



# Landeshauptstadt St. Pölten

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

---

## Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes

---

*„Aufschließungszonen WWE-Gründe“*

GZ: 3100 06 12/23-BP

Bad Vöslau, im Februar 2024



**raum und plan**

raumplanung  
landschaftsplanung  
beratung

**Dipl.-Ing. Josef Hameter**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

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

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

# Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten ....	3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte .....	4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte .....	5
1.1. Aufschließungszonen WWE-Gründe (B01) .....	5
Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten	12



# Landeshauptstadt St. Pölten

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

---

## Erläuterungsbericht zur Änderung des **Bebauungsplanes** der Landeshauptstadt St. Pölten

*„Aufschließungszonen WWE-Gründe“*

GZ: 3100 06 12/23-SP

Bad Vöslau, im Februar 2024



**raum und plan**

raumplanung  
landschaftsplanung  
beratung

**Dipl.-Ing. Josef Hameter**

Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

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

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

## Übersicht über die geplanten Änderungspunkte

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens sind folgende Abänderungen des Bebauungsplanes der Landeshauptstadt St. Pölten geplant:

Änd. Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
B01	Aufschließungszonen „WWE-Gründe“	KG Viehofen / 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37	Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74*“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75*“, sowie „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75*“;

Im folgenden Abschnitt wird der vorgesehene Änderungspunkt näher erläutert:

## 1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

### 1.1. Aufschließungszonen WWE-Gründe (B01)

#### Betroffene Grundstücke

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

#### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

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

---

#### 1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

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

Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt St. Pölten



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

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

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

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

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

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

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

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

- Die verkehrstechnische Erschließung an das öffentliche Straßennetz muss sichergestellt sein.

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

BKN-A72\* mit den Geschoßflächenzahlen 1.5, 2 und BWN-A72\* mit den Geschoßflächen-zahlen 1.5, 2 in der KG Viehofen:

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

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

Abbildung: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt St. Pölten



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

Der rechtsgültige Bebauungsplan der Landeshauptstadt St. Pölten sieht für den Bereich der WVE-Gründe die Kenntlichmachung der bestehenden Widmungen sowie differenzierte Bebauungsbestimmungen vor, welche – nicht zuletzt im Sinne es zweckmäßigen Lärmschutzes gegenüber den westlich gelegenen Verkehrsinfrastrukturen – von Westen nach Osten abgestufte Höhen- und Dichtefestlegungen bzw. eine durchgehende „geschlossene“ Bebauungsweise zur Austraße vorschreiben:

Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan der Stadt St. Pölten



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



### 1.1.2. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Landeshauptstadt St. Pölten ist es vorgesehen, Teile der Gst. Nr. 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37, KG Viehofen, von „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A69\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A69\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,5-A69\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A69\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5-A71\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A71\*“ und „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3-A72\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,5-A71\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A70\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A71\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A74\*“, „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72\*“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A74\*“, „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A72\*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,5-A75\*“, sowie „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A72\*“ in „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2-A75\*“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderungen soll aufgrund der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

### 1.1.3. Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Landeshauptstadt St. Pölten soll daher insofern abgeändert werden, als dass die vorgesehene Widmungsänderungen im Bereich der Grundstücke Nr. 395/2, 395/6, 395/9, 395/14, 395/33 und 395/37, KG Viehofen, kenntlichgemacht werden.

#### 1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Die Austraße auf der Höhe der Dr. Doch Gasse Blick Richtung Süden



Abbildung 1.1.4.2: Die Austraße Blick Richtung Norden mit der parallel verlaufenden Bahn



Abbildung 1.1.4.3: Orthofoto des Bereiches bei den WWE-Gründen



Abbildung 1.1.4.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes





# Landeshauptstadt St. Pölten

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

---

## Verordnungsentwurf zur Änderung des **Bebauungsplanes** der Landeshauptstadt St. Pölten

*„Aufschließungszonen WWE-Gründe“*

GZ: 3100 06 12/23-SP

Bad Vöslau, im Februar 2024



**raum und plan**

raumplanung  
landschaftsplanung  
beratung

**Dipl.-Ing. Josef Hameter**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

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

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

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

## **VERORDNUNG**

- § 1 Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan der Landeshauptstadt St. Pölten in der Katastralgemeinde Viehofen dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Magistrat der Stadt St. Pölten während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

St. Pölten, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: