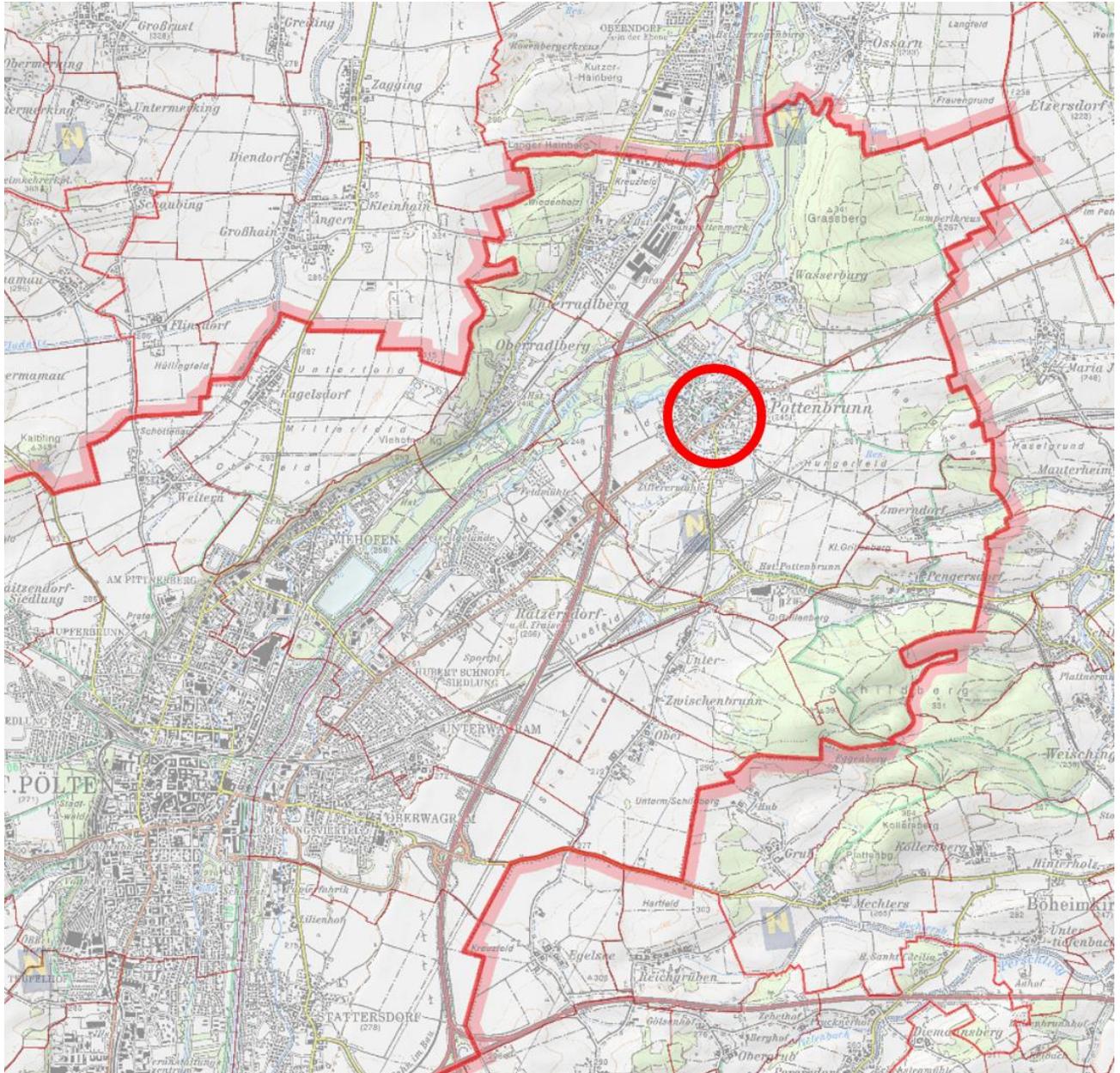




LANDESHAUPTSTADT ST. PÖLTEN



ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES IM BEREICH DES SCHLOSSPARKES POTTENBRUNN PLANUNGSBERICHT

HP21/2019

4.11.2019

Planungsbericht.HP06)

KG. POTTENBRUNN

- A Grdst. 106 (Teilfläche)
Umwidmung
von Grünland – Park auf Bauland – Kerngebiet – touristische Einrichtung
- B Grdst. 94/1
Umwidmung von Bauland – Kerngebiet auf Grünland – Park
- C Grdst. Baufläche .274
Änderung von Grünland – Park auf Grünland-erhaltenswerte Gebäude
- D Grdst. 105/4
Änderung von Grünland – Park auf Grünland-erhaltenswerte Gebäude

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft den Schlosspark Pottenbrunn und dessen unmittelbares Umfeld.

Ausgehend von der Umwidmung im Schlosspark selbst, welche der Revitalisierung eines alten Eiskellers und Adaptierung für touristische Zwecke dient (Teil A), wird gleichzeitig ein Teil des das gegenüberliegenden Areals einer ehemaligen Bäckerei mit davor gelagerter Parkfläche als Grünland-Park (anstelle von Bauland-Kerngebiet) gewidmet (Teil B). Damit kann der Verlust an Parkfläche kompensiert werden.

Überdies befinden sich am Rande des Schlossparkes zwei Objekte, welche im Sinne der Nachnutzung und dem Bestand entsprechend als „Grünland-erhaltenswerte Gebäude“ gewidmet werden sollen (Teil C und D).

1. Bestehende Nutzungen und Widmungen - Bestandsanalyse

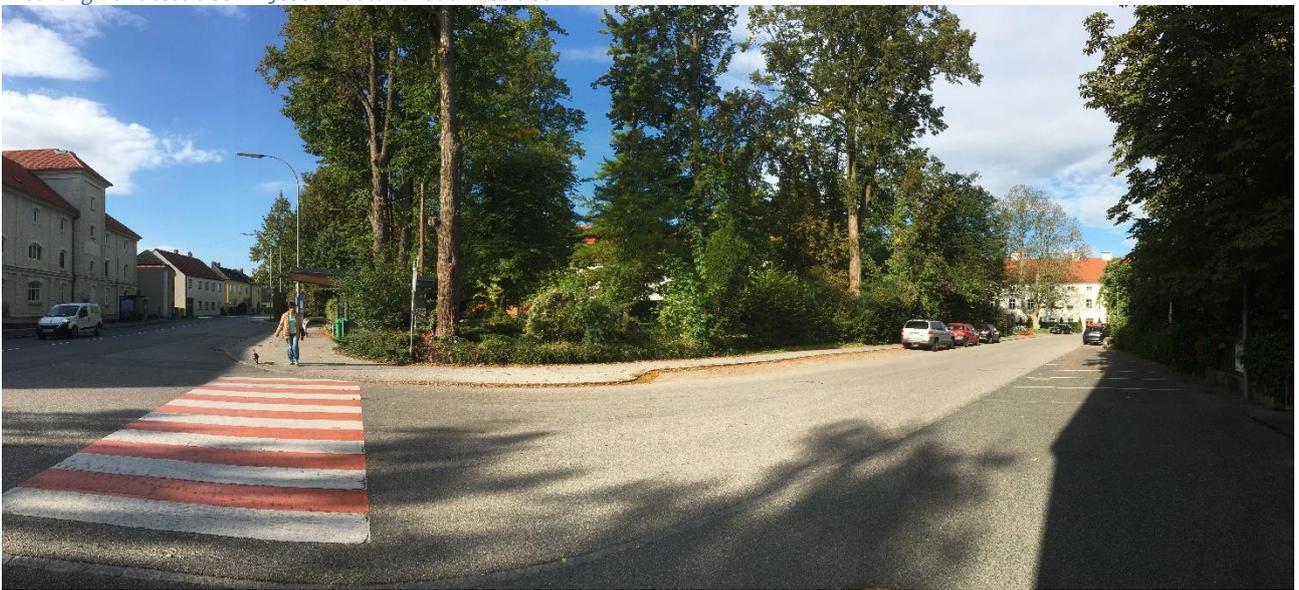
Das Wasserschloss Pottenbrunn und sein Schlosspark bilden das Zentrum des Ortes Pottenbrunn. Der Schlosspark ist umgeben von der Josef Trauttmansdorff-Straße, der Pottenbrunner Hauptstraße (Bundesstraße 1) und dem Fußweg entlang des Saugrabens.



Im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 1 mit der Josef Trauttmansdorff-Straße befindet sich das Kriegerdenkmal



Kreuzung Bundesstraße 1 – Josef Trauttmansdorff-Straße



Parkplatz und Bürogebäude, links Eingang des Eiskellers



Josef Trautmansdorff-Straße gegen Nordosten, links Häuserzeile, dazwischen neues Feuerwehrhaus *Zugang zur im Schloss untergebrachten Lernwerkstatt*



Ehemaliges Feuerwehrhaus

Ehemaliges Feuerwehrhaus, parkseitige Ansicht



Bachseitige Ansicht des ehemaligen Feuerwehrhauses

Ehemaliges Feuerwehrhaus, Straßenansicht



Ansicht des Parkplatzes beim Bürogebäude, rechts der aufgeschüttete Hügel über dem Eiskeller



Strassenseitiger Eingang zum Eiskeller

Ansicht des Hügels von Süden



Parkplatz, Ansicht gegen Nordosten zur Häuserzeile an der Josef Trauttmansdorff-Straße



Schloss, vom Zugangsweg von Osten aus betrachtet



Ansicht des Schlossparkes



Ehemaliges Wählamt der Post, heute Wohnhaus



Ehemalige Bäckerei, seitlicher Zugang neben dem Bach



Ehemalige Bäckerei, mit vorgelagerter Grünfläche



Die Nutzungen rund um den Schlosspark zeigen folgendes Bild: Entlang der Josef Trauttmansdorff-Straße befinden sich vorwiegend Wohnhäuser, die aus ehemaligen Landwirtschaften hervorgegangen sind, dazwischen das neue Feuerwehrhaus mit Rettungsstelle. Im Nordosten befindet sich die ehemalige Bäckerei, mit Nebengebäuden, daran in Richtung Bundesstraße 1 anschließend ein ehemalige Geschäftshaus sowie ein Gasthaus samt Gastgarten. Entlang der Bundesstraße 1 finden sich Wohnhäuser aus dem 19. Jahrhundert, Im Südwesten schließen zentrale Einrichtungen, wie der Sparmarkt samt mit Parkplatz sowie ein Wohn- und Geschäftshaus an.



Quelle: google maps

2. Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

2.1. Flächenwidmungsplan

Die **Flächenwidmung** des Schlosses Pottenbrunn und seines Umgebungsbereiches geht aus der folgenden Abbildung hervor:



Quelle: Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt St. Pölten, Ausschnitt

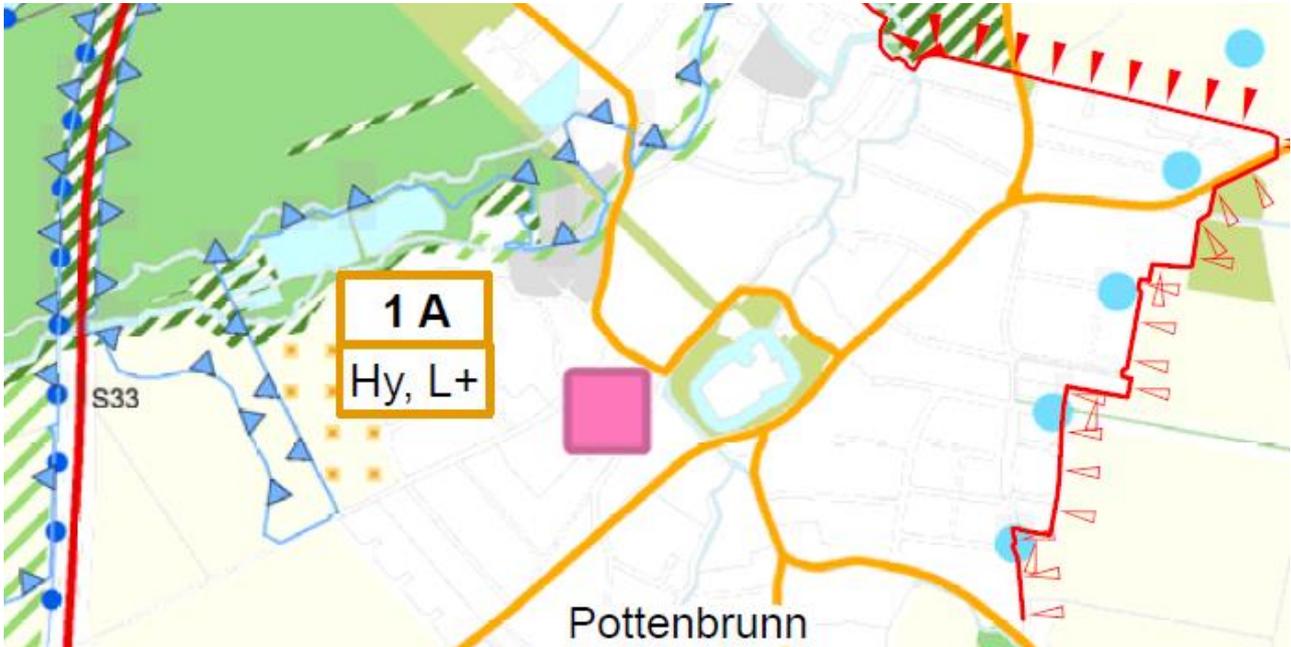
Das Schloss ist als „Bauland-Sondergebiet-Schloss“ gewidmet, die umgebende Wasserfläche als „W“ (=Wasserfläche) und der Schlosspark als Grünland-Park. Die beiden Gebäude der ehemaligen Feuerwehr und des ehemaligen Wähleramtes der Post liegen ebenfalls im Grünland-Park.

Das Verwaltungsgebäude der Firma „Im Wind“ an der L 5073 sowie der angrenzende nordöstliche Baublock (mit der ehemaligen Bäckerei) sind Bauland-Kerngebiet, ebenso das südwestlich anschließende Areal mit dem Spar-Markt. Im Nordwesten ist der Baublock zwischen der Pergenstrasse und der Schlossallee ebenfalls Bauland-Kerngebiet.

Die daran anschließenden Bereiche des alten bäuerlichen Ortskernes sind als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Das Gebiet südöstlich der Bundesstraße 1 weist die Widmung Bauland-Wohngebiet auf.

2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK** ist das Gebiet – dem Bestand entsprechend – als Park- und Wasserfläche ausgewiesen. Pottenbrunn wird als Stadtteilzentrum bezeichnet.



Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2016, Planausschnitt

Das Landschaftskonzept (Laks 2010) ist Teil des Stadtentwicklungskonzeptes.



Landschaftskonzept, auszugsweise

Laut diesem Landschaftskonzept ¹ verfügt der Stadtteil Pottenbrunn über ca. 1,5 ha an Parkflächen, das sind 4 m²/Einwohner. Der Sollwert wird mit 3 m²/Einwohner angegeben, sodass der Bestand über dem Sollwert liegt. Zum Schlosspark werden auch Flächen gezählt, welche auch die Allee umfassen, die sich nach Nordwesten erstreckt. Der Schlosspark selbst wurde als „kein realer Park, lediglich Kriegerdenkmal“ eingestuft und eine Umgestaltung als notwendig erachtet.

Die Zielsetzungen und strategischen Schwerpunkte des LAKs2010 umfassen unter anderem²:

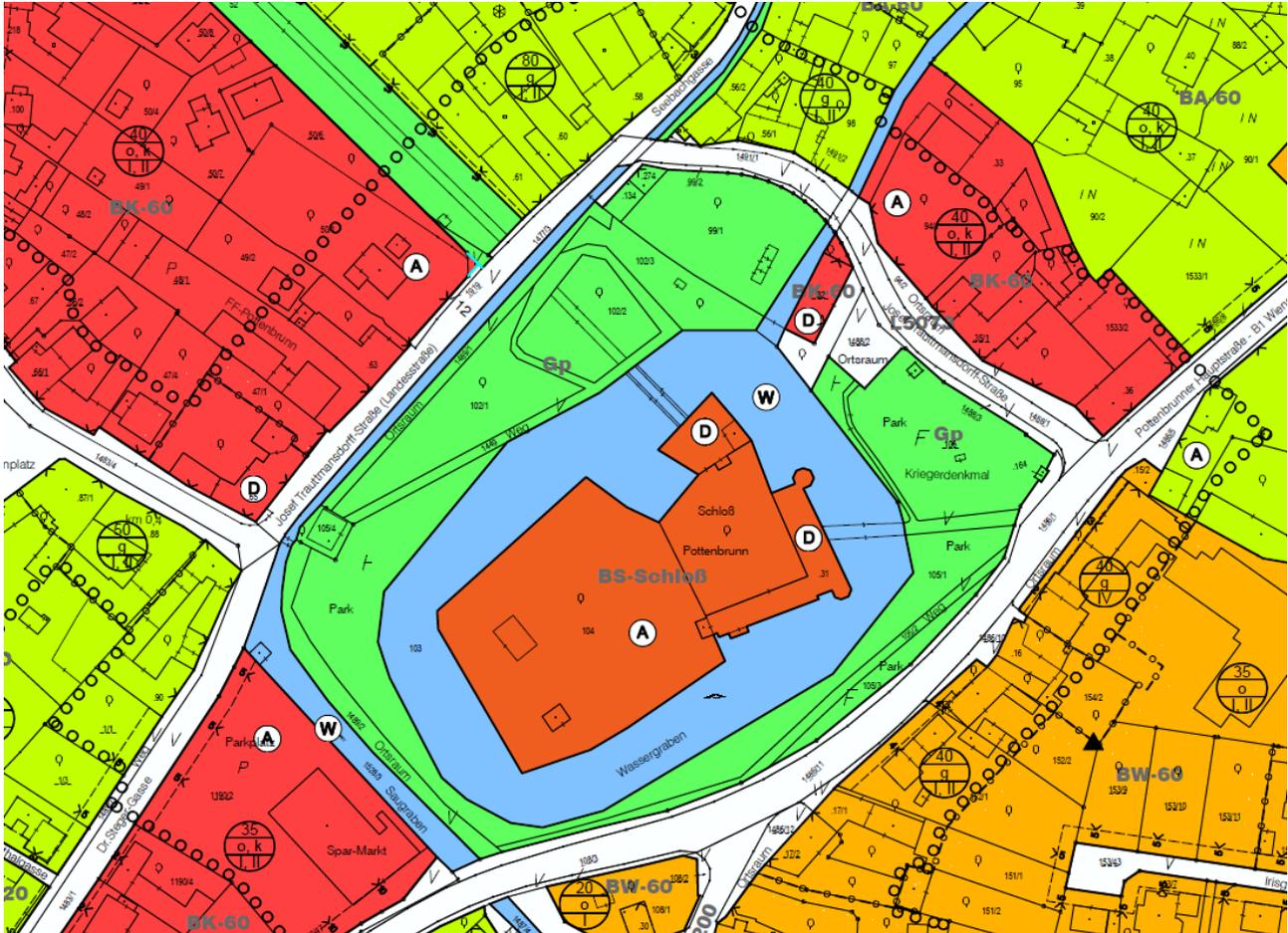
- Jene für die historische Entwicklung bedeutenden städtebaulichen Ensembles und Objekte in den einzelnen Stadtteilen sollen mitsamt den zugeordneten bzw. eigenständigen historischen Frei- und Grünräumen als Einheit durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden, zur Wahrung und Förderung der Sankt Pöltner Identität und als Dokumente der Stadtgeschichte.
- Stadt- und Ortsplätze sollen als lokale identitätsstiftende Kultur-Denkmal-Ensembles erhalten und weiter entwickelt bzw. als öffentliche Treffpunkte und Kommunikationsorte neu angelegt werden
- Bei der Neuanlage von Parks soll die stadtteilspezifischen lokalen Gegebenheiten und historischen Qualitäten als Ausgangspunkt für Positionierung, Konfiguration und Gestaltungskonzept der Grünräume verwendet werden.

¹ Laut Tabelle auf Seiten 123 und 124

² Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2016, S.48

2.3. Bebauungsplan

Laut dem **Bebauungsplan** befinden sich der gesamte Schlosspark sowie sein Umgebungsbereich im Altortgebiet von Pottenbrunn. Im Norden und entlang der Bundesstraße 1 ist die geschlossene Bauweise – dem Bestand entsprechend – festgelegt. In Verbindung mit Bebauungsdichten von 40%, 50% und bis zu 80% kann von einer dichten Bebauung – zumal im Verhältnis zu den angrenzenden Wohngebieten gesprochen werden.

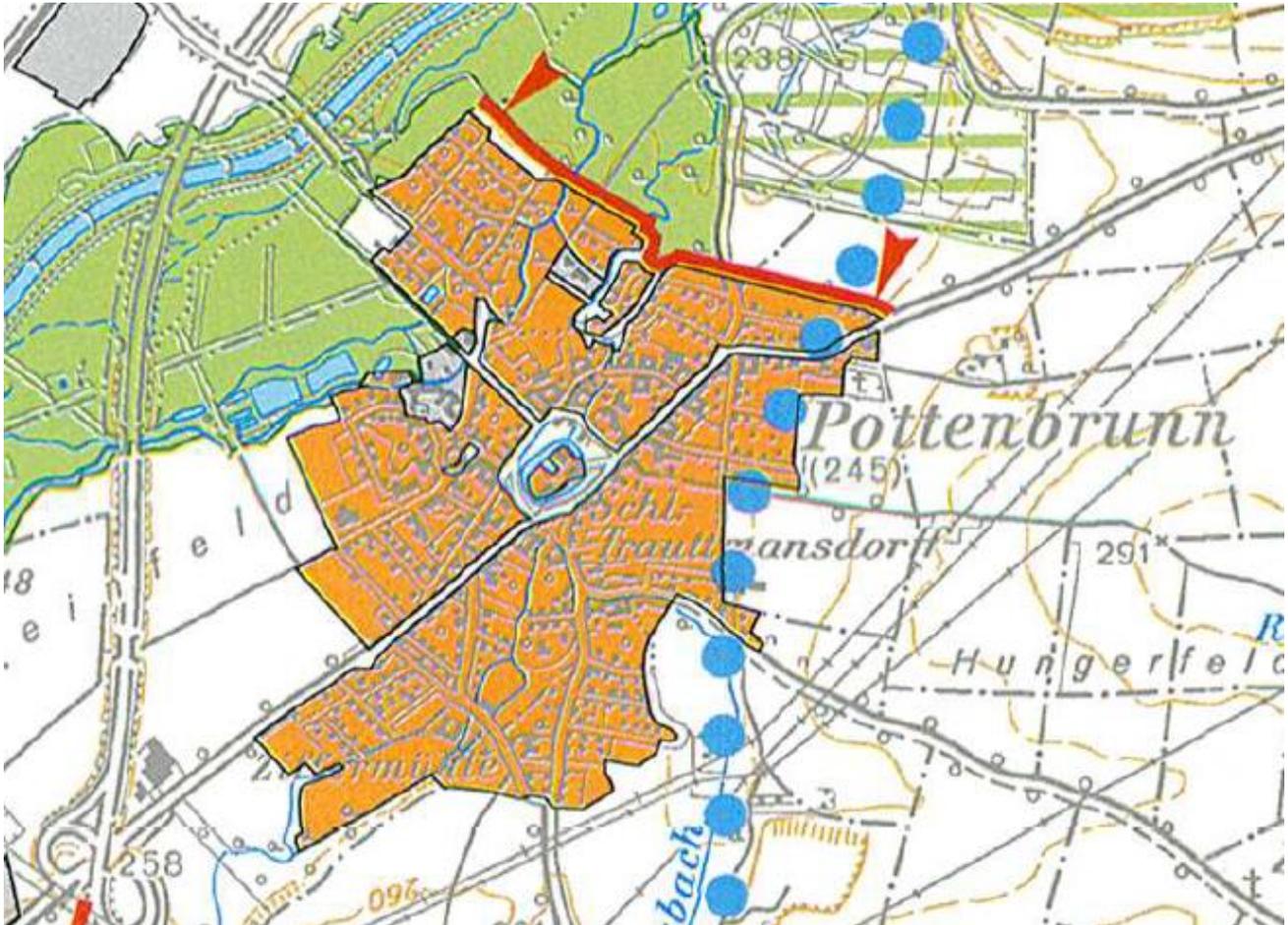


Quelle: Bebauungsplan der Landeshauptstadt St. Pölten, Ausschnitt Pottenbrunn-Zentrum

2.4. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte** ist für Pottenbrunn im Norden eine Siedlungsgrenze ausgewiesen, die an die Regionale Grünzone der Traisenau sowie einen erhaltenswerten Landschaftsteil anschließt. Für das Projektgebiet selbst ist lediglich die Bauland-Sondergebiets-Widmung dokumentiert. Ansonsten weist dieses Raumordnungsprogramm keine Aussagen auf, welche den geplanten Umwidmungen entgegenstehen.

Regionales Raumordnungsprogramm NÖ-Mitte, Ausschnitt Pottenbrunn

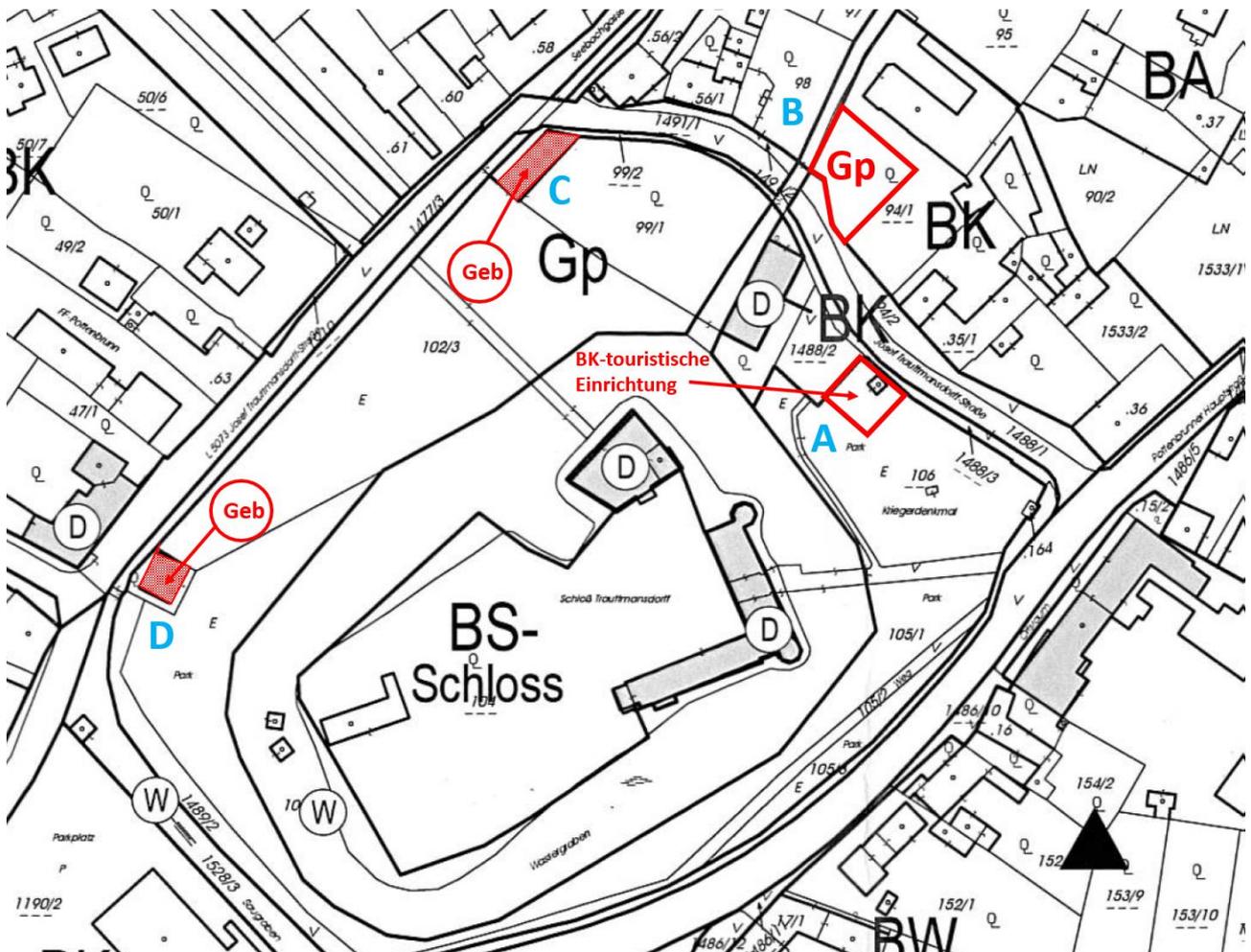


3. Planung und Anlass für die Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes umfassen folgende Teilbereiche:

- A** Grdst. 106 (Teilfläche im Ausmaß von ca. 330 m²)
Umwidmung von Grünland – Park auf Bauland – Kerngebiet – touristische Einrichtung
- B** Grdst. 94/1 (Teilfläche im Ausmaß von ca. 610 m²)
Umwidmung von Bauland – Kerngebiet auf Grünland – Park
- C** Grdst. Baufläche .274
Änderung von Grünland – Park auf Grünland-erhaltenswerte Gebäude
- D** Grdst. 105/4
Änderung von Grünland – Park auf Grünland-erhaltenswerte Gebäude

Darstellung der geplanten Änderungen



3.1. Eiskeller und Pavillon (Änderungsteil A)

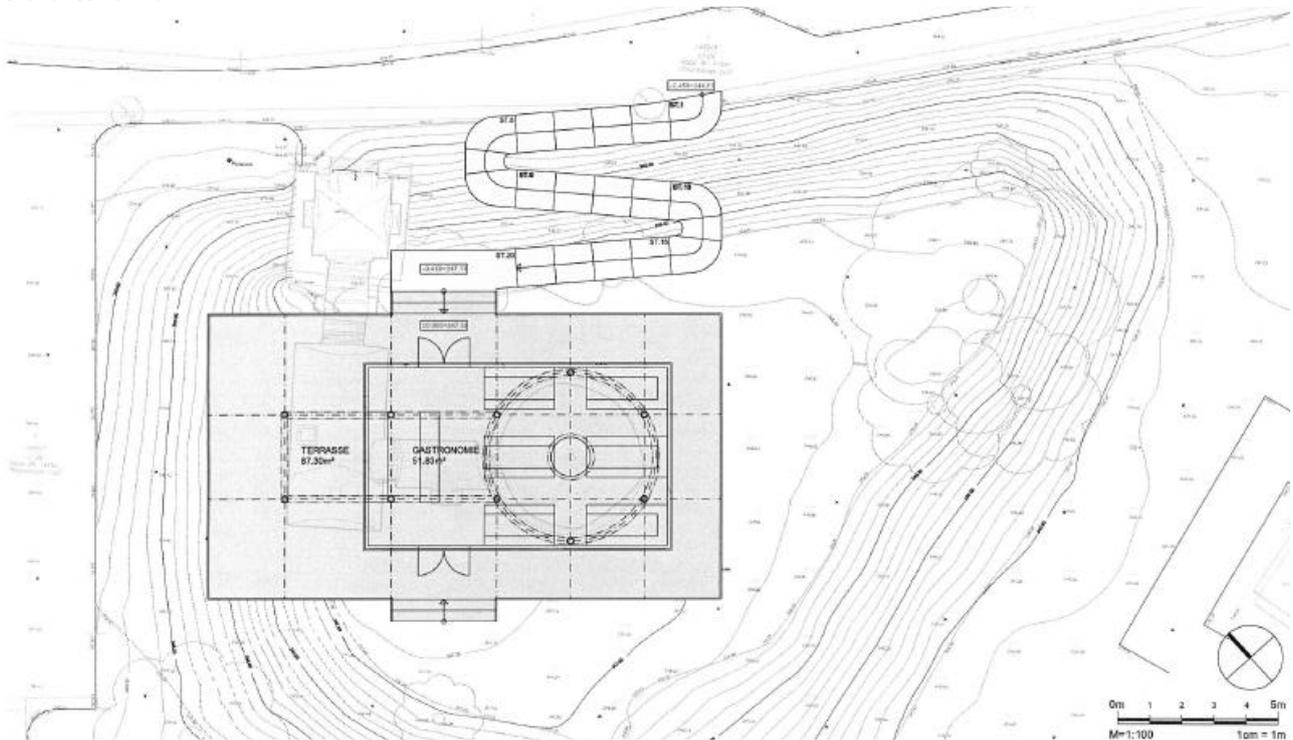
Grdst. 106 (Teilfläche im Ausmaß von ca. 330 m²),

Umwidmung von Grünland – Park auf Bauland – Kerngebiet – touristische Einrichtung

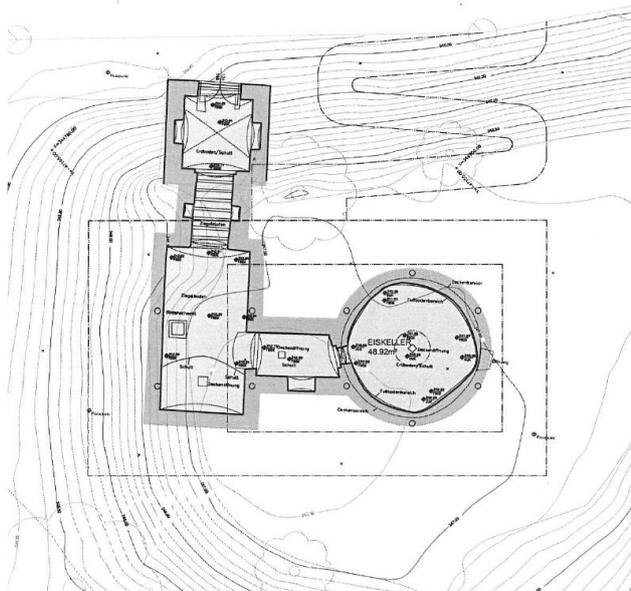
Diese Änderung dient der Umsetzung eines Projektes, welches die Revitalisierung eines traditionellen Eiskellers auf dem Areal des Schlossparkes dient.

Dazu wurden von Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Pfoser folgende Projektunterlagen erarbeitet:

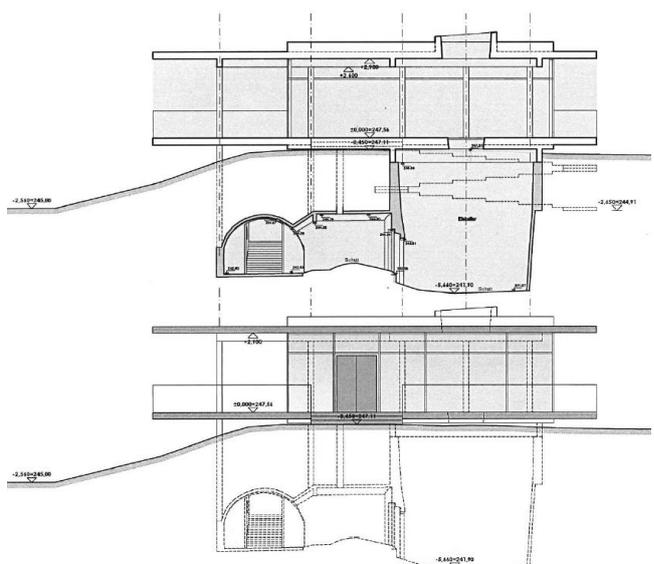
Grundriss Pavillon



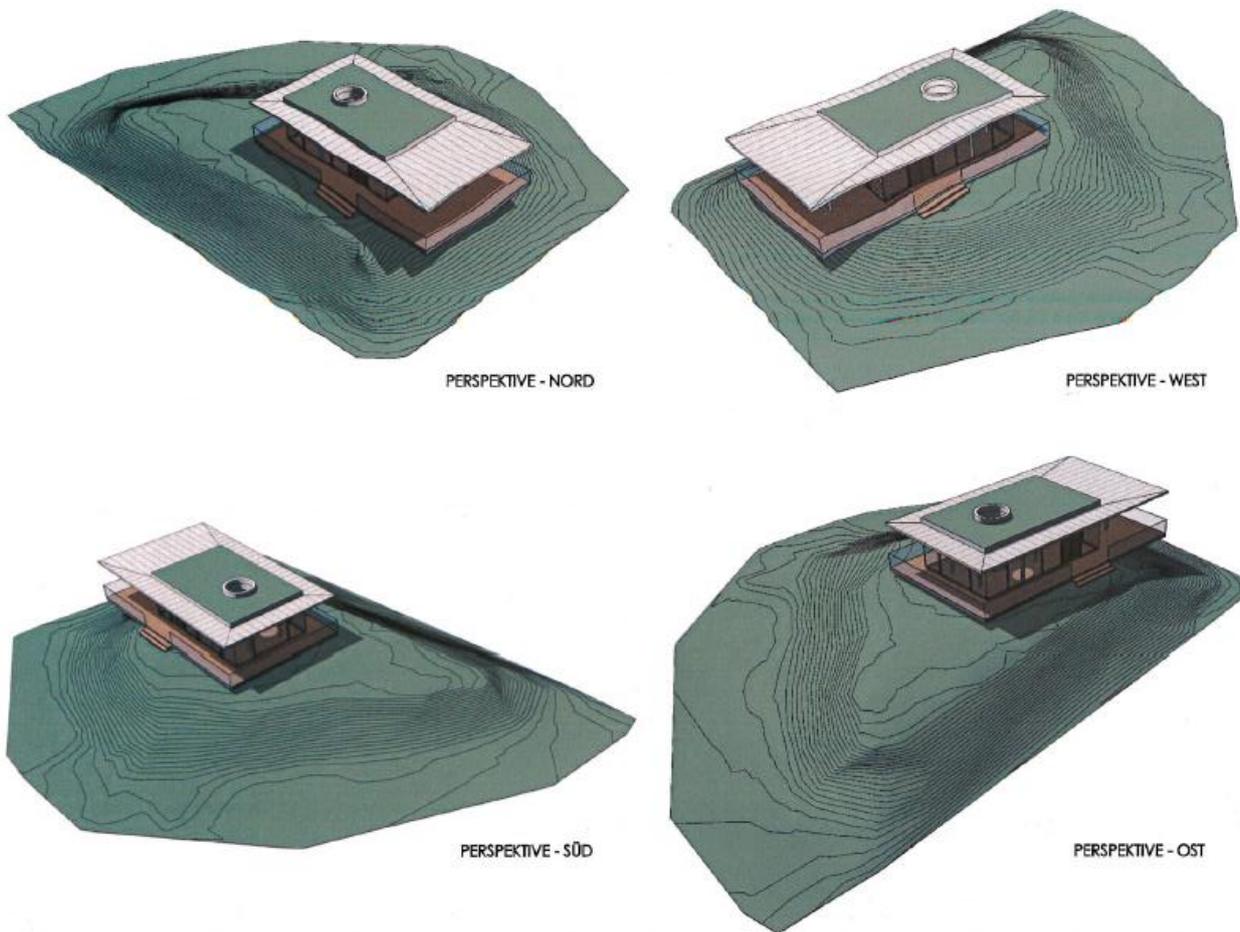
Grundriss Eiskeller



Schnitt Eiskeller und Pavillon



Perspektiven aus allen Richtungen



Wie der Schnitt sowie die Perspektiven zeigen, soll der oberirdische Teil dieses Projektes auf dem bestehenden Hügel, unter dem sich der Eiskeller befindet, errichtet werden.

Das Nutzungskonzept sieht vor, über der Kuppel des unterirdischen Eiskellers einen sehr transparenten Pavillon zu errichten, der gastronomischen und touristischen Zwecke dient. Durch die transparente Gestaltung mit Glas sind weiterhin interessante Durchblicke auf den Park und den Baumbestand gewährleistet. Die Terrasse kragt über die nordwestliche, dem Parkplatz zugewandte Seite. Der Pavillon soll so errichtet werden, dass keine Großbäume im unmittelbaren Umgebungsbereich geopfert werden müssen. Die Wegführung, wie sie derzeit in den Plänen ausgewiesen ist, muss daher noch entsprechend adaptiert werden.

Eiskeller wurden bis in die Fünfzigerjahre des 20. Jahrhunderts betrieben - in unserer Zeit der Kühlschränke und Tiefkühltruhen ein nahezu unglaublicher Umstand. Das Eis wurde im Winter gehackt, entweder in eigenen Eisteichen oder Flüssen und danach mit Fuhrwerken in die Eiskeller verbracht, wo sich das Eis bis in den Herbst hielt. In Pottenbrunn dürfte dafür der das Schloss umgebende Wassergraben gedient haben.

Ein schönes Beispiel eines revitalisierten Eiskellers gibt es in Loosdorf³: Neben den restauratorischen Aspekten der Denkmalpflege wurde dieser Eiskeller auch für kulturelle, aber auch für gastronomische Zwecke adaptiert. Der Eiskeller wird von der Marktgemeinde Loosdorf und dem Kulturverein für kulturelle Veranstaltungen, wie Lesungen, Ausstellungen, musikalische Darbietungen, etc. genutzt. Neben dem eigentlichen Keller wurde für diese Zwecke das Dachgeschoß entsprechend ausgebaut.

Innenraum Eiskeller Loosdorf, barockes Ziegelgewölbe, mit Stahlkonstruktuioion (Treppe und Ausstellungskojen)



Eiskeller Loosdorf, Außenansicht des umgestalteten Gebäudes



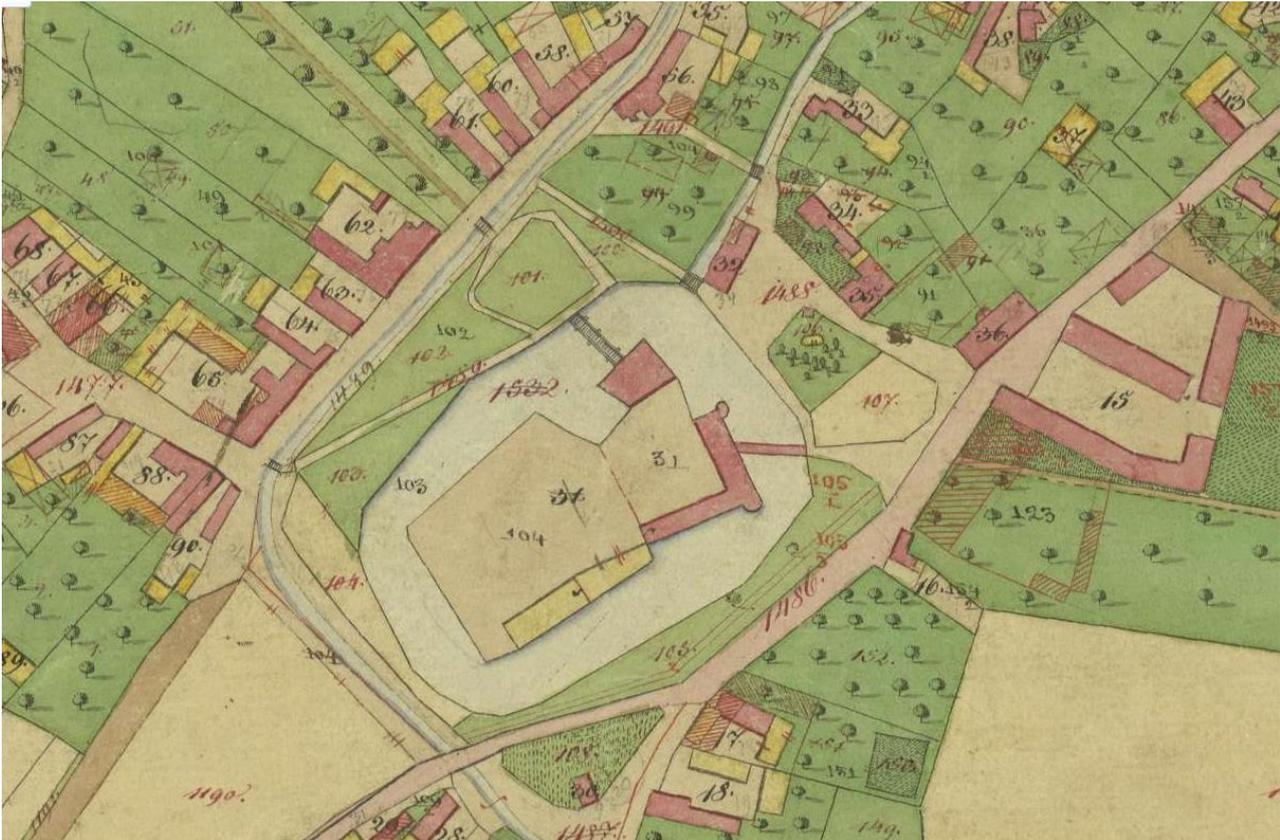
Mit der Revitalisierung des Pottenbrunner Eiskellers und des Zubaues des parkseitigen Pavillons können die touristischen, gastronomischen und kulturellen Zielsetzungen, die sich unter anderem auch aus dem Landschaftskonzept für historische Parks ergeben, erfüllt werden.

Die dafür verwendete Parkfläche ist mit ca. 330 m² minimal und entspricht einem Bruchteil der Gesamtfläche. Überdies wird die Intervention zur bestehenden Bebauung entlang der Josef Trauttmansdorff-Straße hin orientiert und konzentriert.

Die historischen Katasteraufnahmen aus 1820 zeigen, dass größere Teile des heutigen Schlossparkes noch landwirtschaftlich oder als befestigte Flächen genutzt wurden. Dies zeigt ein Vergleich des franziscäischen Katasters mit dem heutigen Luftbild:

^{3 3} Schedlmayer/Flossmann: Der Alte Eiskeller im „Neunzehner-Haus“ in Loosdorf, Restaurierung und Revitalisierung eines kulturhistorischen Kleinods, Loosdorfer Beiträge 3/1995

Franziscäischer Kataster, um 1820



Orthofoto, um 2018



Die Änderung der Flächenwidmung erfolgt deshalb auf Bauland-Kerngebiet, weil diese Widmungsart am besten dem geplanten Vorhaben entspricht:

Laut § 16 Abs. 1 Zif. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gilt:

Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich den Ortsbild eine Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, dass örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Eine Alternative wäre unter Umständen die Widmung als Bauland Sondergebiet, wobei jedoch dieses laut § 16 Abs. 1 Zif. 6 definitionsgemäß *für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen die einen besonderen Schutz in Klammer(Kranken Anstalten, Schulen und dgl.) erfordern oder denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlage und dgl.) zugeordnet werden soll oder die sich nicht in die Zif. 1-5 (Kasernen, Sportanlagen und dgl.) einordnen lassen.*

Da jedoch das geplante Objekt zweifellos auch im Kerngebiet situiert werden kann, fällt die Möglichkeit der Sondergebiets-Widmung aus.

Um jedoch sicherzustellen, dass das geplante Kerngebiet ausschließlich für den geplanten Verwendungszweck genutzt wird, soll der Widmungszusatz zum Kerngebiet „touristische Einrichtungen“ verwendet werden.

Nach § 16 Abs. 5 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 können Bauland Betriebsgebiet und Bauland Kerngebiet erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden.

3.2. Änderung von Kerngebiet in Grünland-Park (Änderungsteil B)

Grdst. 94/1 (Teilfläche im Ausmaß von ca. 610 m²) Umwidmung von Bauland – Kerngebiet auf Grünland – Park

Eine Teilfläche des Grundstückes 94/1, auf dem sich das Gebäude einer ehemaligen Großbäckerei befindet, wird in Grünland-Park umgewandelt. Bereits heute befindet sich hier ein sehr schöner alter Baumbestand, der nach den Vorstellungen des Grundeigentümers erhalten werden soll. Überdies soll das sehr schöne 1902 im Jugendstil errichtete Gebäude der ehemaligen Bäckerei restauriert und revitalisiert werden.

Zitat Dehio:⁴

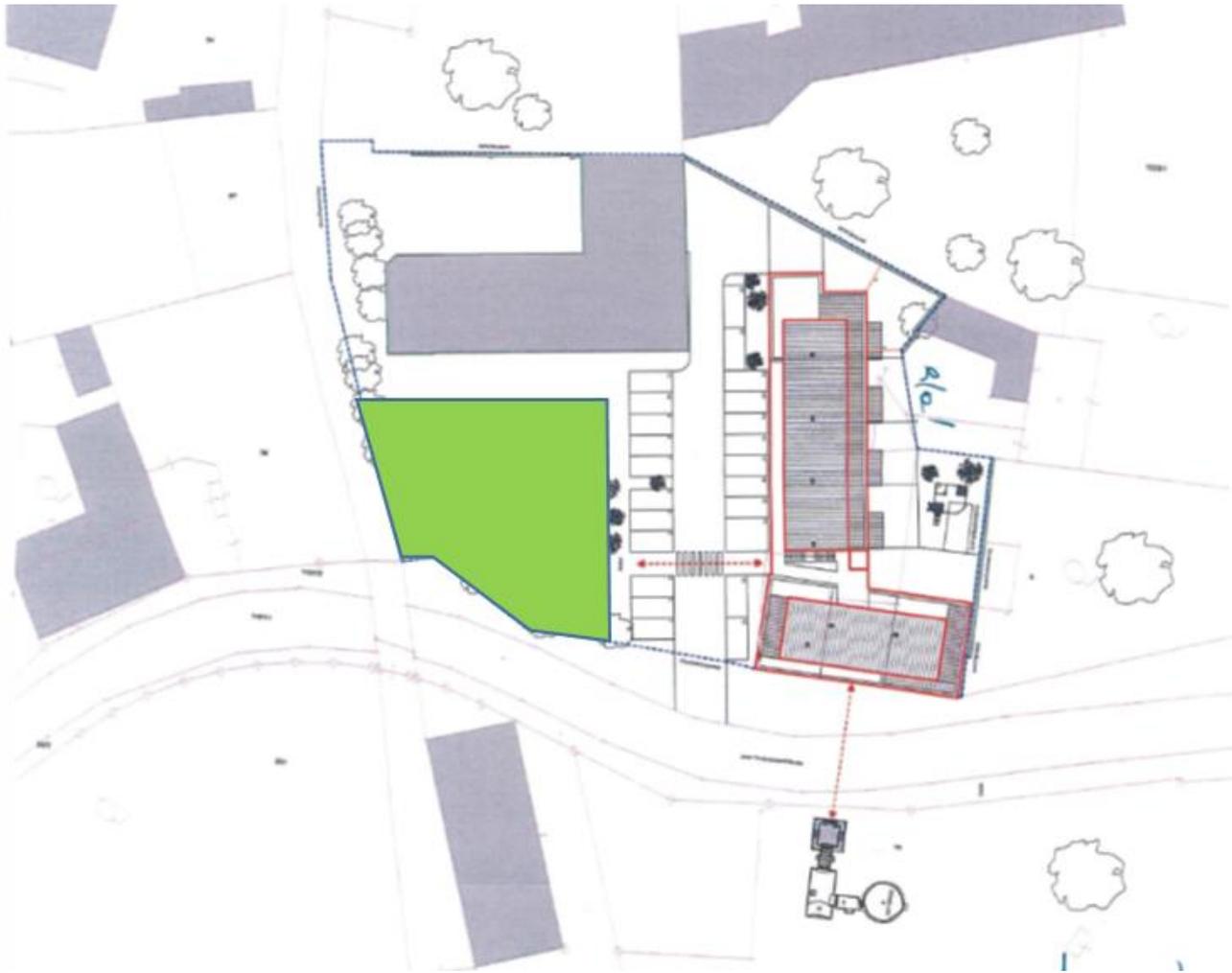
Bei diesem Haus handelt es sich um die erste österreichische Magermilchbäckerei, die bis 1927 bestand. Errichtet 1902 von Josef Messlitzer, handelt es sich um einen zweiflügeligen, sezessionistischen Bau, wahrscheinlich unter Verwendung älterer Teile. Er weist eine Putzrahmengliederung auf; die Mittel- und Seitenachsen sind mit runden Blindgiebeln versehen; westlich gerippte Kuppel mit Laterne, ostseitig hoher Fabriksschlot. Rundes Holz-Saetl auf gedrechselten Säulen, kuppelhafter Abschluß, frühes 20. Jahrhundert.



Auch das südöstlich anschließende Nachbargebäude ist Teil des Konzeptes der Neudefinition dieses Ortsbereiches. Hier soll nach Abbruch der wirtschaftlich nicht mehr erhaltenswerten Gebäudeteile neue Wohnungen und ein Gasthaus entstehen. Letzteres soll den gegenüberliegenden geplanten Pavillon gastronomisch bei Bedarf versorgen.

Auch eine Bankfiliale ist geplant.

⁴ DEHIO Handbuch, Die Kunstdenkmäler Österreichs/Niederösterreich südlich der Donau Teil 2 M bis Z, Verlag Berger Horn, 2003

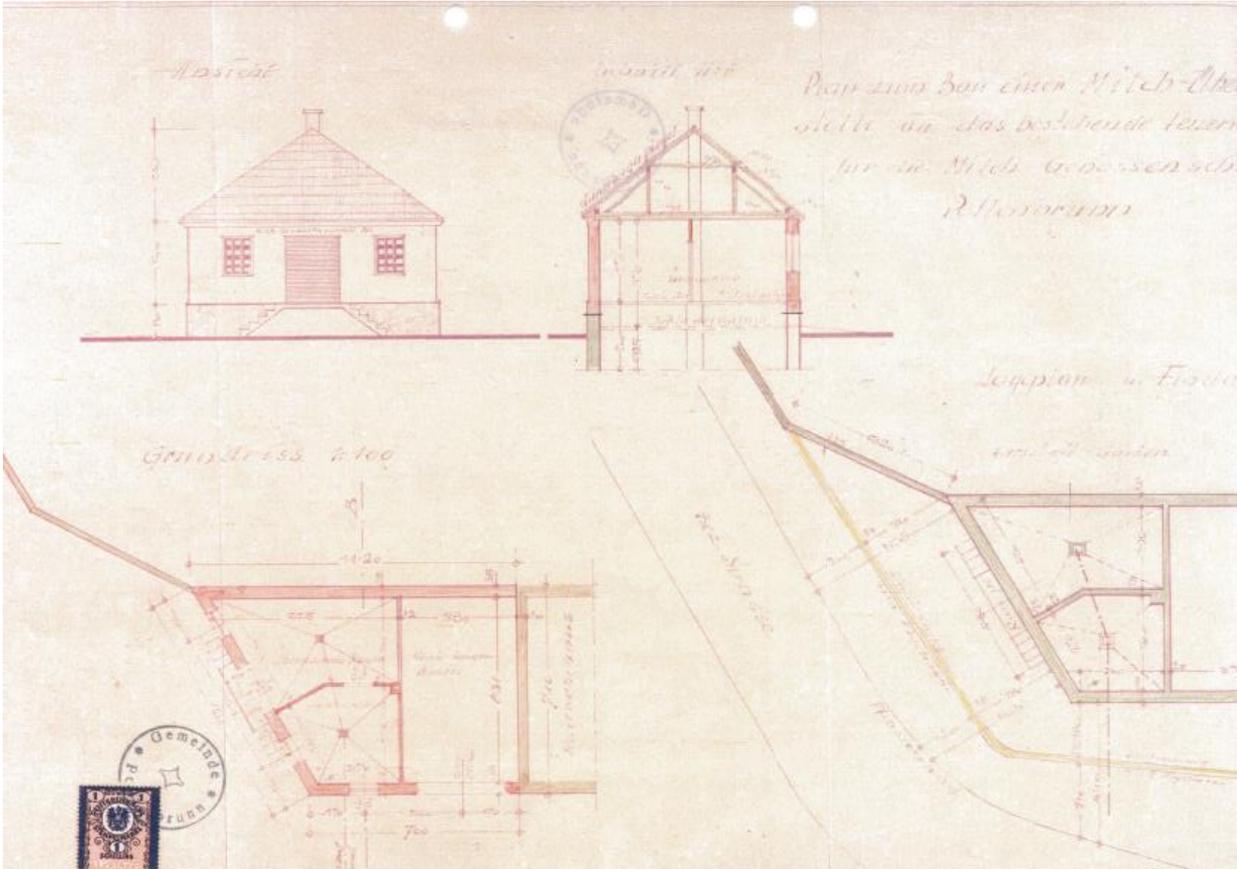


Insgesamt wird es durch diese Änderung und Umgestaltung zu einer wesentlichen Aufwertung des Ortszentrums von Pottenbrunn kommen. Dabei wird auch der neu als Grünland-Park zu widmende Teil des Grundstückes 94/1 einer dem Bestand entsprechenden Nutzung zugeführt werden.
Mit dieser Änderung kann der Verlust an Parkfläche laut Änderungsteil A (-330 m²) bei weitem kompensiert werden (610 m²)

3.3. Änderung von Grünland-Park in Grünland-erhaltenswertes Gebäude (Änderungsteil C)

Grdst. Baufläche .274, Änderung von Grünland – Park auf Grünland-erhaltenswerte Gebäude

Bei diesem Objekt handelt es sich um das ehemalige Feuerwehrhaus, zu dem im Jahre 1949 ein Milchübernahmehaus der Milchgenossenschaft Pottenbrunn angebaut wurde.



Quelle: Bauarchiv des Magistrates

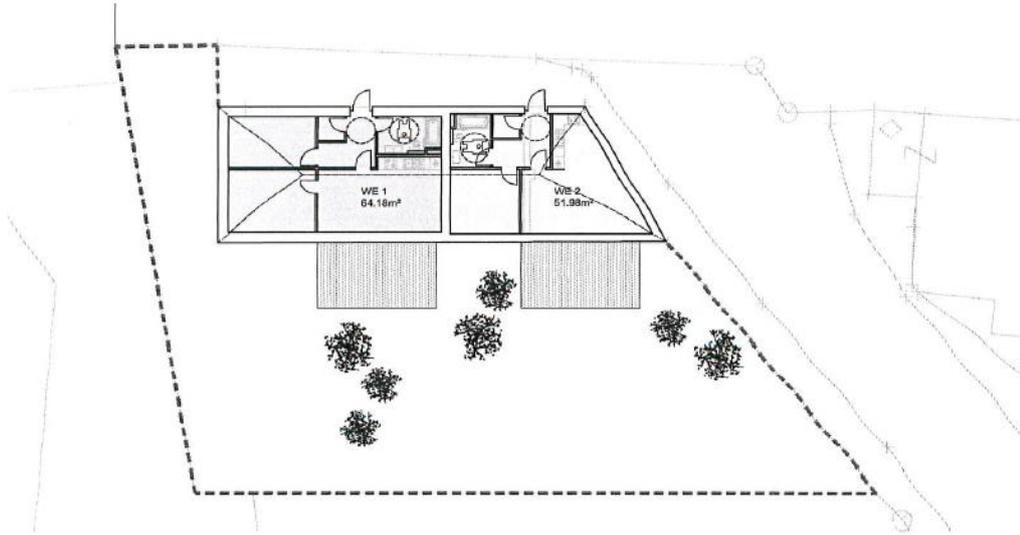
Ehemaliges Feuerwehrhaus



Ehemaliges Feuerwehrhaus, parkseitige Ansicht



Dieses Objekt soll zur Schaffung von 2 Wohneinheiten umgebaut werden:



Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Pfoser

Dazu ist es erforderlich, die Widmung „Grünland-erhaltenswertes Gebäude“ festzulegen.

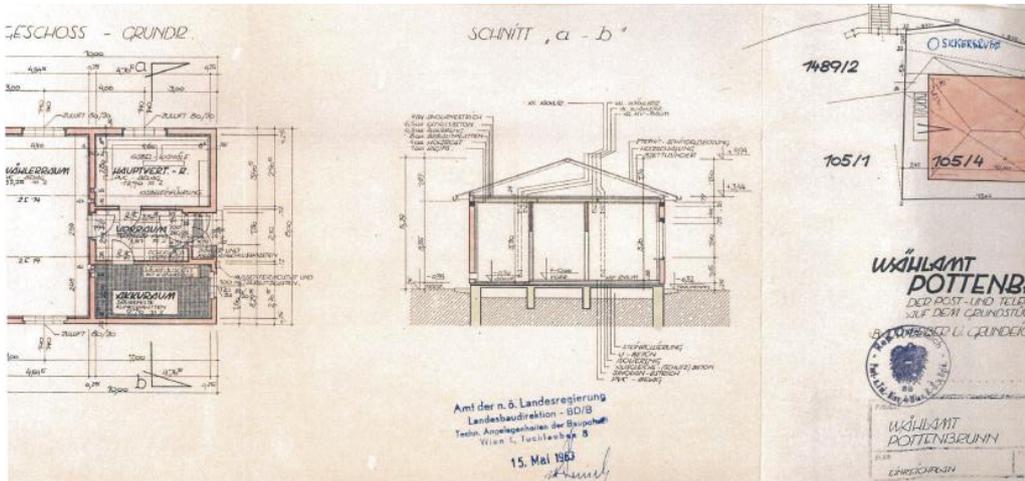
Als Änderungsanlass ist die Verlegung des Feuerwehrhauses und die Auffassung der Milchübernahmestelle anzusehen.

Nähere Details gehen aus dem Geb-Datenblatt hervor.

3.4. Änderung von Grünland-Park in Grünland-erhaltenswertes Gebäude (Änderungsteil D)

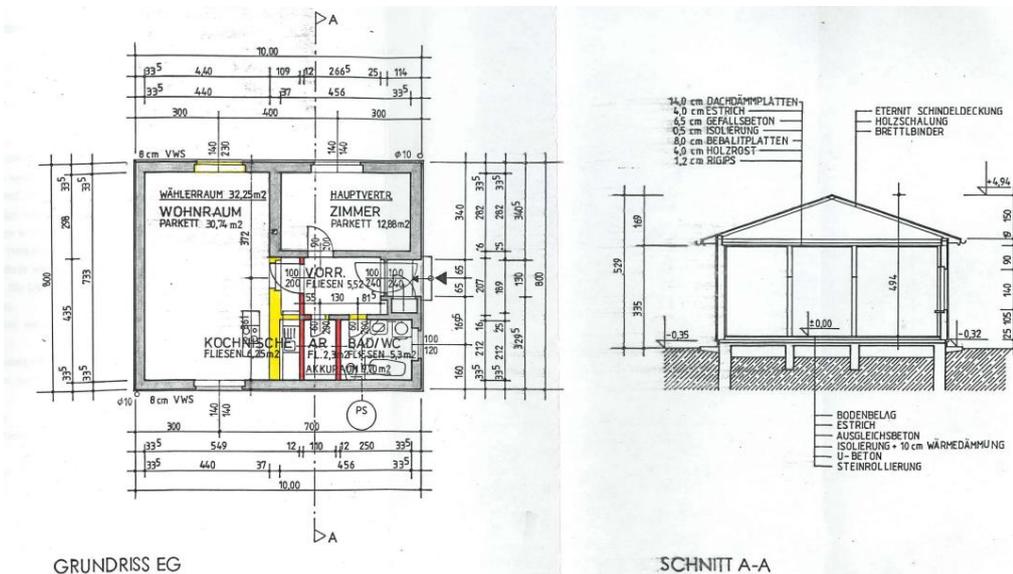
Grdst. 105/4, Änderung von Grünland – Park auf Grünland-erhaltenswerte Gebäude

Bei diesem Objekt handelt es sich ursprünglich um das ehemalige Wählamt der Österreichischen Post- und Telegraphenverwaltung. Am 14. Juni 1963 wurde der Baubescheid erteilt.



Quelle: Bauarchiv des Magistrates

Im Jahre 2001 erfolgte eine bauliche Umgestaltung zu einem Wohnhaus, weil die bisherige Funktion als Wählamt der Post obsolet geworden ist. Die baubehördliche Bewilligung für den Umbau des Wählamtes zu einem Wohnhaus wurde am 25.3.2002 erteilt.



Quelle: Bauarchiv des Magistrates

Dazu ist es erforderlich, die Widmung „Grünland-erhaltenswertes Gebäude“ festzulegen.

Als Änderungsanlass ist die bestehende Baubewilligung für ein Wohnhaus, welches in Zukunft in seiner Bausubstanz erhalten werden soll, anzusehen.

Nähere Details gehen aus dem Geb-Datenblatt hervor.

3.5. Zusammenfassung der Änderungen nach Prüfprotokoll

Die geplanten Änderungen A bis D werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt:

Nr	Fragestellung/Thema	A	B	C	D
1	Ist die Darstellung in der Natur eindeutig nachvollziehbar	ja			
2	Kann die Maßnahme als Teil einer Strategie verstanden werden	Aufwertung des Ortskernes durch Schaffung touristischer Einrichtungen, Wohnungen und zentraler Einrichtungen			
3	Werden Widersprüche zu normierten Zielen vermieden (überörtliche Raumordnung)	Ja, keine überörtlichen Ziele im Widmungsbereich			
4	Ist die Änderung fachlich nachvollziehbar	Projekt Eiskeller über	Baubestand und Verkehrsfläche bestimmen Abgrenzung	Lt. Bestand, 2 konsensmäßige Hauptgebäude	
4a	Gibt es einen Änderungsanlass	Siehe Pkt. 3.1.	Siehe Pkt. 3.2.	Bestandssicherung	
5	Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	ja			
6	Bleiben schützenswerte Interessen (Dritter) im Wesentlichen unbeeinträchtigt	ja			
7	Ist die Standortwahl fachlich begründet?	Durch den Bestand vorgegeben			
8	Wurde der Bedarf berücksichtigt	ja			
9	Wurden bestehende Widmungsreserven berücksichtigt	Eiskeller ist einmalig	Ja, Mangel an Gp in Pottenbrunn	Bestandesfestlegung	
10	Ist die Abgrenzung begründet oder abgerundet?	Lt. Projektsplanung			Lt. Bestand
11	Ist die Verfügbarkeit gegeben	ja			
12	Ist der Widmungszusatz fachlich sinnvoll	Ja (BK-touristische Einrichtung)	-	-	-
TECHNISCHE VORAUSSETZUNGEN					
13	Ist die natürliche Baulandeignung gegeben	ja			
14	Ist die Nutzungsgeschichte bekannt	Keine Altlasten oder Ablagerungen vorhanden			
15	Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) ausreichend	ja			
16	Ist eine fehlende Infrastruktur mit vertretbarem Aufwand herstellbar	Irrelevant/nicht erforderlich			
17	Ist die Nutzbarkeit in vollem Ausmaß gegeben	ja			
18	Ist ein angemessener Anschluss an Siedlungsgebiet gegeben	ja			
19	Liegt der Standort außerhalb einer extremen Feucht- oder Schattenlage	ja			
20	Liegt der Standort außerhalb von Störungseinflüssen	ja			
VERKEHRASPEKTE					
21	Ist die Verkehrserschließung ausreichend und funktionsgerecht	ja	ja	ja	Servitut
22	Ist die fehlende Verkehrserschließung herstellbar	Irrelevant (siehe Zeile 21)			
23	Bleiben übergeordnete Funktionen erhalten	ja			
24	Wurde die Sicherheit (Eisenbahnkreuzung, Sichtweite, Unfallhäufung) berücksichtigt	ja			
25	Wurden Ziele der Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung berücksichtigt	ja			
UMWELTASPEKTE					
26	werden Störungseinflüsse gemieden (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht?)	ja			
27	Wird eine klare strukturelle Trennung zwischen konfliktträchtigen Nutzungen berücksichtigt oder ist eine Abschirmung vorgesehen	Kein Konfliktpotential gegeben			
28	Wird Boden sparsam verwendet	- 280 m ² Bauland-Kerngebiet		Bestand	
29	Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert	ja			
30	Bleiben Natur- und Landschaftsschutzinteressen unberührt	Ja, kein Landschafts- oder Naturschutz			
31	Sind Landschaftsstruktur und Ortsbild angemessen berücksichtigt (historische und kulturelle Bedeutung)	Aufwertung des historischen Eiskellers und Freistellung des architektonisch bedeutenden Gebäudes durch eine neue Parkfläche entlang des Bachlaufes			

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplanten Änderungen vollinhaltlich den Intentionen und Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes St. Pölten entsprechen, insbesondere folgenden, für den umzuwidmenden Bereich relevanten Raum:

Ziele	Zielerfüllung durch Änderung
<p><u>Allgemeine Zielsetzungen</u></p> <p>Allgemein gesprochen besteht das Ziel des ISEK darin, die schon bestehende hohe Lebensqualität in St. Pölten vor dem Hintergrund nationaler und internationaler Rahmenbedingungen für die bestehende und zukünftige Bevölkerung weiter zu erhöhen. Die Vorteile des täglichen Lebens in überschaubaren Einheiten (Stadt der kurzen Wege) soll weiter ausgebaut werden.</p>	<p>Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes führen zu einer lokalen Stärkung der zentralen Funktion des Zentrums von Pottenbrunn, was zweifellos die Lebensqualität erhöhen kann.</p>
<p>Hierarchischer Aufbau der Stadtstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen in Stadtteilzentren, Zentrumszone Nahversorgungszentren: • Entwicklung von und Stärkung bestehender Stadtteilzentren • Nahversorgungszentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nahe dem Wohnstandort. Diese sollen an Ihrem Standort gestärkt bzw. dort, wo sich bisher keine Nahversorgung etablieren konnte, entwickelt werden. 	<p>Insbesondere der Ausbau des Nahversorgungszentrums von Pottenbrunn beschränkt sich nicht nur auf den Bereich rund um den Spar-Markt, sondern kann nunmehr auch den Bereich nordöstlich des Schlossparkes einbeziehen</p>
<p>Im Stadtentwicklungskonzept findet sich unter Pkt. 5.2.12. Aussagen zu Pottenbrunn: Entwicklungsziele sind:</p> <p>Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorrangig vor Siedlungserweiterung</p> <p>Stärkung des Nahversorgungszentrums: Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nahe dem Wohnstandort</p>	<p>Durch die bauliche Aufwertung des Bereiches rund um den Schlosspark wird eine Nachverdichtung möglich, die auch ein bisher funktionsloses Geb umfasst.</p>
<p>Grünraum: Sicherung der ökologisch wertvollen Flächen entlang des Grünraumkorridores Mühlbach,</p> <p>Aufwertung des Saubach-Korridors im Zuge der Revitalisierung zu lokalen Erholungsgebiet zwischen Pottenbrunn und Bahnhofsiedlung/Schildberg mit durchgehender ausgestalteter Wegführung</p>	<p>Der Abfluss des Schlossteiches in den Saubach verläuft unmittelbar neben dem geplanten Grünland-Park bei der ehemaligen Bäckerei, was zweifellos auch den Saubach-Korridor aufwertet.</p>

Loosdorf, 4.11.2019

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer