

**Betreff:** 113. Änderung des Flächenwidmungsplanes auf Planblatt 7035-5301 in der KG Viehofen Grdst.Nr.: 224/3, 224/4 und 315/5 und Auf Planblatt 7034-5300 in der KG Mühlgang Grdst.Nr.: 145/2, 225 und 226

Unser Zeichen: 04/25/13-113-24/Wi.-  
Datum: 05.02.2024  
Bearbeitet von: Ing. Andrea Wiener  
Büro: Rathaus, 2. Stk.  
Telefon: 02742 333 - 3203  
E-Mail: stadtplanung@st-poelten.gv.at

## B e r i c h t

### 1 AUSGANGSSITUATION

Ende 2022 wurden die gesetzlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Kinderbetreuungsoffensive geschaffen. Ziel ist es, ein qualitativ hochwertiges und leistbares Bildungs- und Betreuungsangebot für Familien und Erziehungsberechtigte im Sinne einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten. Im Rahmen des Projektes zur Schaffung von Kindergartenbetreuungsplätzen ab 2 Jahren ab September 2024 wurde auf Antrag der Stadt vom Amt der NÖ Landesregierung der Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen samt der Raumerfordernisse sowie der Eignung der angebotenen Räumlichkeiten und Liegenschaften innerhalb der Stadt erhoben.

Im Rahmen der Kinderbetreuungsoffensive werden ab September 2024 Kinder bereits ab zwei Jahren in den Kindergarten gehen können. Nach einer Bedarfsfeststellung müssen nun 25 zusätzliche Kindergartengruppen und 5 Tagesbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet von St. Pölten errichtet werden.

Nun sollen insgesamt 25 zusätzliche Kindergartengruppen und 5 Tagesbetreuungsgruppen in den NÖ Landeskinderärten Ludwig-Stöhr-Straße, Mooshöfer Gasse, Karl Pfeffer-Gasse, Wiesnergasse, Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße, Pottenbrunn und St. Georgen in der Trogergasse errichtet werden.

Die beiden bestehenden Kindergärten, und zwar jener in der Dr. Rudolf Kirchschräger.- Straße sowie in St. Georgen in der Trogergasse sind derzeit mit drei Gruppen ausgestattet. Diese müssen nun ausgebaut werden und um dies zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes und daraus folgend auch die Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

Die Entwicklung entspricht dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“, da Kindergärten an den bestehenden Standorten, welche sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, erweitert werden sollen. Diese Maßnahme entspricht dem raumplanerischen Grundsatz „Innen - vor Außenentwicklung“ sowie der Strategie für eine nachhaltige, leistbare, kompakte Nachverdichtung, wobei die notwendige soziale Infrastruktur in der Stadt sichergestellt werden soll.

#### 1.1 Umweltzustand und Naturgefahren

Im Zuge des SUP – Screenings wurde festgestellt, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes keiner Strategischen Umweltprüfung (SUP) bedarf.

Der Umweltzustand der Gemeinde wird, wie auch in den SUP – Screening Unterlagen ausführlich dargestellt, generell als unbedenklich erachtet.

Die Gefahrenhinweiskarte „Sturzprozesse“ weist für das Gemeindegebiet von St. Pölten lediglich einen kleinflächigen gefährdeten Bereich im Norden des Stadtteils Viehofen aus. Die Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“ weist für das Stadtgebiet von St. Pölten gefährdete Bereiche an der Kante des Westlichen Wagram bzw. in den Hangbereichen des Grasbergs und des Schildbergs sowie im Süden des Stadtgebiets aus.

Der Hochwasserabfluss der Traisen bereitet in Teilen der Siedlungsbereiche von Ganzendorf, St. Georgen, Ochsenburg, Harland, Spratzern, Pottenbrunn und Radlberg Probleme.

Das Stadtgebiet von St. Pölten ist insgesamt durch eine hohe Intensität der Flächennutzung mit Bauten verschiedener Art, Verkehrsanlagen und intensiv betriebener Landwirtschaft (Ackerbau) gekennzeichnet.

Vereinfacht kann folgende Gliederung nach naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten vorgenommen werden:

- Landschaftsraum Traisen-Talebene (Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte)
- Landschaftsraum Östliche Hochflächen mit Saubach-Talebene, Übergang Grasberg
- Schildberg-Hügelland
- Landschaftsraum Westliche Hochflächen mit Nadelbachtal und kleinen Talungen
- Landschaftsraum Voralpine Übergangszone Handelberg & Hummelberg
- Landschaftsraum Dunkelsteinerwald Südabdachung Übergangszone
- Landschaftsraum Fladnitz-Talebene Übergangszone

In St. Pölten befinden sich die Seveso III Betriebe Sunpor I und II. Lärmquellen und Nutzungen über der Toleranzgrenze sind die Westautobahn A1 und die B 20. Aufgrund des hohen DTV stellen die A1 und die B 20 einen besonders hohen Belastungsfaktor dar. Die Landeshauptstadt ist gemäß NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (P10) LGBl. 8103/1-2 als Feinstaubsanierungsgebiet eingestuft.

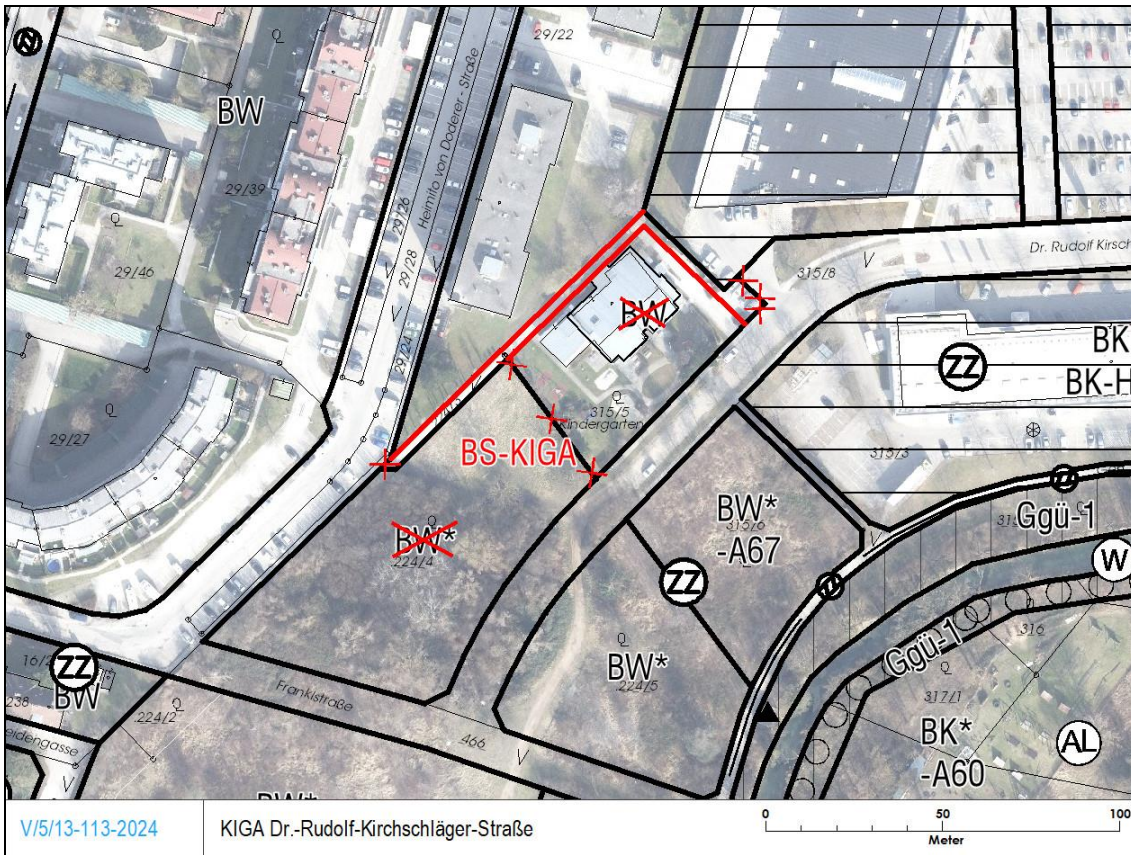
Lärmbelastungen sind in St. Pölten überwiegend aufgrund des Verkehrsaufkommens an den Hauptverbindungen zu beobachten. Im Gemeindegebiet befinden sich fünf Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung: A1, S33, B1, B20 und B39. Weiteres verlaufen die Bahnlinien der Westbahnstrecke, der Güterzugumfahrung (GZU), der Leobersdorfer Bahn sowie der Tullnerbahn durch das Gemeindegebiet.

## **2 ÄNDERUNGSVORHABEN**

Das Planungsgebiet umfasst die derzeit im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet gewidmeten Kindergärten in der Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße im Stadtteil Viehofen und Trogergasse im Ortsteil Mühlgang in St. Georgen.

### **2.1 Kindergarten Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße**

Die Umwidmung für den Kindergarten in Viehofen erfolgt von Bauland – Wohngebiet auf Bauland – Sondergebiet – Kindergarten und öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg).

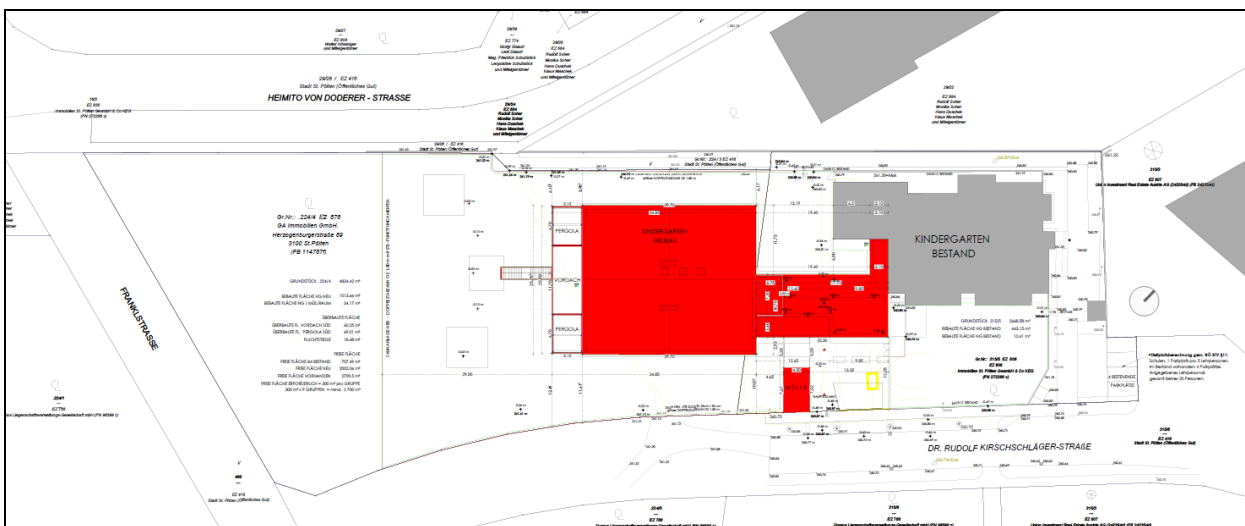


Der Kindergarten in der Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße im Stadtteil Viehofen, liegt zwischen dem Einkaufszentrum Traisenpark/Traisencenter und dem Stadtentwicklungsbereich „Glanzstadt“.

Westlich schließt der dicht verbaute Wohnstadtteil Neuviehofen an. Östlich und südlich befinden sich noch Wohnbaulandreserven, welche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ebenfalls dicht verbaut - bis Bauklasse IV - werden können.

Der bestehende Kindergarten weist derzeit 3 Gruppen auf und muss auf 6 Gruppen erweitert werden, um den Vorgaben des NÖ Kindergartengesetzes Folge zu leisten.

Die Grundstücke 315/5 und 224/4 werden vereinigt, sodass der Kindergarten Richtung Süden erweitert werden kann.



Entlang der westlichen Grundgrenze besteht eine öffentliche Fußwegverbindung, zwischen Heimito von Doderer – Straße und dem Kindergarten. Diese wichtige fußläufige Anbindung des dicht verbauten Stadtteiles Viehofen zum Kindergarten wird in der Flächenwidmung durch die Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche-Fußweg gesichert, im Sinne der Stadt der kurzen Wege und vor allem um die Sicherheit der Kinder am Weg zum Kindergarten zu gewährleisten. Das Grdst.Nr. 224/4 KG Viehofen ist derzeit im Flächenwidmungsplan mit BW\* also mit Baulandsicherungsvertrag gewidmet. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet die zur Verfügungstellung des Grundstückes für die Errichtung eines Kindergartens. Da sich das Grundstück nun im Eigentum der Stadt befindet und die Umsetzung sowie notwendige Erweiterung des Kindergartens, entsprechend dem Vertrag erfüllt wird, ist durch die Umwidmung in BS-Kindergarten kein Widerspruch gegeben. Durch die Ausweisung als Bauland – Sondergebiet Kindergarten wird der Standort weiterhin gesichert.

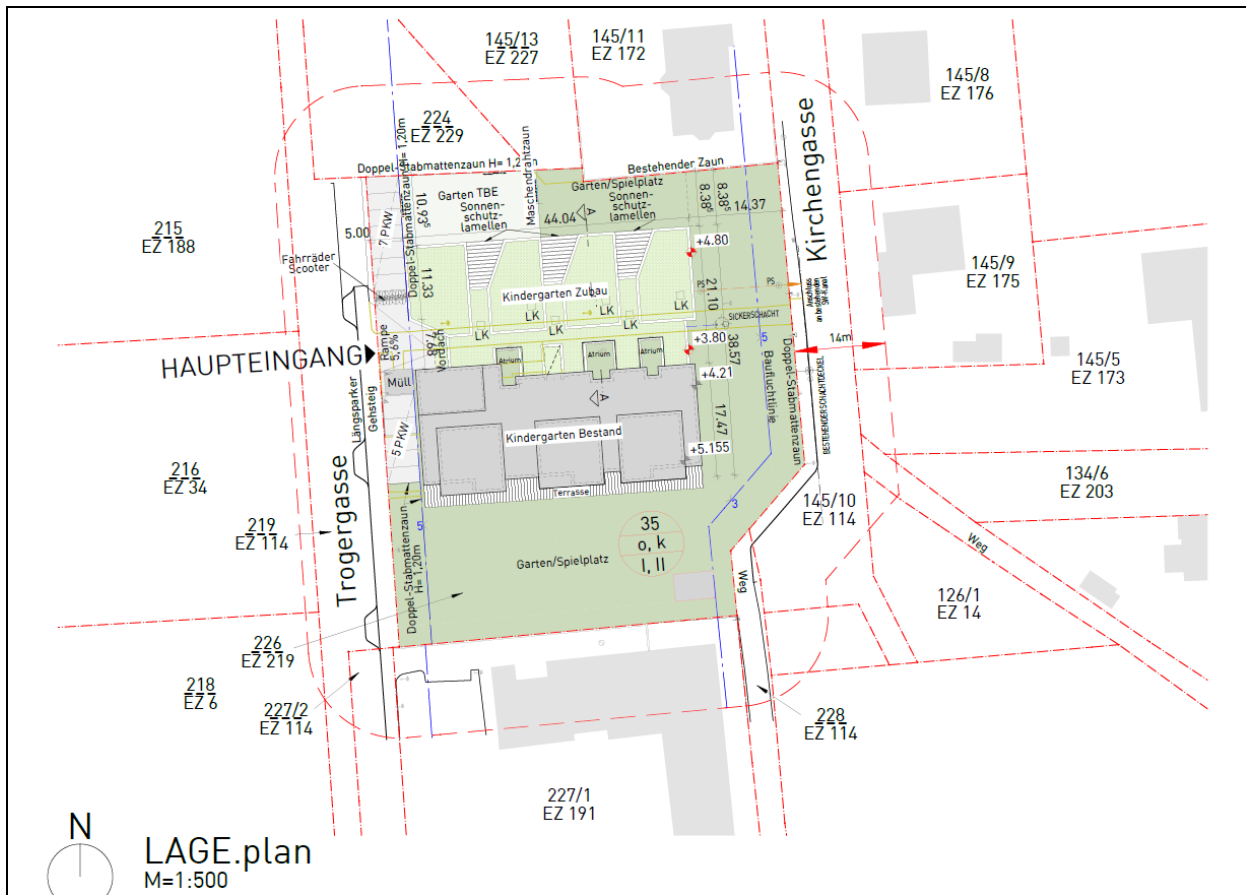
## 2.2 Kindergarten Troergasse

Die Umwidmung für den Kindergarten in Mühlgang in St. Georgen erfolgt von Bauland – Wohngebiet auf Bauland – Sondergebiet – Kindergarten.



Im Stadtteil St. Georgen gibt es zwei Kindergärten, einer liegt westlich der B20 und der andere östlich der B 20. Der gegenständliche Kindergarten in der Troergasse liegt im Siedlungsgebiet westlich der B 20.

Der bestehende Kindergarten weist derzeit 3 Gruppen auf und muss ebenfalls auf 6 Gruppen erweitert werden. Auch hier müssen aufgrund der geänderten Gesetzeslage zahlreiche zusätzliche Kindergartenplätze geschaffen werden, um die dadurch hervorgerufene Nachfrage an Betreuungsplätzen im Stadtteil St. Georgen, sicherzustellen.



### 3 ÄNDERUNGSANLÄSSE

Ein Örtliches Raumordnungsprogramm darf laut § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes nur unter bestimmten Umständen geändert werden. § 25 lautet:

#### § 25 Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

(1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
3. wegen Löschung des Vorbehaltes,
4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.

Im konkreten Fall sind folgende Änderungsanlässe von Relevanz:

**Zu 1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen**

Das Landesgesetz, mit dem das NÖ Kindergartengesetz 2006 und das NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996 (NÖ KBG) geändert wurde.

Im Rahmen dieser Kinderbetreuungsoffensive werden ab September 2024 Kinder bereits ab zwei Jahren in den Kindergarten gehen können. Nach einer Bedarfsfeststellung müssen nun 25 zusätzliche Kindergartengruppen und 5 Tagesbetreuungseinrichtungen in der St. Pölten errichtet werden. Daher ist der Ausbau an den o.a. Standorten um jeweils 3 Gruppen erforderlich.

**Zu 4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,**

Um der Kindergartenoffensive Rechnung zu tragen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, und zwar hinsichtlich Erhöhung der Bebauungsdichte sowie Änderung von Baufluchtlinien, um die Erweiterung an den bestehenden Standorten zu ermöglichen.

Nach der derzeit gültigen Regel umfasst die bestehende Widmung „Bauland-Wohngebiet“ lediglich eine höchstzulässige GFZ bis 1,0.

Dabei kommt die Festlegung einer GFZ über 1,0 den Intentionen des Landesgesetzgebers entgegen, weil im Sinne eines sparsamen Umganges mit Boden für bauliche Nutzungen aller Art speziell im städtischen Bereich eine maßvolle Verdichtung zielführend und wünschenswert ist.

Es wird jedoch von der Festlegung des Bauland - Wohngebiet nachhaltige Bebauung Abstand genommen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Widmung Bauland - Sondergebiet Kindergarten festgelegt. Damit bei künftigen Erweiterungen bzw. Änderungen des Bebauungsplanes keine Flächenwidmungsplanänderung mehr erfolgen muss.

**Zu 5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), vom Gemeinderat im Jahre 2016 beschlossen, findet sich in der Verordnung unter. § 13 Abs. (1). folgende Aussage zur Siedlungsentwicklung, insbesondere Öffentliche Einrichtungen des Bildungs- und Erziehungswesens):

Parallel zur Siedlungsentwicklung sind wohnortnahe Standorte für Kindergärten und Pflichtschulen vorzusehen. Kindergärten und Bildungseinrichtungen der Schulpflicht sind den einzelnen Stadtteilen zuzuordnen. Dabei ist die gute fuß- und radläufige sowie ÖV gebundenen Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

Auf eine ganztägige Betreuungsmöglichkeit ist Bedacht zu nehmen.

#### 4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN


Gem. §25a Abs. 2 besteht die Möglichkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, sofern...

*„...für eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist und sie einem für diesen Bereich der Gemeinde verordneten örtlichen Entwicklungskonzept nicht widerspricht, darf die Gemeinde mit der Übermittlung des Entwurfs des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu Beginn der Auflage unter gleichzeitiger Vorlage der Bestätigung einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 darüber, dass alle Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind, anregen, dass eine Genehmigung nach § 24 Abs. 11 entfällt. Die Landesregierung hat der Gemeinde innerhalb von 4 Wochen ab Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen, ob dieser Anregung gefolgt wird und eine Genehmigung nach § 24 Abs. 11 entfällt.“*

Nachdem das Screening zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) ergeben hat, dass keine solche erforderlich ist und die geplante Umwidmung der Zielsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht widerspricht, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. §25a Abs. 2 angestrebt. Die entsprechende Bestätigung (Beilage Anregung Beschleunigtes Verfahren gem. §25a Abs. 2) ist im Anhang beigefügt.

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

Der Leiter der Stadtplanung:



(Dipl. Ing. de Buck)