



# ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN KG. STATTERS DORF LILIENHOF

## PLANUNGSBERICHT

H20/2021

29.1.2022

fwabericht\_HP079

## 1 ALLGEMEINES

Der vorliegende Planungsbericht dient zur Vorlage an den Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten zur Entscheidungsfindung, ob im Bereich des Klosters der Congregatio Jesu (Lilienhof) eine Änderung der Flächenwidmung

von Bauland-Sondergebiet- Internat

auf Bauland-Sondergebiet – Kloster,

Bauland-Sondergebiet – Bildung, Soziales und Gesundheit und

private Verkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche

Gleichzeitig bildet dieser Bericht die Grundlage für die Beurteilung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Amt der NÖ-Landesregierung, Abt. RU1 – Bau- und Raumordnungsrecht.

### Auftraggeber:

Congregatio Jesu St. Pölten

Stattersdorfer Hauptstrasse 62

3100 St. Pölten

## 2 ÄNDERUNGSVORHABEN

KG. Stattersdorf

Grdst. 227, 228, 281/3; Grdst. 226 (Teilfläche)

Umwidmung

von Bauland-Sondergebiet-Internat und Grünland-Grüngürtel 1

auf Grünland – Grüngürtel 1 und Bauland-Sondergebiet-Kloster

Grdst. 230; Grdst. 281/3, 281/2, 194/2, 237/1 (Teilflächen)

Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Internat und Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche-privat, Verkehrsfläche-öffentlich, Bauland-Sondergebiet – Bildung, Soziales und Gesundheit,

Grünland – Grüngürtel 1 und Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Ersichtlichmachung des SEVESO III-Schutzkreises mit einem Radius von 226 m (statt bisher 390m)

### 2.1. Örtliche Situation

Die o. a. Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde Stattersdorf an der Stattersdorfer Hauptstraße. Im Norden schließt an der Stattersdorfer Hauptstraße (zugleich Landesstraße 5101) ein Betriebsgebiet, hauptsächlich aus Handelsbetrieben bestehend an. Dahinter befindet sich das Industriegebiet der Firmen Salzer Papier, Salzer Formtech und Sunpor Kunststofftechnik.

*Betriebsgebäude Fa. Sunpor, ein SEVESO-II-Betrieb*



Die Sunpor Kunststoff GmbH ist ein SEVESO-III-Betrieb, dessen derzeitiger angemessener Schutzabstand lt. Flächenwidmungsplan einen Großteil des Bauland-Sondergebietes des Lilienhofes umfasst.

ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Einfamilienhausgebiete, die an den Ortskern von Stattersdorf anschließen.



Westlich des Lilienhofes verläuft der Mühlbach, der das Gebiet gegenüber dem anschließenden Grünland und den Waldflächen entlang der Traisen abgrenzt. In einer dieser Waldflächen befinden sich der Orensriedhof.

*Mühlbach*



*Ordensfriedhof*



Östlich bildet die Stattersdorfer Hauptstraße die Grenze. Die Schnellstraße S 33 ist etwa 1.300 m entfernt, das dazwischenliegende Gelände wird landwirtschaftlich genutzt.





**ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES**

*Lage des Lilienhofes und Umgebungsbereich*



*Engerer Umgebungsbereich des Lilienhofes*





## ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

Die folgenden Bilder zeigen den Lilienhof und sein Umfeld von der Stattersdorfer Hauptstraße aus

(Quelle: [google maps Streetview, Juli 2019](#))

*Von Norden nach Süden*





ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

*Von Süden nach Norden*





ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES



Die folgenden Bilder zeigen das Innere des Lilienhofes. Die hier befindlichen Gebäude werden zum Teil erhalten (Denkmalschutz!)

Einfahrt zum Lilienhof



Barockes Klostergebäude, rechts davon Kapelle



Obstgarten und Parkanlage nördlich des Klosters



Bestehende Anbindung an die L 5101





## ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

Seminargebäude im hinteren Teil des Arteals



Innenhof



Landwirtschaftliches Gebäude, ungenutzt



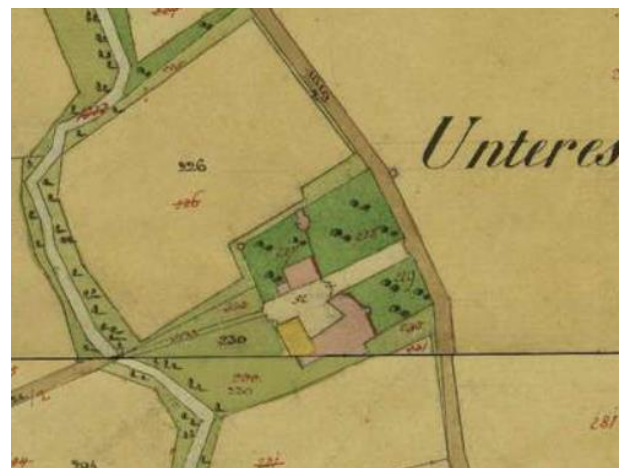
Einfriedigungsmauer bei Straße und Radweg



Der Lilienhof besteht bereits seit 1594 (oktogonale Kapelle, Schloßl aus dem 18. Jahrhundert) und ist daher im franziscäischen Kataster um 1822 enthalten: Sowohl das Wohnhaus als auch der Wirtschaftstrakt sowie die Kapelle sind deutlich erkennbar.

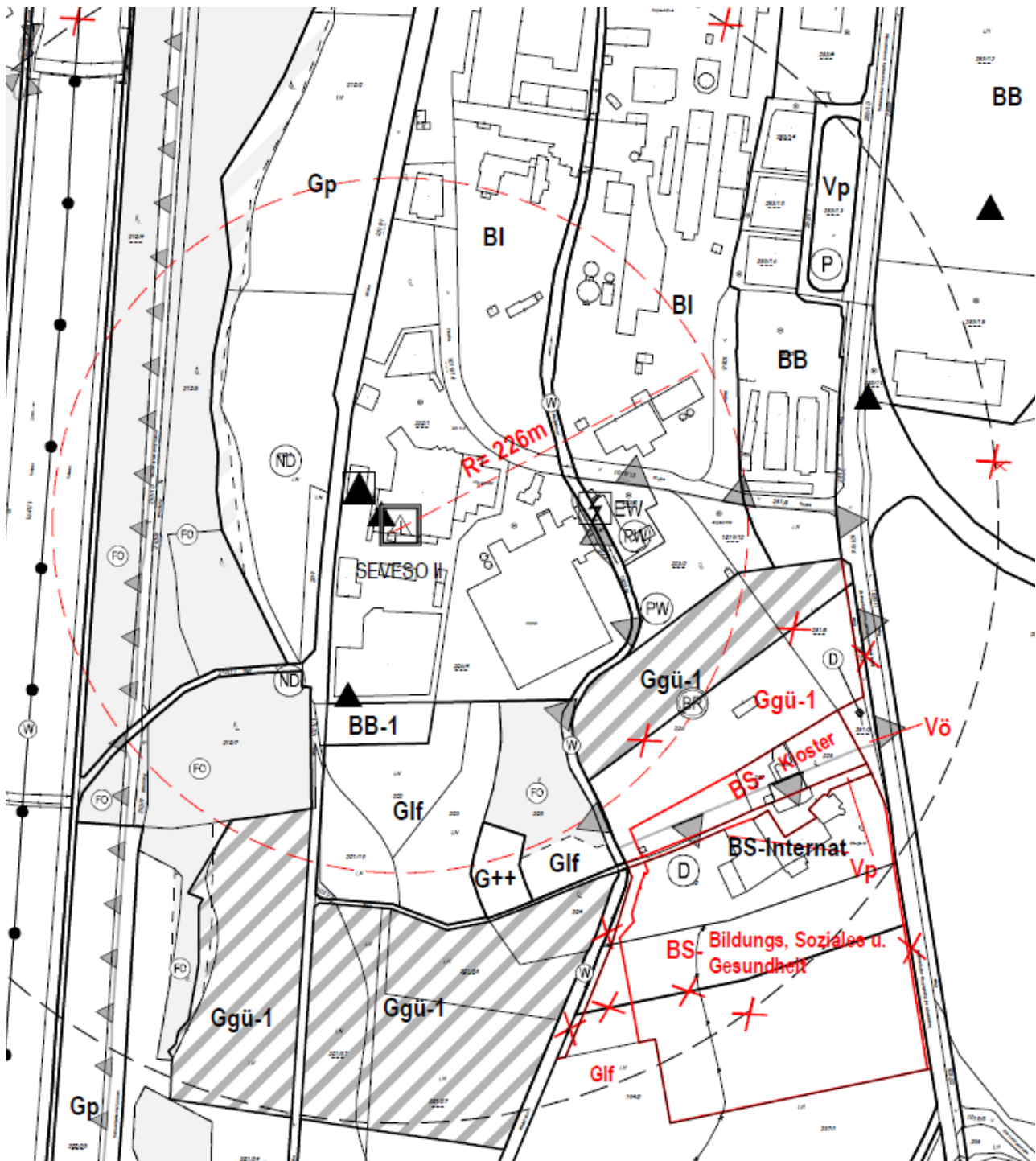
Die landwirtschaftliche Scheune besteht jedenfalls damals noch nicht und wurde erst zu späterer Zeit errichtet.

Franziscäischer Kataster 1822





## 2.2. Planung



Es ist geplant, die Fläche des Bauland-Sondergebietes annähernd flächengleich nach Süden hin zu verschieben, um die Entfernung zum SEVESO-Betrieb Sunpor zu vergrößern.

Die im Norden rück zu widmende Fläche wird dem Grüngürtel 1 zugeschlagen. Im Gegenzug wird eine gleich große Fläche im Süden dem derzeitigen Sondergebiet zugeschlagen.

Die nähere Bezeichnung des Sondergebietes wird präzisiert, u.zw.:

Nördlich der inneren Erschließungsstraße (Verkehrsfläche-privat) als Bauland-Sondergebiet-Kloster, südlich davon als Bauland-Sondergebiet-Bildung, Soziales und Gesundheit.

Der Radius des angemessenen Sicherheitsabstandes wird von derzeit ca. 390 m auf 226 m reduziert.

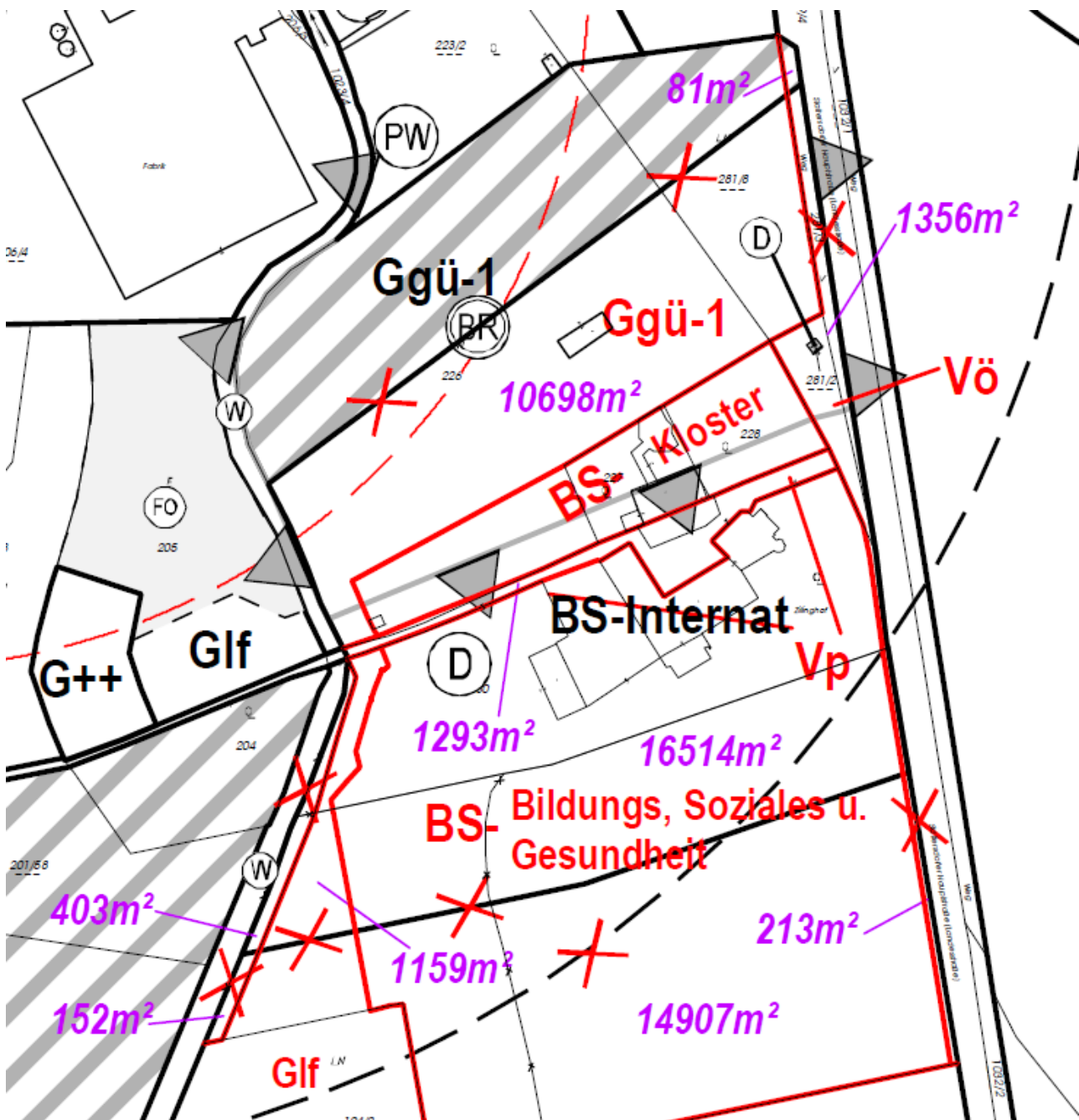


## ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

Während das Kloster („Schlössl“ und Nonnenkapelle samt Gartenanlage) weiterhin im Eigentum des Ordens der Congregatio Jesu verbleibt und als solches weitergeführt wird, soll der südliche Bereich von der CARITAS übernommen werden. Dabei wird das Mary Ward-Bildungshaus weiter von der CARITAS betrieben (Sondernutzung „Bildung“) und südlich der Bestandsgebäude eine Tageswerkstätte errichtet. Diese soll der Beschäftigung und einem strukturierten Tagesablauf für psychisch erkrankte Menschen dienen. Auch ist eine Wohnstätte für die Tagesbetreuung der psychisch erkrankten Menschen vorgesehen Sondernutzung „Soziales und Gesundheit“. Die Klienten kommen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel, vor dem Haus gibt es eine Bushaltestelle.

Für 30 bis 40 psychisch erkrankte Menschen soll hier eine Wohnmöglichkeit mit gleichzeitiger Betreuung geschaffen werden, gleichsam als Pflegeheim. Es handelt sich dabei um eine Einrichtung nach dem NÖ-Sozialhilfegesetz und ist somit keinesfalls mit einem normalen Wohnhaus vergleichbar.

### Darstellung der von Umwidmungen betroffenen Widmungsflächen - vor und nach der Umwidmung:

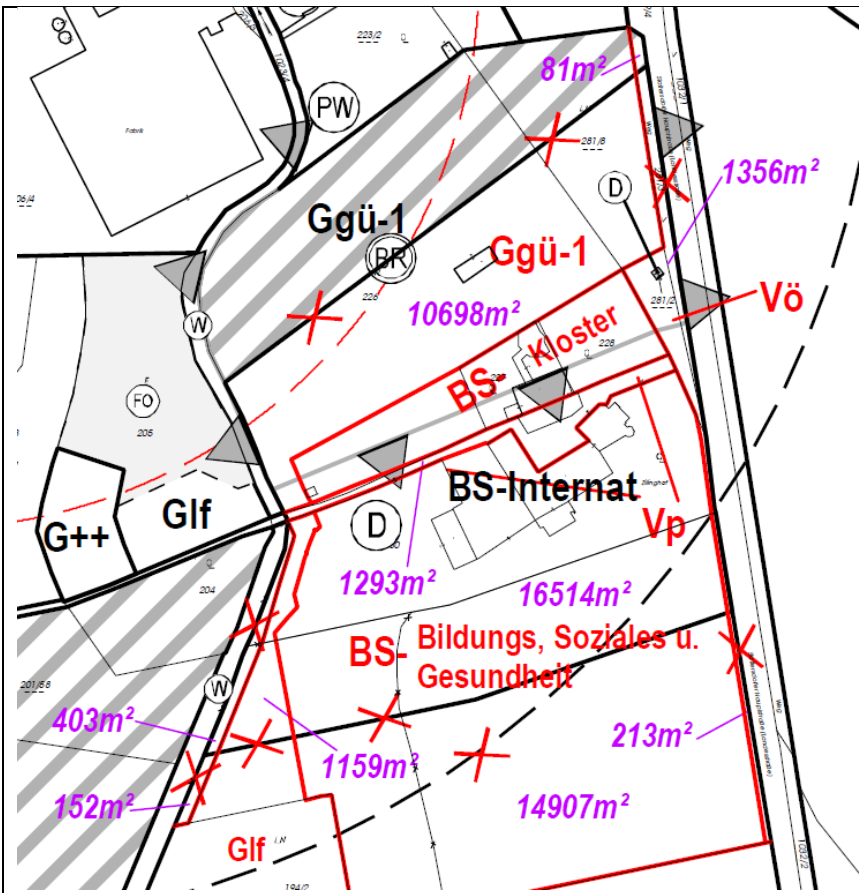


Anmerkung: Das BS-Kloster neu weist eine Fläche von 4.495 m<sup>2</sup> auf.



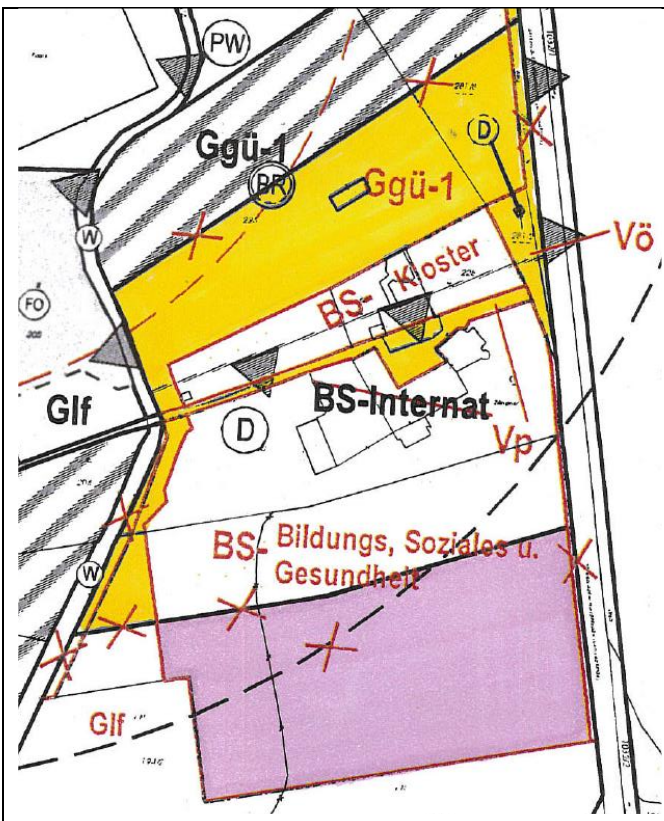
ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

Zusammenfassung



Ggü1 auf Vö:	81 m <sup>2</sup>
BS auf Vö:	1.356 m <sup>2</sup>
Glf auf Vö:	213 m <sup>2</sup>
Glf auf Glf(W):	152 m <sup>2</sup>
BS auf Glf(W):	403 m <sup>2</sup>
BS auf Glf:	1.159 m <sup>2</sup>
BS auf Vp:	1.293 m <sup>2</sup>
BS auf Ggü1:	10.698 m <sup>2</sup>
BS auf BS-Kloster:	4.495 m <sup>2</sup>
BS auf BS-B,S,G.:	16.514 m <sup>2</sup>
Glf auf BS-B.,S.,G.:	14.907
Rückwidmung BS	14.909 m <sup>2</sup>
Neuwidmung BS	14.907 m <sup>2</sup>
Differenz (siehe Anm.)	2 m <sup>2</sup>

Die rechnerische Differenz von 2m<sup>2</sup> (= 0,013%) ergibt sich durch die Digitalisierungsunschärfe und ist für den Maßstab des Flächenwidmungsplanes üblich.



Graphische Darstellung:

- Gelb: Rückwidmung
- Magenta – Neuwidmung
- Weiß – keine Änderung des BS

Bauland-Sondergebiet insgesamt

Vor der Umwidmung.....	35.916 m <sup>2</sup>
Nach der Umwidmung.....	35.918 m <sup>2</sup>



### 2.3. Änderungsanlass

Es handelt sich um folgende Typen von Änderungen der Flächenwidmung:

1. Widmung zur Bestandssicherung
2. Widmung von Verkehrsflächen
3. Widmung mit Störungspotential

#### Zu 1. Widmung zur Bestandssicherung

Änderung der näheren Bezeichnung des Sondergebietes von „Internat“ zu „Kloster“.

Bei dem Klostergebäude samt Schwesternkapelle handelt es sich um ein Kloster der Congregatio Jesu.

Die Darstellung ist eindeutig les- und nachvollziehbar und bezieht sich auf die Fläche nördlich der privaten Verkehrsfläche, die auch in der Natur bereits besteht.

Widersprüche zu normierten Zielen der überörtlichen Raumordnung sind nicht gegeben.

Der Bestand hat einen Konsens und ist dieser bereits durch die seit langem (seit 1822) vorhanden.

Der Widmungszusatz entspricht der tatsächlichen Nutzung dieses Teilgebietes.

Die technischen Voraussetzungen für eine Bebauung (Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach- und Lawinengefahren, vor Steinschlag und Rutschungen, vor Grundwasser und im Hinblick auf die Tragfähigkeit, keine Altlasten, Ablagerungen, Feuchtgebiete, Stollen, etc.) sowie die Umweltaspekte (Abflussverhältnisse, Natur- und Landschaftsschutzinteressen, Ortsbild) sind weiterhin gegeben, weil es sich um eine bereits rechtskräftig gewidmete Baulandfläche handelt.

#### 2. Widmung von Verkehrsflächen

Die Darstellung ist eindeutig lesbar und nachvollziehbar, weil die Festlegung der privaten Verkehrsfläche den bereits in der Natur vorhandenen Flächen entspricht. Auch stellt die private Verkehrsfläche eine eindeutige Trennung zwischen dem BS-Kloster und dem BS-Bildung, Soziales und Gesundheit dar.

Diese Verkehrsfläche dient einerseits der Verbindung der westlich des Sondergebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen, andererseits der Zufahrt zum Parkplatz der im Süden des Areals geplanten Einrichtungen, sodass keine zusätzliche Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße benötigt wird. Die endgültige Lage der Zufahrt zu den künftigen KFZ-Stellplätzen wird im Zuge der Detailplanung festgelegt und kann auch im Bauland-Sondergebiet errichtet werden. Derzeit ist eine Zufahrt parallel zur Landesstraße innerhalb der Einfriedungsmauer geplant. Nähere Details gehen aus dem beiliegenden Verkehrsgutachten hervor.

Die Erschließungsökonomie ist beachtet, weil die Verkehrsfläche bereits vorhanden ist nicht mehr neu errichtet werden muß.

Die übergeordnete Funktion der Landesstraße L 5101 bleibt erhalten. Die zu erwartenden Vergrößerung des Verkehrsaufkommens gehen aus dem Verkehrsgutachten<sup>1</sup> hervor und werden als marginal bezeichnet.

#### 3. Widmung mit Störungspotential

Die Darstellung ist eindeutig les- und nachvollziehbar und bezieht sich auf die Flächen nördlich und südlich der geplanten privaten Verkehrsfläche, die auch in der Natur bereits besteht.

Die Maßnahme kann als Teil einer im Stadtentwicklungskonzept dokumentierten Strategie verstanden werden. So z.B. die *Ausweisung eines Gefährdungsbereiches lt. EU-Richtlinie SEVESO III am Standort des Chemiebetriebes Sunpor in Stattersdorf*<sup>2</sup>

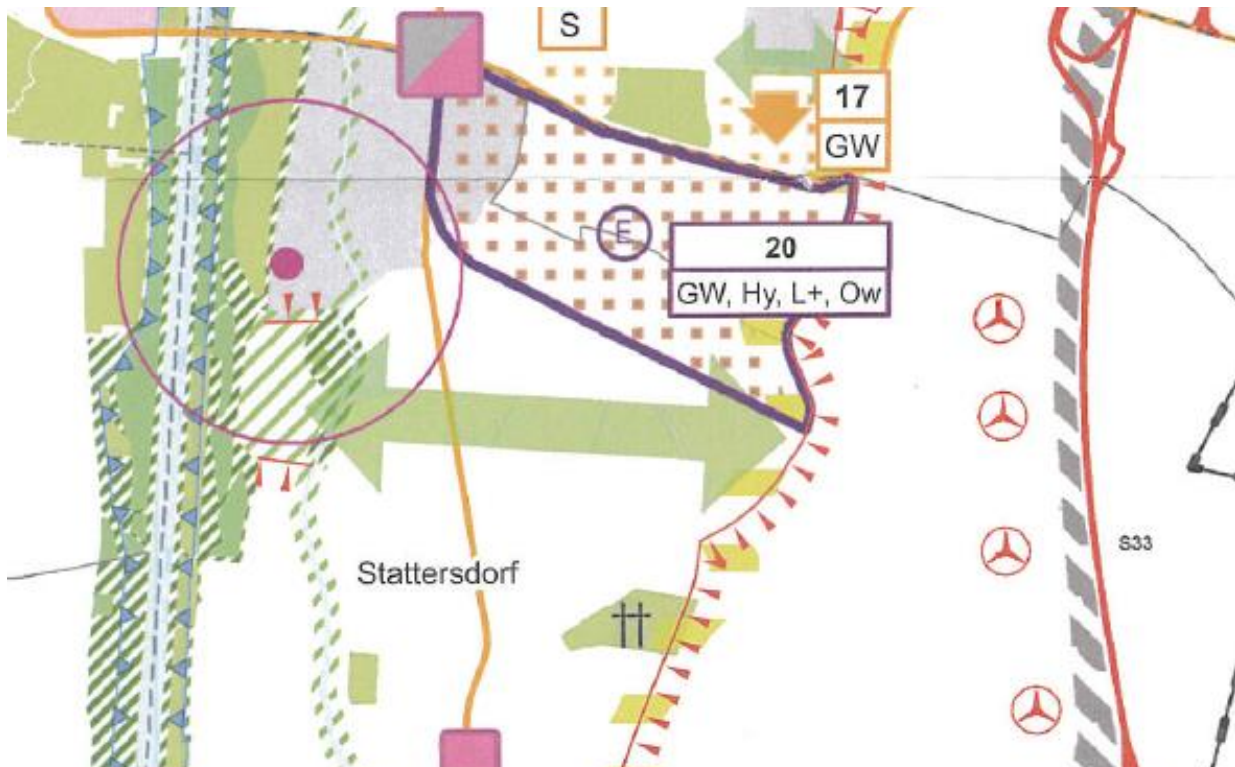
<sup>1</sup> Verkehrstechnische Untersuchung Seminarzentrum Lilienhof, Zieritz und Partner, St. Pölten 13.8.2021

<sup>2</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2016, Grundlagen, Analyse und Entwicklungskonzept, Beschluss 28.11.2016S. 87)

ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

*Sicherung des Traisen- und Mühlbach begleitenden Grünraums westlich und südlich des Betriebsgebietes<sup>3</sup>*

*Die ökologisch wertvollen Flächen lt. ISEK bleiben erhalten und werden durch Verbreiterung des Grüngürtels im Norden im Sinne der Schaffung eines Grünraumkorridores unterstützt.*



Widersprüche zu normierten Zielen der überörtlichen Raumordnung sind nicht gegeben.

Als wesentliche Änderungsanlässe sind folgende anzusehen:

1. Die nachträgliche Festlegung eines angemessenen Schutzgürtels nach SEVESO III hat die Bebaubarkeit des Sondergebietes wesentlich eingeschränkt. Die Widmungsfestlegung des Sondergebietes erfolgte jedenfalls noch lange vor 2016 bzw. vor Feststellung eines Sicherheitsabstandes.
2. Die vom Grundeigentümer in Auftrag gegebene Einzelfallbetrachtung<sup>4</sup> zur Ermittlung angemessener Schutzabstände, die in Zusammenarbeit mit der Fa. Sunpor und der zuständigen Abteilung des Amtes der NÖ-Landesregierung durchgeführt wurde, hat eine Verringerung des Sicherheitsabstandes von bisher 390 m auf 226 m Radius ergeben.
3. Die im Schlössl wohnhaften Ordensschwester sind aufgrund ihres vorgerückten Alters und Nachwuchsmangels nicht mehr in der Lage, künftig das Bildungshaus Mary Ward selbst zu betreuen und es wurde um eine Lösung gesucht, bei der das Haus weiterhin Menschen spirituell und sozial dienen und ihnen gastfreundlich offenstehen kann. Die CARITAS der Diözese St. Pölten wird das Bildungshaus übernehmen und weiterführen, sowie zusätzlich Wohn- und Arbeitsplätze für Menschen mit psychischer Erkrankung in einer Tages- und Wohnstätte mit Tagesbetreuung für ca. 40 Menschen und einem Wohnheim für 30 bis 40 Menschen schaffen<sup>5</sup>. Damit kann eine nicht nur für die Landeshauptstadt, sondern für die ganze Diözese wichtige Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtung erhalten und mit zusätzlichen Inhalten an einem optimal erreichbaren Standort geschaffen werden.

<sup>3</sup> A.a.O. S 87

<sup>4</sup> Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für die Liegenschaft des Ordens Congregatio Jesu – Stattersdorfer Hauptstraße 62, erstellt von FIRE X, DI. Oliver und Gerhard Greßlehner, Leonding 22.2.2021

<sup>5</sup> Letter of Intent vom 15.6.2021



ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

Der Flächenbedarf wurde insofern berücksichtigt, als es zu einem annähernd flächengleichen Tausch der Bauland- und Grünlandflächen kommt.

Widmungsreserven für die geplanten Zwecke sind nicht vorhanden, somit erübrigt sich auch ein Variantenvergleich im Sinne der Strategischen Umweltprüfung. Ebenso ist die Standortwahl durch das bestehende Bildungshaus Mary Ward bereits vorgegeben und somit begründet.

Auch die Verfügbarkeit ist gegeben.

Die Abgrenzung orientiert sich am flächengleichen Tausch sowie an dem Sicherheitsabstand zu SEVESO III.

Mit Vergrößerung des nördlichen Grüngürtels vergrößert sich auch der Abstand zu den Betriebs- und Industriegebieten im Norden.

Störungen angrenzender Erholungsgebiete sind nicht zu erwarten.

Die Widmungszusätze „Bildung, Soziales und Gesundheit“ ergeben sich durch die geplante künftige Nutzungsstruktur und weisen eine gewisse Flexibilität auf, die jedoch für ein integratives Sozial- und Bildungsprojekt notwendig ist. Da die Sozialeinrichtung überwiegend für psychisch erkrankte Menschen geplant ist, hat auch der Terminus „Gesundheit“ seine Berechtigung, zumal es sich um eine Einrichtung nach dem NÖ-Sozialhilfegesetz handelt.

Für die im Süden neu auszuweisenden Baulandflächen gilt:

Die technischen Voraussetzungen für eine Bebauung (Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach- und Lawinengefahren, vor Steinschlag und Rutschungen, vor Grundwasser und im Hinblick auf die Tragfähigkeit, keine Altlasten, Ablagerungen, Feuchtgebiete, Stollen, etc.) sind gegeben und die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) ist ausreichend und funktionsgerecht.

Die Verkehrsaspekte werden im Verkehrsgutachten ausführlich behandelt..

Ziele der Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung sind insofern gegeben, als das Sondergebiet über eine eigene Bushaltestelle verfügt und der Großteil der Klienten erfahrungsgemäß mit dem öffentlichen Verkehrsmittel anreisen wird.

Die Umweltaspekte (Abflussverhältnisse, Natur- und Landschaftsschutzinteressen, Ortsbild) sind berücksichtigt. Schutzwürdige Nutzungen, wie die regionale Grünzone entlang der Traisen sowie des Mühlbaches bleiben unberührt. Die geplanten Sondernutzungen zählen keinesfalls zu „konfliktträchtigen“ Nutzungen, sodass auch keine negativen Beeinflussungen des Umgebungsbereiches zu befürchten sind. Das nächstgelegene Wohnbauland liegt im Übrigen in etwa 70 m Entfernung vom äußersten Rand des Sondergebietes.

Die sparsame Verwendung des Bodens ist dadurch gewährleistet, dass die Ausweisung der Baulandflächen flächengleich im Austausch von Sondergebiet mit Grüngürtel bzw. Grünland erfolgt.

Loosdorf, am 20.1.2022



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Anlagen:

- Verkehrstechnische Untersuchung Seminarzentrum Lilienhof, Zieritz und Partner, St. Pölten 13.8.2021
- Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für die Liegenschaft des Ordens Congregatio Jesu – Stattersdorfer Hauptstraße 62, erstellt von FIRE X, DI. Oliver und Gerhard Greßlehner, Leonding 22.2.2021
- Teilungsplan-Entwurf, GZ. 19702 der Vermessung Schubert ZT GmbH vom 16.12.2021 – Naturaufnahme 1 : 500

ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN IM BEREICH DES LILIENHOFES

