



# LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN

## ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

### Ä N D E R U N G S A N L A S S P L A N U N G

Änderungspunkt 8

Ehem. Kopalkaserne Gpv und VF

Planblatt 7034-5100

708/2024

26.08.2024

fwaanlass\_2716

## **ALLGEMEINES**

### **Stand der Örtlichen Raumordnung in der Landeshauptstadt St. Pölten**

Die Stadtgemeinde St. Pölten verfügt über ein im Jahr 2012 neu erstelltes Örtliches Entwicklungskonzept<sup>1</sup> als Bestandteil der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm. Der Flächenwidmungsplan ist digital und basiert auf der Digitalen Katastermappe (DKM). Das erwähnte Entwicklungskonzept weist keine Zielsetzungen hinsichtlich Photovoltaik auf Freiflächen auf, die Gemeinde verfügt jedoch über ein Strategiepapier<sup>2</sup>, das Kriterien zur Auswahl geeigneter Flächen umfasst.

### **Vorliegendes Änderungsverfahren**

Das vorliegende Verfahren umfasst die Ausweisung der Widmung Grünland-Photovoltaikanlage sowie eine Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen in der KG Spratzern, im Bereich der ehemaligen Kopal-Kaserne.

Die geplanten Änderungen liegen am Planblatt 7034-5100, dessen letzte Änderung am 27.05.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

### **Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz**

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, soweit dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist. Wie oben erwähnt weist die Stadtgemeinde ein solches Konzept auf, in welchem auf diese Punkte eingegangen wurde. In Bezug auf die geplante Änderungen, der Ausweisung einer Fläche für Photovoltaikanlagen sowie der Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen, weisen die Themen Bevölkerungsentwicklung und Baulandbilanz keine Relevanz auf, da kein neues Bauland ausgewiesen wird und die Errichtung von Photovoltaikanlagen (im vorliegenden Ausmaß) nur indirekt mit der Bevölkerungsentwicklung in Zusammenhang steht.

---

<sup>1</sup> ISEK 2016 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)

<sup>2</sup> Strategie zur Ausweisung von Grünland-Photovoltaikanlagen, erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH, 2021

## ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### 8. KG. Spratzern (Ausweisung Gpv)

Gdrst. 810/1

Umwidmung

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Photovoltaikanlage

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-Trenngrün

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

von Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

auf Grünland-Sportstätte

#### Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück liegt im Westen des Siedlungsgebietes der Stadt St. Pölten, auf dem Areal der ehemaligen Kopal-Kaserne, zwischen der Severstraße im Süden und der Teufelhofer Straße im Norden. Derzeit ist die Fläche als Grünland-Sportstätte gewidmet. Die betreffende Fläche ist Teil der ehemaligen Heeressportanlage und umfasst die Überreste eines Hindernisparcours. Seit Schließung der Kaserne wird der Parcours nicht mehr genutzt und gewartet. Mittlerweile bestehen nur noch Überreste der Hindernisse (Beton- und Metallteile).

Die Widmung Grünland-Sportstätte erstreckt sich über die nördlich angrenzende Restfläche des Grundstückes. Im Nordwesten bestehen Tennisplätze, die jedoch ebenfalls seit mehreren Jahren ungenutzt sind und zunehmend verfallen.

Die südlich angrenzende Fläche ist als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet und Teil eines Grünflächenkorridors, der sich in Richtung Osten bis zur Mariazellerstraße erstreckt. Innerhalb der als Gp gewidmeten Fläche liegt ein als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmetes Objekt.

Die östlich an die Umwidmungsfläche angrenzenden Flächen sowie der Bereich südlich der als Gp gewidmete Fläche sind als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet, zum Teil bereits bebaut, zum Teil aber auch als Aufschließungszone gewidmet und noch nicht freigegeben.

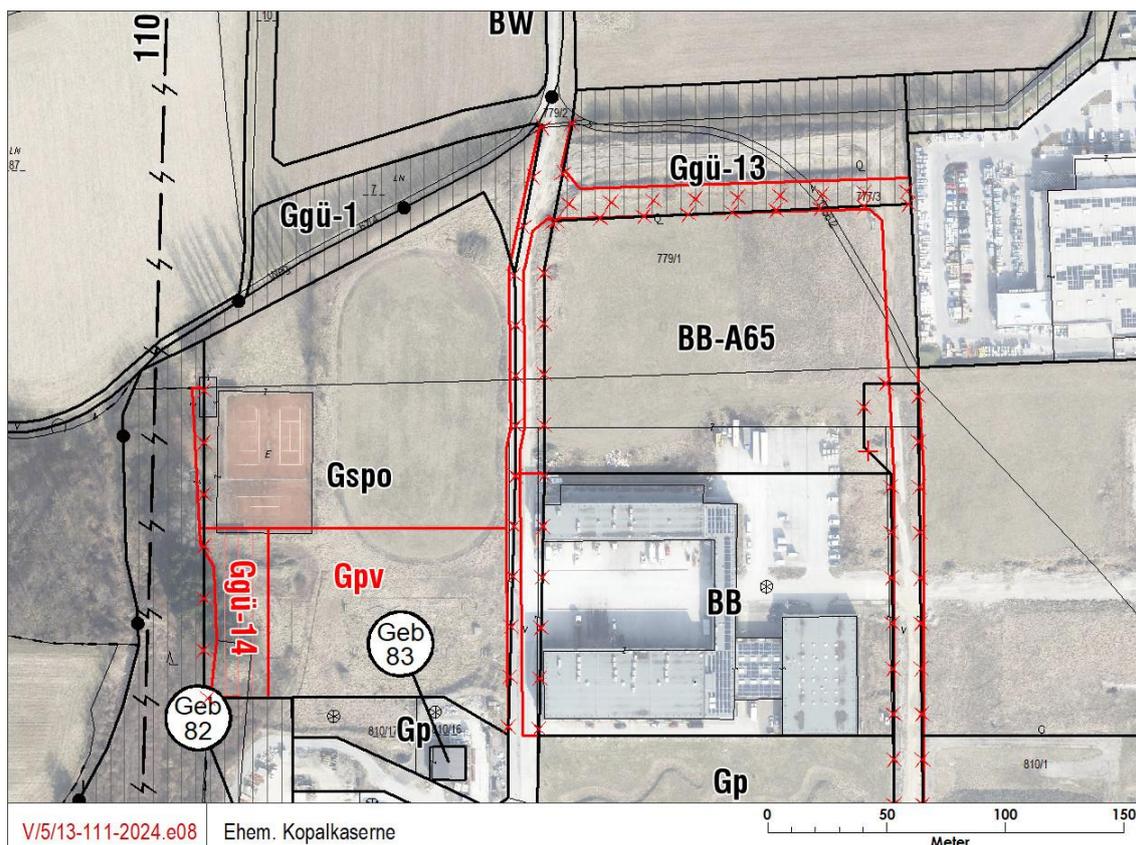


Abbildung 1: Geplante Widmung und Orthofoto

### Gesetzliche Grundlagen der Widmung Gpv

§20 des NÖ ROG 2014 definiert die Kriterien für die Ausweisung von Photovoltaikanlagen im Grünland:

*(3d) Bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen ist insbesondere auf die **Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandene und geplante Netzinfrastruktur sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs** Bedacht zu nehmen. Beträgt der Abstand zwischen zwei oder mehreren einzelnen Photovoltaikanlagen weniger als 200 m, dann besteht ein funktionaler Zusammenhang und sind diese Anlagen bei der Berechnung der Gesamtgröße zusammenzurechnen.*

Zur Konkretisierung der genannten Kriterien hat die NÖ Landesregierung einen Leitfaden herausgegeben, der die empfohlene Vorgangsweise zur Beurteilung von Planungsvorhaben mit dem Ziel der Ausweisung der Widmungskategorie Grünland-Photovoltaikanlage beschreibt. Die gegenständliche Umwidmung wird nachfolgend anhand dieser Vorgangsweise beurteilt.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, eine Teilfläche des betreffenden Grundstückes im Ausmaß von rund 0,7 ha auf Grünland-Photovoltaikanlage umzuwidmen, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Als Begleitmaßnahme soll der südwestlich bestehende

Grüngürtel (Funktionsbezeichnung Trenngrün) entlang des Hangfußes des Wagram nach Norden verlängert werden sowie die Abgrenzung des westlich gelegenen Grüngürtels (Funktionsbezeichnung Landschaftsbild) bereinigt und an die Nutzungsgrenze der DKM angepasst werden.

#### Abgrenzung

Die Abgrenzung der geplanten Gpv-Widmung nach Norden erfolgt derart, dass die verbleibende Gspo-Fläche ausreichend dimensioniert ist, zur Herstellung eines Fußballplatzes mit dem Standardmaß 105 m mal 68 m. Die Abgrenzung nach Westen erfolgt derart, dass ein Mindestabstand von 20 m zum Hangfuß des Wagram eingehalten wird. Die Änderung der Widmungsgrenzen des Grüngürtels mit der Funktionsbezeichnung Landschaftsbild entspricht einer Anpassung an die Abgrenzung der Nutzungsflächen gem. DKM.

#### Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde befindet sich im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte. Der betreffende Bereich liegt innerhalb eines Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes. Diese Festlegung steht jedoch nicht im Widerspruch zur geplanten Umwidmung, da keine der unter § 4 Abs 1 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte gelisteten Widmungsarten vorgesehen ist.

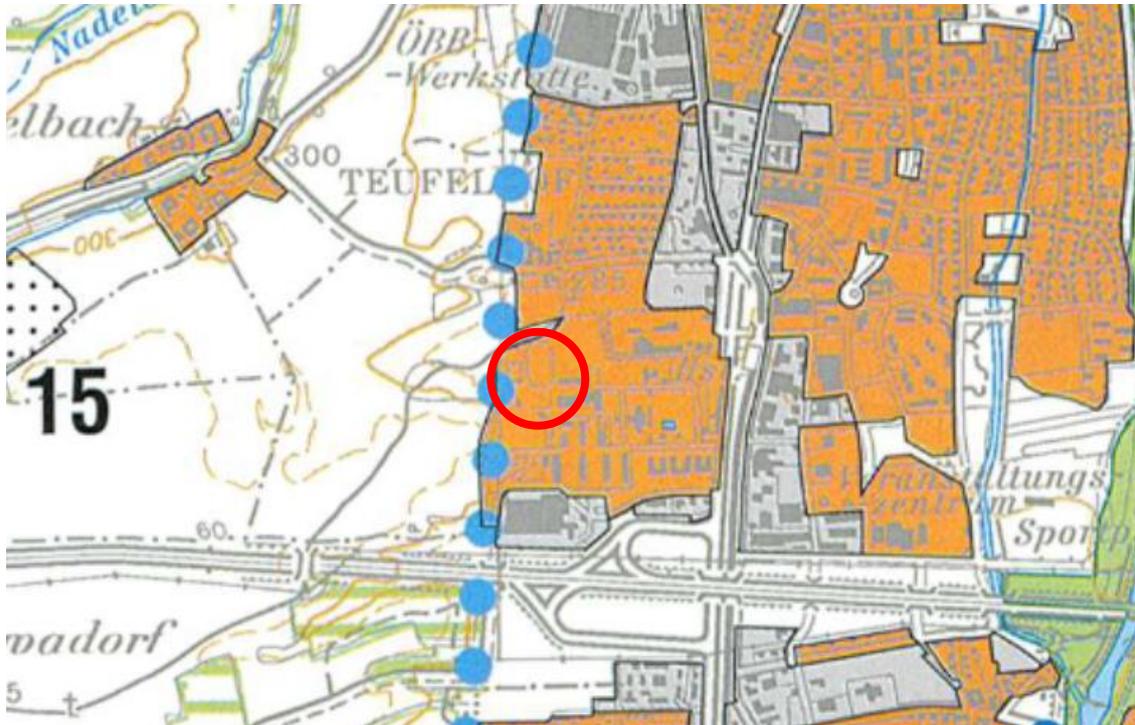


Abbildung 2: Ausschnitt aus Anlage 1, Blatt 56 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte mit Markierung des Standortes der Umwidmung (rot eingekreist)

Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde (ISEK 2016) liegen keine konkreten Zielsetzungen zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen vor. In Bezug auf PV-Nutzung wird lediglich auf den NÖ Energiefahrplan 2030 verwiesen, der jedoch nicht mehr aktuell ist und 2019 durch den NÖ Klima & Energiefahrplan 2020 bis 2030 ersetzt wurde. 2021

wurde das dazugehörige Umsetzungspaket, das Klima- und Energieprogramm 2021-2025 veröffentlicht. In diesem ist unter den Maßnahmen für den Bereiche Energie und Versorgung die Maßnahme EV2 definiert:

*EV 2 Rahmenbedingungen für den naturverträglichen Ausbau von PV, Windkraft, Biomasse und weiteren erneuerbaren Energieträgern verbessern*

Diese weist als Unterpunkt folgende Maßnahme auf:

*2. Ausreichend Flächen für den Ausbau der Photovoltaik sicherstellen*

Als Akteure für diese Maßnahme sind jedoch die Fachabteilungen der NÖ Landesregierung RU1, RU3 und RU7 angeführt, eine direkte Umsetzung auf kommunaler Ebene ist nicht vorgesehen.

Im konkreten Fall ist im Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2016) der betreffende Bereich als Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Weiters liegen Festlegungen zur Freihaltung des Hangfußes des Wagram sowie zur Schaffung eines Grünraumkorridors vor. Eine Präzisierung der Festlegungen für diesen Bereich findet sich in Form des Masterplanes Kopal Kaserne, der unterschiedliche Varianten zur Entwicklung dieses Gebietes umfasst. Nachfolgend abgebildete Variante 10 wurde schließlich seitens der Stadtgemeinde als Basis für Umwidmungen der letzten Jahre herangezogen.

Der im ISEK festgelegte Grünraumkorridor entspricht der im Masterplan als Durchlüftungsgrün gekennzeichneten Fläche und wurde in der Flächenwidmung als Grüngürtel umgesetzt und ist von der aktuellen Umwidmung nicht betroffen. Die ursprüngliche Bebauung (Gebäude der Kopal Kaserne) innerhalb des Grüngürtels wurde bereits abgetragen und die Fläche renaturiert und neubepflanzt. Ausreichender Abstand zum Hangfuß des Wagram wird sichergestellt, durch die Ausweisung des mindestens 20 m breiten Grüngürtels westlich der vorgesehenen Gpv-Widmung.

Die Ausmaße der in Variante 10 des Masterplans festgelegten Sportfläche entsprechen dem Bestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans und umfassen den ehemaligen Heeres-Hindernisparcours sowie die nördlich angrenzenden Tennisplätze und Grünflächen. Damals wurde die hohe Qualität der Sportanlage in Bezug auf Lage und Größe und das Interesse der Stadt zur Erhaltung des Standortes hervorgehoben. In den unterschiedlichen Entwicklungsvarianten wurde jedoch bei mehreren Varianten eine Reduktion des Sportplatzes, etwa zugunsten des Lüftungsgrüns, durchaus in Erwägung gezogen (z.B. Variante 8).

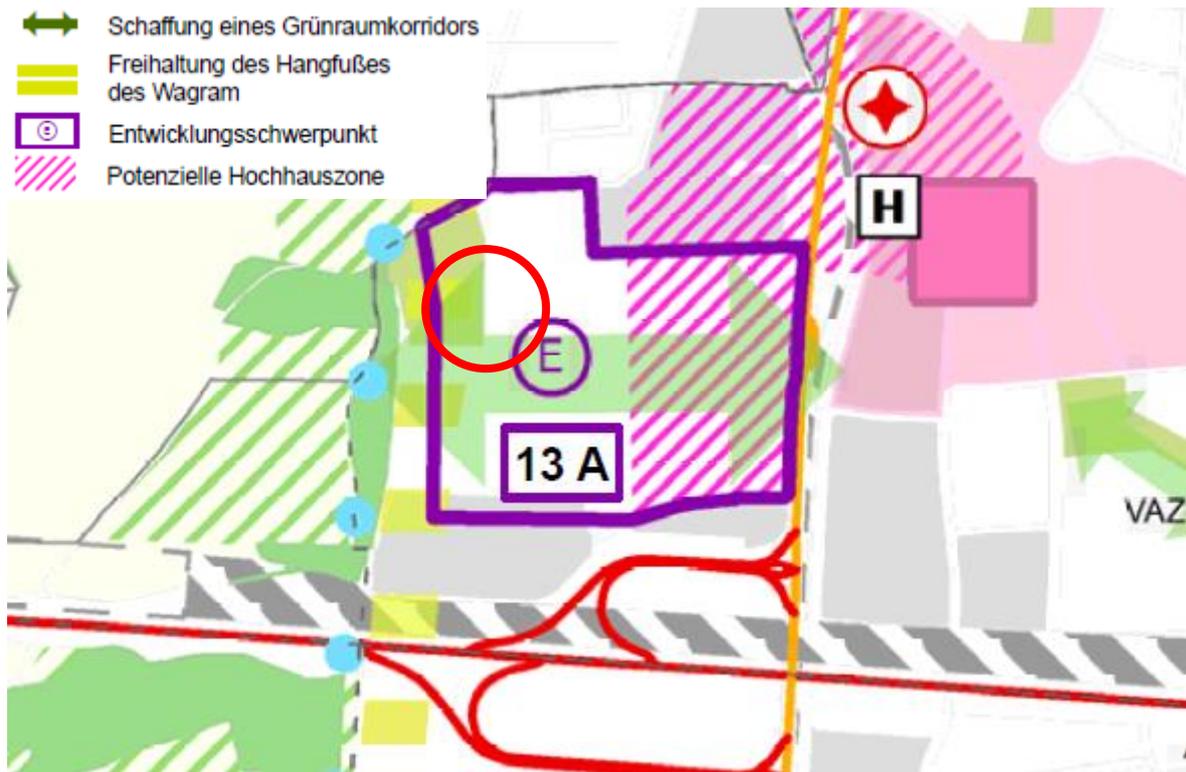


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Plandarstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2016) mit Markierung des Standortes der Umwidmung (rot eingekreist)

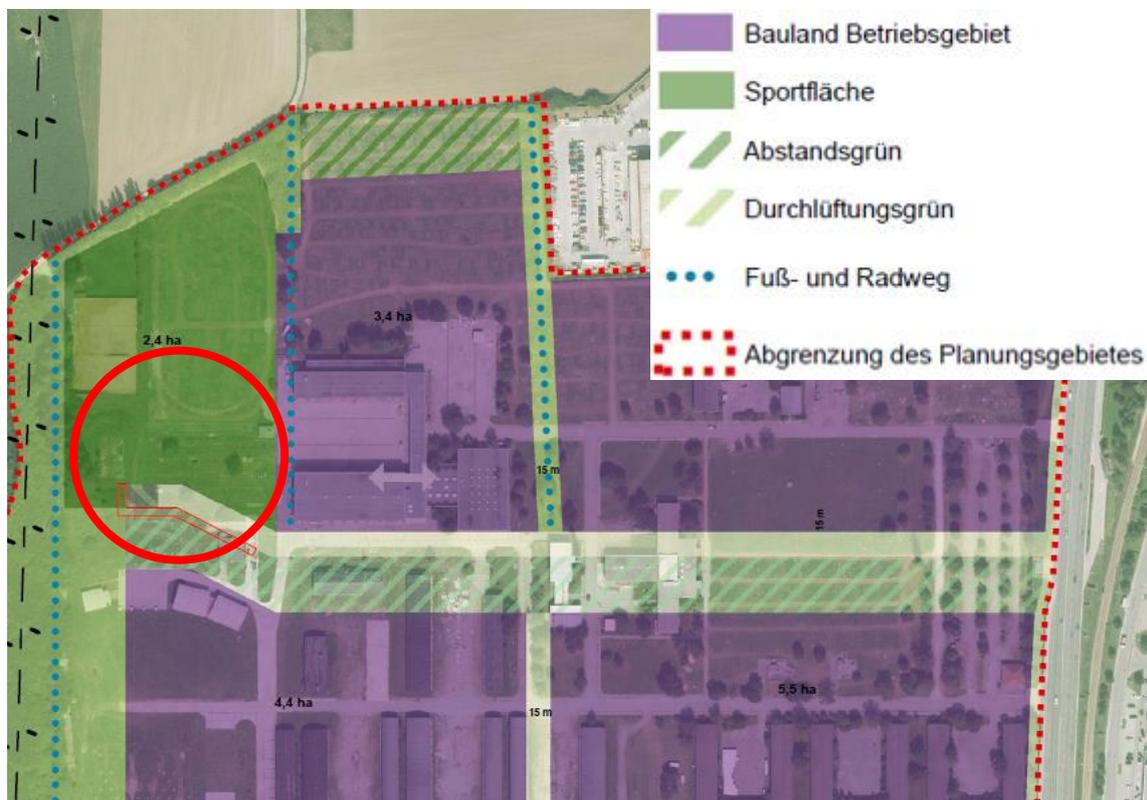


Abbildung 4: Ausschnitt aus Variante 10 des Masterplanes Kopal Kaserne (Standort-Nutzungsstudie für das Areal der Kopal Kaserne St. Pölten) mit Markierung des Standortes der Umwidmung (rot eingekreist)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Umwidmung in dieser Form zwar nicht im Stadtentwicklungskonzept oder Variante 10 des Masterplanes Kopal Kaserne vorgesehen ist, andere Varianten des Masterplanes jedoch durchaus eine Reduktion der Widmung Grünland-Sportstätte zugunsten einer anderen Grünlandwidmung umfassen. Weiters wird das tatsächliche Erholungspotenzial im betreffenden Bereich nicht reduziert, da die Fläche ohnehin brach liegt und nicht entsprechend der bestehenden Widmung genutzt wird.

Die geplante Umwidmung trägt jedoch zur Erreichung der Zielsetzungen des NÖ Klima- und Energiefahrplanes und damit einer anderen übergeordneten Planung bei.

#### Änderungsanlass

Ein Änderungsanlass gem. § 25 Abs 1 liegt vor, da mit der Beendigung der sportlichen Nutzung der betreffenden Fläche seit Auflassung der Kopal Kaserne und dem Beschluss des NÖ Klima- und Energiefahrplanes im NÖ Landtag neue planungsrelevante Grundlagen vorliegen.

#### Bedarf/Reserven/Verfügbarkeit

Der Bedarf für die vorgesehene Umwidmung ergibt sich aus den angeführten Zielsetzungen des NÖ Klima- und Energiefahrplans bzw. der im Klima- und Energieprogramm festgelegten Maßnahmen.

Widmungsreserven für die vorgesehene Nutzung bestehen nicht, da die übrigen in der Gemeinde gewidmeten Gpv-Flächen jeweils im Zusammenhang mit konkreten Projekten gewidmet wurden und infolgedessen auch entsprechend genutzt werden.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist sichergestellt, da ein Umwidmungsantrag des Liegenschaftseigentümers vorliegt.

#### Wechselwirkungen und Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsfläche und der Lage abseits der Gemeindegrenze ist nicht mit Wechselwirkungen auf Nachbargemeinden zu rechnen. Wechselwirkungen mit bestehenden Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die betreffende Fläche keine sensible Nutzung aufweist und auch die angrenzenden Nutzungen durch eine PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden.

#### Standortwahl und Anstreben einer Konzentration

Die Kriterien, die zur Standortwahl herangezogen wurden, werden im beiliegenden Umweltbericht näher erläutert. In Bezug auf eine Konzentration ähnlicher Nutzungen ist auf den durch die naheliegenden Betriebsanlagen geprägten Charakter des Standortes hinzuweisen. Eine PV-Anlage fügt sich nahtlos

### Technische Voraussetzungen

Die gegenständlichen Flächen sind nicht durch Hochwasser, Wildbäche, Lawinen oder anstauendes Grundwasser bedroht. Geogene Gefahrenhinweise liegen ausschließlich am Hangfuß des Wagram vor, in jenem Bereich, der ohnehin als Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Trenngrün gewidmet werden soll.

Im Hinblick auf die Nutzungsgeschichte ist bekannt, dass im betreffenden Bereich eine dokumentierte Altablagerung vorliegt. Laut Auskunft der Abteilung Wasserwirtschaft vom 22.12.2023 (WA2-A-129/008-2023) wurde die Fläche mit Aushub- und Abraummateriale verfüllt. Eine großflächige Verunreinigung sei nicht zu erwarten, kleinräumig können stärker kontaminierte Bereiche jedoch nicht ausgeschlossen werden. Folgende Hinweise sind bei der Errichtung einer künftigen PV-Anlage zu beachten:

- *Aus Nutzungsänderungen dürfen sich keine Verschlechterungen der Umweltsituation (z.B. zusätzliche Mobilisierung von Schadstoffen infolge Versickerung) noch zusätzliche neue Gefahrenmomente ergeben.*
- *Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden. Dies betrifft auch den Oberboden, welcher beispielsweise erheblich mit Schwermetallen belastet sein kann.*
- *Durch Abbauprozesse von Ablagerungen können gefährliche Gase vorhanden sein, welche abgeleitet werden müssen bzw. können entsprechend der geplanten Nutzung des Standortes weitere technische Maßnahmen erforderlich sein.*
- *Bei Altablagerungen können teils erhebliche Setzungsvorgänge stattfinden. Im Hinblick auf die geplante Nachnutzung wird jedenfalls empfohlen, auch die Standsicherheit mit zu betrachten.*
- *Die Grundstücke sind dauerhaft als Altablagerung im Hinblick auf Nachnutzungsbeschränkungen in Evidenz zu halten.*

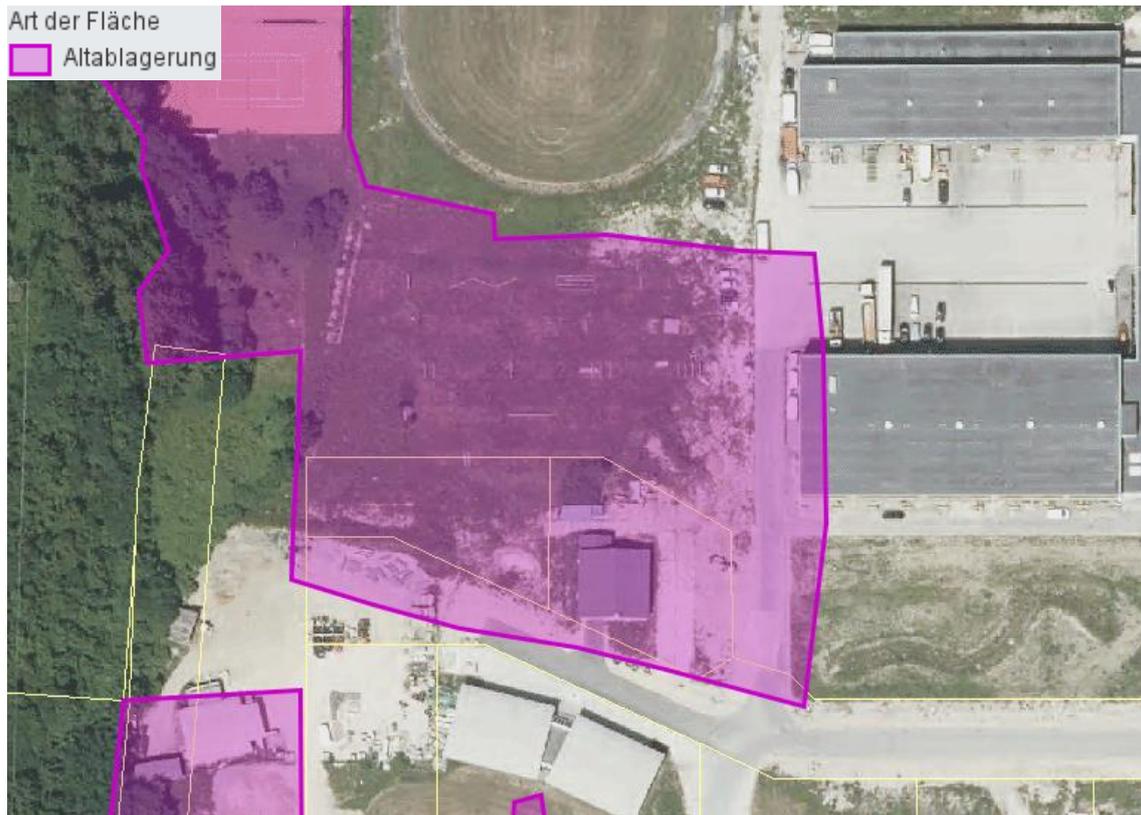


Abbildung 5: Ausschnitt aus Cadenza, ALSAG Datenabgabe (Quelle: Cadenza)

### Umweltaspekte

Die umzuwiddende Fläche liegt außerhalb naturschutzfachlich relevanter Schutzgebiete. Zur anliegenden Waldfläche (laut Abgrenzung der Nutzungsflächen gem. DKM) beziehungsweise dem Hangfuß des Wagram wird ein Mindestabstand von 20 Metern eingehalten.

Auch im Hinblick auf den Artenschutz ist die Fläche nicht als relevant einzustufen, da der betreffende Bereich nicht als naturnah oder ursprünglich anzusehen ist. Der Boden ist durch die vorliegende Altablagerung beeinträchtigt und es bestehen etliche Überreste des ehemaligen Hindernisparcours (siehe nachfolgende Abbildungen). Weiters wäre bereits im Rahmen der bestehenden Widmung eine absolute Umgestaltung der vorhandenen Vegetation möglich, sodass die Umwidmung nicht zu einer Schlechterstellung führt.



Abbildung 6: Umwidmungsfläche – Foto m. Blickrichtung Südwesten, Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 7: Umwidmungsfläche – Foto m. Blickrichtung Osten, Quelle: eigene Aufnahme



Abbildung 8: Boden im Bereich der Umwidmungsfläche, Quelle: eigene Aufnahme

Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist festzustellen, dass die betreffende Fläche aufgrund der Abgrenzung durch den Wagram im Westen, der ehemaligen Nutzung, der verbliebenen anthropogenen Einflüsse und Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betriebsgebiet, dem Siedlungsgebiet und nicht der freien Landschaft zuzuordnen ist. Dementsprechend stellt die Umwidmung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist im vorliegenden Fall auszuschließen, da die Fläche keine hohe Raumwirksamkeit aufweist. Das Gelände im betreffenden Bereich ist Richtung Siedlungsgebiet annähernd flach, sodass die künftige Nutzung aufgrund der vorhandenen Bebauung nur im unmittelbaren Nahbereich sichtbar sein wird.

#### Verkehrsaspekte

Direkte Verkehrsauswirkungen sind durch die angestrebte Umwidmung nicht zu erwarten, da diese keinen Verkehr induziert. Dementsprechend ändern sich die Verkehrsverhältnisse im Bereich der umliegenden Straßen nicht.

In Bezug auf PV-Anlagen ist jedoch zu prüfen, ob indirekte Verkehrsauswirkungen in Form von Blendwirkungen, verursacht durch Reflexionen, auftreten können, da solche eine potenzielle Gefährdung darstellen. Ob die Umwidmung zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrs durch Blendwirkung führt, wird im Rahmen des beiliegenden Umweltberichts erläutert.

#### Übereinstimmung mit Leitziele des NÖ-Raumordnungsgesetzes

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 entsprochen, da sie dazu dient, den Ausbau der Gewinnung erneuerbarer Energien voranzutreiben (vgl. § 1 Abs 2 lit b NÖ ROG 2014).

## **Prüfung der Widmung gem. Leitfaden zur Widmung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen (Gpv)**

Das Amt der NÖ Landesregierung hat im Mai 2023 eine überarbeitete Fassung des Leitfadens zur Widmung für Photovoltaikanlagen im Freiland veröffentlicht. In diesem ist beschrieben, nach welchen Kriterien Widmungsvorhaben zur Ausweisung der Widmungsart Gpv geprüft werden sollen.

Nachfolgend wird das angestrebte Widmungsvorhaben im Sinne des Leitfadens beurteilt:

### Einordnung des Planungsvorhabens

Im ersten Schritt, zur Klärung der Art und des Umfangs der notwendigen Untersuchungen, ist das Vorhaben einzuordnen in 6 definierte Kategorien (Typ A bis Typ F). Nachfolgende Tabelle stellt die Definition dieser Kategorien dar:

Typ A	Widmung in einer ausgewiesenen Zone gemäß § 2 Abs. 1 NÖ SekROP PV
Typ B	Widmung in einer Zone gemäß § 2 Abs. 2 NÖ SekROP PV
Typ C	Widmung von Flächen mit mehr als 2 ha zur Eigenversorgung für einen bestehenden Betrieb
Typ D	Widmungen auf künstlich geschaffenen stehenden Gewässern
Typ E	Widmungen auf vorbelasteten Flächen außerhalb einer Zone gemäß § 2 Abs. 1 und 2 NÖ SekROP PV
Typ F	sonstige Widmung im unbelasteten Freiland außerhalb einer Zone gemäß § 2 Abs. 1 und 2 NÖ SekROP PV

Zur Erleichterung der Zuordnung wird ein Entscheidungsbaum zur Verfügung gestellt. Nachfolgend sind die Kriterien beschrieben, anhand derer mittels des Entscheidungsbaumes die Zuordnung zu den genannten Kategorien erfolgt:

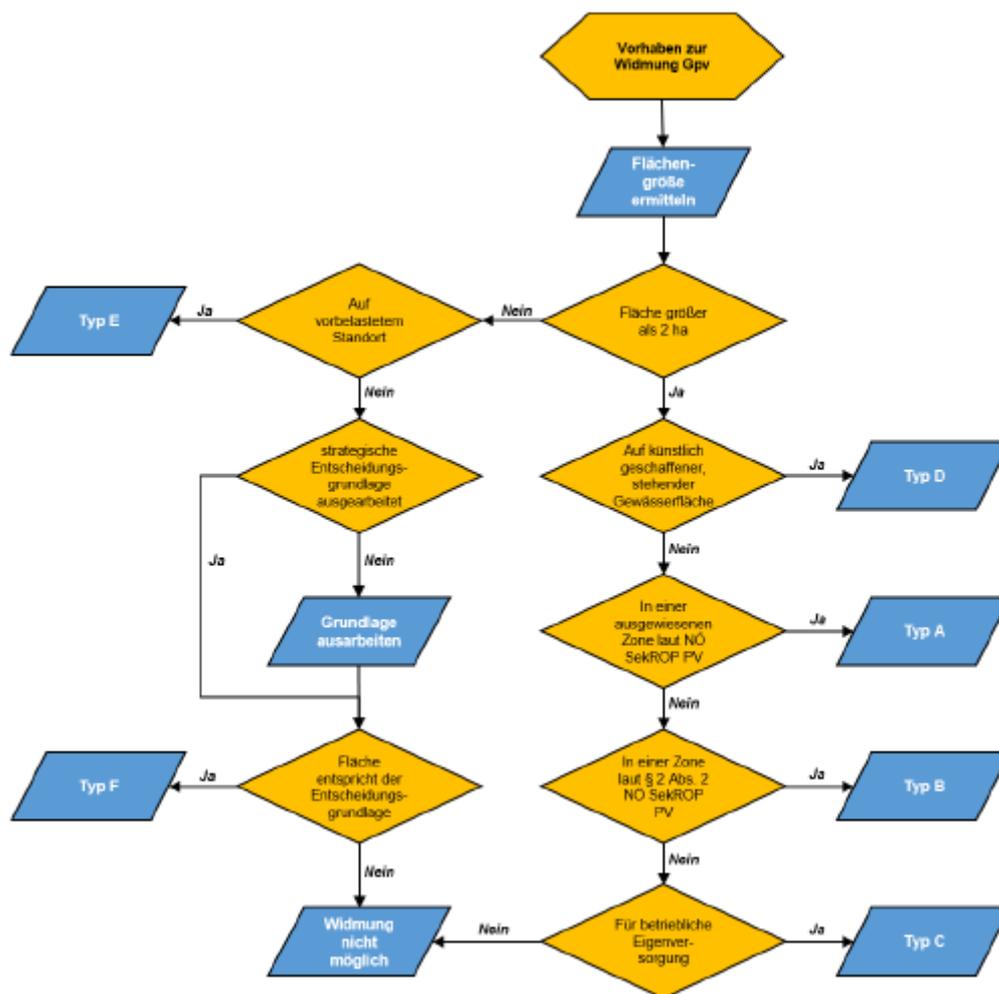


Abbildung 9: Entscheidungsbaum zur Feststellung des Widmungstyps; Quelle: Leitfaden Widmung für Photovoltaikanlagen im Freiland – Überarbeitung 2023, Amt d. NÖ Landesregierung, S. 7

- Die Umwidmungsfläche des Vorhabens umfasst ca. 7.500 m<sup>2</sup> und liegt demnach unter dem Grenzwert von 2 ha.
- Der Standort ist aufgrund der vorliegenden Altablagerung als vorbelastet und nicht mehr für die Landwirtschaft nutzbar einzustufen.

Demnach entspricht die vorgesehene Umwidmung dem Typ E der dargelegten Kategorisierung. Für Vorhaben, die dem Typ E entsprechen, ist gem. Leitfaden folgender Untersuchungsumfang vorgesehen:

*Räumlich*

*alle vorbelasteten Flächen im Gemeindegebiet (Lagerplätze, ...)*

*Fachlich*

*Themen laut Abschnitt 5.2 – 5.7 [siehe unten], Netzzugang laut Abschnitt 6*

Die genannten Abschnitte 5.2 bis 5.7 umfassen folgende Themen:

- 5.2 Bedachtnahme auf die Geologie
- 5.3 Bedachtnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 5.4 Bedachtnahme auf die Interessen des Naturschutzes
- 5.5 Bedachtnahme auf übergeordnet festgelegte Schutzgebietsausweisungen
- 5.6 Bedachtnahme auf die Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrs
- 5.7 Bedachtnahme auf die Abstimmung mit anderen Planungen

Die Themen 5.4 und 5.5 sind Teil des Abschichtungsprozesses, der im Rahmen der PV-Studie durchgeführt wurde. Das Vorgehen wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung analog für die gegenständliche Fläche wiederholt (siehe Umweltbericht). Die Themen 5.2, 5.3 und 5.7 wurden bereits in diesem Bericht behandelt. Das Thema 5.6 wird im Umweltbericht erläutert.

Abschnitt 6 des Leitfadens umfasst das Thema Netzzugang. Im vorliegenden Fall ist gemäß des vorliegenden Umwidmungsantrages von einer Engpassleistung der geplanten Anlage von rund 238 kWp auszugehen. Die Widmungswerber haben bereits um einen Netzzugang angesucht.

## 8. **KG. Spratzern (Anpassung Verkehrsfläche)**

Gdrst. 777/3, 779/1, 781, 810/1, 1256/2

Umwidmung

von Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Grünland-Sportstätte

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone A65

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Bauland-Betriebsgebiet

von Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone A65

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung

auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz

Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Photovoltaikanlage

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-Trenngrün

von Grünland-Sportstätte

auf Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

von Grünland-Grüngürtel-Landschaftsbild

auf Grünland-Sportstätte

### **Örtliche Situation**

Die o.a. Grundstücke liegen im Westen des Siedlungsgebietes der Stadt St. Pölten, auf dem Areal der ehemaligen Kopal-Kaserne, zwischen der Severstraße im Süden und der Teufelhofer Straße im Norden. Von der Umwidmung betroffen sind jene Bereiche, die an die als Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Betriebsgebiet Aufschließungszone A65 gewidmeten Flächen auf den Grundstücken 779/1 und 810/1 angrenzen. Zur Erschließung des betreffenden Betriebsgebietes ist derzeit eine Stichstraße mit Wendeplatz, ausgehend von der Severstraße im Süden, sowie eine Verbindung zwischen der Severstraße und Stifterstraße mittels Ausbaus der Wiedenstraße vorgesehen.

Die als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Fläche ist bereits bebaut, die nördlich davon gelegene Aufschließungszone wurde noch nicht freigegeben und ist dementsprechend noch unbebaut. Im nördlichen Anschluss an die Aufschließungszone ist ein Grüngürtel gewidmet, dessen Umsetzung als Lärmschutzwall, zur Abschirmung der nördlich gelegenen Wohngebiete, eine Bedingung zur Freigabe der Aufschließungszone darstellt. Der Wall wurde zum Teil bereits umgesetzt, jedoch noch nicht fertiggestellt.

### **Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant, die Erschließung der betreffenden Betriebsgebietsflächen (öffentliche Verkehrsflächen) an einen neuen Teilungsplan für den betreffenden Bereich anzupassen.

Die bisher als Stichstraße mit Wendeplatz ausgeführte Andreas-Maurer-Straße soll künftig Richtung Norden, bis zum Lärmschutzwall, verlängert und an die Wiedenstraße angebunden werden. Die Verbindung des Straßenansatzes der Wiedenstraße im Süden mit der Wiedenstraße im Norden entfällt dafür für den Kfz-Verkehr und soll ausschließlich als Rad- und Fußweg umgesetzt werden, weshalb die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich reduziert werden soll.

Durch die Anpassung der Widmungsgrenzen wird dem Betriebsgebiet beziehungsweise der Aufschließungszone ein rund 10 m breiter Streifen zugeschlagen. Durch die Weiterführung der bisherigen Stichstraße erfolgt an dieser Stelle eine Umwidmung der Aufschließungszone auf öffentliche Verkehrsfläche. In Summe nimmt die Fläche der Aufschließungszone um rund 500 m<sup>2</sup> und die Fläche des Betriebsgebietes um rund 1.100 m<sup>2</sup> zu.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung erfolgt anhand eines Teilungsplanes für den betreffenden Bereich.

### Übergeordnete Planungen und Örtliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde befindet sich im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte. Der betreffende Bereich liegt innerhalb eines Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes. Diese Festlegung steht jedoch nicht im Widerspruch zur geplanten Umwidmung, da keine der

unter § 4 Abs 1 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte gelisteten Widmungsarten vorgesehen ist.



Abbildung 10: Ausschnitt aus Anlage 1, Blatt 56 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte mit Markierung des Standortes der Umwidmung (rot eingekreist)

Im Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde (ISEK 2016) ist der betreffende Bereich als Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Weiters liegen Festlegungen zur Freihaltung des Hangfußes des Wagram, zur Schaffung eines Grünraumkorridors sowie eine potenzielle Hochhauszone vor. Eine Präzisierung der Festlegungen für diesen Bereich findet sich in Form des Masterplanes Kopal Kaserne, der unterschiedliche Varianten zur Entwicklung dieses Gebietes umfasst. Nachfolgend abgebildete Variante 10 wurde schließlich seitens der Stadtgemeinde in der Widmung bereits umgesetzt.

Der im ISEK festgelegte Grünraumkorridor entspricht der im Masterplan als Durchlüftungsgrün gekennzeichneten Fläche und wurde in der Flächenwidmung als Grüngürtel umgesetzt. Die ursprüngliche Bebauung (Gebäude der Kopal Kaserne) innerhalb des Grüngürtels wurde bereits abgetragen und die Fläche renaturiert und Neubepflanzt. Zum Hangfuß des Wagram verbleibt auch nach der Erweiterung des Baulandes um rund 10 m ein Abstand von mehr als 100 m. Die potenzielle Hochhauszone liegt außerhalb der vorgesehenen Umwidmung.

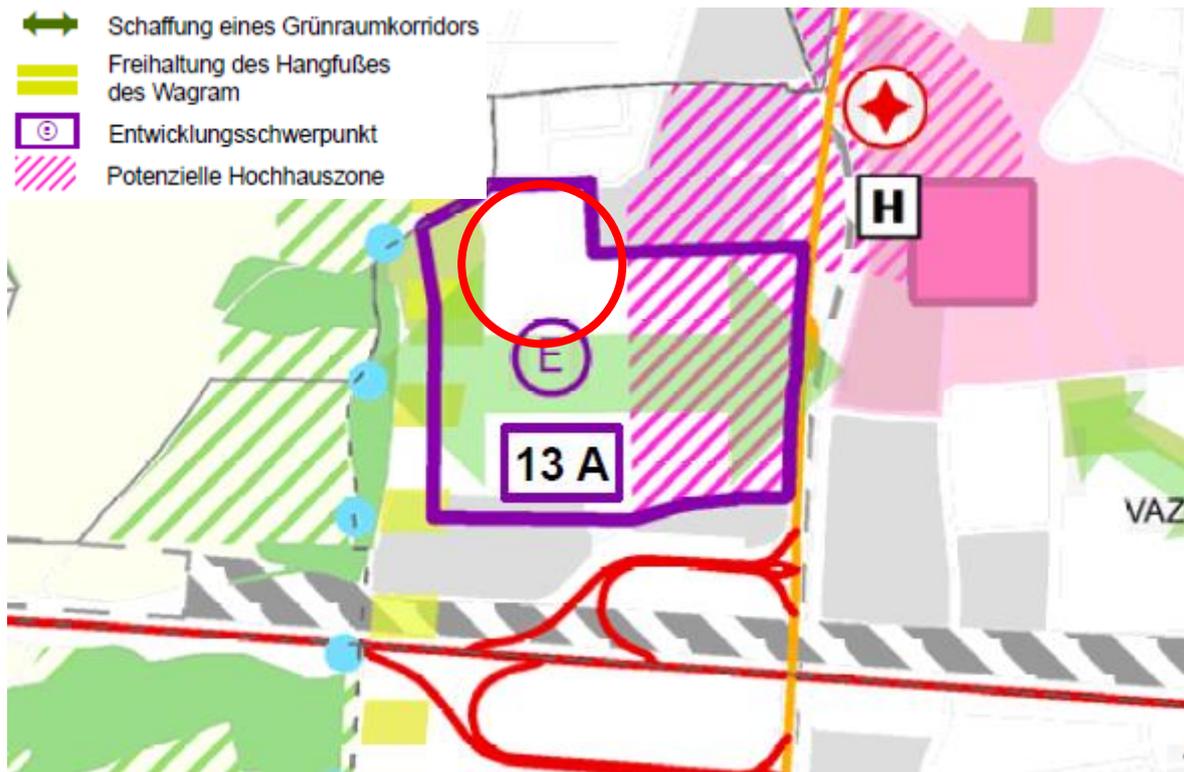


Abbildung 11: Ausschnitt aus Anlage 1, Blatt 56 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte mit Markierung des Standortes der Umwidmung (rot eingekreist)

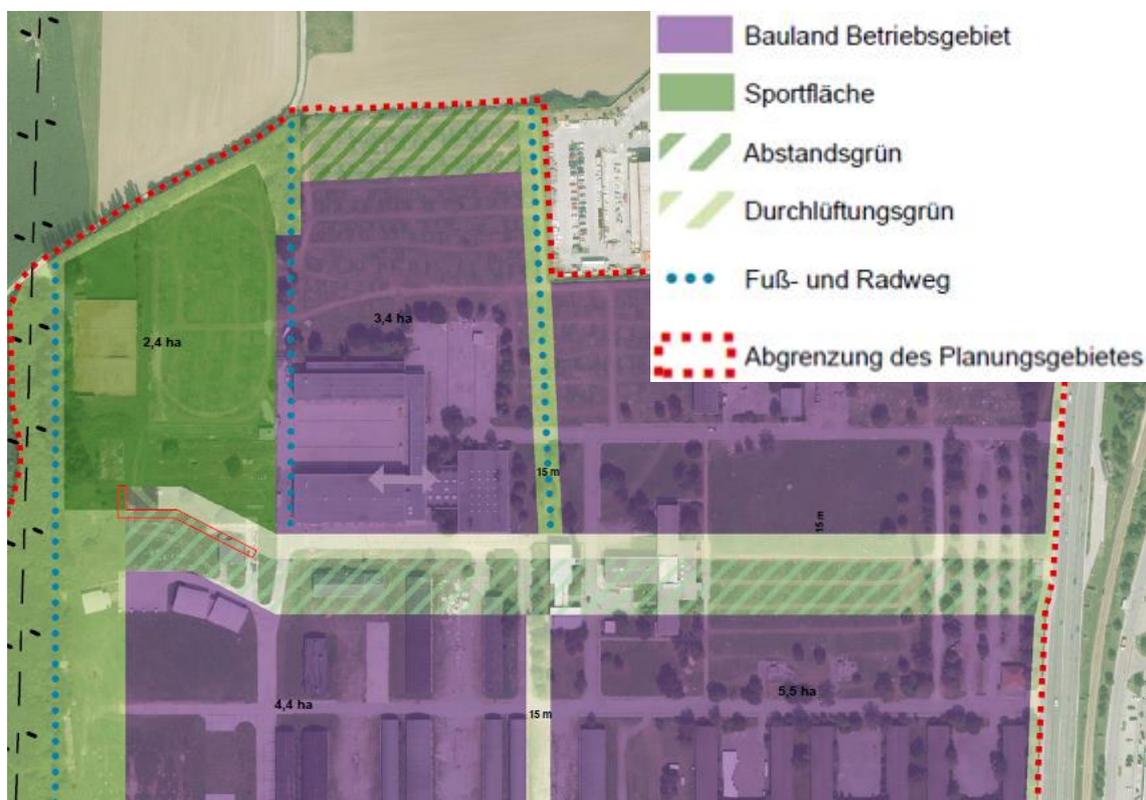


Abbildung 12: Ausschnitt aus Variante 10 des Masterplanes Kopal Kaserne (Standort-Nutzungsstudie für das Areal der Kopal Kaserne St. Pölten)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Umwidmung keinen übergeordneten Planungen widerspricht.

### Änderungsanlass

Der angesprochene Teilungsplanes für den betreffenden Bereich entspricht neuen planungsrelevanten Grundlagen, womit ein Änderungsanlass gem. § 25 Abs 1 NÖ ROG 2014 vorliegt.

### Technische Voraussetzungen

In Bezug auf die geringfügige Erweiterung des Baulandes ist festzustellen, dass in diesem Bereich die technischen Voraussetzungen zur Baulandausweisung erfüllt sind. Es liegen keine naturräumlichen Gefährdungen vor.

In Bezug auf die Nutzungsgeschichte besteht gem. Cadenza (Altlasten-Kataster) im Südwesten der vorgesehenen Umwidmung (Umwidmung auf Bauland-Betriebsgebiet) eine Überlagerung mit dem Randbereich einer Altablagerung. Gemäß Auskunft der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der NÖ Landesregierung handelt es sich hierbei um eine Altablagerung, die mit Aushub- und Abraummaterial verfüllt wurde, woraus geschlussfolgert wurde, dass eine großflächige Verunreinigung des Untergrundes nicht zu erwarten ist, kleinräumig jedoch kontaminierte Bereiche nicht ausgeschlossen werden können. Da die betreffende Umwidmung jedoch lediglich Flächen umfasst, die im Zuge der Errichtung der Objekte im bestehenden Betriebsgebiet sowie des Geh- und Radweges bereits asphaltiert wurden, ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle im Hinblick auf den Untergrund nicht mehr mit Problemen zu rechnen ist.

### Verkehrsaspekte

Die getrennte Führung der Erschließungsstraße für das Betriebsgebiet und des Geh- und Radweges ist positiv zu bewerten, da dadurch die Attraktivität und Sicherheit für den nicht-motorisierten Verkehr steigt. Die Verbindung der ursprünglich als Stichstraße geplanten Andreas-Maurer-Straße mit der Wiedenstraße im Norden ist ebenfalls positiv zu beurteilen, da dadurch die Notwendigkeit zur Herstellung eines Umkehrplatzes entfällt und Schneeräumung und Müllabfuhr erleichtert werden. Im Hinblick auf eine potenzielle Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Wohngebietes im Norden ist festzustellen, dass aufgrund der Umwidmung nicht mit einer Änderung zu rechnen ist, da auch bisher eine Verbindung der Straßenansätze der Wiedenstraße im Norden und Süden vorgesehen war, zumal die Zufahrt zum übergeordneten Straßennetz für Lkw über die südlich gelegene Severstraße attraktiver ist als über die nördlich gelegene Stifterstraße.



Abbildung 13: neuer Geh- und Radweg – Foto m. Blickrichtung Norden, Quelle: eigene Aufnahme

#### Umweltaspekte

Durch die vorgesehene Umwidmung erfolgt keine Verschlechterung des Umweltzustands. Die Reduktion des Grüngürtels im Norden um die vorgesehene Straßenbereite ist insofern nicht relevant, da der geplante Lärmschutzwall bereits im verbleibenden Bereich des Grüngürtels errichtet wird und die umzuwidmende Fläche lediglich als zusätzliche Abstandsfläche gegenüber der Betriebsgebietswidmung fungiert. Diese Funktion erfüllt eine künftige Verkehrsfläche gleichermaßen.

Loosdorf, am 26.08.2024

DI Herfrid Schedlmayer