

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes
der Stadt St. Pölten
Flächenwidmungsplanänderungen 2019

Unser Zeichen: 04/25/13-102-2019/Wi.-
Datum: 06.11.2019
Bearbeitet von: Ing. Wiener
Büro: Rathaus, 2. Stk.
Telefon: 02742 333 - 2413
Fax: 02742 333 - 2409
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

Bericht

Die Landeshauptstadt St. Pölten beabsichtigt die Änderung des Flächenwidmungsplanes in den Katastralgemeinden Pottenbrunn, Unterzwischenbrunn, St. Pölten, Stattersdorf, Teufelhof, Viehofen, Wörth und Hart.

Änderungen im Einzelnen

Die Abänderungen des Flächenwidmungsplanes werden für die öffentliche Auflage in einer Schwarz-Rot-Darstellung vorgelegt, um den Planungsbetroffenen deutlich machen zu können, welche Inhalte geändert werden sollen.

Für die Ausfertigung des Flächenwidmungsplanes ist jedoch eine Neudarstellung in Farbe (Maßstab 1 : 5000) vorgesehen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird die Nummerierung der Anträge um Änderung des Flächenwidmungsplanes für die einzelnen Änderungspunkte übernommen. Die Nummerierung ist nicht immer fortlaufend, weil einige Anträge bereits bei vorhergehenden Änderungen bearbeitet wurden bzw. Ansuchen zurückgezogen wurden.

Die Nummerierung ist in der Schwarz-Rot-Plandarstellung entweder in einem blauen (private Ansuchen) oder roten (öffentliche Ansuchen) Kreis dargestellt.

Weiters werden auch die Anträge, welche aus raumordnungsfachlicher und raumordnungsrechtlicher Sicht abzulehnen sind, behandelt und dargestellt. Hierfür wird eine eigene Schwarz-Magenta- Plandarstellung ausgefertigt.

Die nachfolgende beschriebene Änderung betrifft 10 Punkte.

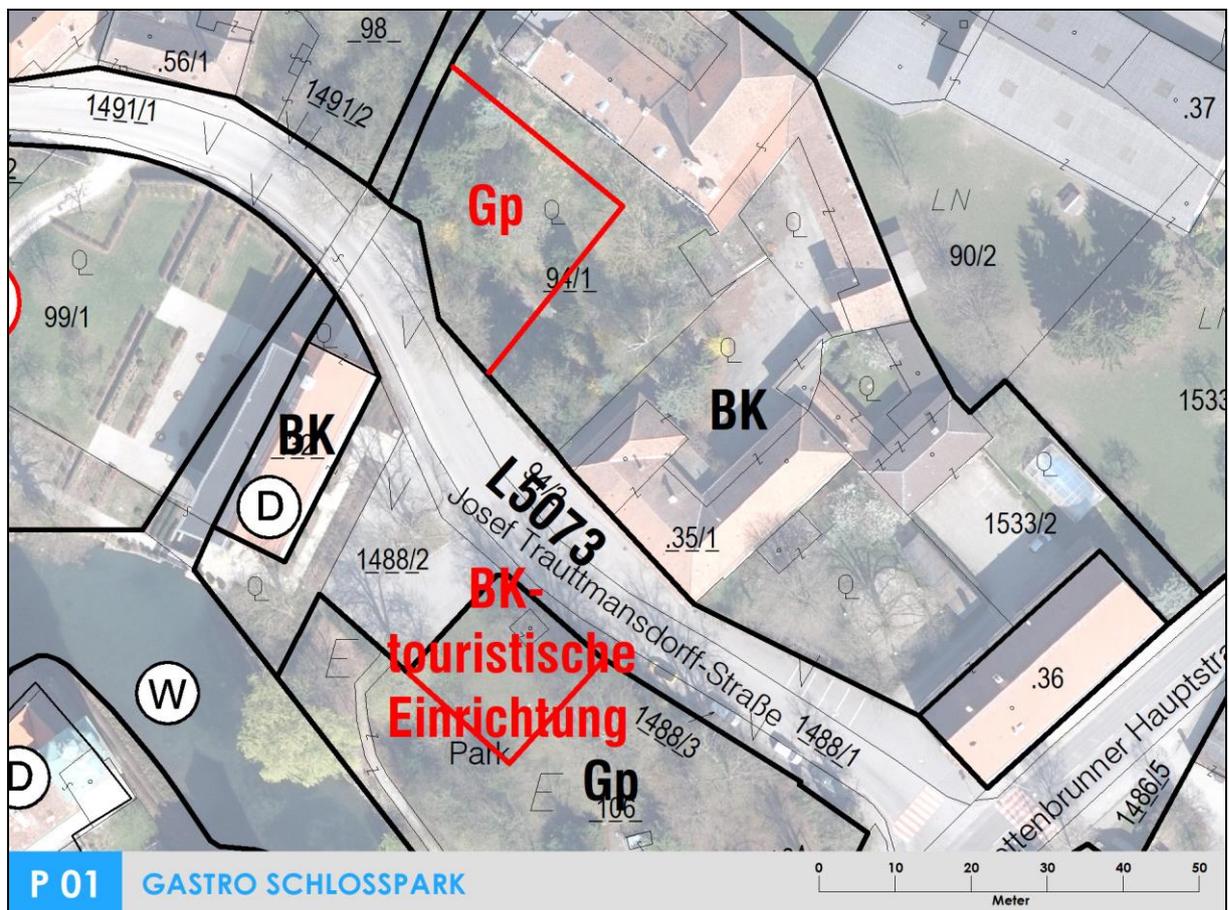
Behandlung der privaten Ansuchen um Abänderung des Flächenwidmungsplanes, gemäß den gesetzlichen Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

1. Schlosspark Pottenbrunn (Trauttmansdorff)

KG. Pottenbrunn, Grundstück 106 (Teilfläche) und 94/1 (Teilfläche)
Planblatt: 7135-5201

Umwidmung
von Grünland Park
auf Bauland-Kerngebiet - touristische Einrichtung
und
von Bauland-Kerngebiet auf Grünland-Park

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung „Planungsbericht Schlossparkes Pottenbrunn“ unter Punkt A und B von Büro Schedlmayer.

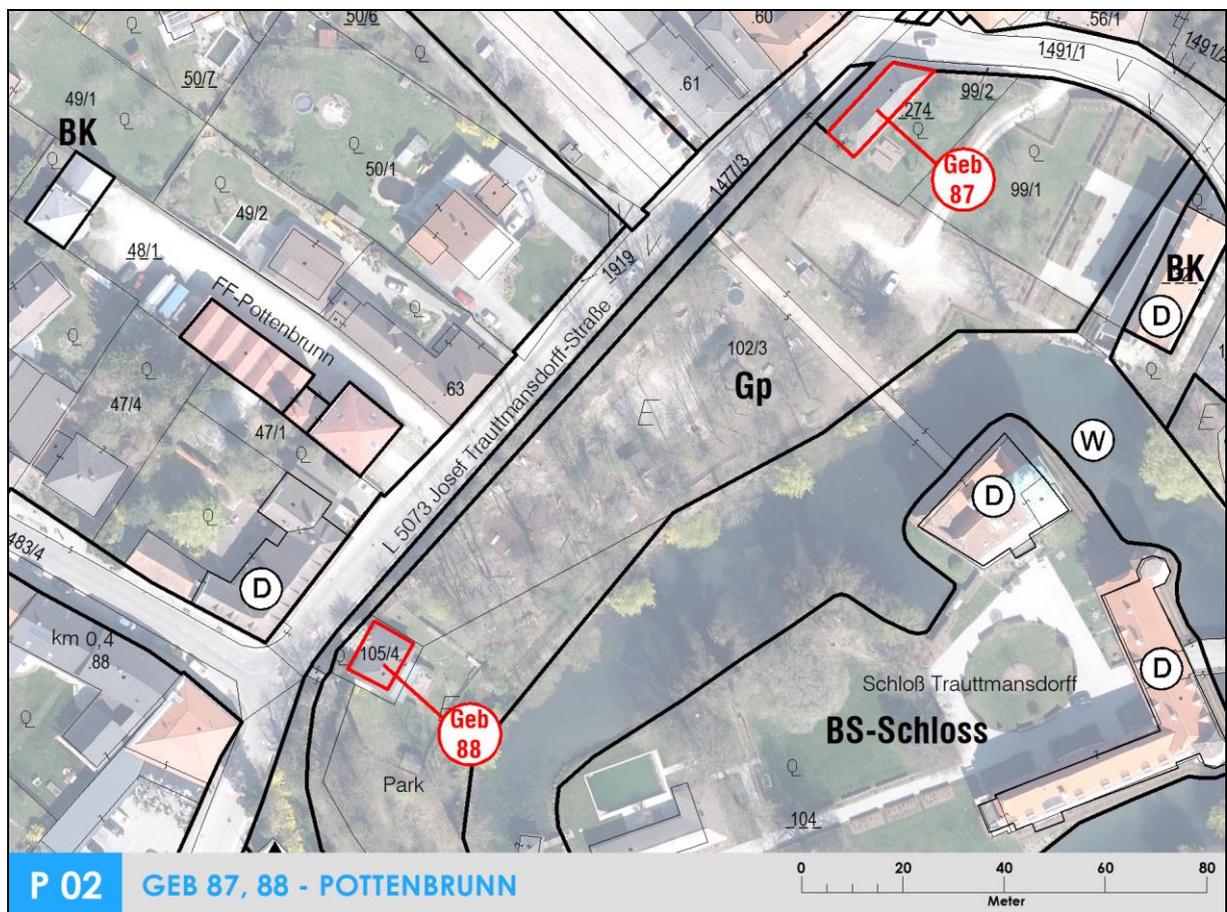


2. Ehemaliges Feuerwehrhaus sowie ehemaliges Wählamt im Schlosspark Pottenbrunn (Trauttmansdorff)

KG. Pottenbrunn, Grundstück .274 und 105/4
Planblatt: 7135-5201

Umwidmung
von Grünland Park
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland Geb 87 und 88

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung „Planungsbericht Schlossparkes Pottenbrunn“ unter Punkt C und D von Büro Schedlmayer.



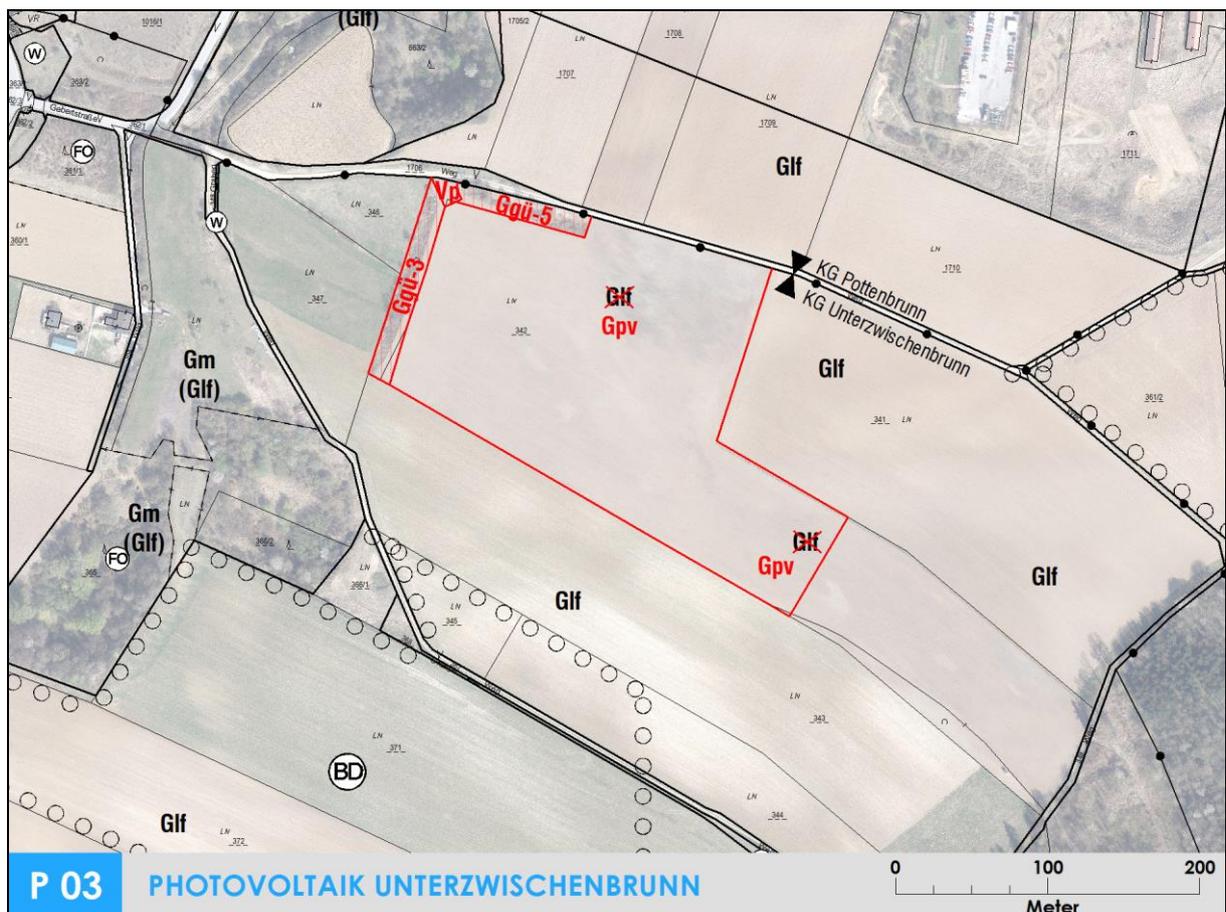
3. Photovoltaikanlage Unterzwischenbrunn Ököwind

KG. Unterzwischenbrunn, Grundstück 342

Planblatt: 7135-5201 und 7135-5203

Umwidmung
von Grünland Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland Photovoltaikanlage

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung „Photovoltaikanlage Unterzwischenbrunn“ von Büro Schedlmayer.



4. Kleingartenanlage „Edelwies“ Ertlstraße

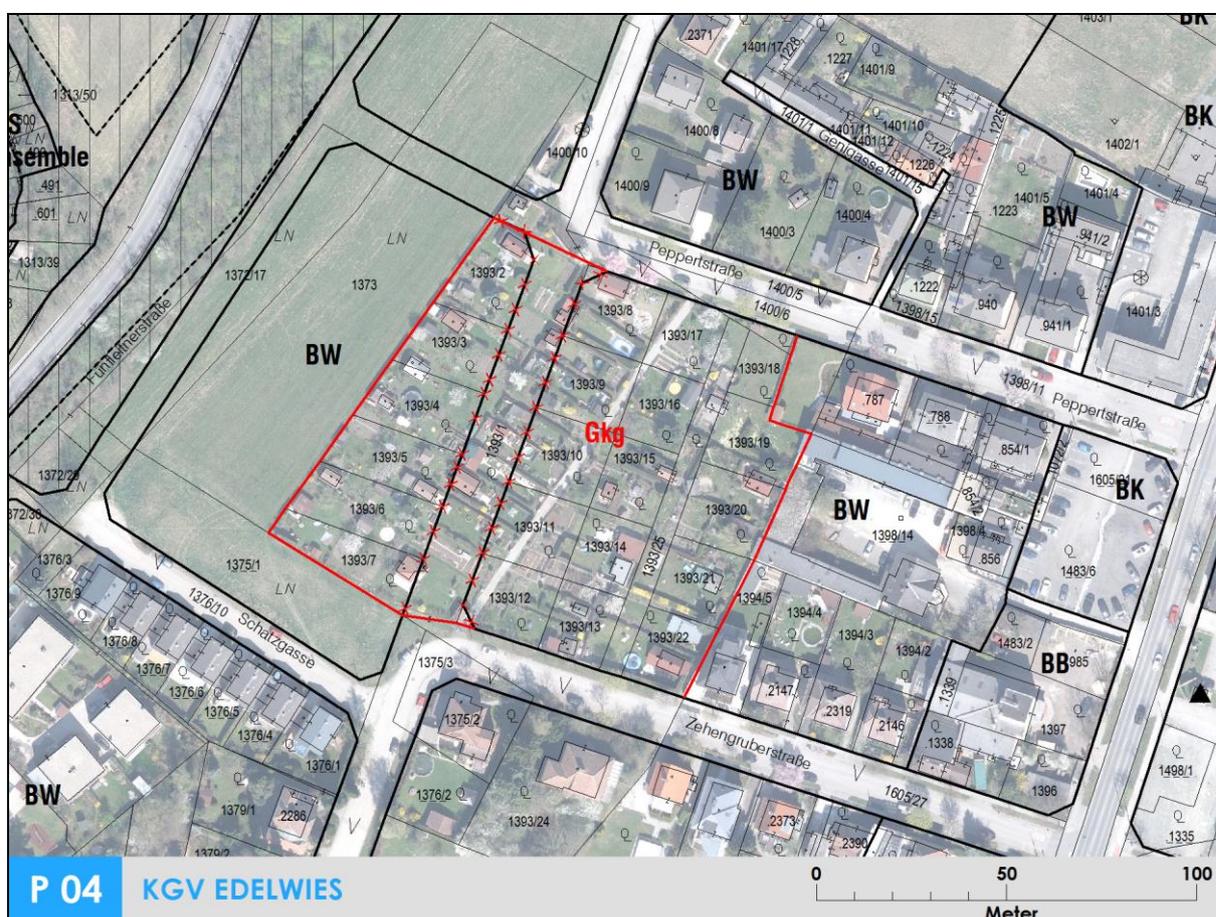
KG. St. Pölten

Planblatt: 7035-5302

Umwidmung
von Bauland-Wohngebiet
auf Grünland Kleingartenanlage

Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um die bestehende Schrebergartenanlage „Edelwies“ der Stadt St. Pölten in der Zehngruberstraße bzw. Ertlstraße. Die Anlage liegt inmitten des dicht bebauten Wohngebietes im nördlichen Zentrum von St. Pölten, welches optimal zu Fuß bzw. mit Fahrrad erreichbar ist. Es handelt sich hierbei um die einzige Kleingartenanlage in diesem Stadtteil, nördlich des Bahnhofes zwischen Traisen und westlichen Wagram bis Unterradberg.



Planung und Änderungsanlass

Die Kleingartenvereinsanlage St. Pölten-Traisenstrand-Edelwies feiert im Jahre 2020 sein 100 jähriges Bestandsjubiläum und beinhaltet ca. 40 Parzellen. Es handelt sich um eine historische Kleingartenform mit einfacher und kleiner Infrastruktur.

Im Flächenwidmungsplan von 1976 der Stadt St. Pölten war die Kleingartenanlage als Grünland-Erholungsfläche gewidmet, und bei der Neuerstellung des ÖROP im Jahre 1993 wurde die Widmung in Bauland Wohngebiet geändert.

Derzeit gibt es keine freie Kleingartenparzelle, jedoch ausreichend vorliegende Bewerbungen. Daher ist ein Bedarf an Kleingartenflächen ableitbar.

Nun soll die Kleingartenanlage, gemäß dem NÖ Raumordnungsgesetz, der entsprechenden Widmung Grünland-Kleingärten zugeführt werden.
Bei der beabsichtigten Änderung handelt es sich einerseits um die Sicherung eines Kleingartenbestandes sowie die Richtigstellung bzw. Anpassung der Widmung an die beinahe fünfzigjährige Nutzung und den Bestand.

Kleingartenanlage „ASGV Stattersdorf“ Alter Schulweg

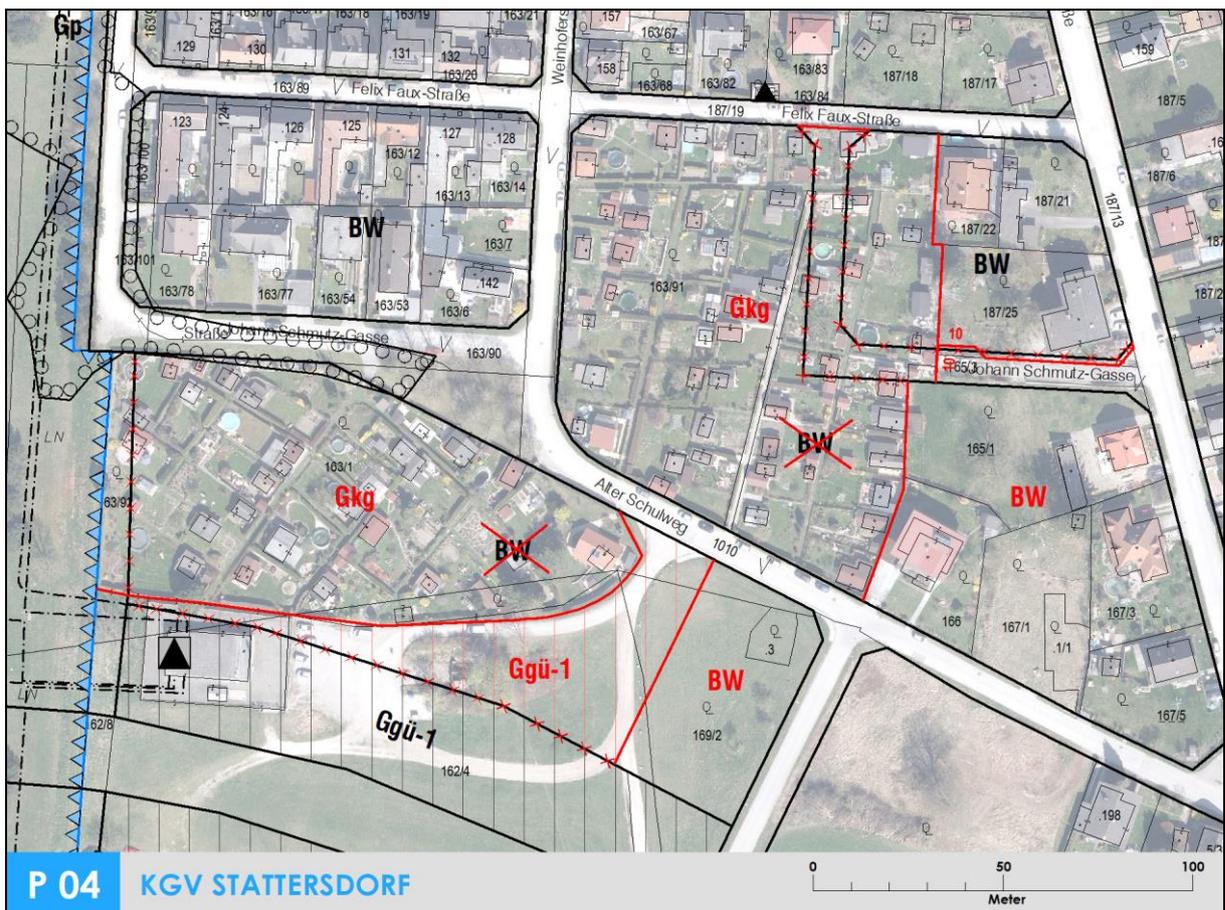
KG. Stattersdorf, Grundstück 163/91, 163/1, 169/2, 169/4, .3
Planblatt: 7034-5101

Umwidmung

von Bauland-Wohngebiet, Grünland-Park und öffentliche Verkehrsfläche
auf Grünland Kleingartenanlage und Grünland-Grüngürtel-1 (Siedlungsgliederung)

Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um die bestehende Arbeiterschrebergartenanlage Stattersdorf der Stadt St. Pölten am Alten Schulweg. Die Anlage liegt im Stadtteil Stattersdorf inmitten des verbauten Wohngebietes jedoch im Nahbereich des Erholungsgebietes der Traisen. Die Kleingartenanlage ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß leicht erreichbar.



Planung und Änderungsanlass

Der Arbeiterschrebergartenverein Stattersdorf feiert im Jahre 2020 sein 100 jähriges Bestandsjubiläum und beinhaltet ca. 55 Parzellen. Es handelt sich um eine historische Kleingartenform mit einfacher und kleiner Infrastruktur.

Im Flächenwidmungsplan von 1976 der Stadt St. Pölten wurde das Areal als Bauland-Wohngebiet gewidmet, weil man davon ausging es handle sich nur um eine temporäre Schrebergartenanlage.

Derzeit gibt es keine freie Kleingartenparzelle, jedoch ausreichend vorliegende Bewerbungen. Daher ist ein Bedarf an Kleingartenflächen ableitbar.

Aufgrund der zunehmend verdichtete Bebauungsformen und höhere Wohndichten in St. Pölten, sowie der guten Zuordnung zum dicht bebauten Wohngebiet (künftig direkte Anbindung an das dicht bebaute Gebiet von St. Pölten Süd via Brücke), derzeit über den Traisensteg, soll der Kleingartenbestand durch die Widmung gesichert werden.

Daher wird die Kleingartenanlage, gemäß dem NÖ Raumordnungsgesetz, der entsprechenden Widmung Grünland-Kleingärten zugeführt. Die Johann Schmutz – Gasse endet als Sackgasse mit einem Wendeplatz, sodass das bestehende Bauland-Wohngebiet weiterhin einen Anschluss an das öffentliche Gut aufweist.

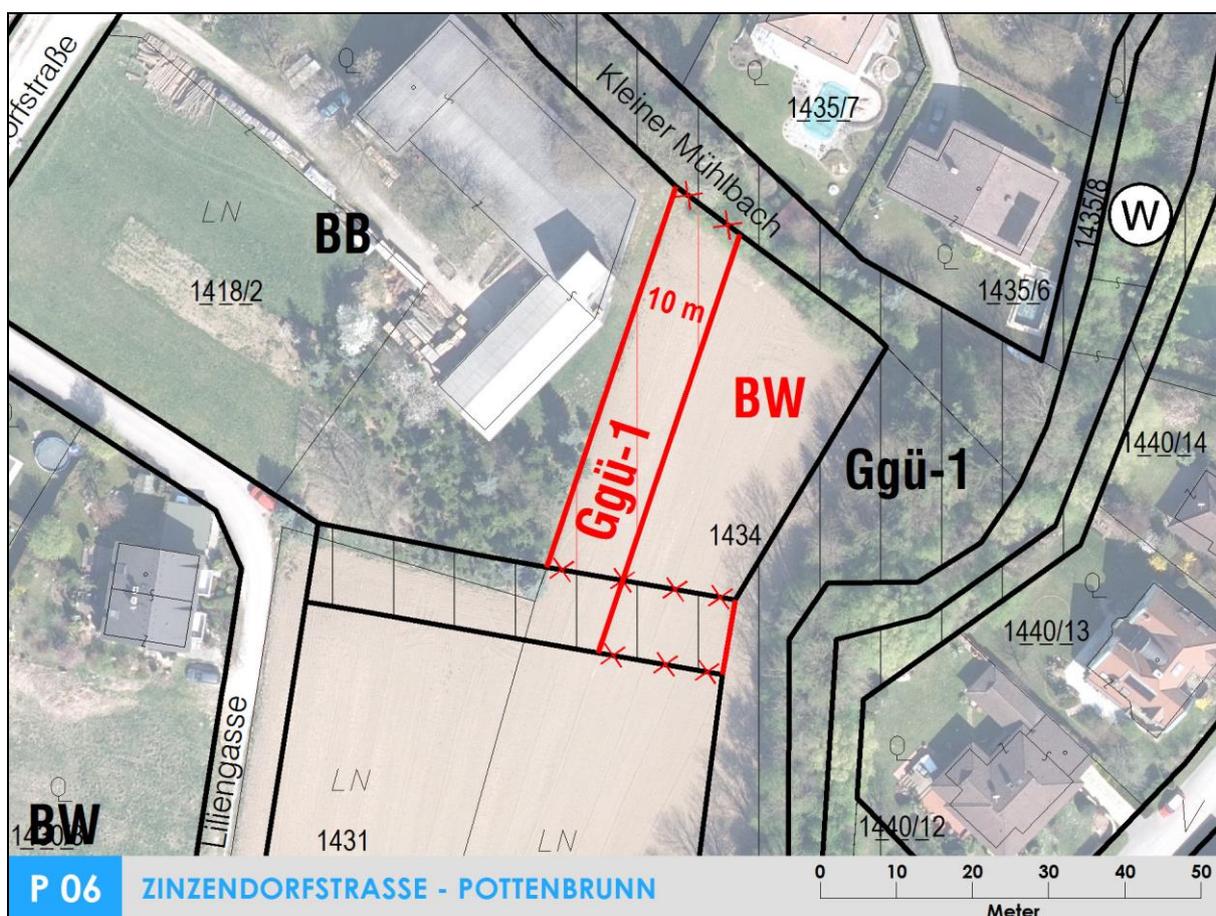
Bei der beabsichtigten Änderung handelt es sich um eine Sicherung sowie Richtigstellung bzw. Anpassung der Widmung an die beinahe fünfzigjährige Nutzung und den Bestand.

6. Zinsendorfstraße Kreimel

KG. Pottenbrunn, Grundstück 1434 (Teilfläche)
Planblatt 7135-5003

Umwidmung
von Bauland-Betriebsgebiet
auf Bauland-Wohngebiet und Grünland Grüngürtel Siedlungsgliederung (10m breit)

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Kommunaldialog.



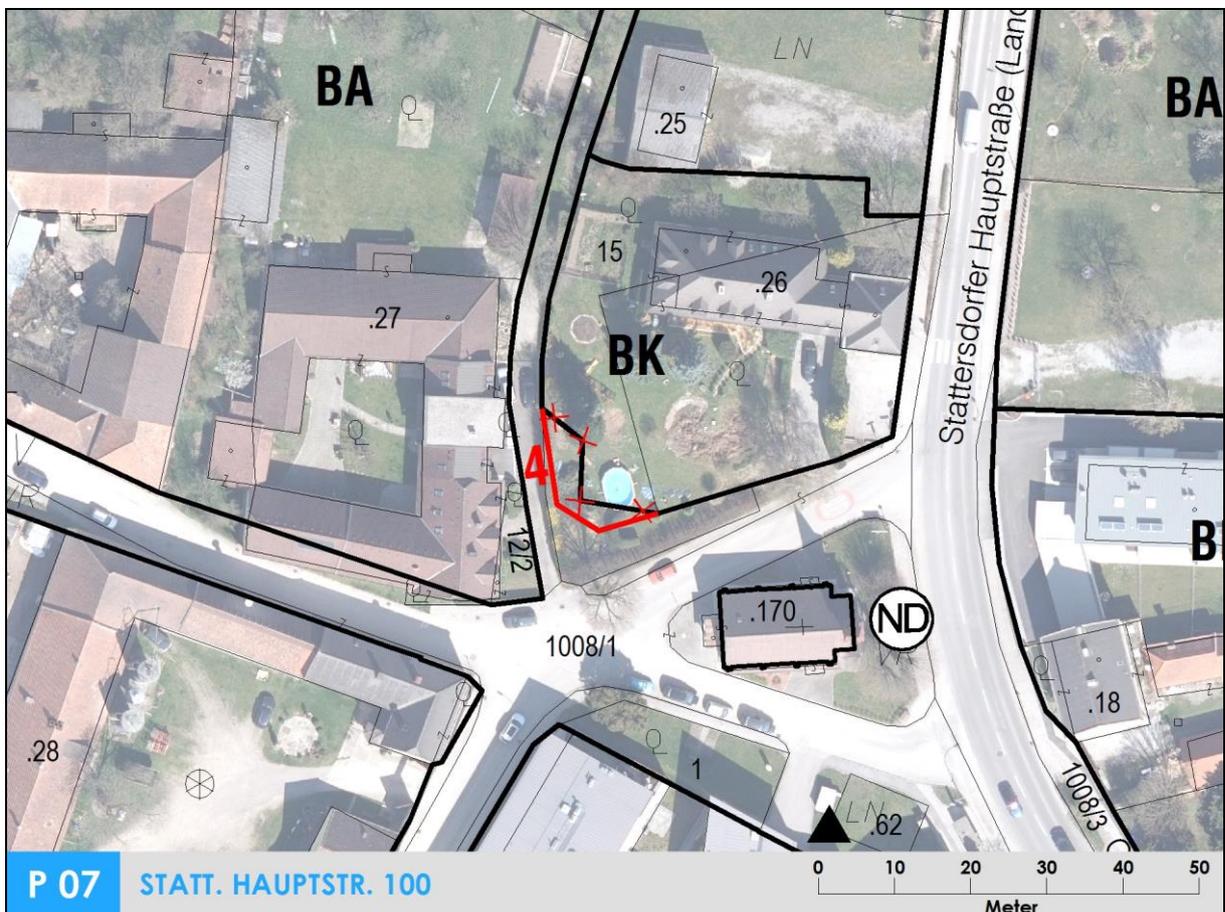
7. Stattersdorfer Hauptstraße Henzl

KG. Stattersdorf, Grundstück 15 (Teilfläche)
Planblatt 7034-5101

Umwidmung
von Verkehrsfläche öffentlich
auf Bauland-Kerngebiet

Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um eine künftige Fuss- und Radwegverbindung zwischen dem Hauptplatz in Stattersdorf und dem nördlich anschließenden Wohngebiet. Der Weg ist zum Teil bereits in das öffentliche Gut abgetreten und bis zum Ende des Hofes mit der Grundstücksnummer .27 in einer Breite von ca. 2,5m asphaltiert und nutzbar.



Planung und Änderungsanlass

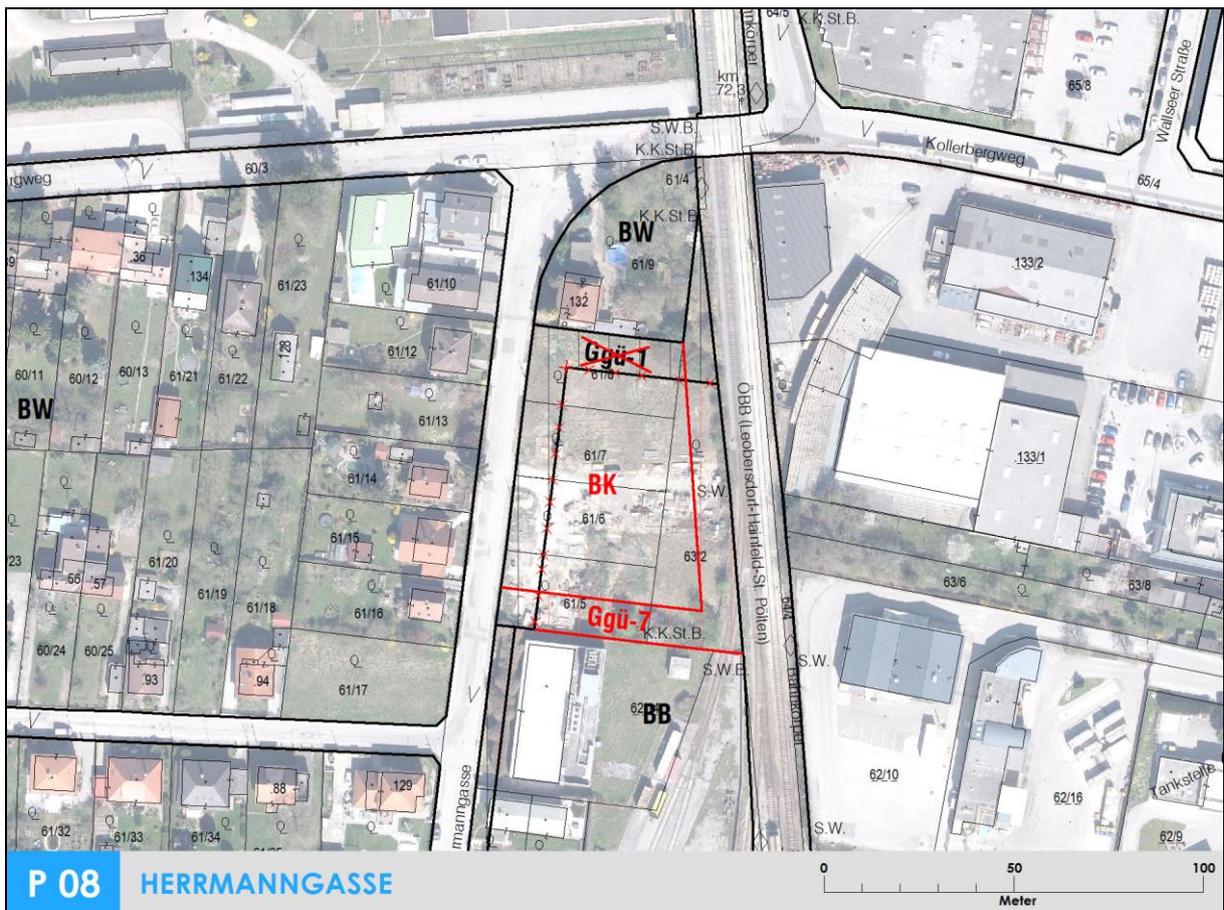
Im Zuge der verkehrstechnischen Prüfung wurde festgestellt, dass eine platzartige Aufweitung am Beginn des Fuß- und Radweges nicht erforderlich ist und eine Wegbreite von 4m ausreicht. Der Verlauf der Straßenfluchtlinie wird geändert und Fläche dem Bauland-Kerngebiet zugeschlagen.

8. Teufelhof Jägerbau

KG. Teufelhof, Grundstück 61/5 bis 8, 63/2
Planblatt 7034-5100

Umwidmung
von Bauland Betriebsgebiet
auf Bauland-Kerngebiet und
Umlegung des Grüngürtels mit der Funktion Emissionsschutz

siehe beiliegende Unterlagen zur Flächenwidmungsplanänderung von Büro Kommunaldialog und z+p



Behandlung der öffentlichen Ansuchen um Abänderung des Flächenwidmungsplanes, gemäß den gesetzlichen Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976.

1. Strategisches Grundstücksmanagement der Stadt St. Pölten

Feuerwehr St. Georgen

KG. Wörth

Grundstück 13/3

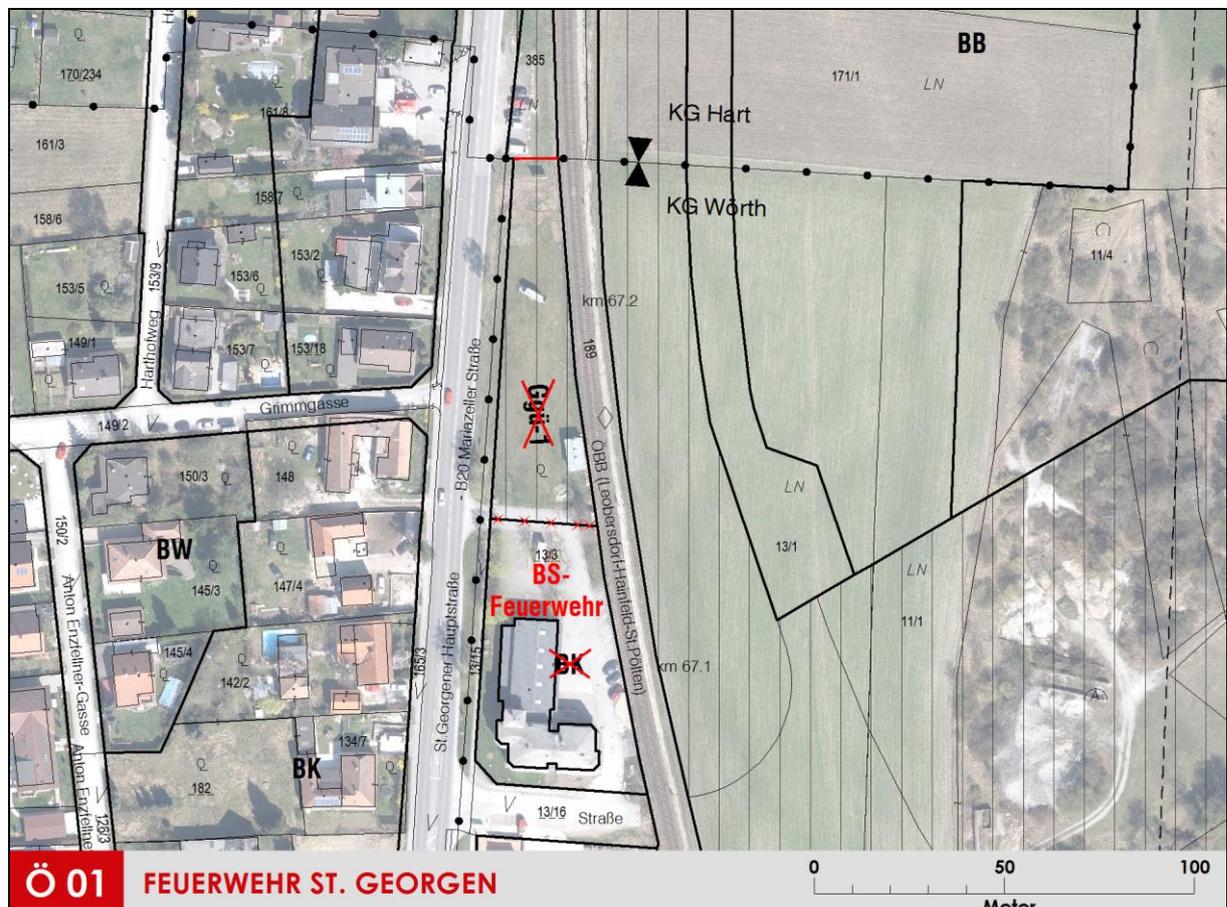
Planblatt: 7034-5300

Umwidmung

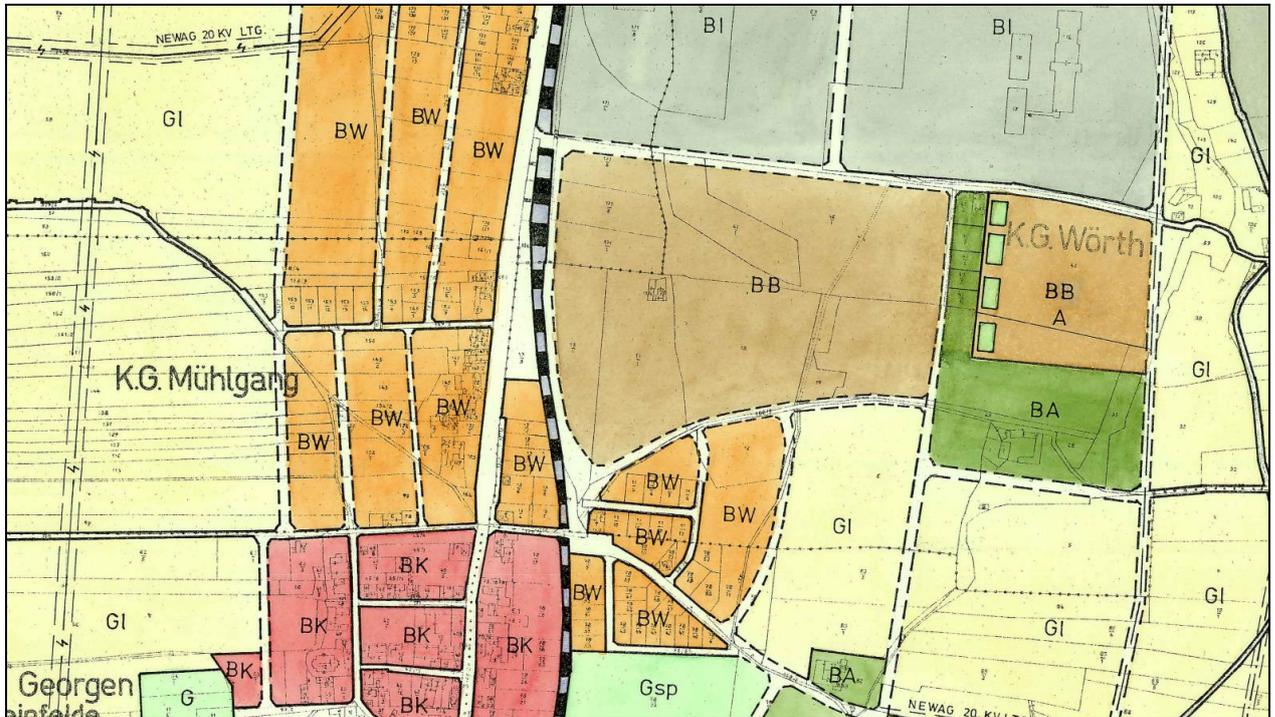
von Grünland Grüngürtel Siedlungsgliederung und Bauland Kerngebiet auf Bauland Sondergebiet Feuerwehr

Örtliche Situation

Die Stadt St. Pölten ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 13/3 in der KG Wörth. Die Freiwillige Feuerwehr St. Pölten – St. Georgen kommt im Auftrag der Stadtgemeinde St. Pölten den Aufgaben des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes im Gemeindegebiet der Katastralgemeinde St. Georgen nach. Dazu wird am o.a. Grundstück das ortsansässige Feuerwehrhaus betrieben. Dieses weist grundsätzlich einen Verwaltungstrakt sowie eine Fahrzeughalle samt angeschlossenen Reparaturwerkstätten auf und ist als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt südlich des Feuerwehrhauses über die Seitenstraße. Die Ausfahrt erfolgt nördlich des Feuerwehrhauses direkt auf die B 20. An die Ausfahrt anschließend befindet sich die gegenständliche Wiese, welche zu Trainings- und Übungszwecken genutzt wird und als Grüngürtel mit der Funktion Siedlungsgliederung gewidmet.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1976, in welchem diese Zwickelfläche zwischen Fahrbahnanlage der B20 und der Eisenbahn noch als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet war und auch größtenteils als Autoabstellplatz genutzt wurde. Das rechtskräftige BK war damals als BW gewidmet. Bei der Neuerstellung des ÖROP 1992/93 wurde die Fläche und ein Korridor östlich der Eisenbahn als Grünland Grüngürtel gewidmet, welcher der heutigen Flächenwidmung entspricht.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 1976

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant auf dem Grundstück 13/3 der KG. Wörth folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes durchzuführen:

- Das Bauland-Kerngebiet und der Grünland-Grüngürtel Siedlungsgliederung wird auf Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr geändert

Auf der Zwickelfläche nördlich des Feuerwehrhauses soll ein Lager im Ausmaß von 20mx10m für die benötigten Mittel, Materialien und Gerätschaften für Not- und Katastrophenfälle errichtet werden. Der verbleibende Bereich wird weiterhin für Trainings- und Übungszwecke verwendet.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es sinnvoller, bereits voll aufgeschlossene und für diesen Stadtteil zentral liegende Standorte, welche den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz dienen, einer Erweiterung bzw. Ausbau zuzuführen, als einen neuen Standort zu finden und noch unbebaute Grundflächen der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen, um diese bebauen zu können.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2017 (ISEK 2017) der Stadt St. Pölten sind für den Grünraum im Stadtteil St. Georgen folgende Ziele festgeschrieben:

- *Westlicher Wagram: Freihalten der Wagramkante inklusive einer bis zu 100m breiten Pufferzone östlich des Hangfußes zur Wahrung des regionstypischen Landschaftsbildes*
Von der Umwidmung nicht betroffen bzw. beeinträchtigt
- *Traisenkorridor: Freihaltung von jeglicher Bebauung*
Von der Umwidmung nicht betroffen bzw. beeinträchtigt
- *Schaffung von unbebauten Grünraumverbindungen zwischen dem Westlichen Wagram und dem Traisenkorridor zur Verbesserung des Kleinklimas mit Möglichkeiten zur Gestaltung öffentlicher Grünräume:*
 - *"Ganzendorfer Korridor" zwischen Ganzendorf und Eggendorf Süd, mit Anschlüssen an die Biotope im Bereich der Schottergruben.*
Von der Umwidmung nicht betroffen bzw. beeinträchtigt
 - *"Wörther Korridor" südlich des Industriegebietes Wörth bzw. mittig durch Neu-Hart. Der Korridor führt westlich der Bahn durch eine Einfamilienhaussiedlung, welche aufgrund ihrer geringen Dichte eine Durchlüftung ermöglichen kann. Eine Verdichtung ist zu vermeiden.*
Die Grünraumverbindung „Wörther Korridor“ wird durch die kleinteilige Erweiterung des Feuerwehrstandortes nicht behindert, weil ein Großteil der Fläche weiterhin als Wiese für Übungszwecke verwendet wird. Der östlich der Bahn liegende 20m breite und zusammenhängende Grünkorridor bleibt weiterhin erhalten.
 - *"Butterhof-Korridor" an der Nordgrenze des Stadtteils, quer durch das geplante Gewerbegebiet NOE Central. Im Bereich des Korridors sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen zu setzen. Eine Verdichtung ist zu vermeiden.*
Von der Umwidmung nicht betroffen bzw. beeinträchtigt

Ausschnitt aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2017



Das bestehende Feuerwehrhaus war grundlegend bei der Errichtung 1997 zweckmäßig und auch zukunftsorientiert geplant, jedoch eine Auslegung auf die in den letzten Jahren stattfindende Wachstumsrate von St. Georgen, konnte jedoch nicht berücksichtigt werden. In St. Georgen kam es in den letzten Jahren zu einem Ausbau des Wohngebietes (mehrgeschossiger Wohnbau), sowie die Ansiedlung und Bebauung des Gewerbegebietes NÖ Central. Dadurch hat sich sowohl die Bevölkerungszahl als auch Betriebsanzahl signifikant erhöht. Dies stellt einerseits eine positive Entwicklung für das Gemeindegebiet dar, andererseits zwingt diese Entwicklung auch die Freiwillige Feuerwehr zur verstärkten Vorratshaltung für Not- und Katastrophenfälle um im Schadensfall die notwendigen Mittel, Materialien und Gerätschaften im Einsatzfall rasch und zielführend zum Einsatz bringen zu können. Die sich ändernde Klimasituation und damit verbundenen Hochwasser, Starkregen und Schneesituationen führen ebenfalls zu einer Zuspitzung der Lage.

Das Bauland-Kerngebiet und der Grüngürtel sollen in ein Bauland Sondergebiet „Feuerwehr“ umgewidmet werden um den bestehenden Standort langfristig auch eine Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Dies ist notwendig, weil sich für die Feuerwehr immer mehr Aufgaben und steigende Einsatzanforderungen, wie oben beschrieben, ergeben. Damit ist ein öffentliches Interesse begründet.

Die benötigten Flächen sind verfügbar, weil im Eigentum der Stadtgemeinde St. Pölten.

Die natürliche Baulandeignung ist gegeben, weil das Gebiet außerhalb der Gefahrenbereiche liegt, wie

- eines 100 jährlichen Hochwasser
- gelber bzw. roter Gefahrenzonen eines Wildbaches
- zu hoch anstehenden Grundwassers
- weder Steinschlag noch rutschgefährdet ist
- keine mangelnde Tragfähigkeit
- keine Verdachts- oder Altlastfläche
- keine extreme Schatten- oder Feuchtlage

Da es sich um einen bestehenden Standort handelt ist das Gebiet voll aufgeschlossen mit infrastruktureller Grundversorgung wie Wasserleitung, Kanal, Strom etc.

Die Verkehrserschließung ist bereits vorhanden.

Da das Gebiet zwischen B 20 und Leobersdorfer Bahnstrecke liegt wäre ein Störeinfluss (Lärm) gegeben, daher wird das Bauland-Kerngebiet mit in das Bauland-Sondergebiet Feuerwehr einbezogen um die Nutzung Wohnen auszuschließen. Die Widmung BS- Feuerwehr bedarf keinem erhöhten Schutzbedürfnis.

5. Fachbereich Vermessung der Stadt St. Pölten

Harter Straße

KG. Hart

Grundstück 189/3

Planblatt: 7034-5300

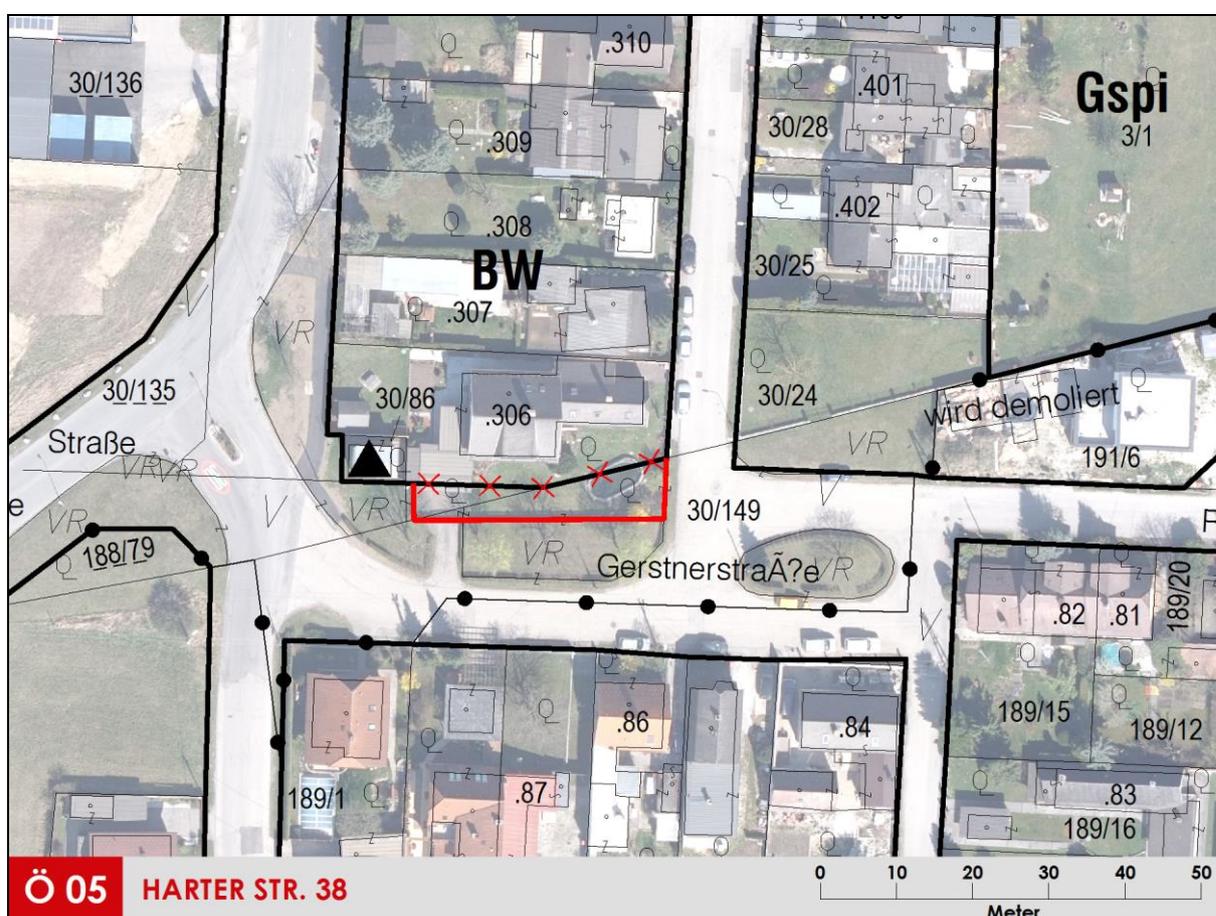
Umwidmung

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Bauland-Wohngebiet

Örtliche Situation

Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche, welche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist und die im Eigentum der Stadt St. Pölten steht. Seit dem Jahr 1985 ist die Grünfläche an den angrenzenden Anrainer verpachtet und wird von diesem gepflegt.



Planung Und Änderungsanlass

Im Zuge der verkehrstechnischen Prüfung wurde festgestellt, dass diese Fläche weder für den Fließverkehr noch als Parkraum notwendig ist. Die Fläche wird daher dem Bauland-Wohngebiet zugeschlagen und als begrünter Vorgarten erhalten.

Im Sinne dieses Berichtes und der vorliegenden Planungsunterlagen empfiehlt das Amt das Verfahren gem. § 24 und § 25, NÖ. ROG 2014 i.d.g.F. einzuleiten.

Der Leiter der Stadtplanung:

(Dipl. Ing. de Buck)