

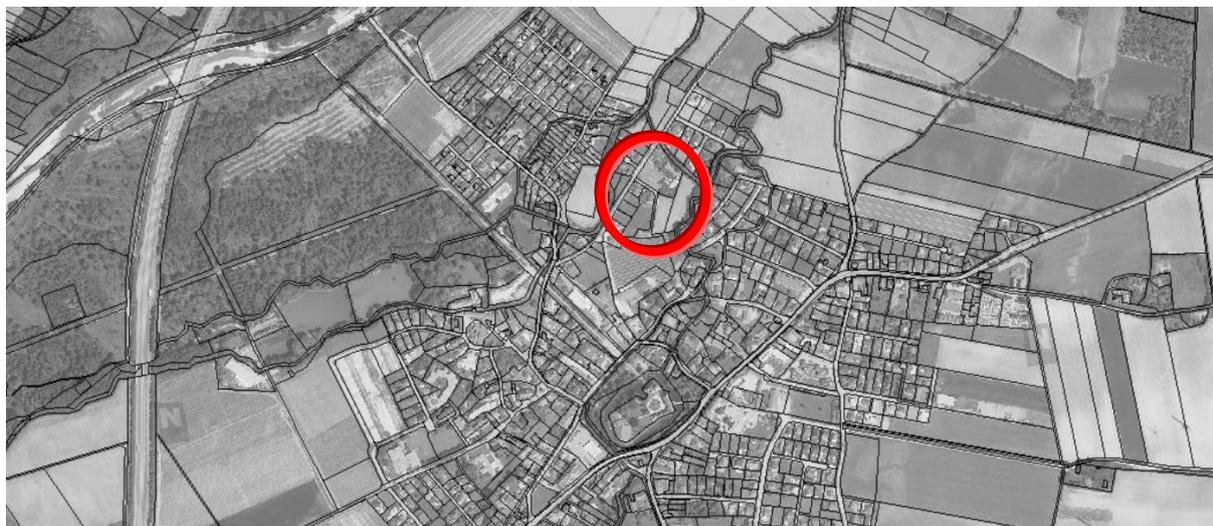
Kreimel Karl und Franziska
Seebachgasse 14
3140 Pottenbrunn-St. Pölten

An den Bürgermeister der Landeshauptstadt St. Pölten
Mag. Matthias Stadler
Rathausplatz 1
3100 St. Pölten

ANREGUNGEN

zu Änderungen im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

in der KG Pottenbrunn, Gst. 1431 und 1434



St. Pölten-Pottenbrunn im November 2019

Wir als unterzeichnende Grundeigentümer, Franziska und Karl Kreimel (Seebachgasse 14, 3140 Pottenbrunn-St. Pölten) richten an den Gemeinderat der Landeshauptstadt St. Pölten die im folgenden Dokument beschriebenen Anregungen zu möglichen Widmungsänderungen bei den Grundstü-

cken 1431 und 1434 (KG Pottenbrunn, Liliengasse) und ersuchen um entsprechende Berücksichtigung im nächsten Änderungsverfahren zum Örtlichen Raumordnungsprogramm.



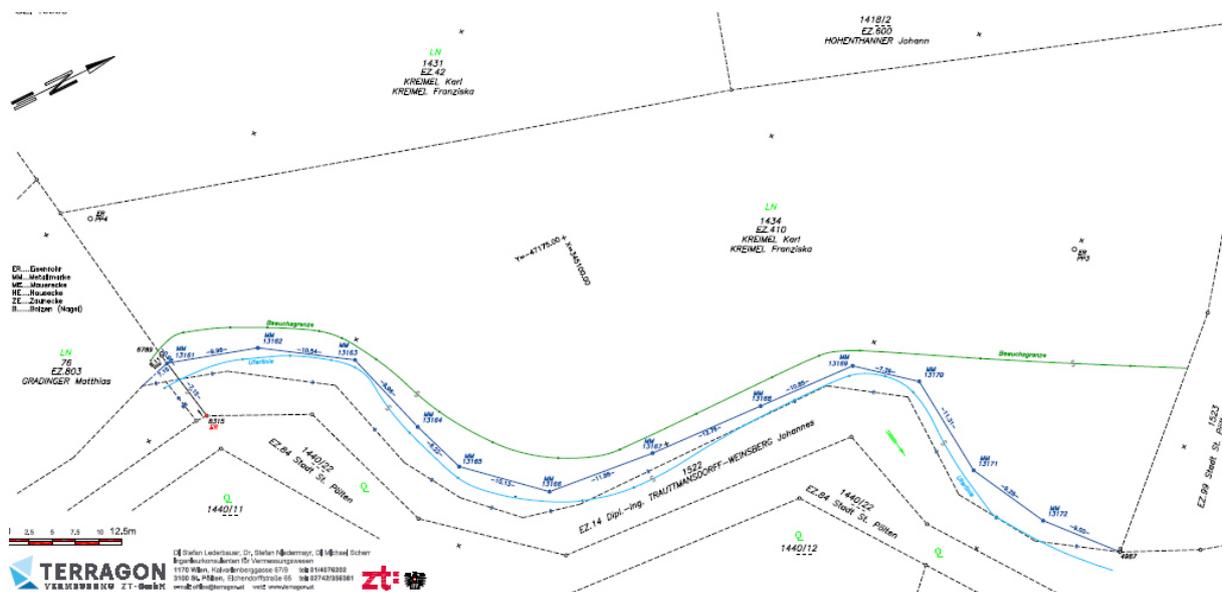
Die Grundlagen unserer Überlegungen stützen sich auf zwei Aspekte. Auf der einen Seite liegen unsere agrarisch genutzten Flächen innerhalb eines Wohnsiedlungs-raumes. Die Erreichbarkeit der Äcker mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist nur erschwert möglich und die Bewirtschaftung der Flächen innerhalb

des Wohngebiets verursacht für alle Beteiligten keine optimalen Rahmenbedingungen. Auf der anderen Seite hat sich gezeigt, dass der im Norden anschließende ruhend gemeldete Tischlereibetrieb -trotz mehrmaliger Kontaktaufnahme- kein Interesse an den als Betriebsgebiet gewidmeten Teilbereichen des Grund-

stückes 1434 zeigt. Ein Verkauf des als BB gewidmeten Grundstücksabschnittes und eine selbständige Bebauung desselben ist aus Gründen der fehlenden Verkehrerschließung nicht möglich.

Wir verfolgen regelmäßig die Medienberichte, in denen die Notwendigkeit der Wohnbebauung in erschlossenen Ortsräumen hervorgehoben wird. Die Kenntnisnahme dieser Tatsachen veranlasste uns, über die gegenständlichen Flächen nachzudenken.

In einem ersten Schritt wurde in Kooperation mit unserem östlichen Grundstücksnachbarn die tatsächliche Grenze zwischen dem Mühlbachgrundstück und unserem Grundstück festgestellt. Im Zuge dieser Arbeiten wurde die genaue Lage der Uferlinie und die Bewuchslinie der Ufergehölze erhoben und planlich dokumentiert. Die entsprechende Plangrundlage liegt unserem Schreiben bei. Der untenstehende Ausschnitt soll einen Ersteindruck vermitteln.



In einem weiteren Schritt haben wir Kontakt mit unserem nördlichen Grundnachbarn aufgenommen, um diesen zu einem gemeinsamen Widmungsschritt für ein homogenes Wohnbaugebiet im Baublock mit ins Boot zu holen. Obwohl auf dem Standort kein Betrieb mehr gemeldet ist, beharrt der Grundeigentümer weiterhin auf die Betriebsgebietswidmung auf seinem Grundstück mit dem Ziel, dieses zukünftig betrieblich zu nutzen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Ortsteil von Pottenbrunn der reinen wohnbaulichen Nutzung dient, gehen wir davon aus, dass unsere Bestrebungen, unsere Grundstücke für die Schaffung von Siedlungsraum widmungskonform auszurichten, im Sinne der Stadtgemeinde St. Pölten ist. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (beschlossen durch den

Gemeinderat im Dezember 2016) definiert für Pottenbrunn die Wichtigkeit von Nachverdichtung im Siedlungsgebiet, welche Vorrang vor neuen Siedlungserweiterungen hat. Industrielle und betriebliche Entwicklungen sind südlich der Bahnhofsiedlung lokalisiert. Eine betriebliche Ausrichtung in der Zinzendorfstraße ist nicht vorgesehen.

Oberstes Ziel unseres Anliegens ist daher, den Bereich des Grundstück 1434, der als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet ist, auf Bauland-Wohngebiet umzuwidmen. Aufgrund der genauen Vermessung der örtlichen Situation haben wir versucht die bestehenden Widmungen insbesondere bezogen auf den Grüngürtel, der sich in seiner Definition aus der Ufervegetation samt dem Gehölzbestand im Norden ableitet, abzubilden.

Daraus ergibt sich folgender Widmungsvorschlag:

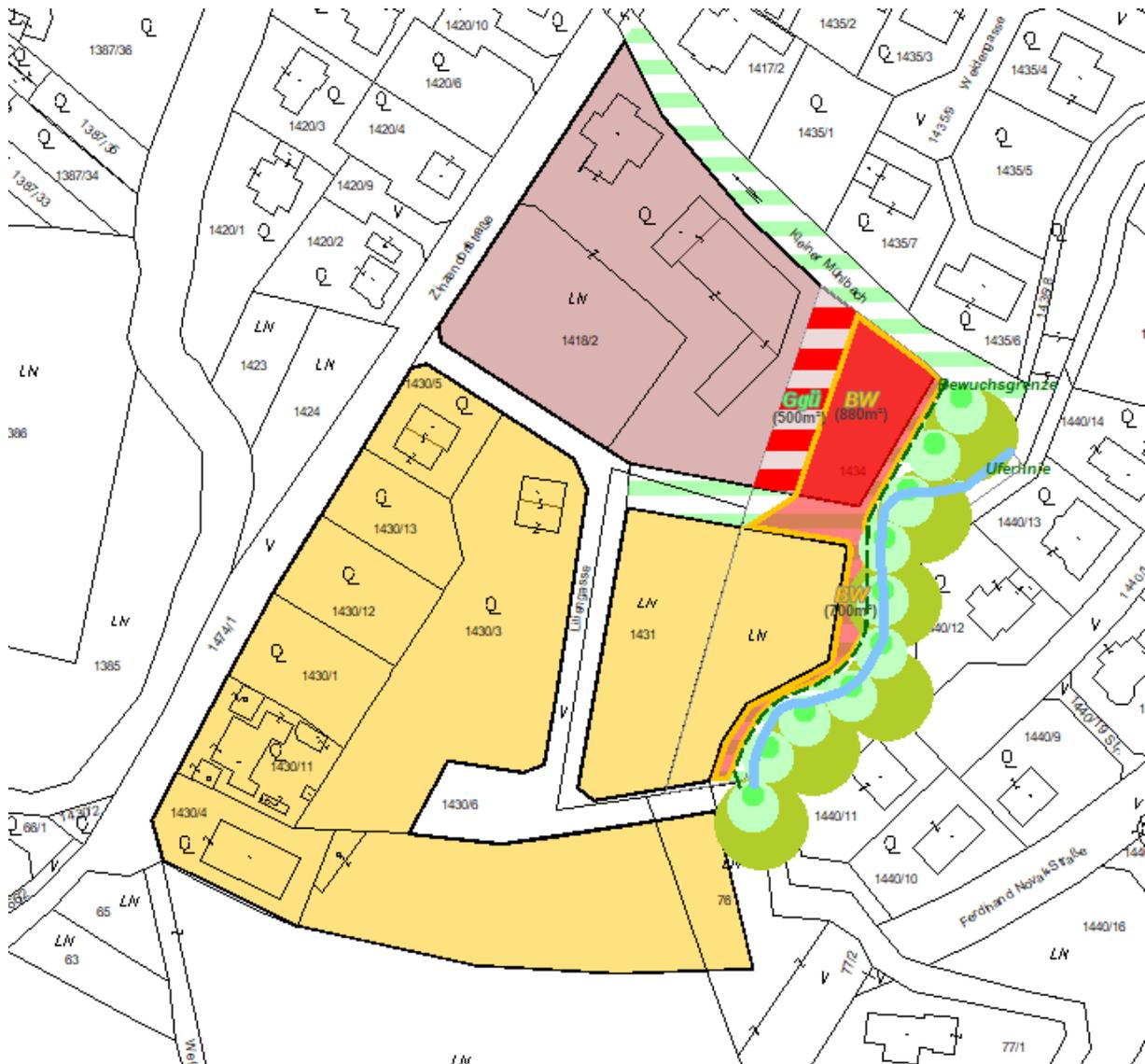


Abbildung 2: Widmungsskizze zur Abbildung des Widmungsbestandes und der angestrebten neuen Widmungssituation in Rot!

Konkret handelt es sich dabei um folgende angestrebte Änderungen:

- Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Grünland-Grüngürtel (Breite 10m) im Ausmaß von 500m² und Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von 880m²
- Präzisierung des Grüngürtels entsprechend der Funktionsfestlegung gegenüber dem Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von 700m²

Die angestrebten Widmungsänderungen entsprechen einer umgebungsangepassten Stadtentwicklung und folgen den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes. Mit der angestrebten Widmungsänderungen können die öffentlichen Interessen an einer Innenverdichtung der Ortsräume umgesetzt und seit Langem

infrastrukturell erschlossene innenliegende Baulücken geschlossen werden. Die angestrebte Widmung trägt zur wohnbaulichen Verdichtung entlang öffentlicher Verkehrsachsen bei. Durch die Umwidmung entstehen der Gemeinde keinen neuen Infrastrukturkosten, sondern sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Refundie-

rung von Kosten, die die Allgemeinheit

bereits seit Jahren vorfinanziert hat.

Unser Vorhaben soll sich des Weiteren in die Richtung entwickeln, dass es am Standort nicht zur Schaffung von Einzelparzellen zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern kommt. Wir sehen in diesem

Raum eine Chance für kleinräumig angepasste verdichtete nachhaltige Wohnbauformen in einem privatgrünräumlichen Umfeld.

Wir sehen unser Anliegen durch folgende landesgesetzliche Rahmenbedingungen gerechtfertigt.

Änderungsanlass im Sinne § 25 Abs 1 NÖ ROG

Der § 25 Abs. 1 besagt, dass ein Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) nur

Ziffer 1: wegen Änderung der Rechtsgrundlage

Ziffer 2: wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

Ziffer 3: wegen Löschung eines Vorbehalts

Ziffer 4: wenn verbesserte Planungsgrundlagen örtlicher Raumordnungsprogramme oder Entwicklungskonzepte eine Unschärfe des Raumordnungsprogrammes aufzeigen

Ziffer 5: wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient

.....

abgeändert werden darf.

Im Falle unserer Änderungsvorschläge trifft **Ziffer 2** zu, da der Gewerbebetrieb nicht mehr aktiv ist und die Teilfläche aufgrund des fehlenden Verkehrsanschlusses nicht eigenständig genutzt werden kann. Zusätzlich trägt die angeregte Änderung zur Verwirklichung der Ziele des Entwick-

lungskonzeptes bei, wodurch auch die Anforderung der **Ziffer 5** erfüllt ist. Die Detailneuvermessung des Kleinraumes dokumentiert die genaue Lage des Mühlbaches und der Ufervegetation, also des gewidmeten Grüngürtels, damit sind die Inhalte der **Ziffer 4** ebenfalls zutreffend.

Die angestrebten Widmungsänderungen stellen keine Vermehrung der Baulandflächen dar, sondern haben den Charakter einer Innerverdichtung von erschlossenen Baulandflächen und eines Baulandrecyclings nicht nutzbarem Betriebsgebiets in einem wohnbaulich geprägten Raum. Die angestrebte Widmungsmaßnahme verfolgt die Absicht eines Flächentausches innerhalb des Baulandes bei gleichbleibender öffentlicher Inwertsetzung des Raumes durch Erschließungsvorleistungen am Standort.

Wir hoffen unsere Erläuterungen können unsere Absichten zur Verbesserung des Kleinraumes in anschaulicher und fachlich nachvollziehbarer Weise wiedergeben und damit in der Folge zum Nutzen aller Beteiligten, erfolgreich umgesetzt werden. Sollten für die Weiterverfolgung unseres Ansuchens genauere Ergänzungen erforderlich sein, so sind wir sehr gerne bereit auf Grundlage dieses Schreibens in weitere Gespräche zu treten.

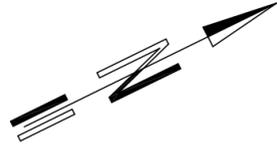
In der Hoffnung auf eine alsbaldige positive Rückmeldung, verbleiben wir hochachtungsvoll,

St. Pölten, 2019-11-08

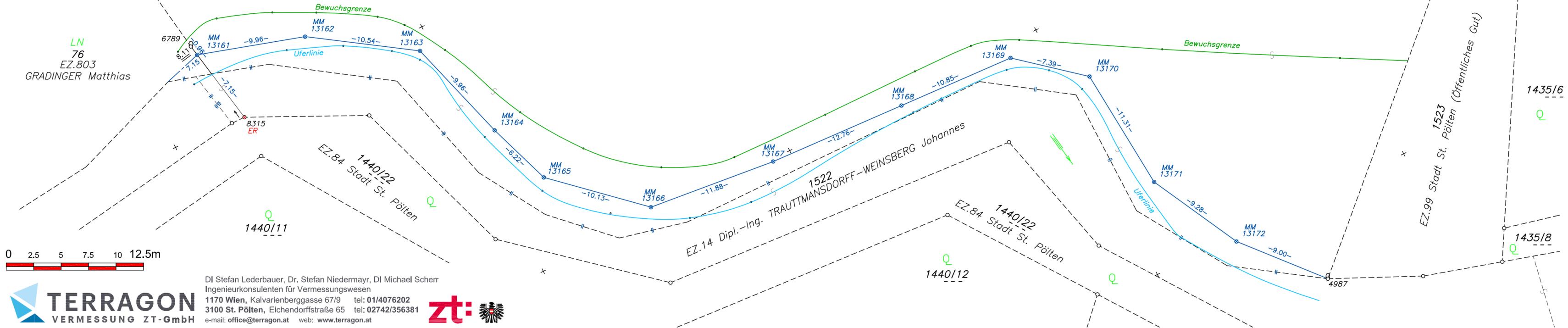
Anlage

Mappenberichtigung 1:250

KG. Pottenbrunn / 19547
GZ. 10338



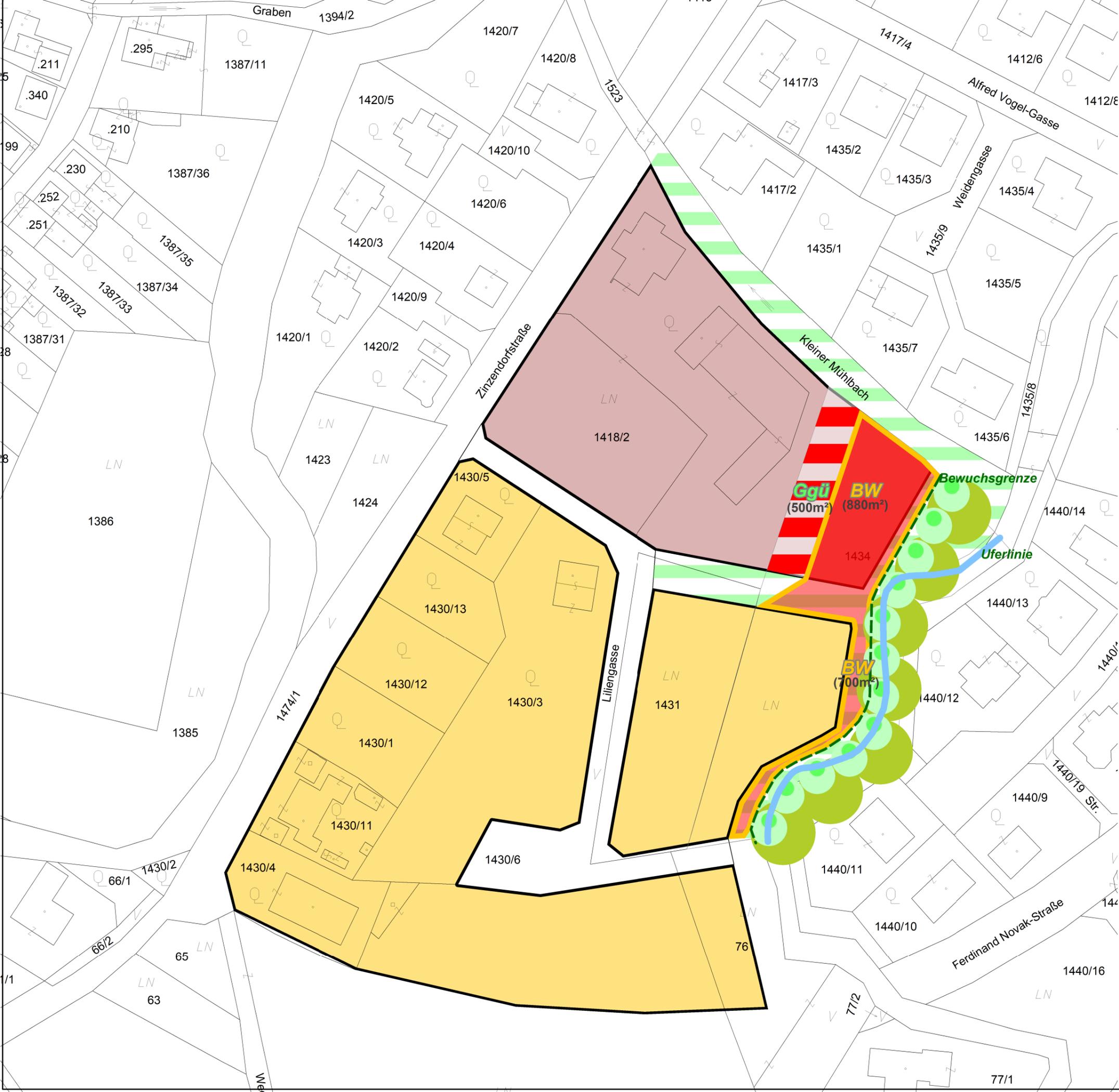
ER...Eisenrohr
MM...Metallmarke
ME...Mauerecke
HE...Hausecke
ZE...Zaunecke
B.....Bolzen (Nagel)



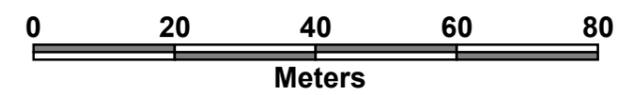
DI Stefan Lederbauer, Dr. Stefan Niedermayr, DI Michael Scherr
Ingenieurkonsultanten für Vermessungswesen
1170 Wien, Kalvarienberggasse 67/9 tel: 01/4076202
3100 St. Pölten, Eichendorffstraße 65 tel: 02742/356381
e-mail: office@terragon.at web: www.terragon.at

TERRAGON
VERMESSUNG ZT-GmbH





Karl und Franziska Kreimel Pottenbrunn - Liliengasse Widmungsvorschlag 1



Grundlage Naturstandsaufnahme
Terragon Vermessung ZT-GmbH.
vom 28.10.2019