



**EMRICH CONSULTING**

RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION



# LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

**ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN  
WWE-GRÜNDE**

**ENTWURF**

# **LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN**

## **ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN WWE-GRÜNDE**

### **ENTWURF**

#### **BEARBEITUNG:**

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

Wien, im November 2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
1.1	Allgemein .....	6
1.2	Lage im Raum .....	6
1.3	Bevölkerungsentwicklung und Baulandverfügbarkeit.....	9
1.4	Umweltzustand und Naturgefahren.....	10
<b>2</b>	<b>ZIELSETZUNG .....</b>	<b>12</b>
2.1	Zielsetzung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2015 .....	12
2.2	Änderungsanlass.....	14
<b>3</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>15</b>
3.1	Umweltauswirkungen lt. Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung.....	15
3.2	Lärm .....	16
3.3	Rodungsbewilligung Wald .....	19
3.4	Maßnahmen im Bereich der kontaminierten Flächen .....	21
<b>4</b>	<b>GESAMTKONZEPT / ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>24</b>
4.1	Gesamtkonzept.....	24
4.2	Erschließung .....	27
<b>5</b>	<b>MASSNAHMEN .....</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>32</b>
6.1	Flächenbilanz vor der Änderung.....	33
6.2	Flächenbilanz nach der Änderung .....	35

<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>37</b>

**Farbdarstellung der FWP-Änderung Darstellungen - in DIN A4**

**Wald**

Forstbehörde, Feststellung der Wald- bzw. Nicht-Wald Eigenschaft – Gst. Nr. 395/14 und 395/33 der KG Viehofen, November 2017

DI Robert Hahn, Waldersatzflächen, Jänner 2019

DI Heinz Piglmann, E-Mail zu Waldersatzflächen, Jänner 2019

Tabellarische Darstellung der Waldersatzflächen, Jänner 2019

**Altlasten**

Umweltbundesamt, Altablagerung „Glanzstoff – Traisenau“, August 2016

Anlagenbehörde, „Glanzstoff – Traisenau“, Februar 2017

Amt der NÖ Landesregierung Abt. Wasserrecht u. Schifffahrt, Verhandlungsschrift, April 2019

Intergeo, Gutachterlicher Bericht, Mai 2019

ÖSTAP, Entwässerungsplanung, Jänner 2018

**Boden**

Intergeo, Schwere Rammsondierung, März 2019

Intergeo, WWE-Baugrund-Vorgutachten, März 2019

Intergeo, Baggerschurf, März 2019

Mag. Alfred Fritsch, Dr. Joachim Schweigl – E-Mail, März 2019

**Lärm**

Schneider Consult, Schalltechnische Untersuchung, November 2019

# 1 AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Allgemein

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

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

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

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

## 1.2 Lage im Raum

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

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

**Sachlage**

**Infrastrukturausstattung**

- Nähe zu Universitätsklinikum, FH St. Pölten

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

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

### **EVN-Gasleitung**

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

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

### **Flächenwidmung**

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

Die Linie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) verläuft durch die

Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

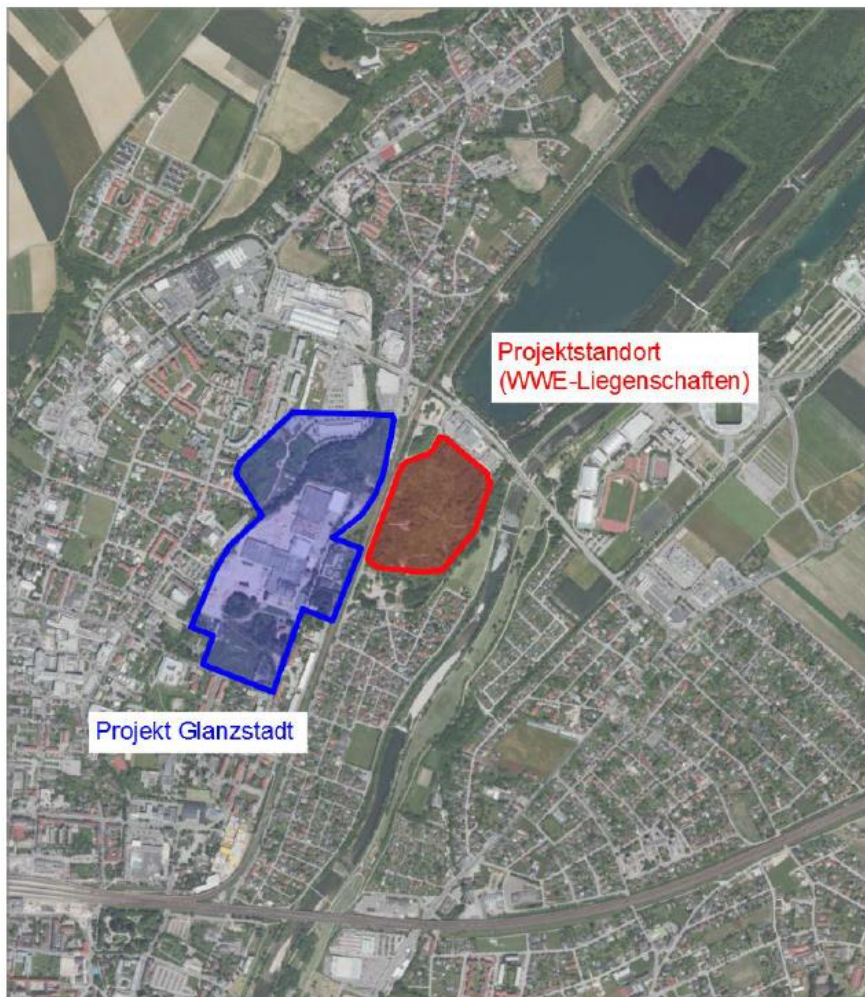
Grüngürtel parallel zur Traisen.

Die Abwasserentsorgung kann über den Traisentalammelkanal hergestellt werden.

Westlich der Austrasse verläuft in Nord-Süd-Richtung die Trasse der Tullnerbahn, in deren Westen liegt das derzeit in Errichtung befindliche Stadterweiterungsgebiet Glanzstadt.

**Nachbarprojekt**  
**„Glanzstadt“**

**Abbildung 1: Übersichtsluftbild**



Quelle: Schneider Consult, 2017

### **1.3 Bevölkerungsentwicklung und Baulandverfügbarkeit**

#### **1991-2001**

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Der Vergleich der Volkszählungsdaten von 1991 und 2001 ergibt für St. Pölten einen Rückgang der EinwohnerInnenzahl um 1,8 % bei gleichzeitig enormer Steigerung der Beschäftigten (+45%). Besonders im Stadtzentrum war zwischen 1991 und 2001 eine signifikante Abnahme der EinwohnerInnenzahl zu verzeichnen, wohingegen andere Stadtteile teilweise sogar eine Steigerung von über 25% erfahren konnten. Für die starke Zunahme der Beschäftigten ist vor allem die Steigerung im Dienstleistungssektor (u.a. Landesregierung) verantwortlich.

#### **Seit 2001**

Seit 2001 ist die EinwohnerInnenentwicklung insgesamt wieder positiv. Das Stadtzentrum verzeichnet weiterhin einen leichten Rückgang, die Bevölkerungszunahme konzentriert sich hauptsächlich auf den Stadtrand (z.B. Wagram, Ratzersdorf (Verdoppelung zwischen 01-07) oder Viehofen). Diese Entwicklung gründet sich u.a. auf die 2001 gestartete Baurechtsaktion der Stadtgemeinde, die sich ausschließlich auf die Bauform Einfamilienhaus bezieht.

Im Jahr 2009 lebten 51.548 Menschen mit Hauptwohnsitz in St. Pölten.

#### **Masterplan 2020**

Die Stadt hat sich für den Innenstadt-Bereich im „Masterplan Innenstadt“ das ehrgeizige Ziel gesetzt, eine Steigerung der Wohnbevölkerung bis 2020 um mindestens 10% zu erreichen. Ebenso wird eine Erhöhung bei der Zahl der Arbeitsstätten beziehungsweise der Beschäftigten angestrebt. Innerstädtische Verdichtungsmaßnahmen sollen zum Erreichen der Zielsetzungen einen entscheidenden Beitrag leisten.

#### **Aktueller Bevölkerungsstand**

Laut Statistik leben derzeit (Stand 02.01.2019) 55.097 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz in St. Pölten. Mit Einbeziehung der NebenwohnsitzerInnen ergibt sich eine Zahl von 60.077 BewohnerInnen gesamt. Verglichen mit der Bevölkerungsprognose der ÖROK aus dem Jahr 2006 wächst die Stadt derzeit wesentlich schneller als angenommen.



**Abbildung 2: Bevölkerungsprognose ÖROK 2001-2031 (ohne Nebenwohnsitze)**

St. Pölten (Stadt)	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031	Wachstum 2011 - 2021
<b>Bev. Insgesamt</b>	49.050	50.934	52.456	53.889	55.197	56.402	57.502	2.741
<i>Indexwerte (2001=100)</i>	100,00%	103,84%	106,94%	109,87%	112,53%	114,99%	117,23%	5,23%
<b>Bev. unter 20 Jahren</b>	9.968	10.197	10.381	10.420	10.607	10.797	10.985	226
<i>Indexwerte (2001=100)</i>	100,00%	102,30%	104,14%	104,53%	106,41%	108,32%	110,20%	2,18%
<b>Bev. zwischen 20 und 64 Jahren</b>	30.454	31.372	32.128	32.745	33.182	32.982	32.407	1.054
<i>Indexwerte (2001=100)</i>	100,00%	103,01%	105,50%	107,52%	108,96%	108,30%	106,41%	3,28%
<b>Bev. 65 Jahre und älter</b>	8.628	9.365	9.947	10.724	11.408	12.623	14.110	1.461
<i>Indexwerte (2001=100)</i>	100,00%	108,54%	115,29%	124,29%	132,22%	146,30%	163,54%	14,69%

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, 2006

Laut der aktuellen Flächenbilanz weist die Gemeinde bei einer Gesamtgröße von rund 10.852 ha eine bebaute Fläche im Ausmaß von 1.608,98 ha auf. Weiters bestehen ca. 556 ha gewidmetes, jedoch noch nicht genutztes Bauland. Dies bedeutet, dass das Bauland insgesamt einen Anteil von 19,95% an der gesamten Gemeindefläche hat.

**Bevölkerungsentwicklung  
/ Baulandverfügbarkeit**

**1.4 Umweltzustand und Naturgefahren**

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass die Änderung des Flächenwidmungsplans im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft wurde und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.

**SUP-Screening**

Der Umweltzustand der Gemeinde St. Pölten wird, wie auch in den SUP-Screening-Unterlagen ausführlich dargestellt, generell als unbedenklich erachtet.

**Umweltzustand**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Niederösterreich Mitte sind entlang der Traisen Regionale Grünzonen ausgewiesen. Die Waldflächen entlang der westlichen Hochterrasse sowie nördlich von Wasserburg sind als erhaltenswerte Landschaftsteile ausgewiesen.

**Naturräumliche  
Besonderheiten**

Der Traisenfluss mit seiner Au-Restlandschaft und die Freizeitzentren Viehofner Seen und Ratzersdorfer See haben die größte Bedeutung als Naherholungsraum für den Großraum St. Pölten.

Weiters sind mit den Sport- und Freizeitanlagen, wie z.B. Landessport-schule und Stadtsportanlage, wichtige Erholungsräume von überregio-



Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

naler Bedeutung gegeben.

Erholungsflächen für den lokalen Bedarf sind der Stadtwald, der Viehofner Kogel, das Stille Tal etc.

Gefahren durch Wildbach, Rutschung, Steinschlag, Lawine bzw. Tragfähigkeit sind nicht bekannt. Im Bereich des Stadtwaldes gibt es Stollen. Kritische Hangzonen, die darunter liegende Nutzungen beeinträchtigen können, sind bisher nicht bekannt. Der Hochwasserabfluss der Traisen bereitet in Teilen der Siedlungsbereiche von Ganzendorf, St. Georgen, Ochsenburg, Harland, Spratzern, Pottenbrunn und Radlberg Probleme.

#### **Naturgefahren**

Auf dem Areal der WWE-Gründe befinden sich im Westen Ablagerungen mit Aushub, Bauschutt sowie teilweise Kalkschlamm und Produktionsabfällen. Im Osten befindet sich die Altlast Glanzstoff – Traisenau Nr. 82, wobei die geplanten Baulandflächen diese nicht tangieren.

#### **Altlasten**

Der Seveso III Betrieb, Sunpor I und II Lärmquellen und Nutzungen über der Toleranzgrenze sind die Westautobahn A1 und die B 20. Aufgrund des hohen DTV stellen die A1 und die B 20 einen besonders hohen Belastungsfaktor dar. Die Landeshauptstadt ist ein Feinstaubsanierungsgebiet.

#### **Sonstige Störungen**

Lärmbelastungen sind in St. Pölten überwiegend an den Hauptverbindungen aufgrund des Verkehrsaufkommens zu beobachten. Im Gemeindegebiet befinden sich fünf Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung: A1, S33, B1, B20 und B39. Weiteres verlaufen die Bahnlinien der Westbahnstrecke, der Güterzugumfahrung (GZU) sowie der Tullnerbahn durch das Gemeindegebiet.

## 2 ZIELSETZUNG

### 2.1 Zielsetzung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2015

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

#### Kapitel 5.1.1 Siedlungsentwicklung:

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

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

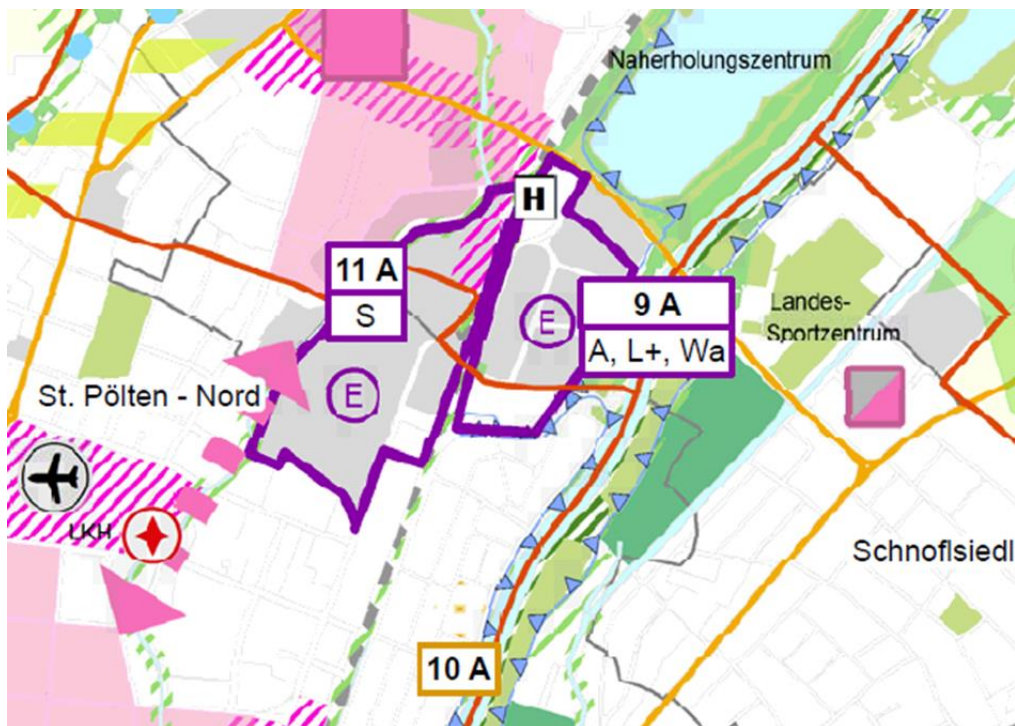
*- **Areal der ehemaligen Glanzstoff- sowie WWE-Gründe (WWE Wohn- und Wirtschaftspark EntwicklungsgesmbH.)** "*

#### Entwicklungsziel für die WWE-Gründe

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

Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

**Abbildung 3: Ausschnitt ISEK 2017**



**Entwicklungskonzept**

**Grünraum**

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

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

**Siedlungsentwicklung**

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

**Notwendige Gutachten - SUP**

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

Quelle: Eigene Darstellung, 2017



## **2.2 Änderungsanlass**

Beim gegenständlichen Änderungsfall liegt der Änderungsanlass in einer Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes gemäß §25 Abs. 1 Zi. 5 des NÖ ROG 2014 sowie in einer wesentlichen Änderung der Grundlagen gemäß §25 Abs. 1 Zi. 2 NÖ ROG 2014.

### **Änderungsanlass**

### 3 UMWELTAUSWIRKUNGEN

#### 3.1 Umweltauswirkungen lt. Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung

Im Umweltbericht der Strategischen Umweltprüfung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2015 wurden für die WWE-Gründe folgende Umweltauswirkungen festgestellt:

<b>Nutzung / Widmung im Bestand</b>		Widmung: Bausperre (vormals Bauland-Industriegebiet BI, Grünland Sportstätte Gspo); Nutzung: Bewaldete Brachfläche
<b>Lagegunst - Luft und Klima (Treibhausgasemissionen durch Mobilität)</b>	<b>Erreichbarkeit Kindergarten</b>	Einzugsbereich KIGA Neuviehofen 600-1.000m
	<b>Erreichbarkeit Volksschule</b>	Einzugsgebiet Otto-Glöckl-Volksschule 600-1.000m
	<b>Erreichbarkeit Nahversorgungszentrum lt. ISEK</b>	Stadtteilzentrum 600-1.000m
	<b>Erreichbarkeit ÖV Bushaltestelle</b>	Bushaltestelle Viehofner See <600 m
	<b>Erreichbarkeit ÖV-Bahnhaltestelle</b>	Bahnhaltestelle St. Pölten - Traisenpark <1.000m
<b>Immissionen</b>	<b>Lärmbelastung <math>L_{Aeq}</math></b>	Nördlicher Bereich: 45-50 dB nachts; Überlagerung durch Lärmimmissionen ausgehend von der Tullnerbahn: 50-60 dB nachts im Bestand; prognostizierte zukünftige Belastung: 55-65 dB
<b>Gefahrenbereiche</b>	<b>Altlasten</b>	Beinahe gesamtes Gebiet als Altablagerung mit dem Status Verdachtsfläche ausgewiesen, Hauptbelastung im nordöstlichen und östlichen Teil der Traisenau sowie im Südwestteil
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>Nahversorgung</b>	Nahversorger <600m
	<b>Technische Infrastruktur - Kanal</b>	Schmutzwasser: Anschluss des Gebietes im Freispiegelkanal ab dem vorhandenen Ortsnetz ist möglich, keine außergewöhnlichen Aufwände erforderlich. Regenwasser: Versickerung auf Eigengrund.
<b>Wasser</b>	<b>Grundwasser</b>	Lage innerhalb des Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes

	<b>Oberflächenwasser</b>	Keine Beeinflussung bekannt
<b>Naturraum / Erholung</b>		Fläche derzeit bewaldet - Rodungsbewilligung möglich
<b>Bodenverbrauch</b>		Wohnbaulanderweiterung um 5,7% (11ha)
<b>Gesamtbewertung:</b>	<b>Großflächige innerstädtische Brachfläche. Erforderliche weitere Schritte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lärmgutachten/-schutzmaßnahmen</b></li> <li>• <b>Rodungsbewilligung Wald</b></li> <li>• <b>Sanierungs- und Grundwasserschutzmaßnahmen im Bereich der stark kontaminierten Flächen</b></li> <li>• <b>Gesamtkonzept, Entwicklung in Etappen, teilweise zusätzliche Erschließung</b></li> </ul>	

Quelle: Stadtgemeinde St. Pölten, ISEK 2015

Nachfolgend sollen die im Zuge der Strategischen Umweltprüfung genannten weiteren Schritte behandelt werden:

### 3.2 Lärm

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

#### Lärmschutzanlagen

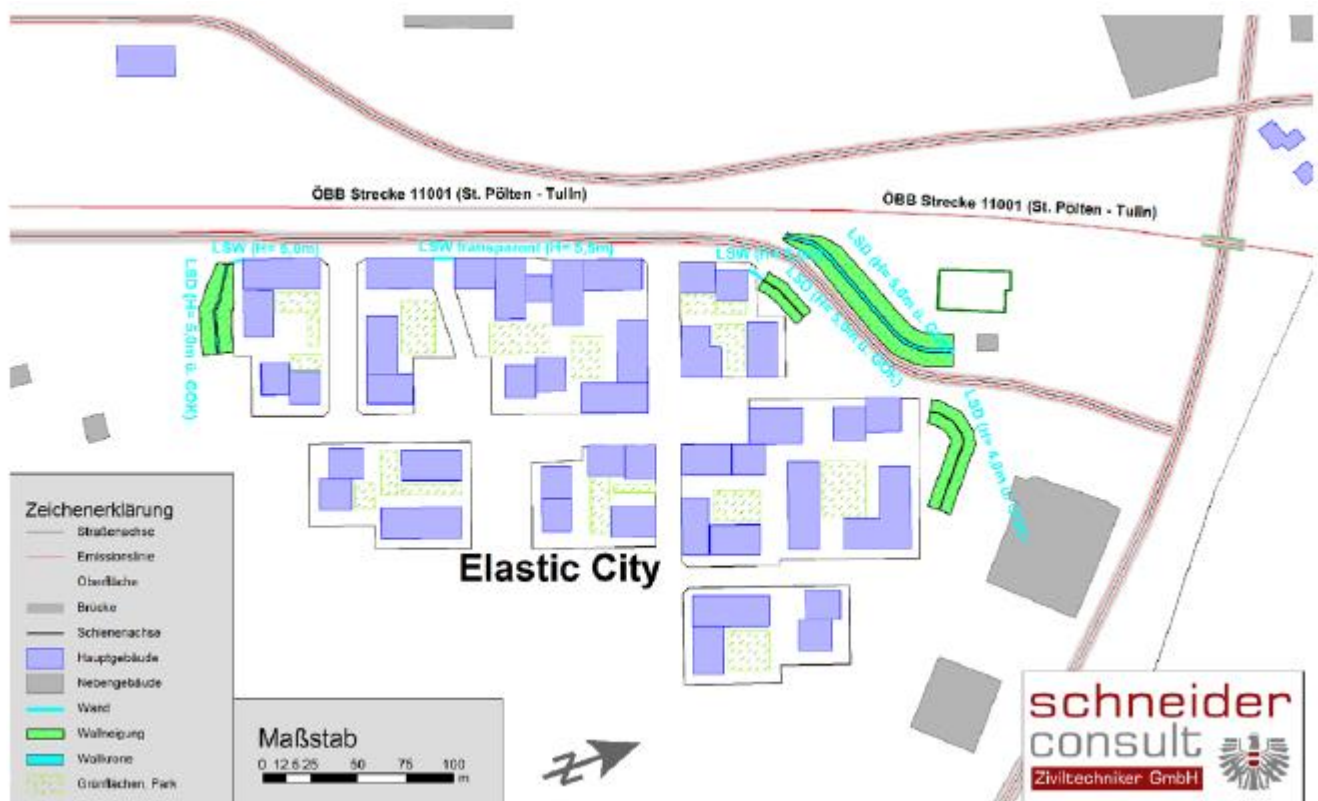
Um die zukünftigen BewohnerInnen des Areals entsprechend zu schützen sollen Lärmschutzanlagen errichtet werden. Deren Lage und Ausmaß sowie die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung von DI Grulich (Schneider Consult) berechnet – siehe Anhang. Folgende Lärmschutzanlagen sollen errichtet werden (siehe auch nachfolgende Abbildung 4):

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

schutz (Ggü-13)); Freigabebedingung für Aufschließungszone

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

**Abbildung 4: Übersicht über geplante Lärmschutzanlagen**



Quelle: Schneider Consult, 2019

Neben der Errichtung von Lärmschutzwällen sollen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden. Dazu zählen:

**Lärmschutzmaßnahmen  
im Flächenwidmungs-  
und Bebauungsplan**

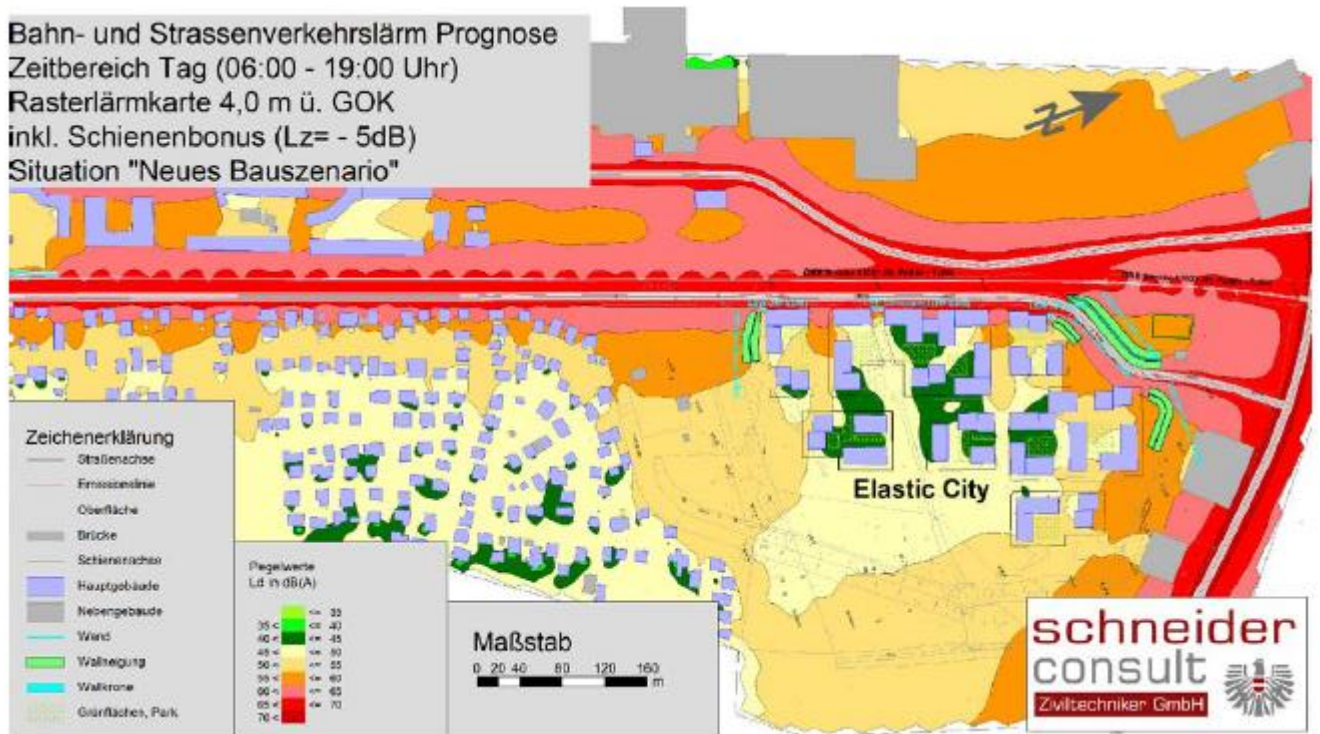
- Geschlossene Bauweise entlang der Austraße.
- Etappenweise Freigabe der Baufelder: Erst nach Errichtung der vorderen, geschlossenen Gebäudefront, dürfen die nächsten Baufelder bebaut werden.
- Erhöhter baulicher Schallschutz entlang der Austraße und in den Einfahrtbereichen der West-Ost-Erschließungsstraßen.
- Berücksichtigung baulicher Schallschutz (Anordnung von Aufenthalts- und Schlafräumen etc.)
- Durchführung von detaillierten Untersuchungen im Zuge der



Folgeverfahren (schalltechnische Bemessung der Außenbau-  
teile)

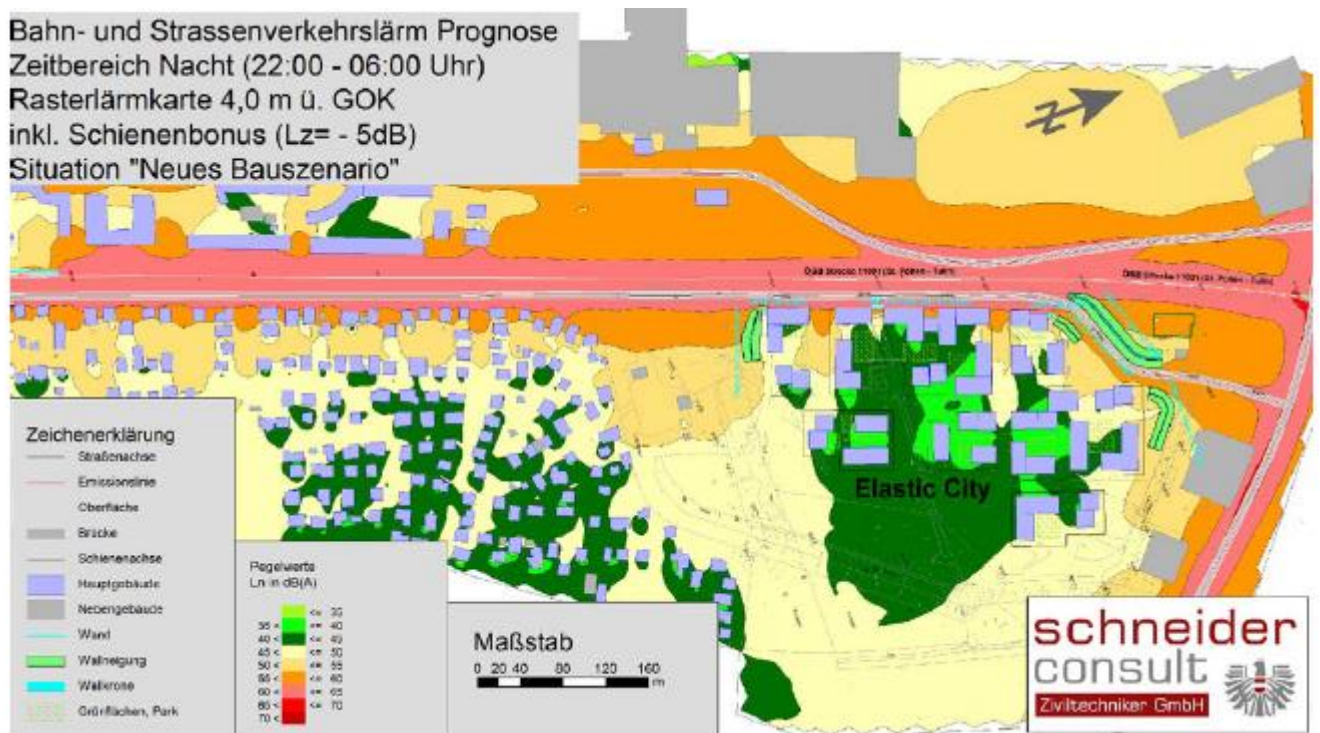
In der nachfolgenden Abbildung 5 bzw. Abbildung 6 sind die errechneten Lärmimmissionen mit geplanten Lärmschutzanlagen für die Situationen Tag/Nacht dargestellt.

**Abbildung 5: Prognose Rasterlärnkarte 4m ü. GOK – Ld (Tagzeit)**



Quelle: Schneider Consult, 2019

Abbildung 6: Prognose Rasterlärmkarte 4m ü. GOK – Ld (Nachtzeit)



Quelle: Schneider Consult, 2019

### 3.3 Rodungsbewilligung Wald

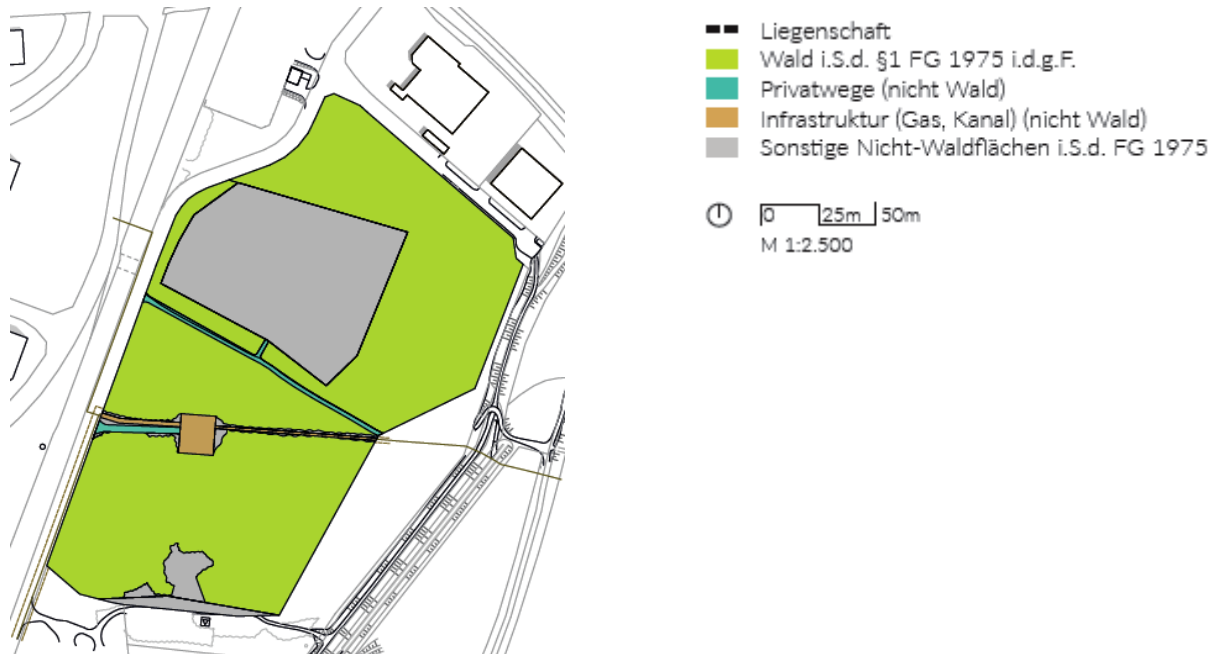
Auf dem Areal der WWE-Gründe entstand im Laufe der letzten Jahrzehnte, aufgrund der extensiven Nutzung, Wald im Sinne des Forstgesetzes. Im Oktober 2017 hat die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft um Feststellung der Waldflächen auf den 395/14, 395/33 (KG Viehofen) angesucht. Von der Behörde wurde folgendes festgestellt (siehe Anhang):

- Grstnr. 395/33: 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon 1.000m<sup>2</sup> Wald.
- Grstnr. 395/14: 76.340 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon 55.730 m<sup>2</sup> Wald.

Die Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes (§1 des Forstgesetzes 1975 idgF.) sind der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen, wobei die große Nichtwaldfläche auf Grundstück Nr. 395/14 der Fläche des ehemaligen Barackenlagers entspricht. Es sei darauf hingewiesen, dass diese Feststellung nicht mit dem Stand der aktuellen Digitalen Katas-

termappe (DKM) eingetragenen Waldfläche übereinstimmt, welche im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht wird.

**Abbildung 7: Waldflächen lt. Feststellungsbescheid vom 30.10.2017**



Quelle: BLOK, Leitbild und Regelwerk, 21.12.2017

Um eine Bebauung zu ermöglichen, mussten in Abstimmung mit dem Bezirksforstinspektor entsprechend dem Forstgesetz Waldersatzflächen gefunden und entsprechend nachgewiesen werden. Dementsprechend wurden vom Liegenschaftseigentümer Verhandlungen geführt und Flächen vertraglich gesichert: Um die Flächen nördlich der Gasleitung (Grstnr. 395/14, Aufschließungszonen BK-A69\* sowie BK-A70\* und BW-A70\*) roden zu können, wurden Optionsverträge über die als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Flächen zwischen Traisen und Tullnerbahn (rund 23.450m<sup>2</sup> Ersatzflächen für eine Rodungsfläche von rd. 18.900 m<sup>2</sup> - siehe Anhang) abgeschlossen. Diese Flächen wurden von Bezirksforstinspektor DI Piegemann geprüft und für geeignet empfunden (siehe Anhang). Die Aufforstung wurde sichergestellt.

Die Erlangung einer Rodungsbewilligung für die Flächen südlich der Gasleitung (Aufschließungszonen BK-A71\* sowie BK-A72\* und BW-A72\*) wird im Baulandsicherungsvertrag festgehalten.

## **3.4 Maßnahmen im Bereich der kontaminierten Flächen**

### **3.4.1 Altlasten**

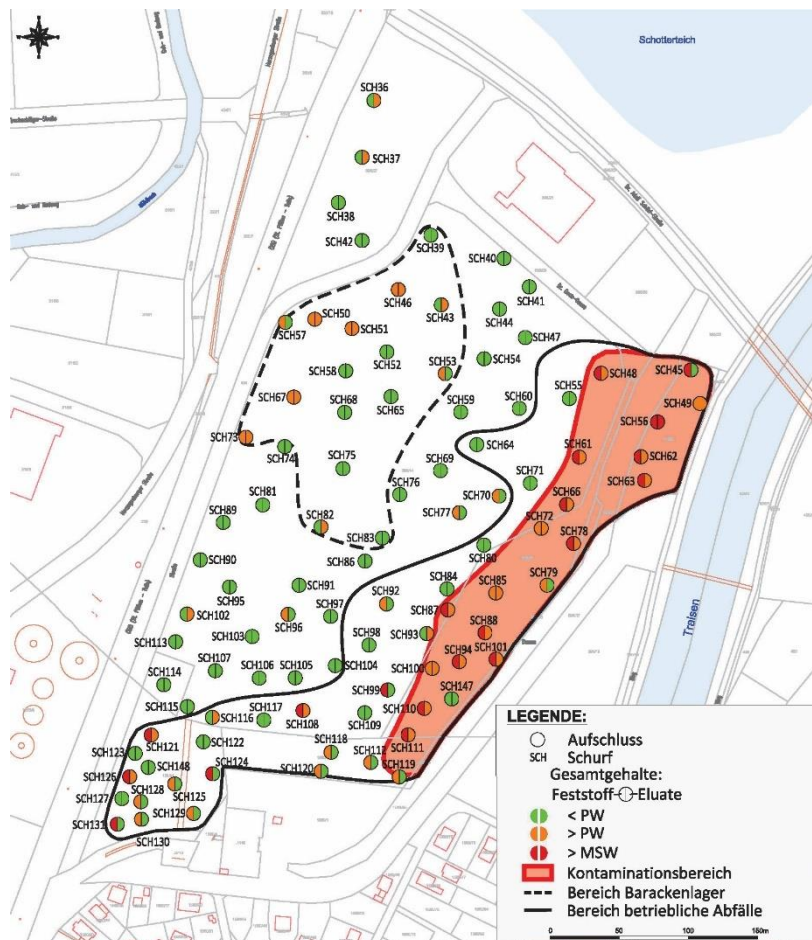
Im Jahr 2016 fand eine Gefährdungsabschätzung der Ablagerungen auf dem Areal durch das Umweltbundesamt statt. Abbildung 8 zeigt die Lage der kontaminierten Bereiche sowie der Feststoffuntersuchungsgebiete. Es wurden unterschiedliche Ablagerungsbereiche festgestellt und dokumentiert:

- Bereich 1: Westlicher Bereich mit rund 20.000 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>3</sup> (Ablagerung mit Aushub und Bauschutt)
- Bereich 2: Östlicher Bereich mit rund 31.000 m<sup>2</sup> und rund 41.000 m<sup>3</sup> (Altablagerungen mit Aushub, Bauschutt sowie teilweise Kalkschlamm und Produktionsabfälle)
- Bereich 3 (Altlast N82): erheblich kontaminierter Bereich im Osten von rund 14.000 m<sup>2</sup> und 24.000 m<sup>3</sup> (Ablagerung von Aushub, Bauschutt, Produktionsabfällen, Kalkschlamm und Ölschlamm)

Darauf aufbauend wurden, gemäß Schreiben vom 09.02.2017, von der zuständigen Behörde der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1) alle Flächen aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen. Der am stärksten kontaminierte Bereich im Osten wurde als Altlast mit Prioritätsklasse 3 eingestuft und in den Altlastenatlas aufgenommen.



**Abbildung 8: Auszug aus der Gefährdungsabschätzung des Umweltbundesamtes vom 16.8.2016**



Quelle: Umweltbundesamt, 2016

Zur Klärung der Auswirkungen auf das Grundwasser wurde ein Termin mit der Abteilung Wasserwirtschaft (WA2) der NÖ Landesregierung vereinbart. In weiterer Folge fand eine Verhandlung mit der Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1) statt (siehe Verhandlungsschrift im Anhang).

Die Altlast N82 tangiert das geplante Wohnbauland nicht, da dieses östlich der Altlast situiert ist – siehe Neudarstellung Flächenwidmungsplan.

Da auf diesem Areal laut den vorliegenden Untersuchungen Altablagerungen vorliegen, sind für die geplante Bauführung baubegleitende Maßnahmen vorzusehen - siehe Verhandlungsschrift. Sie beziehen sich auf Niederschlagswässer, Aushübe, Bautechnik, Deponiegase, Oberboden sowie Versickerungen und Wassernutzungen. Bezüglich

der Ableitung der Niederschlagswässer wurde von der Firma ÖSTAP ein Entwässerungsprojekt ausgearbeitet, das im Anhang beiliegt.

### **3.4.2 Deponiegase**

Zur Abschätzung des Auftretens von Deponiegasen wurde im Jahr 2019 von der Firma Intergeo eine Untersuchung durchgeführt. Dabei zeigten die vorliegenden, in der Bodenluft ermittelten Mess- und Analysenergebnisse keine Hinweise auf etwaige umweltrelevante, von den Altablagerungen ausgehende Gasemissionen.

### **3.4.3 Tragfähigkeit des Bodens**

Bezüglich der Tragfähigkeit des Bodens wurde der Geologische Dienst des Landes Niederösterreich beigezogen. Dieser wies darauf hin, dass es für eine mögliche Umwidmung ein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten von einer/einem Sachverständigen für beide Grundstücke braucht. Dies wurde von der Firma Intergeo beigebracht (siehe Anhang). Darin wird festgehalten, dass *„der Untergrund die ersten 2 bis 3 m durchschnittlich aus künstlichen Anschüttungen besteht, die nicht eine ausreichende Tragfähigkeit und Standsicherheit aufweisen. Der Boden unterhalb (Sand und Kies der Traisen) ist ausreichend tragfähig und standsicher.“* Im Bebauungskonzept ist die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen in Tiefgaragen vorgesehen, wodurch von einer Abtragung der nicht ausreichend tragfähigen Schichten ausgegangen werden kann.

## 4 GESAMTKONZEPT / ERSCHLIESSUNG

### 4.1 Gesamtkonzept

Das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Areals beruht auf einer Bebauungsstudie mit dem Titel „Elastic City“, die aus dem im Jahr 2015 abgehaltenen europäischen Architekturwettbewerb EUROPAN für junge Architektinnen und Architekten hervorgegangen ist.

Abbildung 9: Übersicht Baufelder



Quelle: BLOK, 2017

### **4.1.1 Etappenweise Entwicklung**

Vorgesehen ist eine dichtere Bebauung im Westen des Areal. Damit kann einerseits mehr nutzbarer Freiraum geschaffen werden, andererseits bleibt die Altlast im Osten des Areal unberührt. Die Baufelder sind Richtung Osten gezielt über Vor- und Rücksprünge so konfiguriert, dass möglichst viele Baukörper direkten Bezug zum Grünraum erhalten.

Um der auf der Liegenschaft in West-Ost-Richtung verlaufenden Gasleitung sowie der Gasstation Rechnung zu tragen, werden die Flächen der notwendigen Schutzabstände (siehe Kapitel 1.2) als Park ausgeführt.

Die Entwicklung der Liegenschaft wird im Hinblick auf die Quartiersentwicklung in zwei Phasen geteilt:

#### Phase 1: Aktivierung eines städtischen Quartiers

Die erste Phase umfasst die Ausbildung eines Platzes, dem Herzstück des Quartiers, und beinhaltet die höchste Konzentration öffentlicher Funktionen. Er liegt am Schnittpunkt der übergeordneten Geh- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung und nimmt aufgrund der konkreten Lage nicht zuletzt auch Bezug auf das ehemalige Arbeiterlager.

#### Phase 2: Erweiterung der Wohnsiedlung

Die zweite Phase ist die Fortführung des Quartiers in einen ruhigeren, privateren Bereich.

Um auch der Eindämmung von Lärmimmissionen gerecht zu werden, ergeben sich daraus vier Aufschließungszonen:

1. Aufschließungsphase: BK-A69\*, Flächen nördlich der Gasleitung
2. Aufschließungsphase: BK-A70\* sowie BW-A70\*, Flächen nördlich der Gasleitung
3. Aufschließungsphase: BK-A71\*, Flächen südlich der Gasleitung
4. Aufschließungsphase: BK-A72\* sowie BW-A72\*, Flächen südlich der Gasleitung



Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

Die Beschreibung "\*\*", die für alle Aufschließungszonen zutrifft, weist darauf hin, dass bezüglich der Entwicklung der Flächen ein Baulandvertrag mit dem Liegenschaftseigentümer abgeschlossen wird.

#### **4.1.2 Freigabebedingungen**

Folgende Freigabebedingungen werden definiert:

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

##### BK-A69\* in der KG Viehofen

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

##### BK-A70\* und BW-A70\* in der KG Viehofen

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

##### BK-A71\* in der KG Viehofen

- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.
- Vertragliche Sicherstellung der Lärmschutzanlagen auf der als Grünland Grüngürtel - Lärmschutz (Ggü-13) gewidmeten Flächen südlich der Aufschließungszone (entsprechend der Lärmstudie DI Klaus Grulich, 2019). Diese sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes entsprechend landschaftsplanerisch auszugestalten.

Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

- Das Ausmaß der gesamten Baulandflächen des vorigen Abschnitts (BK-A70\*, BW-A70\*) muss zu 60 % mit Hauptgebäuden bebaut und damit der notwendige Lärmschutz hergestellt sein (Rohbauten / Dachgleiche).

#### BK-A72\* und BW-A72\* in der KG Viehofen

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

## **4.2 Erschließung**

Bezüglich der Situation der Verkehrserschließung wird auf das beiliegende Mobilitätskonzept von Schneider Consult Ziviltechniker GmbH verwiesen.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung steht die Lebensqualität der BewohnerInnen an oberster Stelle bei der Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes für die „Elastic City“. Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, ist eine Reduktion des Kfz-Verkehrs im Inneren des Gebiets auf ein Mindestmaß das primäre Ziel dieses Konzeptes.

Zur Umsetzung sollen folgende Teilziele erreicht werden:

- Minimierung des motorisierten Individual-Verkehrs innerhalb der „Elastic City“ durch Errichtung dezentraler Garagenanlagen ohne Durchzugsverkehr durch die Liegenschaft.
- Attraktives Angebot für FußgängerInnen und RadfahrerInnen innerhalb der „Elastic City“ durch die Schaffung von sicheren, ansprechend gestalteten Verkehrswegen, sowie übergeordneter Anbindungen.
- Optimale fußläufige und radfahrtechnische Anbindung der Liegenschaft an die angrenzenden Naherholungsgebiete der

Viehhofner Seen und Traisen sowie an das nahegelegene Einkaufszentrum Traisenpark.

- Reduktion von Barrieren durch Reaktivierung eines bestehenden bzw. zukünftige Errichtung eines neuen Durchlasses unter dem Bahndamm der Bahnstrecke St. Pölten – Tulln als Verbindung zum Areal „Glanzstadt“ im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘ gemäß Generalverkehrskonzept St. Pölten.
- Anbindung der WWE-Liegenschaften an das öffentliche Verkehrsnetz zur Nutzung der städtischen Buslinien und der Bahn.
- Schaffung moderner Verkehrsangebote wie Car-Sharing, Elektromobilität und Mobility Hubs.

### Fuß- und Radwegerschließung

Die übergeordnete, direkte Fuß- und Radwegerschließung in Ost-West-Richtung verbindet den Mühlbach- mit dem Traisentalradweg, führt am zukünftigen Platz vorbei und schafft auch eine Anbindung an den Traisenpark und das Stadtentwicklungsgebiet Glanzstadt. Eine weitere Fuß- und Radwegverbindung wird an der südlichen Liegenschaftsgrenze geschaffen.

### Motorisierter Individualverkehr

Es wird ein Straßensystem vorgesehen, das eine Erschließung in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung vorsieht.

Zur Gewährleistung der Verbreiterung des Durchlasses unter der Tullnerbahn südlich der WWE-Gründe wird die Austraße entsprechend der Straßenplanung der Stadt St. Pölten verbreitert.

### Stellplatzverpflichtung

Eine Verordnung des Magistrats der Stadt St. Pölten vom April 2019 sieht einen Stellplatzschlüssel von 1,35 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Dieser wird im Mobilitätskonzept berücksichtigt. Zum Großteil ist eine Unterbringung in Tiefgaragen vorgesehen.

Aufgrund der optimalen Anbindung für Fuß- und Radverkehr sowie des öffentlichen Verkehrs und die Nahe günstige Lage hinsichtlich Nahversorgung (Traisenpark) und Naherholung (Viehhofner Seen) wird im Mobilitätskonzept empfohlen im Zuge der weiteren Pla-

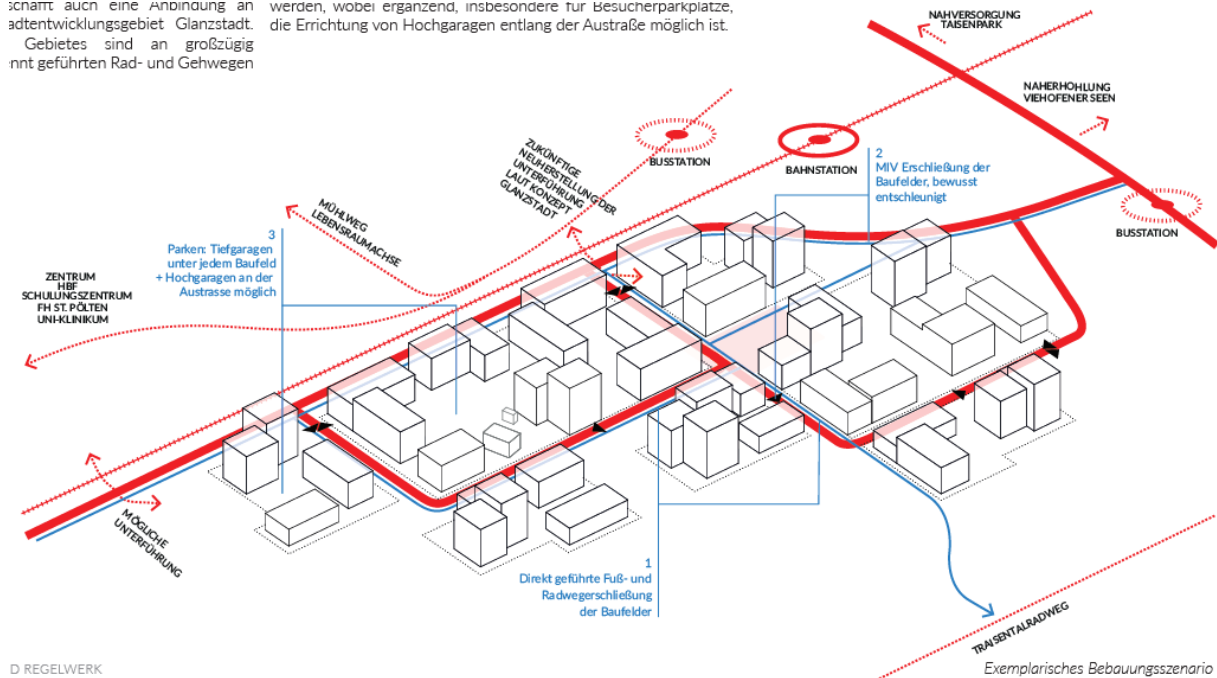
Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

nungsschritte zu prüfen, ob in Anlehnung des Erschließungskonzeptes der „Glanzstadt“ doch ein Stellplatzschlüssel von 1,00 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit angenommen werden kann.

Im Bereich des nördlichsten Baufeldes hin zur Dr. Doch-Gasse ist die Situierung eines Kindergartens vorgesehen, für dessen Erreichbarkeit Stellplätze im Straßenraum und damit eine Verbreiterung des Straßenraums vorgesehen wird.

**Abbildung 10: Übersicht Mobilität**

schnart auch eine Anbindung an adtentwicklungsgebiet Glanzstadt. Gebietes sind an großzügig nnt geführten Rad- und Gehwegen werden, wobei ergänzend, insbesondere für Besucherparkplätze, die Errichtung von Hochgaragen entlang der Ausstraße möglich ist.



Quelle: BLOK, 2017



## 5 MASSNAHMEN

Umwidmung von Teilflächen der Grstnr. 395/14 und 395/33 (KG Viehofen) entsprechend der Planbeilage in die Widmungskategorien öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zur Verbreiterung der Austraße und der Dr. Doch-Gasse, sowie für die innere Erschließung. Weiters Umwidmung in Bauland Kerngebiet (BK-A69\*, BK-A70\*, BK-A71\*, BK-A72\*) sowie in Bauland Wohngebiet (BW-A70\*, BW-A72\*). In Summe werden somit rund 3 ha Bauland Kerngebiet Aufschließungszone und 0,84 ha Bauland Wohngebiet Aufschließungszone neu gewidmet. Gleichzeitig entfallen in Summe rund 7,4 ha Betriebsbauland.

Umwidmung von Teilflächen der Grstnr. 395/14 und 395/33 (KG Viehofen) entsprechend der Planbeilage in die Widmungskategorien Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13) im Norden und Süden des Areals sowie im Bereich der Gasleitung an der Austraße. Weiters Umwidmung einer Teilfläche des Grstnr. 395/27 (südlich des Altstoffsammelzentrums, KG Viehofen) von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Grünland Grüngürtel – Lärmschutz (Ggü-13).

Umwidmung von Teilflächen des Grstnr. 395/14 sowie des Grstnr. 395/34 (KG Viehofen) entsprechend der Planbeilage in Grünland Park (Gp), insbesondere im Westen des Areals, entlang der Gasleitung sowie im Nordwesten.

Umwidmung einer Teilfläche der Grstnr. 1563/1, 1690 und 1560/1 (KG St. Pölten) entsprechend der Planbeilage in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zur Verbreiterung der Austraße im Bereich des Durchlasses.

Umwidmung von Teilflächen der Grstnr. 395/14, 395/33 und 395/34 in der KG Viehofen, und Teilflächen der Grstnr. 1560/12, 1560/1, 1560/95 und 1560/96 in der KG St. Pölten entsprechend der Planbeilage in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zur Errichtung einer Fuß- und Radwegverbindung im Süden des Areals zur Traisen hin.

Umwidmung von Teilflächen der Grstnr. 395/14, 395/34, 395/35, 395/36, 395/17 (KG Viehofen) entsprechend der Planbeilage in öf-

**Umwidmung entsprechend der Planbeilage (Neudarstellung)**

Im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten

fentliche Verkehrsfläche (Vö) zur Errichtung einer Fuß- und Radweg-  
verbindung im Süden des Areals zur Traisen hin.



## **6 FLÄCHENBILANZ**

Laut der aktuellen Flächenbilanz weist die Gemeinde bebaute Flächen im Ausmaß von 1.608,98 ha auf. Weiters bestehen ca. 556 ha gewidmetes, jedoch noch nicht genutztes Bauland. Die KG Viehofen verfügt über rund 106,8 ha Bauland, wovon rund 25,4 ha (23,8%) un bebaut sind. Betrachtet man das Wohnbauland im Speziellen, verfügt die KG über 91,6 ha Wohnbauland mit einer Reserve von 16,7 ha (18,3%). Die Gesamtgröße der Gemeinde beträgt 10.852 ha. Dies bedeutet, dass das Bauland insgesamt einen Anteil von 19,95% an der gesamten Gemeindefläche hat. Die südlich an die KG Viehofen angrenzende KG St. Pölten verfügt über rund 526,2 ha Bauland, wovon rund 74,4 ha un bebaut sind, was einer Reserve von ca. 14% entspricht.

Die genaue Verteilung auf die einzelnen Widmungskategorien sowie jene auf die verschiedenen Katastralgemeinden ist den nachstehenden Tabellen zu entnehmen.

## 6.1 Flächenbilanz vor der Änderung

### FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Gemeinde: ST. PÖLTEN  
 Nummer: 1  
 Stichtag: 25.10.2019

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut:			Bauland- Reserve in % (D)	
			in ha:	davon:			
				Auf.Zone (A)	befristet (B)		Vertrag (C)
Bauland-Wohngebiet	1116,71	824,17	292,54	42,44	0,00	11,06	26,2
Bauland-Kerngebiet	228,62	191,67	36,95	5,01	0,00	6,49	16,2
Bauland-Agrargebiet	183,54	145,09	38,44	0,00	0,00	0,00	20,9
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	1528,86	1160,94	367,93	47,45	0,00	17,55	24,1
Bauland-Betriebsgebiet	302,26	212,13	90,13	30,91	0,00	8,05	29,8
Bauland-Industriegebiet	232,27	144,38	87,89	41,12	0,00	0,00	37,8
Bauland-Sondergebiet	101,98	91,54	10,44	0,00	0,00	0,00	10,2
<b>SUMME:</b>	2165,37	1608,98	556,39	119,49	0,00	25,60	25,7

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: Magistrat der Stadt St. Pölten  
 Fachbereich Bau – GIS Stadtplanung  
 Rathausplatz 1  
 3100 St. Pölten

- (A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4
- (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1
- (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2
- (D): (unbebaut/gesamt)\*100



## FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: Viehofen  
 Nummer: 19594  
 Stichtag: 25.10.2019

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
				Bauland-Wohngebiet	72,63	57,31	
Bauland-Kerngebiet	17,68	16,27	1,41	0,64	0,00	0,64	8,0
Bauland-Agrargebiet	1,30	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	91,61	74,88	16,73	2,04	0,00	2,85	18,3
Bauland-Betriebsgebiet	12,29	4,65	7,64	0,90	0,00	0,00	62,2
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,93	1,91	1,01	0,00	0,00	0,00	34,6
<b>SUMME:</b>	106,82	81,44	25,38	2,94	0,00	2,85	23,8

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: Magistrat der Stadt St. Pölten  
 Fachbereich Bau – GIS Stadtplanung  
 Rathausplatz 1  
 3100 St. Pölten

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

## 6.2 Flächenbilanz nach der Änderung

### FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Gemeinde: ST. PÖLTEN

Nummer: 1

Stichtag: 25.10.2019

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	1117,55	824,17	293,38	43,28	0,00	11,06	26,3
Bauland-Kerngebiet	231,64	191,67	39,97	8,03	0,00	6,49	17,3
Bauland-Agrargebiet	183,54	145,09	38,44	0,00	0,00	0,00	20,9
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	1532,73	1160,94	371,79	51,31	0,00	17,55	24,3
Bauland-Betriebsgebiet	294,86	212,13	82,73	30,01	0,00	8,05	28,1
Bauland-Industriegebiet	232,27	144,38	87,89	41,12	0,00	0,00	37,8
Bauland-Sondergebiet	101,98	91,54	10,44	0,00	0,00	0,00	10,2
<b>SUMME:</b>	2161,84	1608,98	552,85	122,44	0,00	25,60	25,6

### FLÄCHENBILANZ

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: Viehofen

Nummer: 19594

Stichtag: 25.10.2019

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	73,47	57,31	16,16	2,24	0,00	2,21	22,0
Bauland-Kerngebiet	20,7	16,27	4,43	3,66	0,00	0,64	21,4
Bauland-Agrargebiet	1,30	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	95,47	74,88	20,59	5,9	0,00	2,85	21,6
Bauland-Betriebsgebiet	4,89	4,65	0,24	0,90	0,00	0,00	4,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,93	1,91	1,01	0,00	0,00	0,00	34,6
<b>SUMME:</b>	103,29	81,44	21,84	6,8	0,00	2,85	21,1

## **7 ZUSAMMENFASSUNG**

Das digitale örtliche Raumordnungsprogramm der Landeshauptstadt St. Pölten wird aufgrund der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§25 Abs. 1 Zi. 5 des NÖ ROG 2014) sowie aufgrund einer wesentlichen Änderung der Grundlagen (§25 Abs. 1 Zi. 2 NÖ ROG 2014) abgeändert.

**KG Viehofen, KG St. Pölten**

Alland, am 04.11.2019

.....  
*Dipl.-Ing. Martina Reisenbichler*

*Emrich Consulting ZT-GmbH*

## **8 ANHANG**