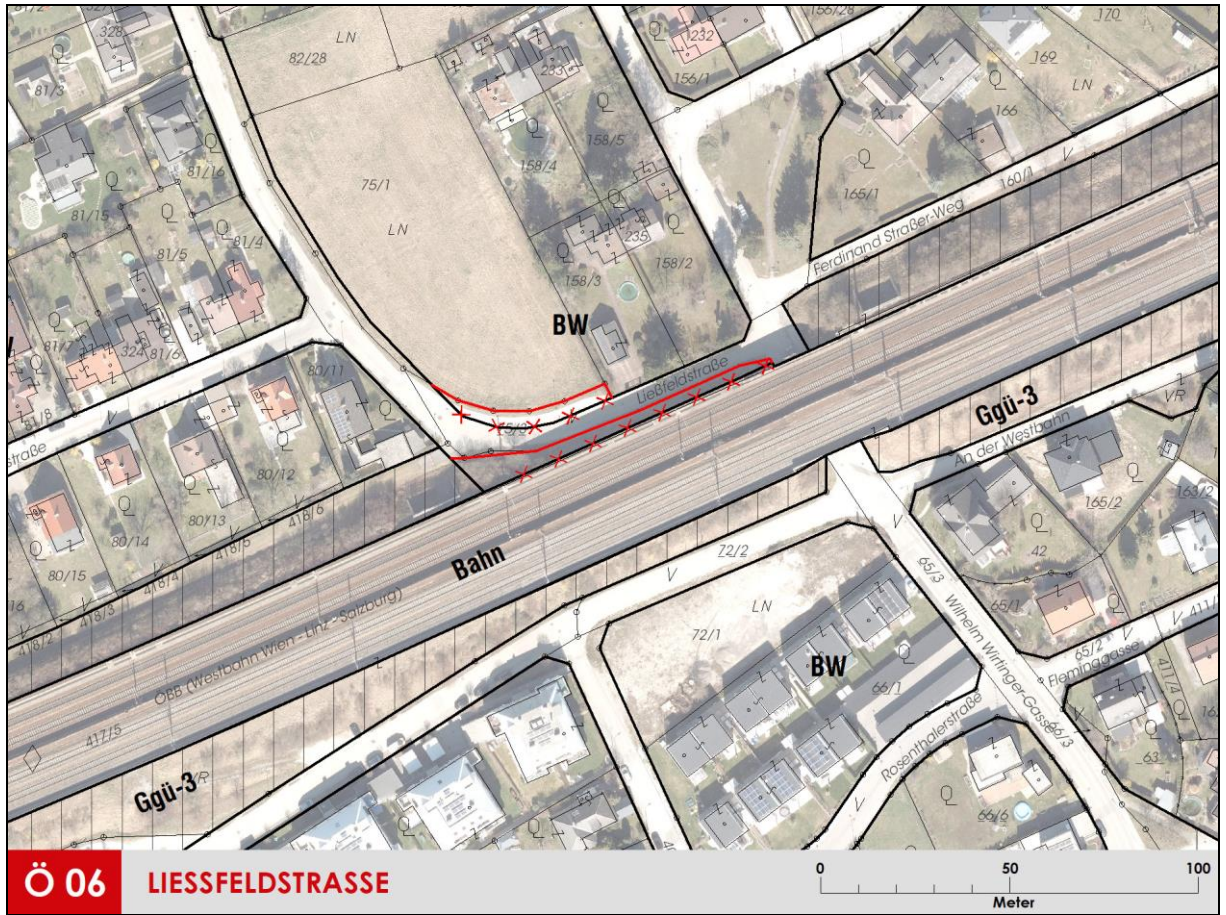
Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche

### Planung und Änderungsanlass

Es handelt sich hierbei um die Ließfeldstraße im Stadtteil Wagram. Die Widmungsgrenze wird an die bestehenden Grundgrenzen bzw. an den Naturstand angepasst. Südlich der Ließfeldstraße verläuft die Westbahn mit einer massiven Stützmauer. Eine Abtretung an das öffentliche Gut ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die verbleibende Straßenbreite ist aus verkehrstechnischer Sicht für eine Aufschließungsstraße ausreichend.









## 7. Strategisches Grundstücksmanagement

KG. Pottenbrunn

Grdst.: 1681/1

Planblatt: 7135-5201

Umwidmung  
von Bauland-Wohngebiet  
auf öffentliche Verkehrsfläche.

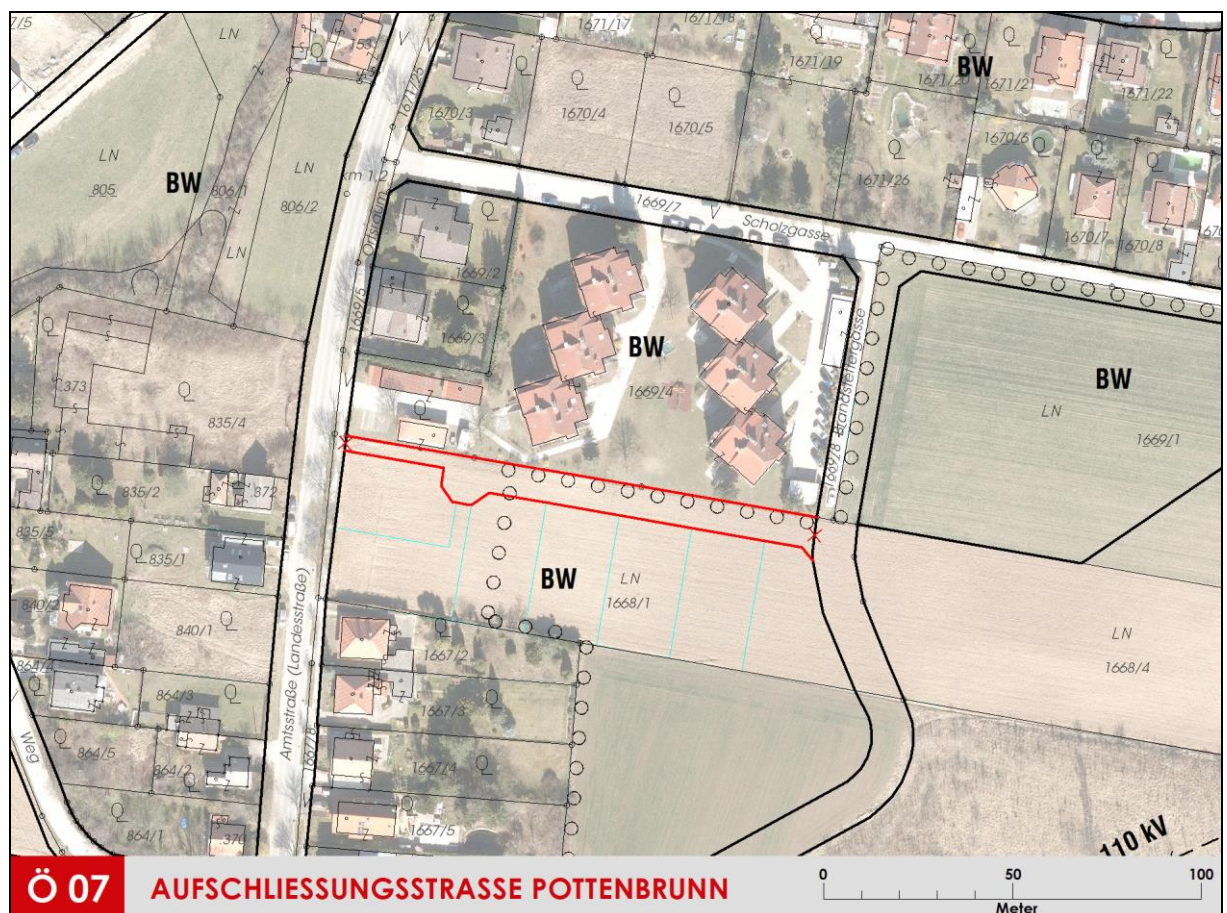
### Planung und Änderungsanlass

Dieses als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstück wurde von der Stadt St. Pölten erworben und soll nun einer Bebauung zugeführt werden.

Die Fläche wird in 7 Bauplätze aufgeteilt und kann daher nur durch eine zusätzliche Anliegerstraße an das öffentliche Gut angebunden werden.

Seitens der Stadt besteht grundsätzlich Interesse an einer Bebauung von bereits gewidmetem und voll aufgeschlossenem Wohngebiet.

Daher wird eine Stichstraße mit Wendeplatz und einen weiterführenden Fußweg zur Amtsstraße festgelegt, um Umwege für die Fußgänger zu vermeiden.



## 8. Strategisches Grundstücksmanagement

KG. Spratzern

Grdst.: 1251/2 und 725

Planblatt: 7034-5100

Verschiebung der öffentliche Verkehrsfläche.

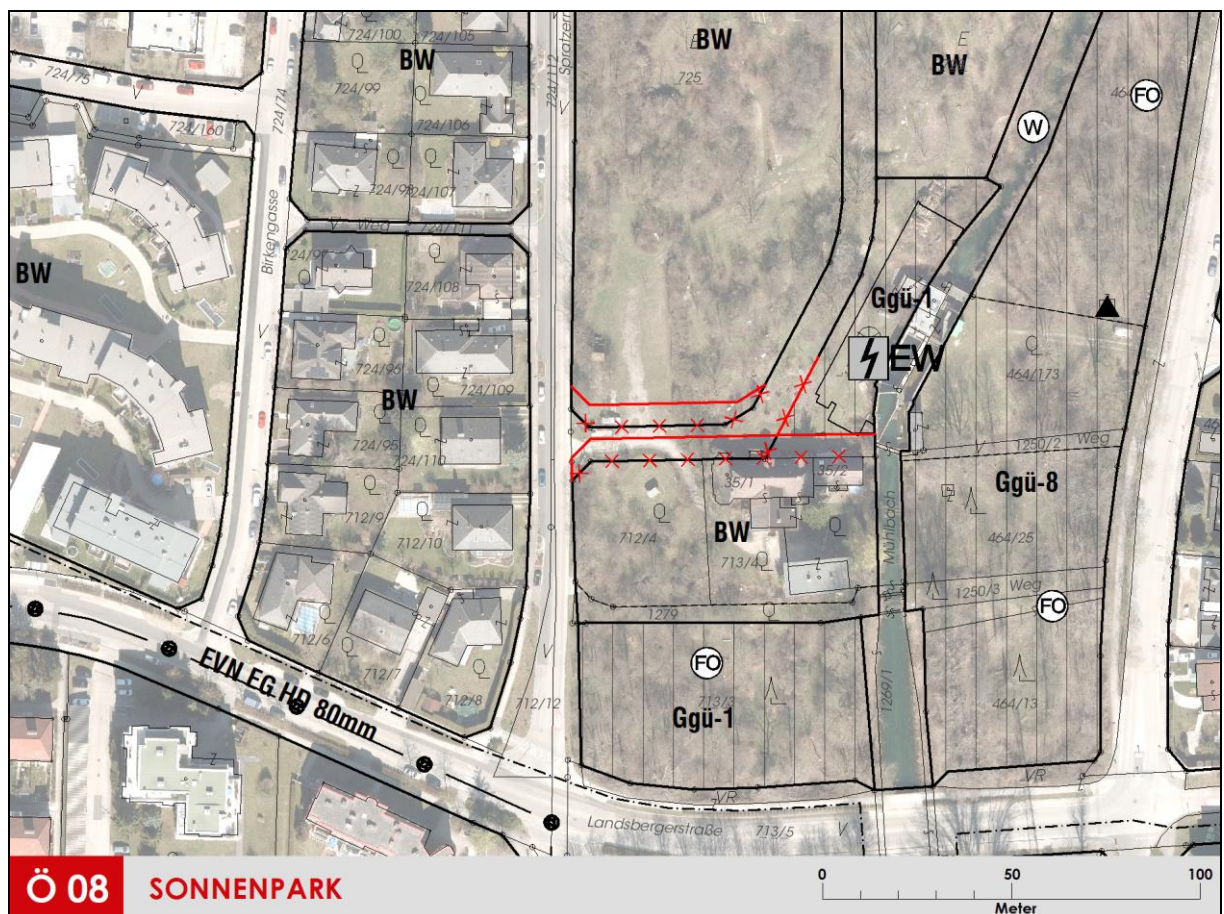
### Planung und Änderungsanlass

Hierbei handelt es sich um das Areal des „Sonnenparks“ im Stadtteil Süd von St. Pölten. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt St. Pölten und werden dem Verein LAMES zur Verfügung gestellt.

Der Sonnenpark hat sich als alternatives Kulturzentrum sowie als öffentliche Gartenanlage etabliert und ist ein Kulturprojekt für die Landeskulturhaupt 2024. Insbesondere werden die bestehenden Gebäude revitalisiert bzw. erweitert um den Kulturauftrag nach zu kommen.

Um den historischen Gebäudebestand (altes Mühlengebäude) weiterhin zu erhalten ist die geringfügige Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche, in Richtung Norden erforderlich.

Die Anbindung des gewidmeten Baulandes ist durch die geringfügige Verschiebung weiterhin gegeben und es erfolgt auch keine Verschlechterung der Anschließung.





## 9. Stadtplanung Vermessung

KG. St. Pölten

Grdst.: 1557/12 und 1557/10

Planblatt: 7035-5303

Umwidmung

von öffentlicher Verkehrsfläche

auf private Verkehrsfläche und Grünland Grüngürtel 1 mit der Funktion Siedlungsgliederung

### Planung und Änderungsanlass

Es handelt sich hierbei um die Manipulationsfläche des privaten Mühlbachkraftwerkes zwischen der Ingruberstraße und der Hugo Rupf-Gasse an der Westseite des ehemaligen Industriearials der Glanzstoff. Die Manipulationsfläche ist für die Wartung des Kraftwerkes erforderlich und befindet sich auch im Eigentum des Kraftwerksbetreibers. Östlich des Kraftwerkes führt der kombinierte Fuß- und Radweg, welcher die Altstadt mit dem Traisencenter/Traisenpark verbindet.

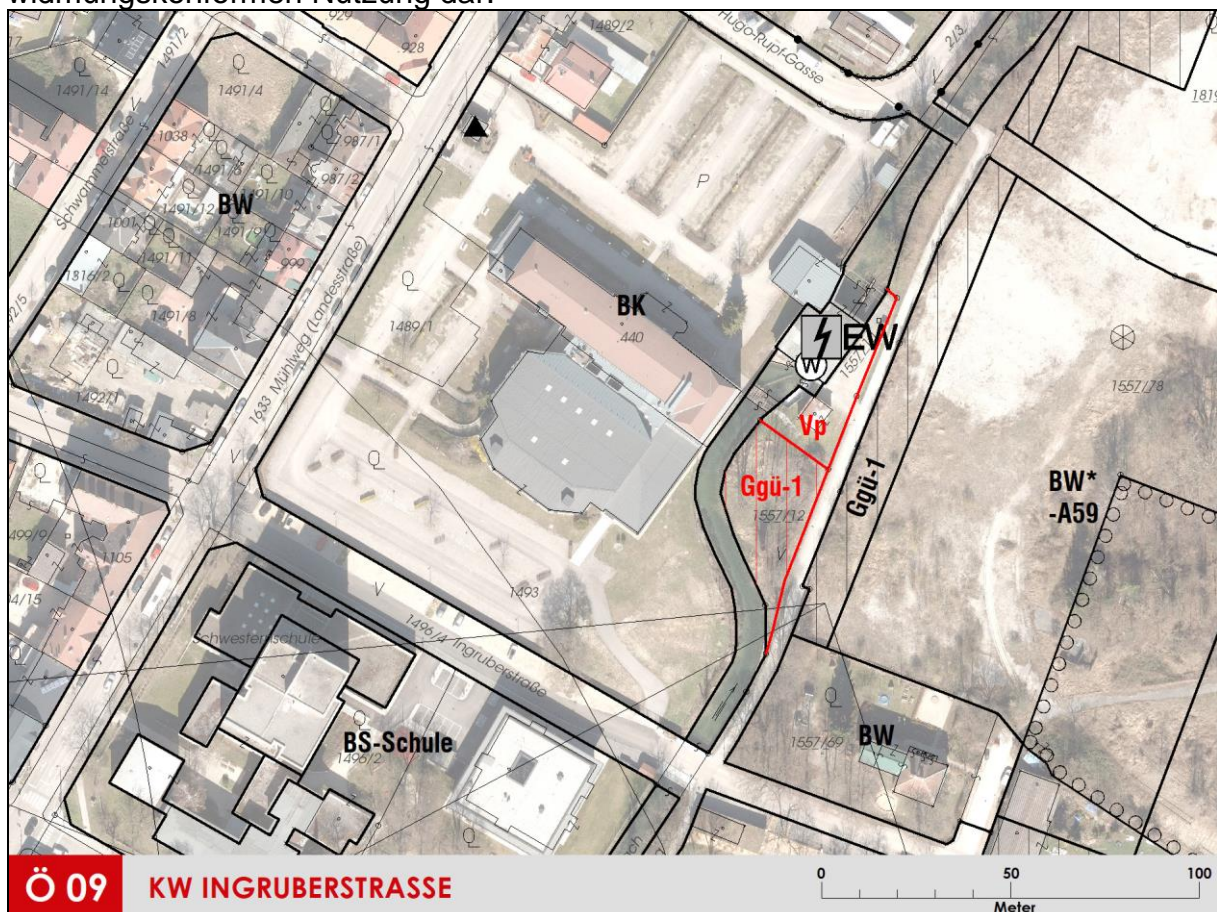
Südlich der Manipulationsfläche befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bestockte Grünfläche, welche im Eigentum der Stadt St. Pölten ist.

Derzeit ist die Manipulationsfläche sowie die Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Nun soll die Widmung, entsprechend der tatsächlichen Nutzungen, angepasst werden. Die private Manipulationsfläche soll als private Verkehrsfläche und die Grünfläche der Stadt als Grüngürtel gewidmet werden.

Der Fuß- und Radweg wird in keiner Weise eingeschränkt bzw. gestört.

Es stellt lediglich eine Korrektur der Flächenwidmung entsprechend der langjährigen widmungskonformen Nutzung dar.





## 10. Stadtplanung Vermessung

KG. Unterradlberg

Grdst.: 83/3 und 86 (Teilfläche)

Planblatt: 7135-5002

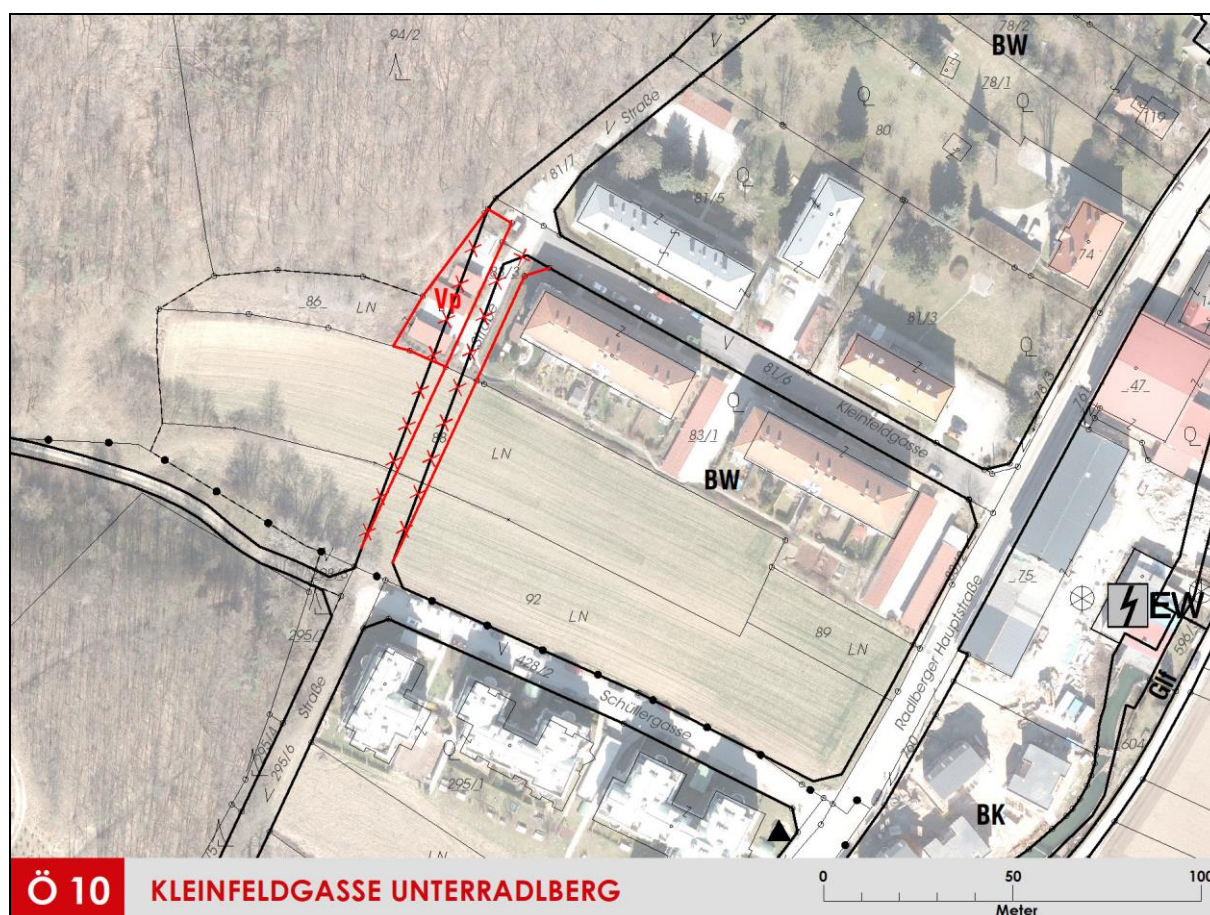
Umwidmung

von öffentlicher Verkehrsfläche und Grünland Land- und Forstwirtschaft  
auf private Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche

### Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um eine Wohnhausanlage in der Kleinfeldgasse im Stadtteil Unterradlberg. Die Wohnhausanlage besteht aus zwei langgestreckten Baukörpern mit KFZ-Abstellanlagen, wovon eine zwischen den Baukörpern und je eine am östlichen bzw. westlichen Ende des Bauplatzes situiert sind.

Die Wohnhausanlage wurde im Jahre 1992 baubewilligt, auf Basis des damals geltenden Flächenwidmungsplanes.



### Planung und Änderungsanlass

Die gegenständliche Wohnhausanlage samt Nebenanlagen wurde gemäß dem Flächenwidmungsplan 1992 bewilligt. In diesem Flächenwidmungsplan hatte das Bauland-Wohngebiet und der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche eine andere Konfiguration, sodass die Parzelle 83/1, 83/3 als BW und die Parzelle 86 (Teilfläche) als Verkehrsfläche gewidmet war. Daher war die Übereinstimmung mit dem damaligen rechtskräftigen Flächenwidmungsplan gegeben.





Auszug Flächenwidmungsplan 1992

Es wurde jedoch bei der Teilung und somit Grundabtretung des öffentlichen Gutes die Verkehrsfläche geringfügig nach Osten verschoben. Das Planungsprinzip, das südlich angrenzende unbebaute Wohngebiet weiterhin durch die Nord-Süd verlaufende erforderliche Aufschließungsstraße zu gewährleisten, wurde beibehalten.

Die Änderung stellt lediglich eine Korrektur der Flächenwidmung entsprechend der langjährigen widmungskonformen Nutzung dar.

Die Widmung öffentliche Verkehrsfläche wird an die tatsächlich abgetretene Fläche Grdst. 83/3 angepasst und die private KFZ-Abstellanlage als private Verkehrsfläche Parkplatz ausgewiesen.

## 11. Stadtplanung

KG. Oberwagram

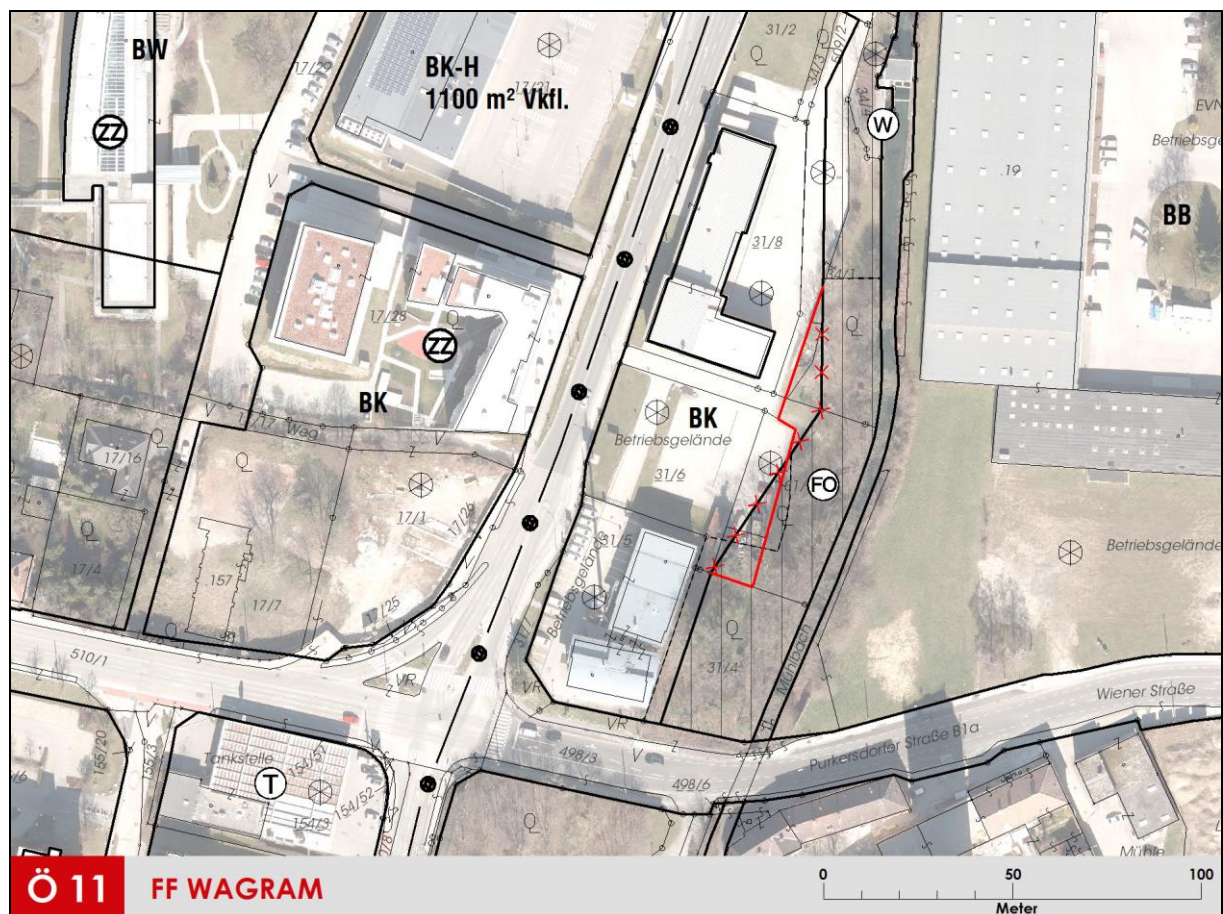
Grdst.: Teilflächen von 31/1 und 34/1

Planblatt: 7035-5303

Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenze zwischen  
Bauland Kerngebiet und Grünland Grüngürtel

Es handelt sich hierbei um die Betriebsflächen der Freiwilligen Feuerwehr Wagram. Wie im Luftbild ersichtlich liegt die Rangierfläche der Feuerwehr im Grüngürtel und die mit Bäumen bestockte Grünfläche im Bauland Kerngebiet.

Dieser Änderungspunkt sieht daher eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland Kerngebiet und dem Grüngürtel entlang des Mühlbaches vor. Diese Anpassung erfolgt auf Basis des Naturstandes und um einen flächengleichen Tausch zwischen Grüngürtel und Kerngebiet zu erzielen. Das Bauland Kerngebiet wird durch die marginale Verschiebung der Widmungsgrenze nicht vergrößert. Die Änderung ist daher als geringfügig zu bezeichnen und dient als Anpassung entsprechend der bestehenden Nutzungssituation.





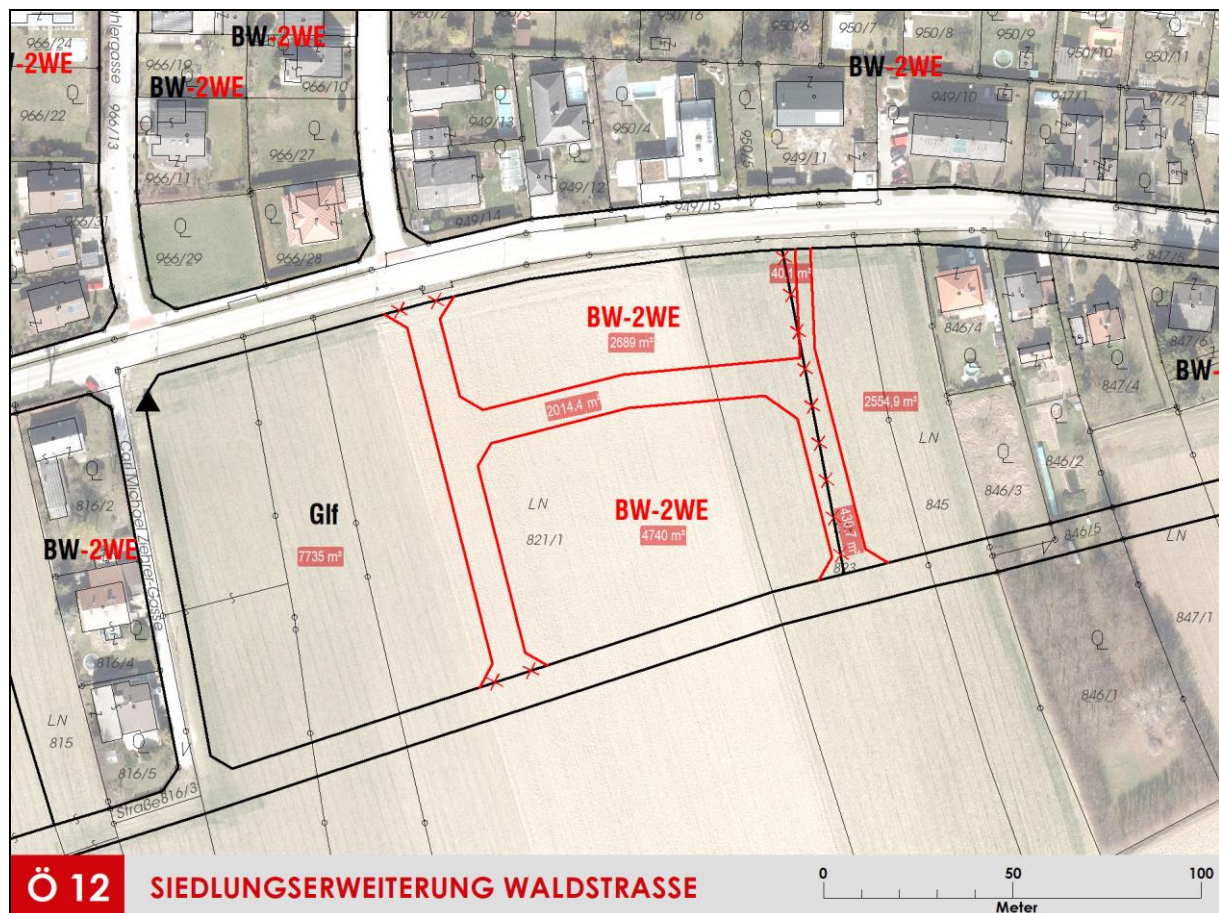
## 12. Stadtplanung

KG. St. Pölten  
Waldstraße  
Planblatt: 7035-5302

Umwidmung  
von Grünland Land - und Forstwirtschaft  
auf Bauland-Wohngebiet und Bauland-Wohngebiet  
sowie öffentliche Verkehrsflächen

### Örtliche Situation

Das gegenständliche Areal befindet sich an der Waldstraße im Siedlungsgebiet Eisberg. Die umzuwidmenden Grundstücke befinden sich zur Gänze im Eigentum der Stadtgemeinde St. Pölten. Östlich, westlich und nördlich der Waldstraße schließt bebautes Einfamilienhausgebiet an.



### Änderungsanlass

Im rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm und Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt St. Pölten ist das Areal als Siedlungserweiterungsgebiet vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde. Die Begründung ist der Bedarf bzw. die Nachfrage an kleinstrukturierter Wohnbebauung, wie Reihenhäuser und Doppelhäuser angegeben. Weiters soll die Widmungsänderung im Kernstadtteil St. Pölten den vorhandenen Bedarf nach Wohnbauland decken.

Die Nähe zur Altstadt, zu Erholungseinrichtungen, die Auslastung der sozialen Infrastruktur und die bereits erfolgte Vorsorge der technischen Infrastruktur dokumentieren die Eignung zur Wohnbaulanderweiterung. Im unmittelbaren Nahbereich wurde das erforderliche Retentionsbe-

cken, um die zu erwartenden Oberflächenwasser aufzufangen, fertiggestellt. Dieses wasserbau-technische Projekt wurde durch eine landschaftsgestalterische Planung begleitet, um dieses im Sinne einer multifunktionalen Freizeit- und Erholungsfläche nutzbar zu machen.



Übersichtsplan Landschaftsplan Stadtwald-West Büro land.schaft Benesch

Das im Jahr 2018 gewidmete Wohnbauland (ca.5 ha) der Stadt westlich des Stadtwaldes, welches für kleinstrukturierter Wohnbebauung sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen war, ist zu 75% bereits verbaut und besiedelt. Die Wohnbauprojekte mit dichterem Bebauung (3 geschossige Wohnhausanlage und Atriumhäuser) sind noch in der Planung bzw. im Bauverfahren. Die Umsetzung erfolgt jedoch in naher Zukunft aufgrund des Baulandsicherungsvertrages. Der Stadtteil St. Pölten verfügt zwar noch immer über große Baulandreserven. Im Flächenwidmungsplan (rechtskräftig) sind 64,77 ha oder 16,6% (theoretisch) als Wohnbaulandreserve vorhanden. Darin sind jedoch auch die „stillen Reserven“ eingerechnet, das sind Flächen,

- Die innerhalb des Baulandes von deren Eigentümern für die Nachkommenschaft reserviert werden,
- die aus Spekulationsgründen nicht verkauft werden, weil man an Wertsteigerungen glaubt,
- die als Gartenflächen zwar baureife Grundstücke sind, jedoch nicht bebaut werden
- und die aufgrund ihrer zentralen Lage nicht mehr rückgewidmet werden können.



Diese „stillen Reserven“ umfassen beachtliche Flächen, die bereits seit Jahr(zehnten) als Bauland gewidmet sind, jedoch mangels gesetzlicher Grundlagen nicht verfügbar gemacht werden können.

Die Wohnbaulanderweiterung dient in erster Linie der Sicherung dieser im Stadtentwicklungskonzept vorgesehenen Fläche und umfasst eine Wohnbaulfläche inklusive Verkehrsflächen von 0,94 ha. Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt St. Pölten befinden werden diese nach erfolgter Umwidmung auch in absehbarer Zeit bebaut (Bauzwang).

Im Entwicklungskonzept ist die gegenständliche Fläche als Erweiterungsgebiet für Bauland-Wohngebiet vorgesehen. Daher entspricht die Umwidmung der Verwirklichung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes und es ist somit ein Änderungsanlass im Sinne des §25 Z.5. des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gegeben.

### **Planung**

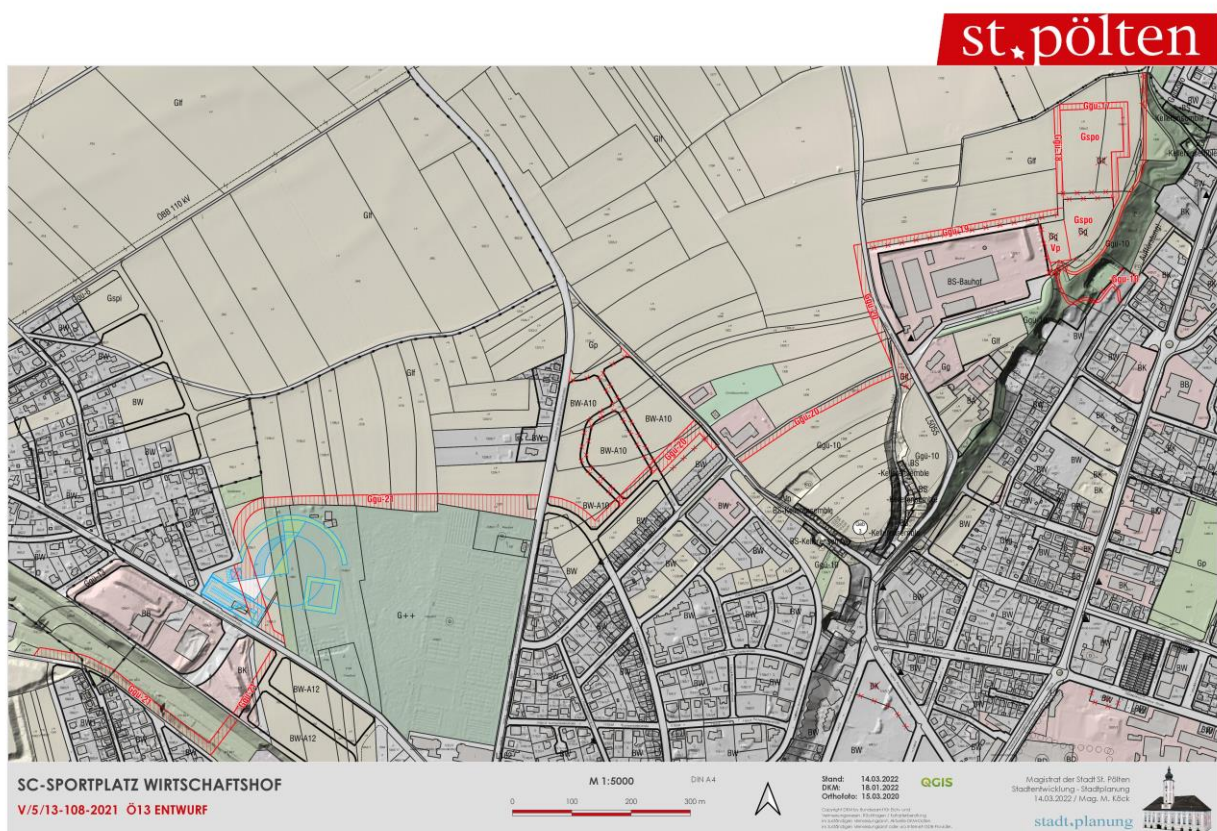
Die Baulanderweiterung wird als Wohngebiet fortgesetzt. Es wurde für das gegenständliche Gebiet ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept erstellt. Die Verkehrsflächenerschließung erfolgt entsprechend dieser Konzepte.

## 13. Stadtplanung

KG. St. Pölten  
Planblatt: 7035-5300 und 7035-5301

Umwidmung  
von Grünland Land - und Forstwirtschaft  
auf Bauland-Sport und Grünland-Grüngürtel  
sowie öffentliche Verkehrsflächen

Siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Schedlmayer  
Es liegt auch eine landschaftsplanerische Begleitplanung vom Büro Landschaft Benesch vor.

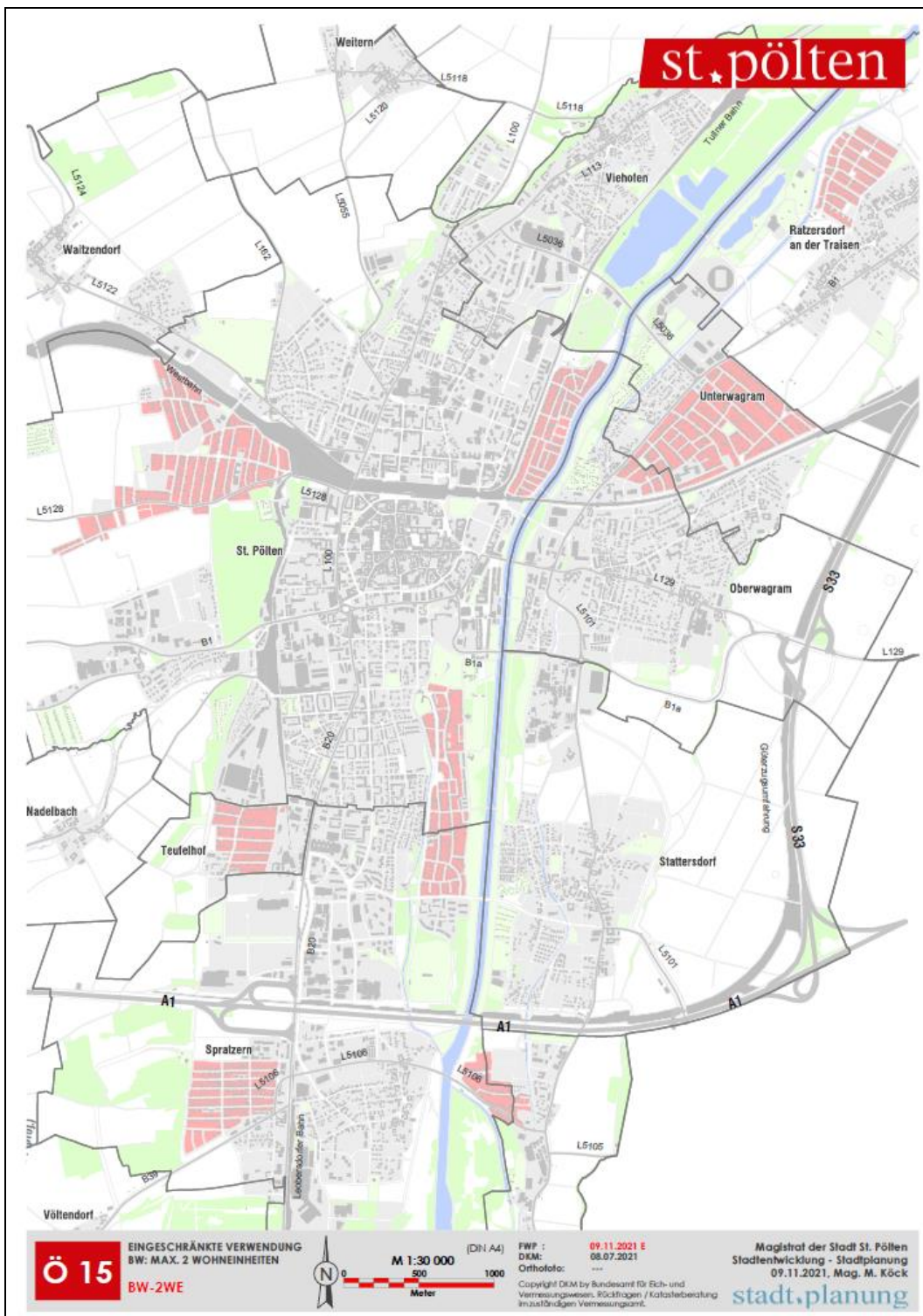




## 15.Stadtplanung

Beschränkung Bauland-Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten  
BW-2WE

Siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von der Fachabteilung  
Stadtplanung.



## 16. Stadtplanung

KG. Viehofen  
Neuerrichtung Eisenbahnkreuzung Viehofen  
Planblatt 7035-5301

Umwidmung  
Von Grünland Grüngürtel und Grünland Sport  
auf öffentliche Verkehrsfläche  
Kenntlichmachung Eisenbahn

### Planung und Änderungsanlass

Aufgrund einer technischen Umstellung plant die ÖBB die Einstellung der bestehenden Bahnkreuzung beim Bahnhof Viehofen, wodurch die Neuerrichtung dieser Eisenbahnkreuzung bei km 43,744 erforderlich ist.



Ansicht bestehende EK, welche aufgelassen wird.





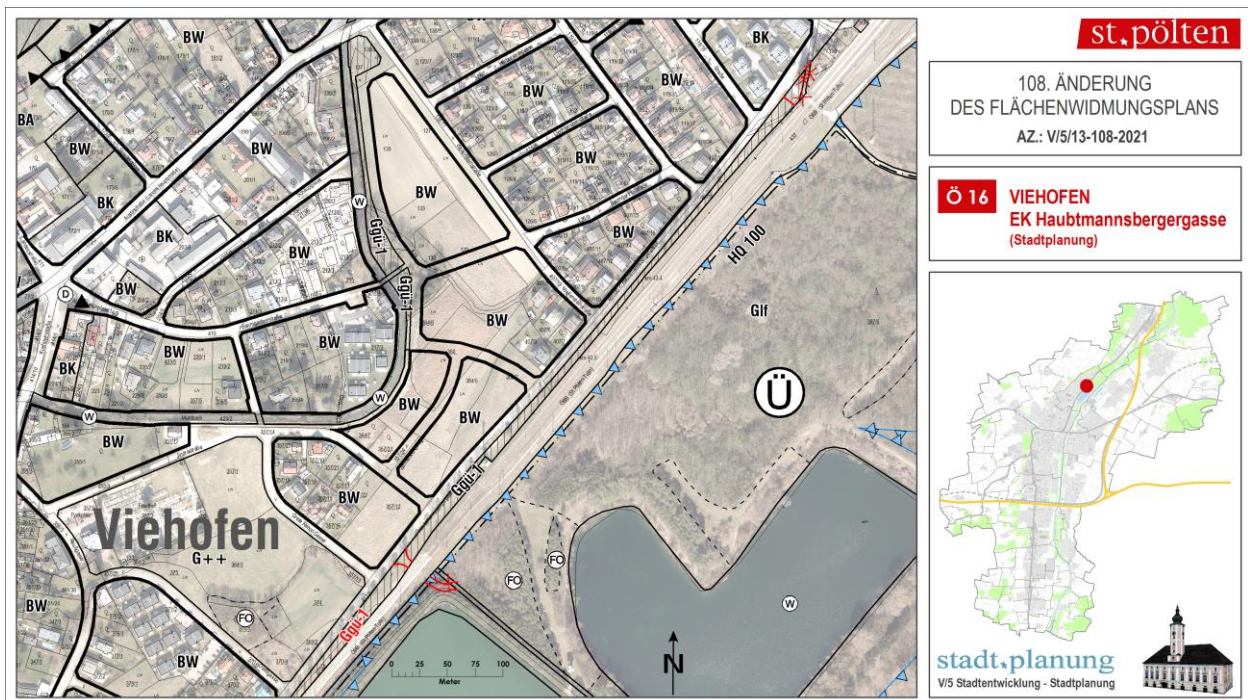
Ansicht des Bereiches wo die neue EK errichtet werden soll.

Die neue EK wird bei Bahn-km 43,744, bzw. ca. 30m nördlich der Kreuzung Hauptmannsberggasse 7 Grete-Rehor-Gasse situiert. Diese wurde bewusst aus dem Kreuzungsniveau abgerückt um zwei Kreuzungsbereiche zu schaffen und somit das zu schnelle Kreuzen der Hauptmannsberggasse durch z.B. Radverkehr zu vermeiden.

Die Bestandswege westlich und östlich der Bahn werden an die EK angebunden und die Flächen der nun entfallenden Wirtschaftswege werden rückgebaut.

Aufgrund der Schaffung der neuen EK wird somit ein neuer Bahnübertrittspunkt für den Freizeitverkehr aus den Siedlungsgebieten zu den Viehofner Seen bzw. Traisen geschaffen. Dieser ist aufgrund der nahen Lage zu den Seen und der Hauptsiedlungsgebiete von Viehofen besser geeignet, dies verdeutlichen auch die im Bestand vorhandenen „Trampelpfade“ über die Bahntrasse. Durch die neue EK ist auch die Überfahrt für die Holzbringung gewährleistet.

Im Flächenwidmungsplan werden die umgelegten Wegverbindungen kenntlichgemacht, entsprechend dem bereits eisenbahnrechtlich, naturschutz- und forstrechtlich genehmigten Projekt. Da die Steuerung der Eisenbahnkreuzung und die Steuerung der Sicherungstechnik über die Betriebsführungszentrale Wien erfolgt ist die Errichtung eines elektronischen Stellwerks im südlichen Bahnhofsbereich erforderlich. Daher werden die notwendigen Flächen für den Erhalt und der künftigen Sicherung der elektrifizierten Bahnanlage als Eisenbahnfläche kenntlichgemacht.



**Im Sinne dieses Berichtes und der vorliegenden Planungsunterlagen empfiehlt das Amt das Verfahren gem. § 24 und § 25, NÖ. ROG 2014 i.d.g.F. einzuleiten.**

Der Leiter der Stadtplanung:

(Dipl. Ing. de Buck)