



# **Bebauungsplan Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg, Neuerstellung**

Stadt St.Pölten  
Erläuterungsbericht



**KNOLLCONSULT**  
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Eisenstadt, Graz, Dornbirn  
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at

[www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)

# **Bebauungsplan Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg, Neuerstellung**

Erläuterungsbericht

**Auftraggeber**      **Magistrat der Stadt St. Pölten**  
Rathausplatz 1  
3100 St. Pölten

**Auftragnehmer**      **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**  
Roseggerstraße 4/2  
3500 Krems an der Donau  
AUSTRIA  
T: +43 2732 76416  
E: krems@knollconsult.at  
www.knollconsult.at

**Bearbeitung**      DI DI Jochen Schmid  
DI Rainhard Süß  
  
Magistrat der Stadt St. Pölten:  
DI Carina Wenda

**Beauftragung**      30. März 2022

**Stand**      März 2024

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Inhalt des Verfahrens .....	1
1.2	Hinweis zur Plandarstellung .....	1
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage und Umgebung .....	2
2.1.1	Planungsgebiet Oberradlberg .....	3
2.1.2	Planungsgebiet Unterradlberg .....	4
2.2	Siedlungsentwicklung .....	5
2.3	Stand der örtlichen Raumplanung .....	7
2.3.1	Flächenwidmungsplan .....	7
2.3.2	Bebauungsplan .....	7
2.3.3	Regulierungspläne .....	8
<b>3</b>	<b>Bestand und relevante Grundlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Siedlungsstruktur und Gebäudebestand .....	10
3.1.1	Siedlungsstruktur und -typologie .....	10
3.1.2	Bauplatzgrößen .....	10
3.1.3	Gebäudebestand .....	11
3.1.4	Anzahl Geschoße .....	11
3.1.5	Bebauungsweise .....	12
3.1.6	Bebauungsdichte .....	12
3.2	Freiräume .....	13
3.3	Verkehrerschließung .....	13
3.4	Nutzungen .....	15
3.5	Flächenbilanz .....	16
3.6	Technische Infrastruktur .....	16
3.7	Naturräumliche Gegebenheiten .....	16
3.8	Anthropogene Gefahren und archäologische Fundhoffnungsgebiete .....	19
<b>4</b>	<b>Zieldefinition</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Entwurf</b> .....	<b>21</b>
5.1	Bebauungsdichte bzw. höchstzulässige Geschoßflächenzahl .....	21
5.2	Bauklassen bzw. Gebäudehöhen .....	21
5.3	Bebauungsweise .....	21
5.4	Festlegung Straßenfluchtlinien .....	22
5.5	Festlegung Baufluchtlinien .....	24
5.6	Bebauungsvorschriften .....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>25</b>

6.1	Abbildungsverzeichnis .....	25
6.2	Tabellenverzeichnis .....	26
<b>Anhang</b>	.....	<b>27</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt des Verfahrens

Der Gemeinderat der Stadt St. Pölten hat am 22. Mai 2023 die Zusammenführung sämtlicher Teilbebauungspläne zu einer gemeinsamen Verordnung beschlossen. Nunmehr sollen auch für die Katastralgemeinden Oberradlberg und Unterradlberg gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 10/2024 Bestimmungen erlassen werden, die in die Verordnung des Bauungsplans eingegliedert werden. Grundsätzlich sind im Rahmen der zusammengeführten Verordnung zum Bauungsplan St. Pölten einheitliche textliche Bestimmungen des Bauungsplans (Bauungsvorschriften) verordnet, in deren Geltungsbereich nunmehr auch die Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg eingegliedert werden. Der vorliegende Bericht dient zur Erläuterung der geplanten planlichen Bestimmungen, die erstmals flächendeckend für das Siedlungsgebiet der Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg festgelegt werden.

Innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes ist bereits ein Bauungsplan aus dem Jahr 1998 rechtskräftig (Radlberg Südl. Kleinfeldgasse). Dieser wird in den nun zu erstellenden Bauungsplan übernommen. Des Weiteren bestehen insgesamt drei Regulierungspläne. Die relevanten Bestimmungen dieser Pläne werden bei der Erstellung des gegenständlichen Bauungsplans berücksichtigt, sofern diese den aktuellen rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Im derzeit als Bauland Betriebsgebiete (BB) gewidmeten Baublock zwischen Dr. Hübscher-Gasse, Mühlbach und Bahnhof Unterradlberg ist zur Verwirklichung eines Projekts zur Schaffung eines „neuen Zentrums für Unterradlberg“ die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms geplant. Darauf aufbauend wurde ein Teilbebauungsplan erstellt, der bereits, wie auch die entsprechende Flächenwidmungsplanänderung, zur öffentlichen Auflage gelangt ist. Die entsprechenden Bestimmungen des Teilbebauungsplans „Doktor-Hübscher-Gasse“ werden bei der ggs. Erstellung des Bauungsplans berücksichtigt (siehe Anhang 3).

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um ungeregeltes Bauland, für welches erstmals Bauungsbestimmungen erlassen werden sollen.

## 1.2 Hinweis zur Plandarstellung

Der Gesetzgeber hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020, Beschluss vom 22.10.2020, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015 idF. 9/2024) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und Z 2 NÖ ROG 2014, LGBl. 10/2024) auf 1 beschränkt. Übergangsbestimmungen bestehen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. 10/2024 bis zur Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bauungsplan, spätestens aber bis zum 30.06.2028 für Bereiche, für die am 22.10.2020 ein Bauungsplan bestand, der eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt.

Für den Geltungsbereich der vorliegend geplanten, planlichen Bestimmungen im Bauungsplan hatte in einem Teilbereich am 22.10.2020 ein rechtskräftiger Bauungsplan (Nr. 15, Rechtskraft am 25.05.1998) Bestand. Die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 ist daher für die als BW gewidmeten Grundstücke / Grundstücksteile mit den Nummern 83/1, Teilen 88, 89 und 92, KG Unterradlberg und die Gst.-Nr. 295/1, 295/2, 295/3, 293/1 und 293/3, KG Oberradlberg, anzuwenden.

Bis auf diese Ausnahme ist in den Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg die Geschossflächenanzahl in Bauland Wohngebieten und Bauland Kerngebieten auf  $\leq 1$  beschränkt, sofern keine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms hinsichtlich § 16 Abs. Z 8 und 9 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erfolgt.

## 2 Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage und Umgebung

Die von der Bearbeitung betroffenen Katastralgemeinden befinden sich im Norden der Stadt St. Pölten. Verbunden werden die beiden Ortschaften durch die hochrangige Verkehrsachse Radlberger Hauptstraße.

Das Gelände der Katastralgemeinde Oberradlberg befindet sich auf etwa 250 m ü.A. und nimmt nach Norden in der Katastralgemeinde Unterradlberg hin auf eine Höhe von etwa 245 m ü.A. ab. Die nachstehende Abbildung lokalisiert die gegenständlichen Siedlungsgebiete im städtischen Kontext.

Für die Widmungskategorie Bauland Industriegebiete ist keine Regulierung innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.

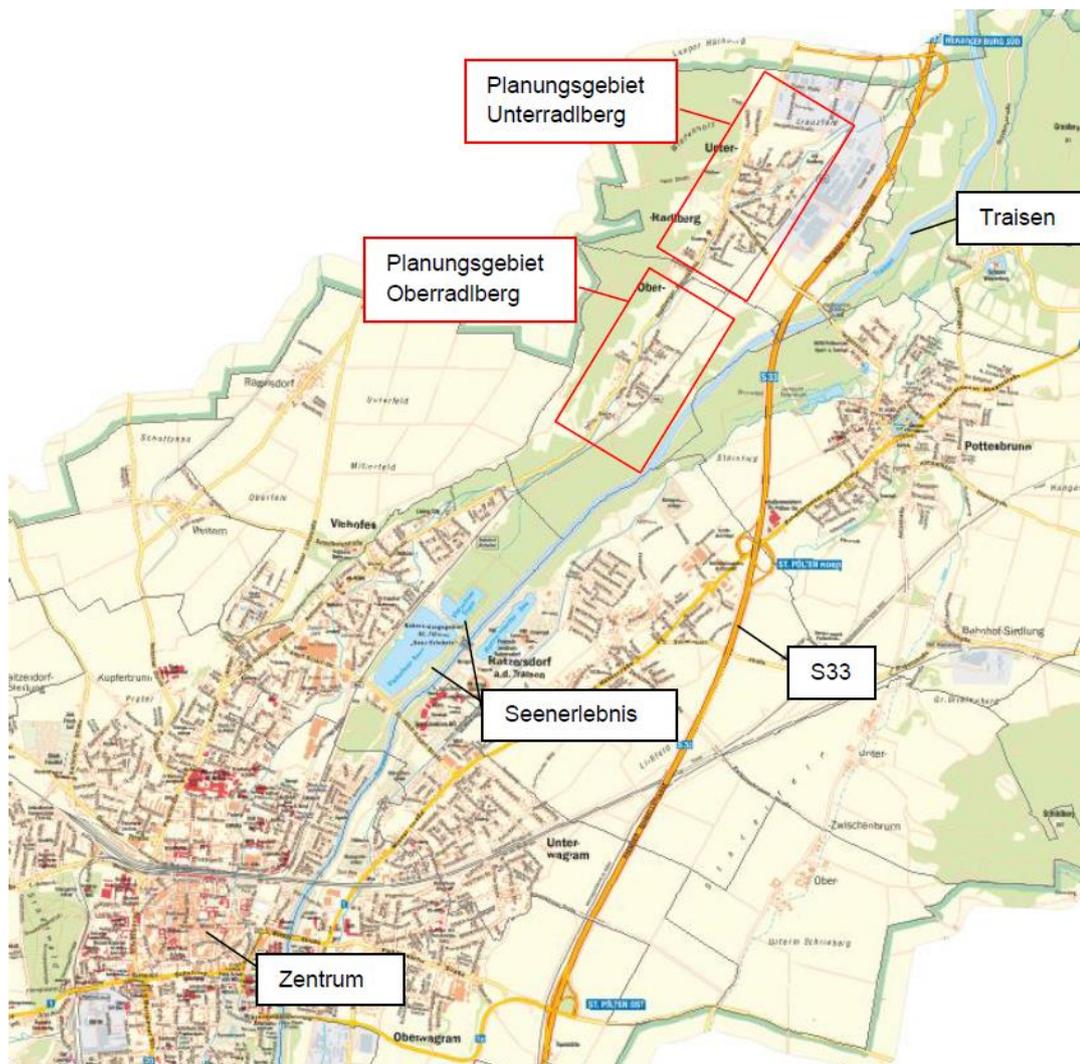


Abbildung 1: Lage der Siedlungsbereiche der Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg im Stadtgebiet von St. Pölten, Planungsgebiet Rot umrandet. Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

### 2.1.1 Planungsgebiet Oberradlberg

Im Norden wird das Siedlungsgebiet Oberradlberg durch die Martin Luther-Straße und den westlich daran angrenzenden Baublock begrenzt. Im Osten bildet die Bahntrasse der Tullnerfelder Bahn die Grenze des Planungsgebietes Oberradlberg. Das kleinflächige Siedlungsgebiet, welches westlich an die Radlberger Hauptstraße angrenzt, bildet den südlichen und westlichen Rand der Ortschaft.

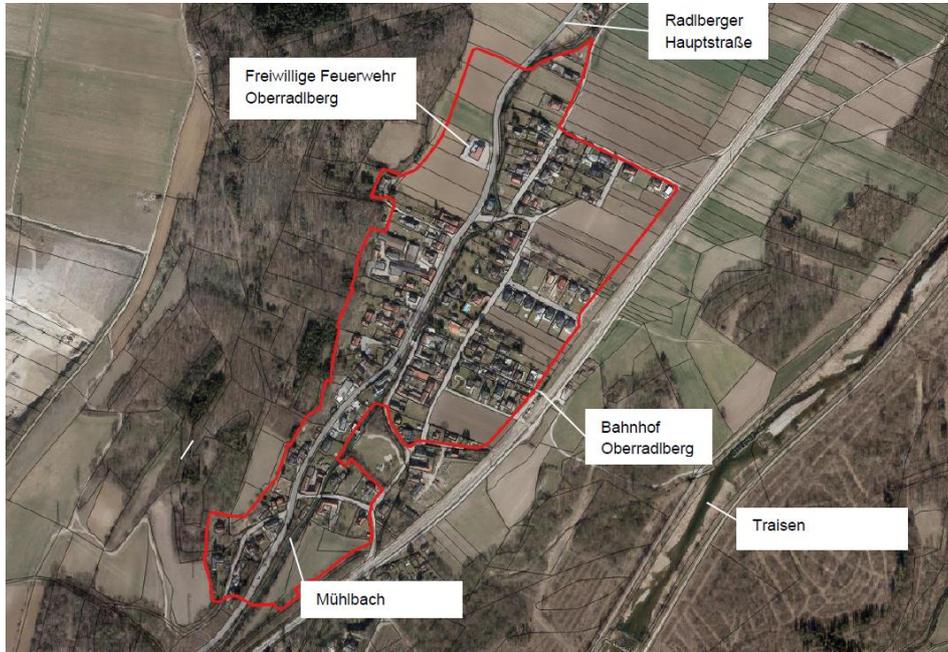


Abbildung 2: Abgrenzung des Planungsgebietes, Oberradlberg (rote Umrandung), Orthofoto, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

### 2.1.2 Planungsgebiet Unterradlberg

Das Siedlungsgebiet der Katastralgemeinde Unterradlberg wird im Osten durch die Bahntrasse der Tullnerfelder Bahn begrenzt. Östlich davon, wie auch nördlich des Siedlungsgebiets, erstreckt sich ein großflächiges Industriegebiet bis zur nördlichen Gemeindegrenze Herzogenburg. Das Siedlungsgebiet bildet sich in nordsüdlicher Richtung entlang der Hauptstraße. Der äußerst südliche Siedlungsbereich, der durch Geschoßwohnungsbauten geprägt ist, gehört südlich der Schüllergasse zur KG Oberradlberg. Der historische Ortskern, der durch agrarische Hofstrukturen geprägt ist, befindet sich im Bereich der Dr. Hübscher-Gasse und im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße. Zwischen Hauptstraße und Bahntrasse dominiert Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Im Südosten sind südlich der Lesigang-Gasse zwei Baublöcke samt Verkehrserschließung im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, die in der Natur noch nicht hergestellt oder entsprechend parzelliert sind. Auch nördlich des Feuerbergwegs im äußersten Nordwesten des Siedlungsgebiets gibt es derartige Baulandreserven. Schließlich befinden sich zwischen Tiroler Straße im Norden und Formbacherstraße im Süden weiträumige Ackerflächen, die als Bauland Betriebsgebiet gewidmet sind.



Abbildung 3: Abgrenzung des Planungsgebietes, Unterradlberg (rote Umrandung), Orthofoto, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

## 2.2 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsgebiete beider Katastralgemeinden wurden nicht innerhalb des Franziszeischen Katasters erfasst. Die Administrativ Karte (erstellt von 1867 bis 1882) zeigt allerdings, dass die Siedlungsentwicklung entlang der heutigen Radlberger Hauptstraße bereits fortgeschritten war. Angrenzend an die Bebauung fand Land- und Forstwirtschaft statt. Wälder, Äcker, Wiesen und Weingärten prägten das Landschaftsbild (vgl. Abbildung 4).

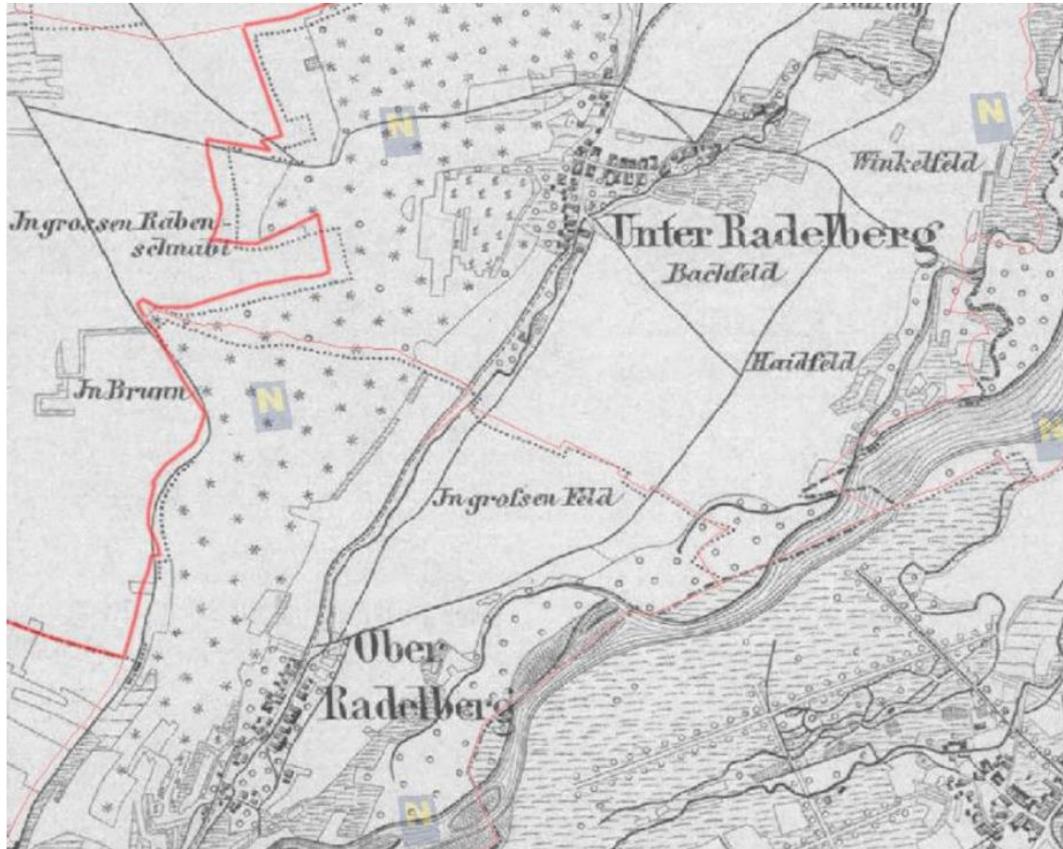


Abbildung 4: Ausschnitt Administrativkarte, Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: August 2020

Abbildung 5 stellt das Baualter der bestehenden Objekte in den Siedlungsgebieten von Ober- und Unterradlberg dar.

Demnach wurden in Oberradlberg vereinzelte landwirtschaftliche Höfe bereits vor dem Jahr 1821 errichtet. In Unterradlberg bestehen derart alte Hofstrukturen noch entlang der Dr. Hübscher-Gasse und im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße. Gründerzeitliche Bebauung (bis 1900) ist nur in Unterradlberg, vereinzelt entlang der Hauptstraße, vorzufinden (z.B. Volksschule).

Häufiger sind, in beiden Orten, noch sog. Siedlerhäuser, die vermutlich zwischen Ende des Ersten Weltkriegs und dem Jahr 1937 errichtet wurden, vorzufinden. Es handelt sich dabei um einfache, eher kleinflächige Einfamilienhäuser, meist mit Satteldachabschluss. Etwa die Brückengasse in Unterradlberg, aber auch einzelne Objekte entlang der Hauptstraße sind von dieser Struktur geprägt.

Ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen wurden bis zum Jahr 1965 errichtet. In der Periode zwischen 1965 und 1983 wurden die großen Industrieanlagen östlich von Unterradlberg wie auch vereinzelt Geschoßwohnungsanlagen errichtet.

Bis 2010 fand eine Erweiterung des Industriegebiets und die Ansiedlung neuer Betriebe im Norden von Unterradlberg statt. Vereinzelt stammen Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch bestehende Geschoßwohnungsbauten aus dieser Zeit. Die jüngste Ein- und

Zweifamilienhaussiedlung ist im Bereich der Preboldstraße in Oberradlberg zu finden, wo der gesamte Bestand nach 2010 errichtet wurde.

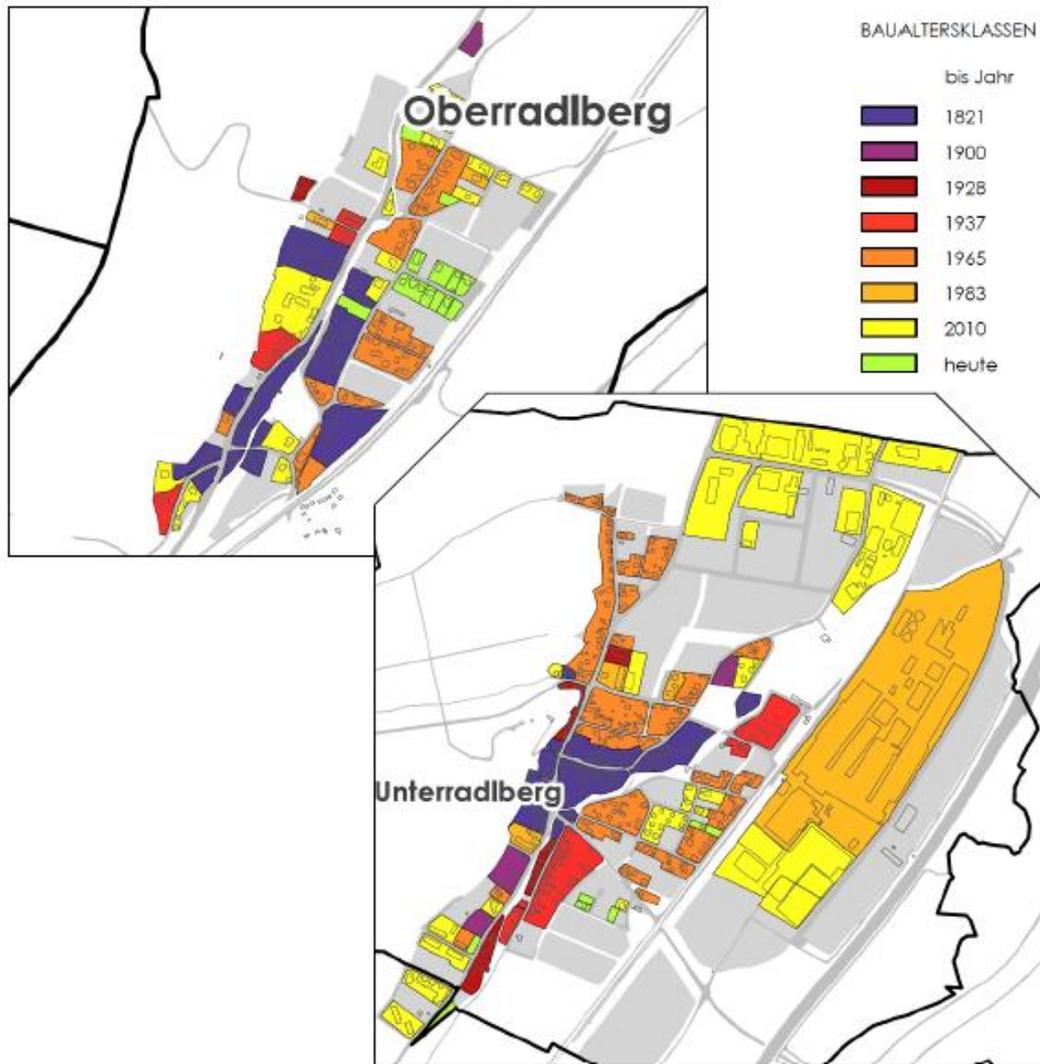


Abbildung 5: Baulter in Ober- und Unterradlberg, keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Jänner 2020

## 2.3 Stand der örtlichen Raumplanung

### 2.3.1 Flächenwidmungsplan

Die Flächen, welche von dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren betroffen sind, sind im Flächenwidmungsplan als Bauland Kerngebiete, Bauland Wohngebiete (teilweise als Aufschließungszonen), Bauland Agrargebiete sowie Bauland Betriebsgebiete festgelegt.

Eine Fläche von rund 2,9 Hektar im Süden von Unterradlberg und eine Fläche von 0,6 Hektar im Süden von Oberradlberg sind als Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A) gewidmet.

Daneben befinden sich noch größere Flächen von Bauland Kerngebiet (BK) und Bauland-Agrargebiet (BA) in Unter- und Oberradlberg. Als Bauland Sondergebiet (BS) ist das Grundstück der Volksschule Radlberg gewidmet. Im Norden von Unterradlberg sind Flächen von circa 17 Hektar als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet. Das Siedlungsgebiet ist in weiten Teilen von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgeben.

### 2.3.2 Bebauungsplan

Im Süden des Siedlungsgebiets von Unterradlberg wurde bereits im Jahr 1998 im Bereich der Baublöcke nördlich (Unterradlberg) und südlich (Oberradlberg) der Schüllergasse, ein Bebauungsplan erlassen (Nr. 15, Rechtskraft am 25.05.1998). Dieser weist in beiden Baufeldern eine Bebauungsdichte von 35 % aus, im nördlichen Bereich eine offene Bauweise sowie die Bauklasse III und im südlichen Bereich eine offen/gekuppelte Bauweise sowie wahlweise Bauklasse II,III aus. Des Weiteren sind vordere Bauwiche von 5 m einzuhalten (vgl. Abbildung 6).

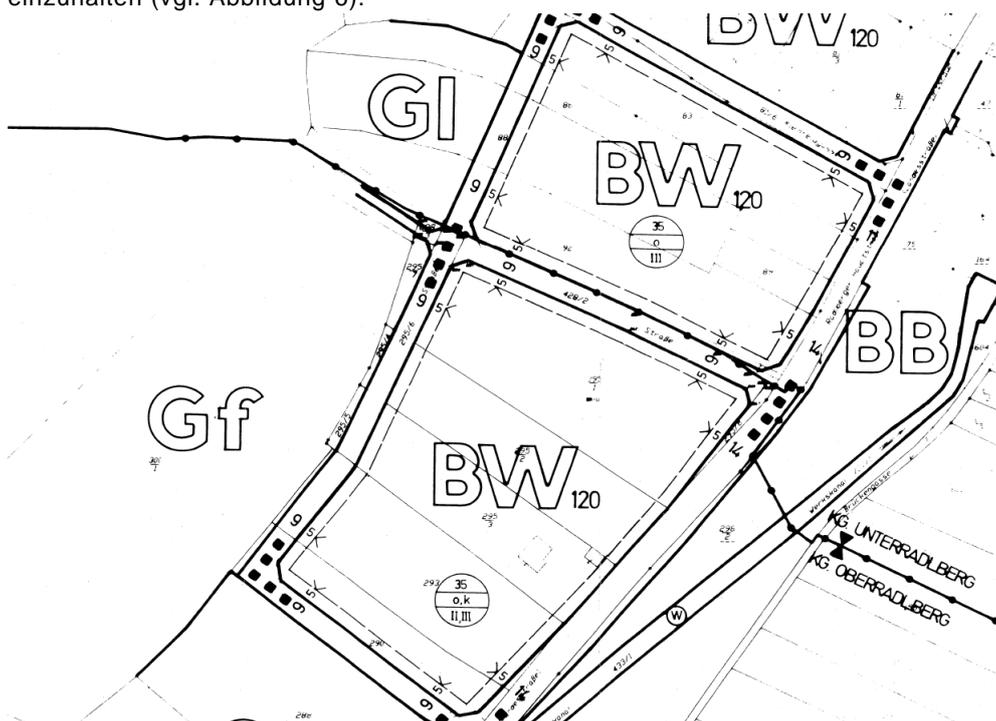


Abbildung 6: Teilbebauungsplan für zwei Baufelder nördlich und südlich der Schüllergasse, Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg, Rechtskraft am 25.05.1998, keine Maßstabsangabe. Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

Ein weiterer Bebauungsplan ist unmittelbar westlich des Bahnhofs Unterradlberg rechtskräftig. Für den als Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5, dem Zusatz „\*\*“ in der Aufschließungszone A73 (BKN\*-1,5-A73) gewidmeten Bereich des betroffenen Baublocks ist anstatt einer Bebauungsdichte eine höchstzulässige GFZ von 1,5, die offene Bauweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 12 m festgelegt. Im östlichen Teil des Planungsgebiets mit der Widmung

Bauland Betriebsgebiete und einer Einschränkung hinsichtlich „emissionsarme Betriebe“ (BB\*-ema) ist eine höchstzulässige GFZ von 2,5, die offen/gekuppelte Bauweise und ebenfalls eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 12 m festgelegt (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Teilbebauungsplan Doktor-Hübscher-Gasse, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

### 2.3.3 Regulierungspläne

In beiden Katastralgemeinden sind Regulierungspläne rechtskräftig. In der Katastralgemeinde Unterradlberg sind insgesamt drei derartige Planungsinstrumente gültig. Zum einen für das Gebiet nördlich des soeben beschriebenen Bebauungsplanes (Nr. 300). Dieses wird durch die Kleinfeldgasse im Süden und die Radlberger Hauptstraße im Osten begrenzt. Im Norden enden die Bebauungsbestimmungen unweit der Kreuzung Radlberger Hauptstraße – Weichselbaumstraße. Die Planungsvorgaben stammen aus dem Jahr 1961 und legen eine offene Bauweise mit höchstens drei Geschossen fest. Als Vorgartentiefe sind 5 m definiert, als seitlicher Bauwuch 3 m einzuhalten. Als Dichte wird die Festlegung von mindestens 15 Wohneinheiten/ha, höchstens allerdings 30 Wohnungen/ha definiert.

Des Weiteren sind für jene Baublöcke Regulierungsplanbestimmungen aus dem Jahr 1951 rechtskräftig, welche durch die Radlberger Hauptstraße im Westen, die Formbacherstraße im Norden, die Doktor-Hübscher-Gasse im Osten und die Gemeindegasse im Süden begrenzt werden (Nr. 251). Die Bebauung hat in diesem Bereich in einer offenen Bauweise unter Einhaltung einer Vorgartentiefe von 4 m zu erfolgen. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht definiert.

Ein weiterer Regulierungsplan ist im Norden des Siedlungsgebietes Unterradlberg rechtskräftig (Nr. 249). Die Bestimmungen werden durch eine Straße ohne Namen im Norden, die Radlberger Hauptstraße im Osten bzw. Süden und den Feuerbergweg im Westen begrenzt. Innerhalb dieses Bereiches hat die Bebauung in einer offenen Bauweise unter Einhaltung einer Vorgartentiefe von 5 m zu erfolgen.

Der Regulierungsplan Oberradlberg (Nr. 288) stammt aus dem Jahr 1960 und legt eine offene Bauweise mit 5 m tiefen Vorgärten fest. Hauptgebäude dürfen maximal zwei Geschosse aufweisen.

Abbildung 8 stellt eine Übersicht der Regulierungs- und Bebauungspläne im Bereich der Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg dar.

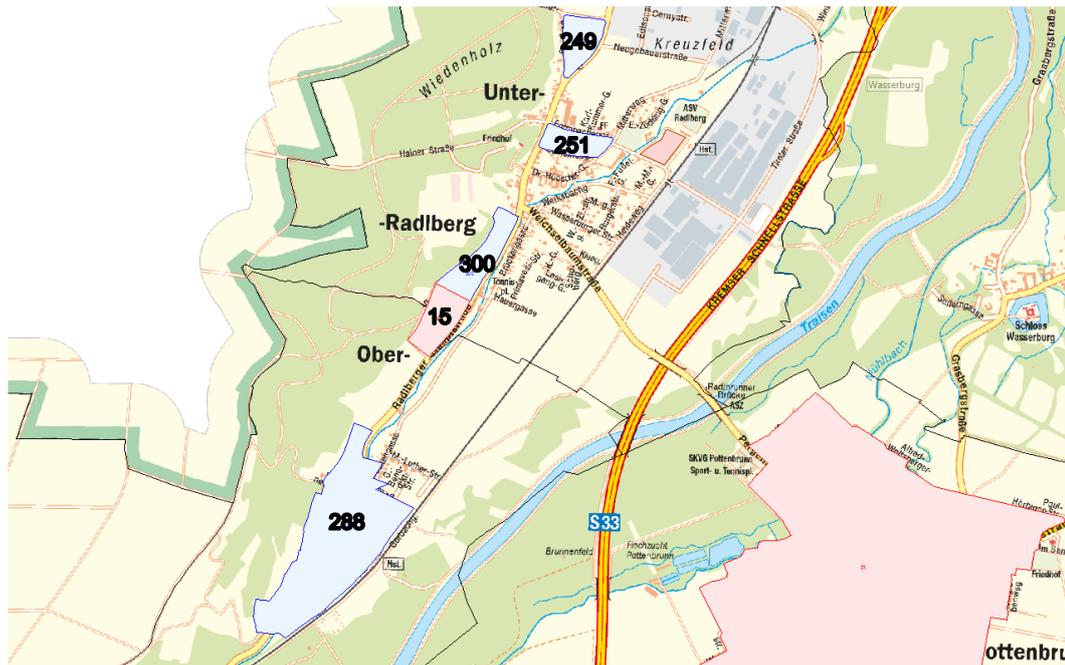


Abbildung 8: bestehende Bebauungs- und Regulierungspläne in Ober- und Unterradlberg, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

### 3 Bestand und relevante Grundlagen

#### 3.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

##### 3.1.1 Siedlungsstruktur und -typologie

Die Siedlungsstrukturen von Ober- und Unterradlberg sind im Wesentlichen durch ihre Lage am Mühlbach und zum Abhang des Hainberges im Westen sowie die vorhandenen Hauptverkehrswege bestimmt. Der Großteil des bebauten Gebietes orientiert sich entlang der Radlberger Hauptstraße (Landesstraße 113).

Das Siedlungsgebiet in seiner heutigen Form ist überwiegend durch Einzelbebauung in offener Bauweise (vorwiegend Einfamilienhäuser) geprägt. Entlang der Radlberger Hauptstraße und in der Doktor Hübscher-Gasse sind noch vermehrt landwirtschaftliche Höfe in Form von Streckhöfen zu finden. An der Hauptstraße sind zudem die Volksschule Radlberg, der Kindergarten und die Freiwillige Feuerwehr Oberradlberg situiert.

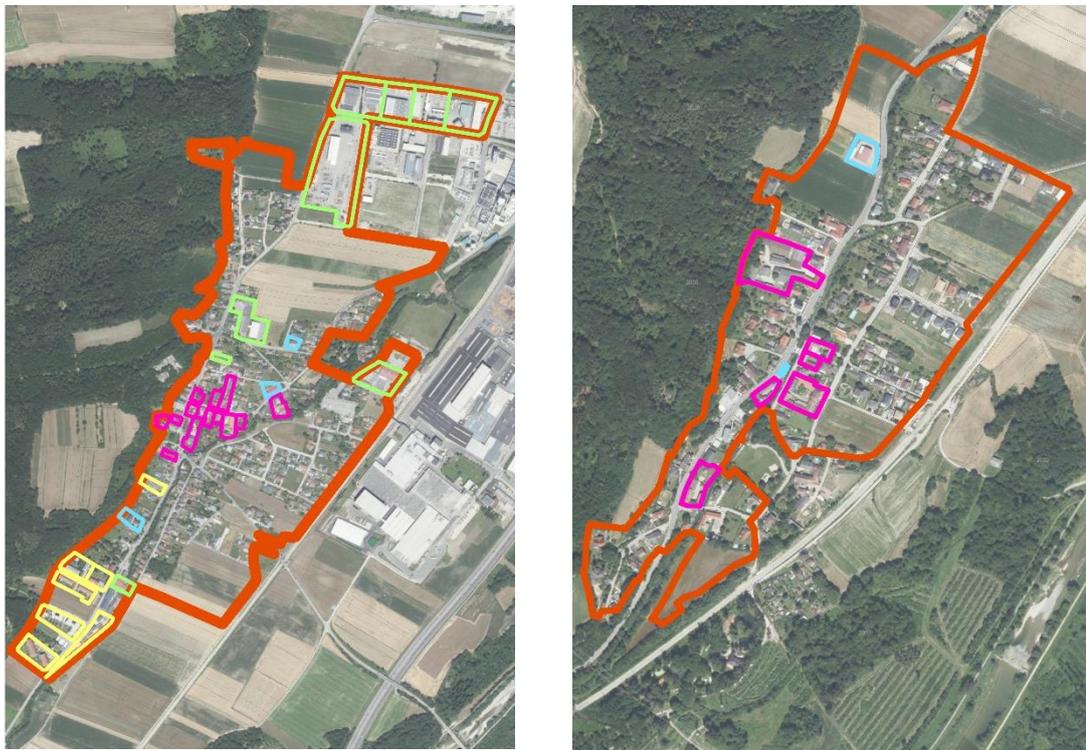


Abbildung 9: Siedlungsstruktur und -typologie der Siedlungsbereiche Unterradlberg (links) und Oberradlberg (rechts). rosa umrandet: (ehemals) landwirtschaftliche Höfe, z.T. stark überformt; gelb umrandet: Mehrfamilienhäuser (Wohnungsbau); hellgrün umrandet: Gewerbebetriebe; blau umrandet: besondere Typologien, darunter Volksschule, Freiwillige Feuerwehr, etc.; restliche Bereiche: überwiegend bzw. zum Teil ausschließlich Einfamilienhausstrukturen; rot umrandet: Planungsgebiet, Quelle: Geoland Basemap 2022, eigene Darstellung 2022

##### 3.1.2 Bauplatzgrößen

Als Grundlage für die Ermittlung der bestehenden Bauplätze und in weiterer Folge der Bauplatzgrößen wurden die digitale Katastralmappe (Stand: Oktober 2021), die Einlagezahlen der Grundstücke lt. Grundbuch (Stand: Jänner 2020) sowie, nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, benötigte Informationen zu einzelnen Bauplätzen und Änderungen von Grundstücksgrenzen nach Jänner 2020 verwendet.

Ein Bauplatz im Sinne der gegenständlichen Erhebung besteht aus jenem Teil eines Grundstückes, der als Bauland gewidmet ist. Ein Bauplatz kann sich auch aus als Bauland gewidmeten Teilen mehrerer Grundstücke zusammensetzen (z.B. mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück + als Garten genutztes Grundstück oder „Punktparzelle“ + umgebende

Parzelle). Die Zugehörigkeit von Grundstücken zu einem Bauplatz wurde im ersten Schritt über die Einlagezahl im Grundbuch sowie durch eine Luftbildanalyse und im Bedarfsfall per Auskunft der Stadt St. Pölten ermittelt.

Die Bauplatzgrößen werden vor allem zur Ermittlung der bestehenden und geplanten Bebauungsdichte sowie zur Festlegung einer Mindestbauplatzgröße herangezogen.

Abbildung 10 gibt einen Überblick über die bestehenden Bauplatzgrößen in den Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg (Stand: Dezember 2021).

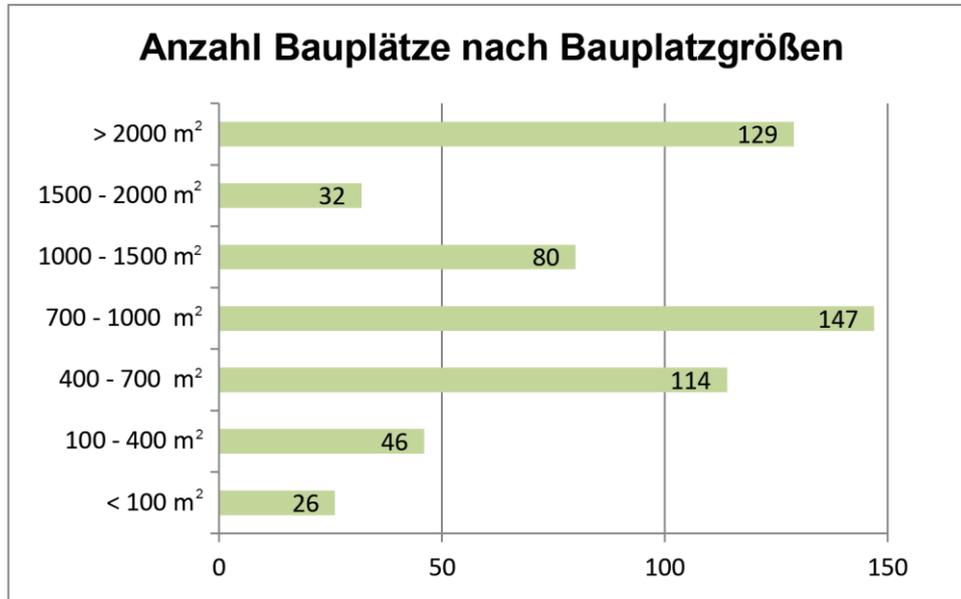


Abbildung 10: Anzahl Bauplätze nach Bauplatzgrößen. Quelle: eigene Darstellung, Stand: Juli 2022

Bei jenen Bauplätzen, die lt. Erhebung eine Fläche von unter 100 m<sup>2</sup> aufweisen, handelt es sich fast ausschließlich um nicht eigenständig bebaubare Baulandflächen, die überwiegend entlang von Verkehrsflächen situiert sind.

Die Erhebung der Bauplatzgrößen zeigt, dass von den rund 551 bestehenden Bauplätzen über 100 m<sup>2</sup> den größten Anteil jene Bauplätze mit einer Größe zwischen 700 und 1000 m<sup>2</sup> einnehmen. Auffällig ist, dass viele Bauplätze mit einer Größe von über 2000 m<sup>2</sup> im Planungsgebiet vorhanden sind. Dabei handelt es sich jedoch hauptsächlich um Flächen mit der Widmung Bauland Betriebsgebiet oder um noch nicht parzelliertes Wohnbauland.

Die Plandarstellung in Anhang 4 gibt einen Überblick über die vorhandenen Bauplatzgrößen.

### 3.1.3 Gebäudebestand

Als Grundlage für die Erhebung und Darstellung des Gebäudebestandes wurden die digitale Katastralmappe (Stand: 18.01.2022) sowie aktuelle Luftbilder (NÖ Atlas, Stand: 2019) verwendet. Zusätzlich fand eine Begehung des Planungsgebietes statt, bei der der Gebäudebestand mittels einer Fotodokumentation aufgenommen wurde (Stand: August 2022).

### 3.1.4 Anzahl Geschoße

Die Geschoßanzahl der Hauptgebäude wurde im Rahmen der Begehung des Planungsgebietes erhoben<sup>1</sup>. Überwiegend befinden sich im Planungsgebiet Hauptgebäude mit ein bis zwei Geschoßen, teilweise mit ausgebauten Dachgeschoßen. Aufgrund des Geländes gibt

<sup>1</sup> Stand der Erhebung der Anzahl der Geschoße: August 2022, Abweichungen vom Gebäudebestand vorbehalten.

es vereinzelt Hauptgebäude, die hangseitig ein bzw. zwei und talseitig zwei bzw. drei Geschosse aufweisen.

Die Plandarstellung in Anhang 5 gibt einen Überblick über die Anzahl der Geschosse im Gebäudebestand.

### **3.1.5 Bauungsweise**

In § 31 Abs. 1 Z1 bis Z4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 10/2024 werden vier Bauweisen festgelegt, die die Anordnung der Hauptgebäude auf einem Grundstück regeln:

- Geschlossene Bauungsweise (g): Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung erfolgen.
- Gekuppelte Bauungsweise (k): Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.
- Einseitig offene Bauungsweise (eo): Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwuch einzuhalten.
- Offene Bauungsweise (o): An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.

Die Bauweisen wurden mittels Luftbildern, der digitalen Katastralmappe (Stand: 18.01.2022) und im Rahmen der Begehung des Planungsgebietes erhoben<sup>2</sup>. Im Planungsgebiet sind die offene, die einseitig offene, die gekuppelte und die geschlossene Bauweise anzutreffen.

Der überwiegende Teil der Hauptgebäude wurde in offener oder einseitig offener Bauweise errichtet. Unterbrochen wird dieser Bauungstyp durch einzelne Gebäudebestände, die in geschlossener oder gekuppelter Bauweise ausgeführt sind. Die Plandarstellung in Anhang 6 gibt einen Überblick über die vorhandenen Bauweisen im Gebäudebestand.

### **3.1.6 Bebauungsdichte**

Für das Planungsgebiet erfolgt die Festlegung der Bebauungsdichte gemäß § 30 Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Die Bebauungsdichte pro Bauplatz wurde aus dem Verhältnis der mit Gebäuden überbauten Teilfläche zur Gesamtfläche des Bauplatzes (jene Bereiche des Grundstückes oder mehrerer Grundstücke, die den Bauplatz bilden und als Bauland gewidmet sind) ermittelt. Basis dafür waren die digitale Katastralmappe (Stand: Jänner 2022), die Einlagezahlen der Grundstücke (DKM bzw. Grundbuch, Stand: Jänner 2022), Luftbilder sowie der Flächenwidmungsplan (Baulandwidmungen, Stand: 01.04.2022)<sup>3</sup>.

Die Bebauungsdichte liegt im gesamten Siedlungsgebiet überwiegend unter 40 %. Vereinzelt weisen Bauplätze auch Bebauungsdichten von mehr als 40 % auf. Abweichungen davon sind einerseits durch kleine Parzellengrößen, große bebaute Flächen oder den historischen, beispielsweise landwirtschaftlich genutzten Gebäudebestand, vor allem entlang der Radlberger Hauptstraße und der Doktor-Hübscher-Gasse, zu begründen. Hier sind vereinzelt Dichten von mehr als 60 % vorhanden. Die Plandarstellung in Anhang 7 gibt einen Überblick über die vorhandenen Bebauungsdichten im Gebäudebestand.

---

<sup>2</sup> Stand der Erhebung der Bauweisen: August 2022, Abweichungen vom Gebäudebestand vorbehalten.

<sup>3</sup> Stand der Erhebung der Bebauungsdichten: August 2022, Abweichungen vom Gebäudebestand vorbehalten.

### 3.2 Freiräume

Aufgrund der geringen Bebauungsdichten in weiten Bereichen des Planungsgebietes ist der Anteil an privaten Freiräumen (Hausgärten) in den Wohngebieten stark ausgeprägt. Bedingt durch die vorherrschende Bebauungsstruktur sind diese Freiräume in den meisten Bereichen des Siedlungsgebietes in den hinteren Grundstücksbereichen situiert. Die Vorgärten werden überwiegend als Eingangsbereich oder als PKW-Abstellplatz genutzt.

Öffentliche Freiräume in Form von ausgewiesenen Parkflächen (Grünland Parkanlagen) oder Spielplätzen (Grünland Spielplätze) sind im Bereich der Kraftgasse in Oberradlberg und im Bereich Doktor-Hübscher-Gasse und Mitterweg in Unterradlberg vorhanden. Beide sind parkähnlich angelegt und mit Spielplätzen ausgestattet.

Die agrarisch geprägten Flächen des Umfeldes laden mit seinen Wegen zu Spaziergängen und kleineren Wanderungen ein. Der unmittelbar westlich angrenzende Wagram weist durch Lauf-, Spazier- und Radrouten umfassende Erholungsfunktionen auf. Des Weiteren sind die gegenständlichen Siedlungsgebiete durch die angrenzenden Traisen an das lokale und überregionale Radverkehrsnetz angeschlossen, wodurch auch hier das Freizeitangebot durch umfassende Bewegungsmöglichkeiten ergänzt wird.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung von Ober- und Unterradlberg für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von Süden von St. Pölten bzw. Norden von Herzogenburg über die L113 sowie von Osten von Pottenbrunn über die Weichselbaumstraße. Von der S33 Kremser Schnellstraße gelangt man über die Anschlussstellen St. Pölten Nord oder Herzogenburg Süd nach Radlberg.

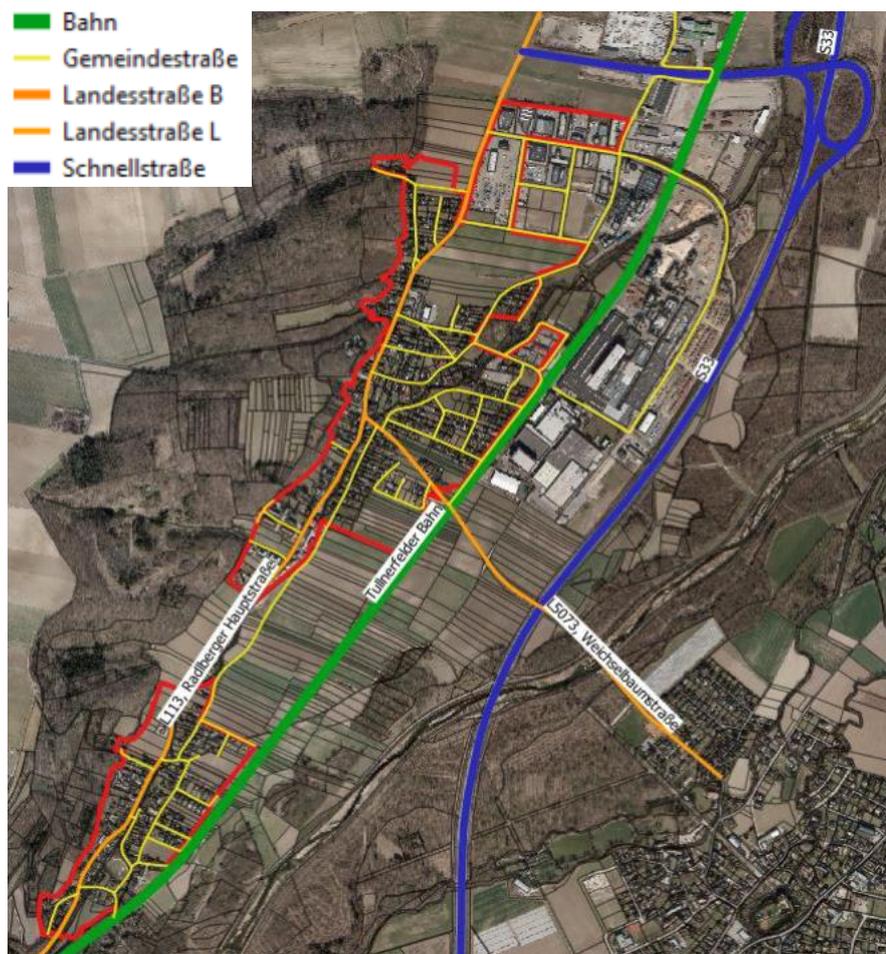


Abbildung 11: Straßenzüge im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020

Mit den zwei Bahnhaltstellen Oberradlberg und Unterradlberg ist das Planungsgebiet an die S-Bahnlinie 40 mit Direktverbindungen nach St. Pölten Hbf. und dem Wiener Franz-Josefs-Bahnhof angeschlossen. Eine weitere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die Regionalbuslinien 480 (Traismauer – Herzogenburg – St. Pölten) und 473 (Böheimkirchen – Kapelln – Herzogenburg) gegeben, die eine Bushaltestelle in der Katastralgemeinde Oberradlberg und vier Bushaltstellen in der Katastralgemeinde Unterradlberg bedienen, wie auch in Abbildung 12 ersichtlich.

Zusätzlich verkehrt der Stadtbus St. Pölten in Unter- und Oberradlberg. Die Linie 8 (Harland Amtshaus – Unterradlberg Gewerbepark) bedient eine Haltestelle in Oberradlberg und fünf Haltestellen in Unterradlberg, während die Linie 4 (Friedhof – Unterradlberg) von Pottenbrunn kommend zwei Haltestellen in Unterradlberg bedient und auch den Bahnhof Unterradlberg anfährt.

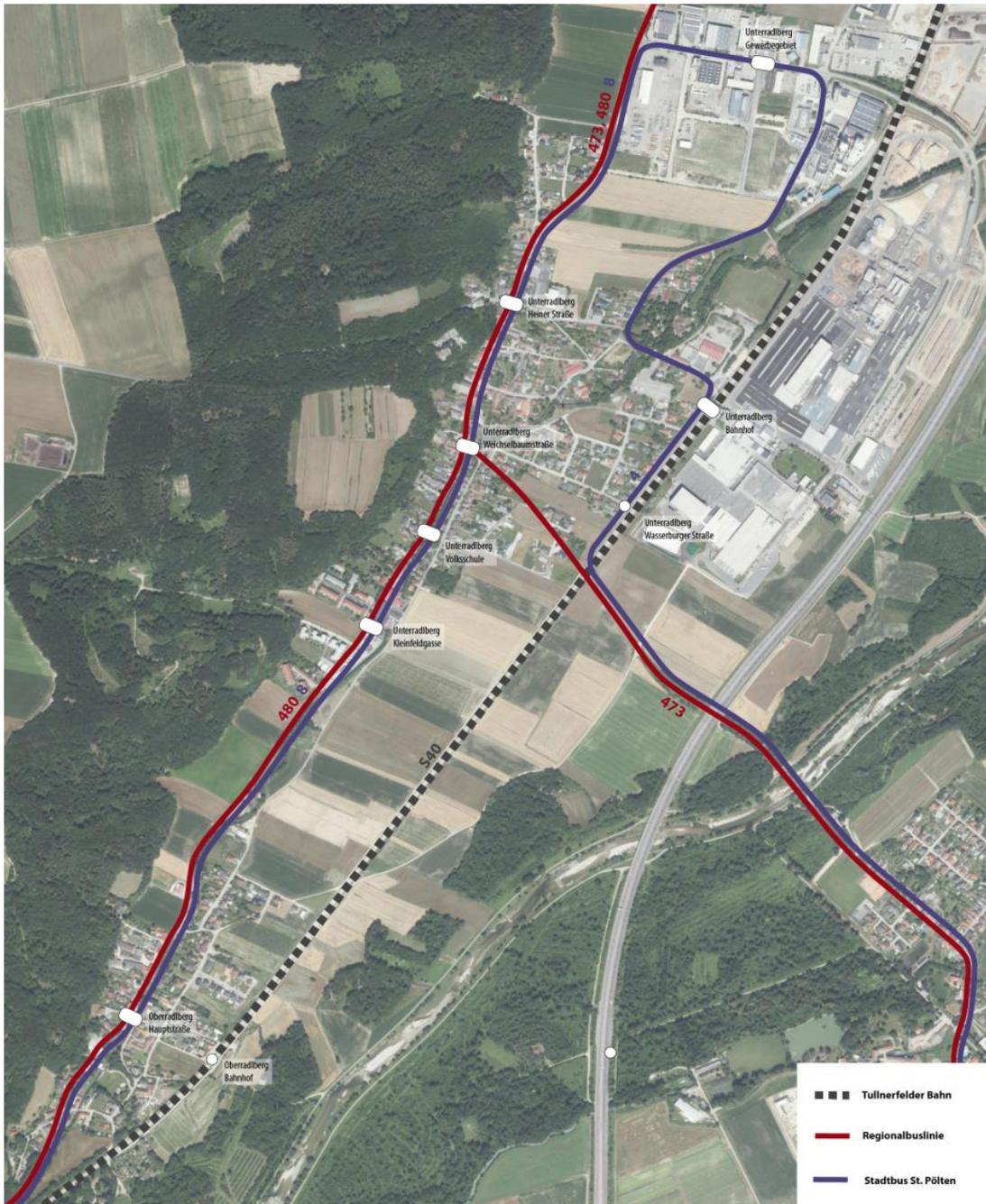


Abbildung 12: ÖV-Linien und Bedienhaltestellen im Planungsgebiet, Quelle: VOR 2022, eigene Darstellung

### 3.4 Nutzungen

Das Planungsgebiet ist von einer heterogenen Umgebung geprägt, welche sowohl Wohnnutzung, Betriebe, Industrie, landwirtschaftliche Flächen sowie Erholungsnutzungen aufweist.

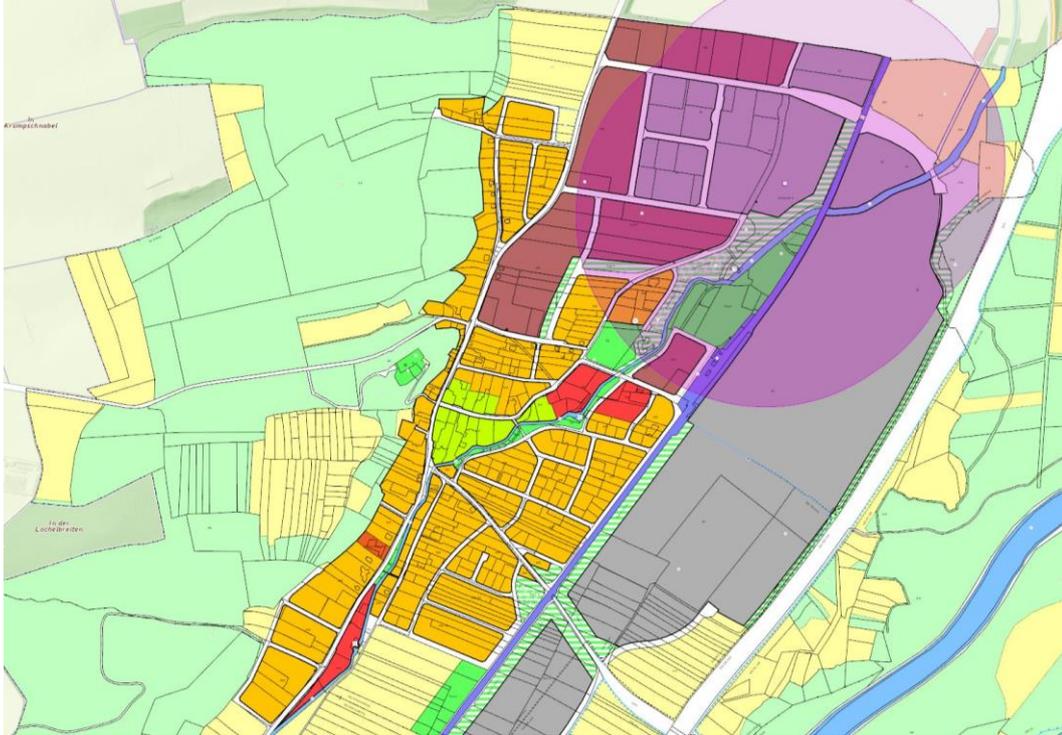


Abbildung 13: Flächenwidmungsplan in Unterradlberg, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2023



Abbildung 14: Flächenwidmungsplan in Oberradlberg, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2023

Die überwiegende Nutzung der Gebäude im Planungsgebiet ist die Wohnnutzung (überwiegende Widmung Bauland Wohngebiete, vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14). Jene Gebäude, die sich auf Flächen befinden, die als Bauland Agrargebiete (BA) gewidmet sind, werden ebenfalls überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Entlang der Radlberger Hauptstraße sind der Kindergarten, die Volksschule Radlberg und die Freiwillige Feuerwehr Oberradlberg situiert. Im Bereich des Gewerbegebietes Unterradlberg befinden sich größere als Bauland Betriebsbaugebiete gewidmete Flächen, welche bereits Standort größerer Unternehmen sind.

### 3.5 Flächenbilanz

Mit dem Stichtag 28.10.2020 beläuft sich die Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 beider Katastralgemeinden wie folgt:

#### Oberradlberg

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	in %
Bauland-Wohngebiet	18,35	11,54	6,81	0,60	0,00	0,00	37,1
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	2,78	2,60	0,18	0,00	0,00	0,00	6,5
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>21,13</b>	<b>14,14</b>	<b>6,99</b>	<b>0,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33,1</b>
Bauland-Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>SUMME:</b>	<b>21,13</b>	<b>14,14</b>	<b>6,99</b>	<b>0,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33,1</b>

Abbildung 15: Flächenbilanz der Katastralgemeinde Oberradlberg, Stichtag: 28.10.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

#### Unterradlberg

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	in %
Bauland-Wohngebiet	34,53	22,01	12,52	2,91	0,00	0,00	36,2
Bauland-Kerngebiet	2,71	1,89	0,83	0,00	0,00	0,00	30,5
Bauland-Agrargebiet	2,53	2,53	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>	<b>39,77</b>	<b>26,43</b>	<b>13,34</b>	<b>2,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33,6</b>
Bauland-Betriebsgebiet	17,68	10,51	7,16	3,64	0,00	0,00	40,5
Bauland-Industriegebiet	62,66	41,54	21,12	5,62	0,00	0,00	33,7
Bauland-Sondergebiet	0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>SUMME:</b>	<b>120,35</b>	<b>78,73</b>	<b>41,62</b>	<b>12,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34,6</b>

Abbildung 16: Flächenbilanz der Katastralgemeinde Unterradlberg, Stichtag: 28.10.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten

### 3.6 Technische Infrastruktur

Alle Baulandbereiche sind an das städtische Wasserleitungsnetz sowie das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die weitere Entsorgung erfolgt über den Traisensammelkanal in die Verbandskläranlage Traismauer. Des Weiteren ist das Planungsgebiet zur Gänze mit Leitungen für Strom, Gas sowie Telefon erschlossen. Die Versorgung mit Fernwärme ist auf den gegenständlichen Flächen nicht gegeben, die nächstgelegene Anschlussstelle befindet sich südlich des Planungsgebietes in der Katastralgemeinde Viehofen.

### 3.7 Naturräumliche Gegebenheiten

#### Waldentwicklungsplan

Innerhalb der Katastralgemeinden Unter- und Oberradlberg sind im Waldentwicklungsplan zu einem umfassenden Teil Waldflächen mit Nutz-, Schutz- sowie Wohlfahrtsfunktion ausgewiesen. Zusätzlich können einige Kleinfunktionsflächen lokalisiert werden, welche der Wohlfahrt dienen.

Die Nutzfunktionsflächen entlang des westlichen Wagrams können vorrangig als geschlossener Waldkomplex mit laubholzreichen Mischbeständen beschrieben werden. Auf einer

Gesamtfläche von 192 ha sind etwa 70 % bewaldet. Aufgrund von Verbiss- und Fegeschäden sowie Rodungsdruck bestehen Beeinträchtigungen auf diesen Flächen.

Die östliche Waldwohlfahrtsfläche verläuft entlang der Traisen und stellt das Augebiet zwischen Viehofen und Herzogenburg dar. Die Flächen unterliegen keiner Beeinträchtigung und dienen sowohl dem Ausgleich des Wasserhaushaltes, dem Schutz vor Überschwemmungen und als wichtige Erholungsflächen für Radfahrer:innen und Wander:innen.

Die Kleinfunktionsflächen, welche durchwegs der Wohlfahrt dienen, fassen jeweils ein bis drei Brunnen ein.

Im südlichen Bereich grenzt eine Fläche mit Schutzfunktion an das Siedlungsgebiet Oberradlberg an. Die Flächen sind vorrangig durch Landwirtschaft mit geringem Waldanteil charakterisiert. Beeinträchtigungen bestehen aufgrund von Verbiss- und Fegeschäden sowie Rodungsdruck.

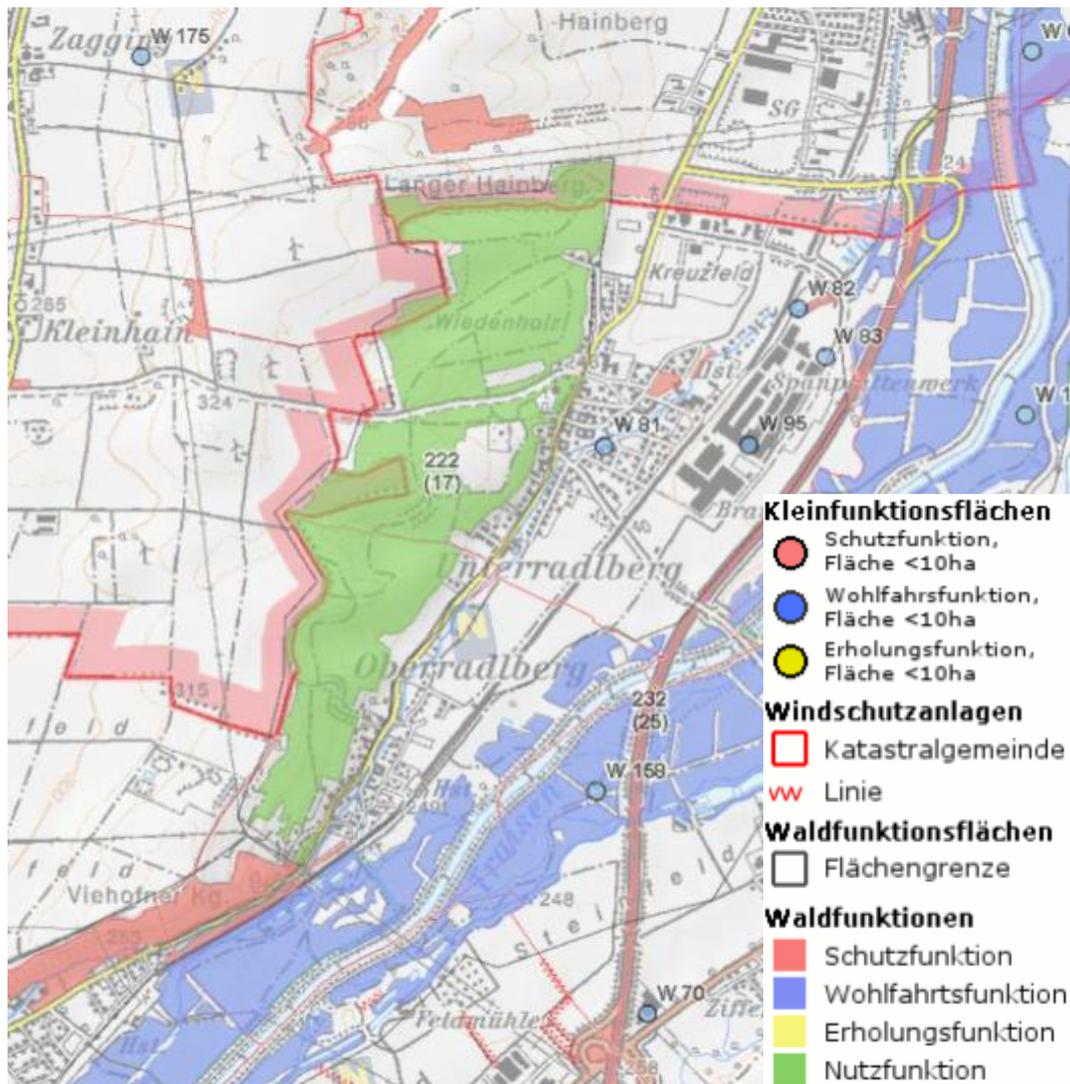


Abbildung 17: Waldentwicklungsplan, Unter- und Oberradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: August 2020

### Hochwassergefahren

Aufgrund der direkten Lage der Siedlungsgebiete an den Fließgewässern Traisen und Mühlbach besteht für das Planungsgebiet eine potenzielle Gefährdung durch HQ 100 sowie HQ 30 Hochwässer. Im Zuge der diesbezüglichen Prüfung kann allerdings festgestellt werden, dass die Bahntrasse und die Schnellstraße S33 westlich der Traisen, durch ihre Aufschüttungen, Dämme und baulichen Anlagen einen umfassenden Hochwasserschutz für das Siedlungsgebiet darstellen.

Entlang des Mühlbachs wurden keine Gefahrenzonen erhoben, weshalb innerhalb des online Kartenportals NÖ Atlas für jenes Fließgewässer keine Informationen zur Verfügung stehen. Diesbezüglich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass mittels der bestehenden Mühlbach-Wasserkraftwerke der Wasserpegel gesteuert werden kann. Bei Starkregenereignissen kann somit einem hohen Wasserstand und in Folge einem Uferübertritt entgegengewirkt werden, wodurch Hochwasserereignisse im Bereich des Mühlbachs auszuschließen sind.

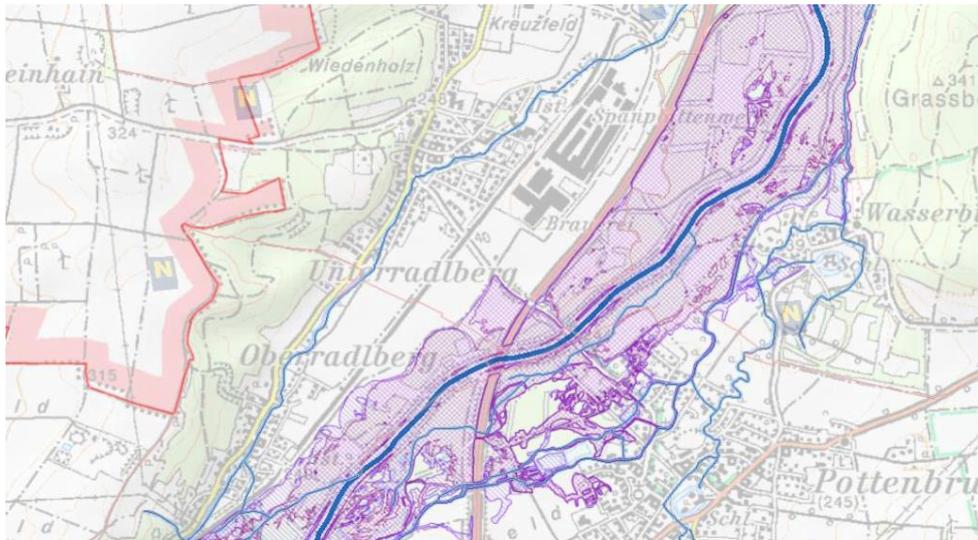


Abbildung 18: HQ100 und HQ30 im Siedlungsbereich Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: September 2020)

### Geogene Gefahrenhinweiskarte

Entlang des westlichen Wagrams weist die geogene Gefahrenhinweiskarte durchwegs gelbe und orangene Zonen aus. Im Falle von Bauvorhaben sind somit bei bestehenden Widmungen im Nahbereich des Wagrams die Flächen auf eine potenzielle Gefährdung zu prüfen.

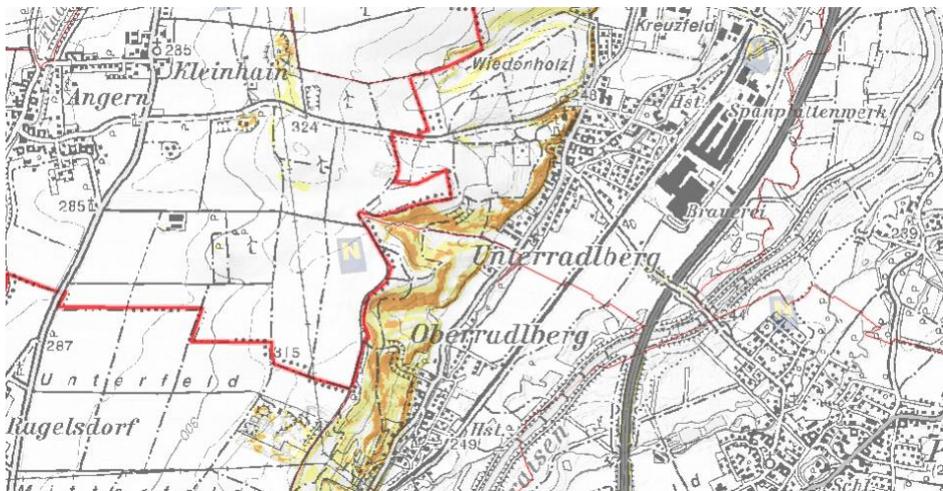


Abbildung 19: Geogene Gefahrenhinweiskarte, Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: September 2020

### 3.8 Anthropogene Gefahren und archäologische Fundhoffungsgebiete

Der Altlastenkataster vermerkt in beiden Katastralgemeinden, teilweise im bestehenden Bauland, Altlasten und Verdachtsflächen. Diese sind im Zuge eines potenziellen Bauverfahrens zu prüfen und gegebenenfalls zu sanieren. Ebenso müssen Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundhoffungsstellen in der Katastralgemeinde Unterradlberg berücksichtigt werden.



Abbildung 20: Altlasten und Bodendenkmäler, Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: September 2020

Potenzielle Bombenblindgänger wurden in keiner der beiden Katastralgemeinden dokumentiert.

In der Katastralgemeinde Unterradlberg befinden sich Betriebe, welche der Seveso III-Richtlinie zugeordnet wurden. Das Seveso-Recht bezweckt die Verhütung von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen und die Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt, um ein hohes Schutzniveau zu gewährleisten.

## 4 Zieldefinition

Für das gegenständliche Planungsgebiet soll die Festlegung von Bauordnungsbestimmungen und eines Bauordnungsplans gemäß § 30 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erfolgen.

Mit dem Bauordnungsplan soll für den vorliegenden Bereich ein Planungsinstrument geschaffen werden, um einer zeitgemäßen Planungspraxis (digitale Datenerstellung, effiziente Abwicklung von Änderungsverfahren, ...) gerecht zu werden und eine verordnete Grundlage für künftige Bauverfahren im gesamten Planungsgebiet zu schaffen.

Inhaltlich wurden die Bauordnungsbestimmungen im vorliegenden Entwurf zur Erreichung nachfolgender Ziele gewählt:

- Weitestgehende Sicherung des Gebäudebestandes im Siedlungsgebiet durch die Festlegung entsprechender Bauordnungsbestimmungen (Bauordnungsichte bzw. höchstzulässige bebaubare Fläche, Bauordnungsweise, Bauklassen/höchst zulässige Gebäudehöhe, Straßenfluchtlinien).
- Ermöglichung der Anpassung von Verkehrsflächen an die Anforderungen aktiver Mobilitätsformen (Gehsteigbreiten) – erforderlichenfalls bevorrangt ggü. der weitestgehenden Sicherung des Gebäudebestands
- Rücksichtnahme auf spezielle Baustrukturen im Ortskern durch entsprechende Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Bauordnungsichte
- Schaffung gleicher Voraussetzungen für eine Bauordnung auch in derzeit unbebauten Bereichen
- Schaffung von Spielraum für die Siedlungsentwicklung und ggf. Nachverdichtung im Ortskern

Die Neuerstellung des Bauordnungsplans erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 33 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

## 5 Entwurf

Nach der Erhebung der Planungsgrundlagen und Durchführung der Analysen im Planungsgebiet sowie nach Rücksprache mit dem Auftraggeber und der Einholung benötigter Informationen aus Bauakten (v.a. Gebäudehöhen) wurde der Entwurf zur Festlegung der Bebauungsbestimmungen angefertigt.

### 5.1 Bebauungsdichte bzw. höchstzulässige Geschoßflächenzahl

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 6 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 können im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte oder eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt werden. Wie bereits in Kapitel 3.1.6 angeführt, liegt die ermittelte Bebauungsdichte der Bauplätze im Planungsgebiet aufgrund der lockeren Bebauung größtenteils unter 40 %.

Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze wird im gegenständlichen Entwurf zum Bebauungsplan in den Katastralgemeinden Oberradlberg und Unterradlberg mit Festlegung einer Bebauungsdichte (Verhältnis der mit Gebäuden bebauten Grundfläche zur Fläche des Bauplatzes) in % angegeben. Zur Ermöglichung einer Weiterentwicklung und effizienten Baulandnutzung der bestehenden Struktur wird für einen Großteil des Siedlungsgebietes sowie für derzeit unbebaute Bereiche eine Bebauungsdichte von 35 % festgelegt.

In übrigen, bereits bebauten Bereichen, werden Bebauungsdichten über 35 % dann festgelegt, wenn die Bestandsnutzung bereits darüber hinausgeht und erhalten werden soll.

Entlang der Radlberger Hauptstraße und im Kreuzungsbereich mit der Doktor-Hübscher-Gasse in Unterradlberg und der Kraftgasse in Oberradlberg werden entsprechend dem Gebäudebestand auch höhere Dichten angesetzt. Diese sollen Spielraum für eine allfällige innerörtliche bauliche Entwicklung und moderate Nachverdichtung im Ortszentrum schaffen.

### 5.2 Bauklassen bzw. Gebäudehöhen

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind im Bebauungsplan für das Bauland die Bebauungshöhen oder die höchstzulässigen Gebäudehöhen festzulegen.

In Annäherung an die bestehenden Gebäudehöhen im Siedlungsgebiet von Ober- und Unterradlberg ist für das gesamte Siedlungsgebiet grundsätzlich die Festlegung von wahlweise Bauklassen I,II vorgesehen. Diese Festlegung ermöglicht zum einen die Errichtung von zwei Vollgeschoßen, zum anderen wird eine zu starke Abweichung von den bestehenden Gebäudehöhen vermieden. Die Maßnahme dient zum Schutz des Ortsbildes sowie der siedlungsstrukturellen Einfügung künftiger Bauvorhaben.

Entsprechend dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan „für 2 Baublöcke südlich der Kleinfeldgasse“ (04/26-2/O.R./U.R.-98-15) werden im Geltungsbereich Bauklasse II,III bzw. III übernommen. Nördlich der Kleinfeldgasse befinden sich Bestandsobjekte mit einer höheren Anzahl an Geschoßen, für die im Sinne der Bestandssicherung ebenfalls wahlweise Bauklasse II,III festgelegt wird.

Für das gesamte Betriebsgebiet in der Katastralgemeinde Unterradlberg wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m festgelegt. Damit entspricht die höchstzulässige Gebäudehöhe der Bauklasse III, gleichsam können auch Hauptgebäude entsprechend einer Bauklasse I (max. 5 m) oder II (max. 8 m) errichtet werden. Damit wird den flexibleren Ansprüchen für Gebäudehöhen betrieblicher Bauführungen (z.B. Verwaltungsgebäude, Fertigungs- oder Lagerungshallen) Rechnung getragen.

### 5.3 Bauungsweise

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind im Bebauungsplan für das Bauland die Bauweisen festzulegen.

Im Sinne der angestrebten Bestandssicherung wurden die Bauweisen entsprechend dem derzeitigen Gebäudebestand festgelegt. Aufgrund der vorliegenden Bauweisestruktur

wurde für den Großteil des Planungsgebietes die offene Bauungsweise (o) sowie für einzelne Bereiche die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise (o,k) festgelegt. Für einige wenige Grundstücke wird entsprechend dem Gebäudebestand die geschlossene Bauungsweise (g), die einseitig offene Bauungsweise (eo) oder die gekuppelte Bauungsweise (k) vorgesehen.

### 5.4 Festlegung Straßenfluchtlinien

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sind im Bebauungsplan für das Bauland Straßenfluchtlinien festzulegen. Im gegenständlichen Entwurf entsprechen diese Straßenfluchtlinien überwiegend den Begrenzungen des Baulandes hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Straßenfluchtlinien entlang bestehender Straßengrundgrenzen werden als schwarze Linien dargestellt. Straßenfluchtlinien entlang nicht bestehender Straßengrundgrenzen, wodurch gem. § 12 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 im Falle eines in Abs. 1 genannten anzeige- oder bewilligungspflichtigen Vorhabens eine Abtretungsverpflichtung besteht, werden als türkise Linien dargestellt.

Die Festlegung von Straßenfluchtlinien mit Abtretungsverpflichtung kommt insb. in unbebauten, noch nicht parzellierten Baulandbereichen (teilweise als Aufschließungszonen festgelegt) zur Anwendung. Insb. entlang der Radlberger Hauptstraße werden Straßenfluchtlinien, die eine Abtretungsverpflichtung zur Folge haben, aber auch an Straßenseiten festgelegt, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist:

KG	betroffene Gst.-Nr.	Adresse	geplanter Abstand zwischen Straßenfluchtlinien [m]	Anmerkung
Oberradlberg	.32, 21/1, .19, 8, 7, 447, .46, .53	Radlberger Hauptstraße 11, 23, 33a, 35, 37, 39, 41	11,5	baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* im Bereich der Gst.-Nr. 7 und 8 betroffen
	17/2, 17/1, 426/8	Radlberger Hauptstraße 10, 14, 16	11,5	baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* im Bereich des Gst.-Nr. 17/1 betroffen
	.39, 251/2	Radlberger Hauptstr. 43, 45	14	Straßenfluchtlinie wird im Bereich des Gst.-Nr. .39 an baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* angepasst
Unterradlberg	.75, 761, .47, 79/1	Radlberger Hauptstr. 60, 60a, 62	11,5	baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* im Bereich des Gst.-Nr. .47 betroffen
	68, 67, 64	Radlberger Hauptstr. 125, 127, 129	11,5	baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* nicht betroffen
	61/1	Radlberger Hauptstr. 133	12	baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* betroffen
	58/1	Radlberger Hauptstr. 137	16	baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* betroffen
	1	Radlberger Hauptstr. ggü. 149 bis 153	11,5 bzw. 15	baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* nicht betroffen
	.10, .28	Dr. Hübscher-G. 1, 2	10,5	Straßenfluchtlinie wird an baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* angepasst
	48	Radlberger Hauptstr. 153	11,5	baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* nicht betroffen
	47/2, 46/2, .27, .44	Radlberger Hauptstr. 159, 161, 163, 169	10,5	baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* im Bereich des Gst.-Nr. 47/2 betroffen, Straßenfluchtlinie wird im Bereich der Gst.-Nr. .27 und .44 an baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* angepasst

.43, .42, .41	Radlberger Hauptstr. 171, 173, 175	11 bzw. 12	Straßenfluchtlinie wird im Bereich der Gst.-Nr. .43 und .42 an baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* angepasst
.40, .39, .38	Radlberger Hauptstr. 177, 179, 181	12 bzw. 12,5	baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* nicht betroffen
33/2, 32	Radlberger Hauptstr. 84, 86	11 bzw. 12	baurechtlich bewilligtes Hauptgebäude* im Bereich des Gst.-Nr. 33/2 betroffen
24/1	Formbacherstr. ggü. 1	16,5	baurechtlich bewilligte Hauptgebäude* nicht betroffen

Tabelle 1: Übersicht über die Festlegung von Straßenfluchtlinien entlang nicht bestehender Straßengrundgrenzen (Abtretungsverpflichtung) entlang der Radlberger Hauptstraße, \*entsprechend Hausflächen gem. DKM Stand Juli 2023, Quelle: eigene Darstellung

Den in Tabelle 1 dargestellten Maßnahmen liegt die Zielsetzung einer Ermöglichung der Anpassung von Verkehrsflächen an die Anforderungen aktiver Mobilitätsformen zugrunde. Die Radlberger Hauptstraße (Landesstraße L113) weist aufgrund der historisch geprägten Bebauungsstruktur in Teilen eng dimensionierte Straßenquerschnitte auf, die die künftige Herstellung beidseitiger Gehsteige erschweren. Mit ggs. Festlegung der Straßenfluchtlinien wird sichergestellt, dass im Zuge künftiger baulicher Entwicklungen eine Verbreiterung der Straße zur Herstellung verkehrssicherer Gehsteige ermöglicht werden kann.

In Abstimmung mit der Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung wurden entlang der gesamten Radlberger Hauptstraße in Ober- und Unterradlberg die Grenzen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) und Bauland- bzw. Grünlandwidmungen gem. Flächenwidmungsplan geprüft. Dies mit dem Ergebnis, dass die Straßenfluchtlinien entlang nicht bestehender Straßengrundgrenzen in der Art festgelegt werden sollen, dass weitgehend zumindest ein Abstand zwischen den Straßenfluchtlinien von 11,5 m entsprechend § 32 Abs. 5 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 erreicht werden kann.

Im Kreuzungsbereich mit der Dr. Hübscher-Gasse wird im Bereich des Bauland Agrargebietes (BA) die Straßenfluchtlinie an den Baubestand des historischen Ortskerns Unterradlberg angepasst, wie auch eine Anbauverpflichtung zum Erhalt dieser Struktur festgelegt. In Abwägung der Interessen eines weitestgehenden Erhalts der bestehenden Siedlungsstruktur und Ermöglichung der Anpassung von Verkehrsflächen an die Anforderungen aktiver Mobilitätsformen (Gehsteigbreiten) werden die Straßenfluchtlinien in einem Mindestabstand von 10,5 m zueinander festgelegt. Im Kreuzungsbereich mit der Gemeindegasse wird unter Berücksichtigung der historischen Kellergebäude ein Mindestabstand von 11 m festgelegt.

Im Bereich der Ortsein- bzw. Ausfahrten werden Abstände von zumindest 14 m entsprechend § 32 Abs. 5 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 (Hauptverkehrsstraßen) festgelegt.

Im Einmündungsbereich der Formbacherstraße zur Radlberger Hauptstraße in Unterradlberg wird die Straßenfluchtlinie im Bereich des gemeindeeigenen Gst.-Nr. 24/1 in der Art festgelegt, dass die Anfahrsichtweiten zugunsten einer verbesserten Verkehrssicherheit auf bis zu 16,5 m erhöht werden können.

Im Falle der Gst.-Nr. 7, 8 und 17/1 (alle KG Oberradlberg) sowie Gst.-Nr. .47, 47/2, 61/1, 58/1 und 33/2 (alle KG Unterradlberg) wird die Straßenfluchtlinie im Bereich des baurechtlich bewilligten Gebäudebestands festgelegt. Die Maßnahme hat in diesen Bereichen zur Folge, dass bei Abbruch und Neubau eines betroffenen Objekts im Zuge der Baubewilligung für den Neubau die Abtretungsverpflichtung gem. § 12 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 vorgeschrieben wird.

In der Abwägung der Interessen wird hier dem öffentlichen Interesse der Verkehrssicherheit (insb. das langfristige Ziel der Herstellung verkehrssicherer Gehsteige) ggü. dem privaten Interesse einer Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur Vorrang eingeräumt.

## 5.5 Festlegung Baufluchtlinien

Zur Ermöglichung einheitlicher Vorgartentiefen werden vordere Baufluchtlinien gem. § 30 Abs. 2 Z 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 festgelegt. Dies grundsätzlich in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie. In Bereichen, die bereits im Bestand einheitliche Vorgartentiefen von etwa 3 m aufweisen (z.B. Brückengasse in Unterradlberg), wird die Baufluchtlinie entsprechend in einem Abstand von 3 m festgelegt. Hauptgebäude, die in Teilen innerhalb dieser entsprechenden Abstände zur Straßenfluchtlinie errichtet bzw. bewilligt sind, werden bei der Linienführung der geplanten Baufluchtlinie im Sinne der Bestandssicherung berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden baurechtlich bewilligte Hauptgebäude im Bereich der GSt.-Nr. .13/1 (Brückengasse ONr. 73) und 645/1 (Brückengasse ONr. 71) in Unterradlberg. Der Brückengasse verleihen die einheitlichen Vorgartentiefen ihr charakteristisches Ortsbild, dem die Anordnung der beiden genannten Objekte ohne Einhaltung eines vorderen Bauwuchs gegenüberzustellen ist. Die Festlegung hat dort zur Folge, dass im Falle künftiger baulicher Entwicklungen (Abbruch und Neubau) künftig zur harmonischen Weiterentwicklung des gegebenen Ortsbildes eine Vorgartentiefe von 3 m einzuhalten ist.

Teilbereiche der Radlberger Hauptstraße sind durch geringe Bauplatztiefen und geringe bzw. uneinheitliche Vorgartentiefen gekennzeichnet. In diesen Bereichen wird keine vordere Baufluchtlinie festgelegt.

Im Kreuzungsbereich Weichselbaumstraße / Radlberger Hauptstraße ist der Gebäudebestand des Vierseithofs auf der Parzelle .11, KG Unterradlberg in besonderem Maße ortsbildprägend. Zur Sicherung dieser Bestandsstruktur wird an der südlichen und westlichen Gebäudefront eine Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung festgelegt.

## 5.6 Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften (als textlicher Teil der Verordnung zum Bebauungsplan) wurden im Zuge der Zusammenführung der einzelnen Teilbebauungspläne überarbeitet. Die Verordnung ist am 14. Juni 2023 in Rechtskraft erwachsen. Grundsätzlich wurden im Rahmen der zusammengeführten Verordnung zum Bebauungsplan St. Pölten einheitliche textliche Bestimmungen des Bebauungsplans verordnet, in deren Geltungsbereich nunmehr auch die Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg eingegliedert werden.

Über die im vorliegenden Erläuterungsbericht dargestellten, planlichen Bestimmungen in Ober- und Unterradlberg hinausgehende Regelungsinhalte sind dem Verordnungswortlaut des Bebauungsplans der Stadt St. Pölten zu entnehmen. In den Bebauungsvorschriften sind u.a. folgende Regelungsinhalte verankert:

- Mindestmaß von Bauplätzen (§ 3)
- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen (§ 4)
- Lage und Orientierung der Wohnungen (§ 5)
- Dachbegrünung (§ 6)
- Abstellanlagen (§ 7)
- Ein- und Ausfahrten (§ 8)
- Nebengebäude und bauliche Anlagen (§ 9)
- Ausgestaltung von Freiflächen (§ 11)
- Grünraumgestaltung (§ 12)
- Kanalisation und Retentionsmaßnahmen (§ 14)
- Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen (§ 15)

## 6 Verzeichnisse

### 6.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Siedlungsbereiche der Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg im Stadtgebiet von St. Pölten, Planungsgebiet Rot umrandet. Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	2
Abbildung 2: Abgrenzung des Planungsgebietes, Oberradlberg (rote Umrandung), Orthofoto, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	3
Abbildung 3: Abgrenzung des Planungsgebietes, Unterradlberg (rote Umrandung), Orthofoto, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020 .....	4
Abbildung 4: Ausschnitt Administrativkarte, Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: August 2020 .....	5
Abbildung 5: Baualter in Ober- und Unterradlberg, keine Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, Stand: Jänner 2020 .....	6
Abbildung 6: Teilbebauungsplan für zwei Baufelder nördlich und südlich der Schüllergasse, Katastralgemeinden Ober- und Unterradlberg, Rechtskraft am 25.05.1998, keine Maßstabsangabe. Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	7
Abbildung 7: Teilbebauungsplan Doktor-Hübscher-Gasse, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	8
Abbildung 8: bestehende Bebauungs- und Regulierungspläne in Oer- und Unterradlberg, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	9
Abbildung 9: Siedlungsstruktur und -typologie der Siedlungsbereiche Unterradlberg (links) und Oberradlberg (rechts). rosa umrandet: (ehemals) landwirtschaftliche Höfe, z.T. stark überformt; gelb umrandet: Mehrfamilienhäuser (Wohnungsbau); hellgrün umrandet: Gewerbebetriebe; blau umrandet: besondere Typologien, darunter Volksschule, Freiwillige Feuerwehr, etc.; restliche Bereiche: überwiegend bzw. zum Teil ausschließlich Einfamilienhausstrukturen; rot umrandet: Planungsgebiet, Quelle: Geoland Basemap 2022, eigene Darstellung 2022 .....	10
Abbildung 10: Anzahl Bauplätze nach Bauplatzgrößen. Quelle: eigene Darstellung, Stand: Juli 2022 .....	11
Abbildung 11: Straßenzüge im Bereich des Planungsgebietes (rote Umrandung), ohne Maßstabsangabe, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2020.....	13
Abbildung 12: ÖV-Linien und Bedienhaltestellen im Planungsgebiet, Quelle: VOR 2022, eigene Darstellung.....	14
Abbildung 13: Flächenwidmungsplan in Unterradlberg, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2023 .....	15
Abbildung 14: Flächenwidmungsplan in Oberradlberg, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten, 2023 .....	15
Abbildung 15: Flächenbilanz der Katastralgemeinde Oberradlberg, Stichtag: 28.10.2020, Quelle: Magistrat der Stadt St. Pölten .....	16
Abbildung 16: Flächenbilanz der Katastralgemeinde Unterradlberg, Stichtag: 28.10.2020, Quelle: Ma-gistrat der Stadt St. Pölten .....	16
Abbildung 17: Waldentwicklungsplan, Unter- und Oberradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: August 2020 .....	17
Abbildung 18: HQ100 und HQ30 im Siedlungsbereich Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: September 2020) .....	18
Abbildung 19: Geogene Gefahrenhinweiskarte, Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas, Stand: September 2020 .....	18

Abbildung 20: Altlasten und Bodendenkmäler, Ober- und Unterradlberg, Quelle: NÖ Atlas,  
Stand: September 2020 ..... 19

## **6.2 Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Übersicht über die Festlegung von Straßenfluchtlinien entlang nicht  
bestehender Straßengrundgrenzen (Abtretungsverpflichtung) entlang der Radlberger  
Hauptstraße, \*entsprechend Hausflächen gem. DKM Stand Juli 2023, Quelle: eigene  
Darstellung ..... 23

## Anhang

- Anhang 1: Plandarstellungen Auflageentwurf im Maßstab 1:1.000
- Anhang 2: Verordnungsentwurf
- Anhang 3: Grundlagenkarten Erhebung Bauplatzgrößen, Stand: August 2022
- Anhang 4: Grundlagenkarten Erhebung Anzahl Geschoße, Stand: Dezember 2021
- Anhang 5: Grundlagenkarte Erhebung Bebauungsweisen, Stand: Dezember 2021
- Anhang 6: Grundlagenkarte Erhebung Bebauungsdichten, Stand: Dezember 2021