

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes
auf Planblatt I 7 in der KG Viehofen
Grdst.Nr.: 224/3, 224/4 und 315/5 und
auf Planblatt G 17 in der KG Mühlgang
Grdst.Nr.: 145/2, 225 und 226

Unser Zeichen: 04/26/24-003/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

Bericht

In der Landeshauptstadt St. Pölten steht ein Bebauungsplan mit Verordnung vom 22. Mai 2023, GZ.: 04/26-001 und seit 14. Juni 2023 in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

- Darstellung der geänderten Flächenwidmung der Standorte der Kindergärten in der Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße im Stadtteil Viehofen und Trogergasse im Ortsteil Mühlgang
- Änderung der Bebauungsbestimmungen – Änderung der Baufluchtlinie, Streichung der Geschößflächenzahl beim Kindergarten in der Dr. Rudolf Kirchschräger - Straße
- Streichung der Bebauungsdichte beim Kindergarten Trogergasse, KG Mühlgang

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 Landeskindergärten Ludwig-Stöhr-Straße, Mooshöfer Gasse, Karl Pfeffer-Gasse, Wiesnergasse, Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße, Pottenbrunn und St. Georgen/Trogergasse errichtet werden.

Die beiden bestehenden Kindergärten, und zwar jener in der Dr. Rudolf Kirchschräger - Straße sowie in St. Georgen/Troergasse 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.

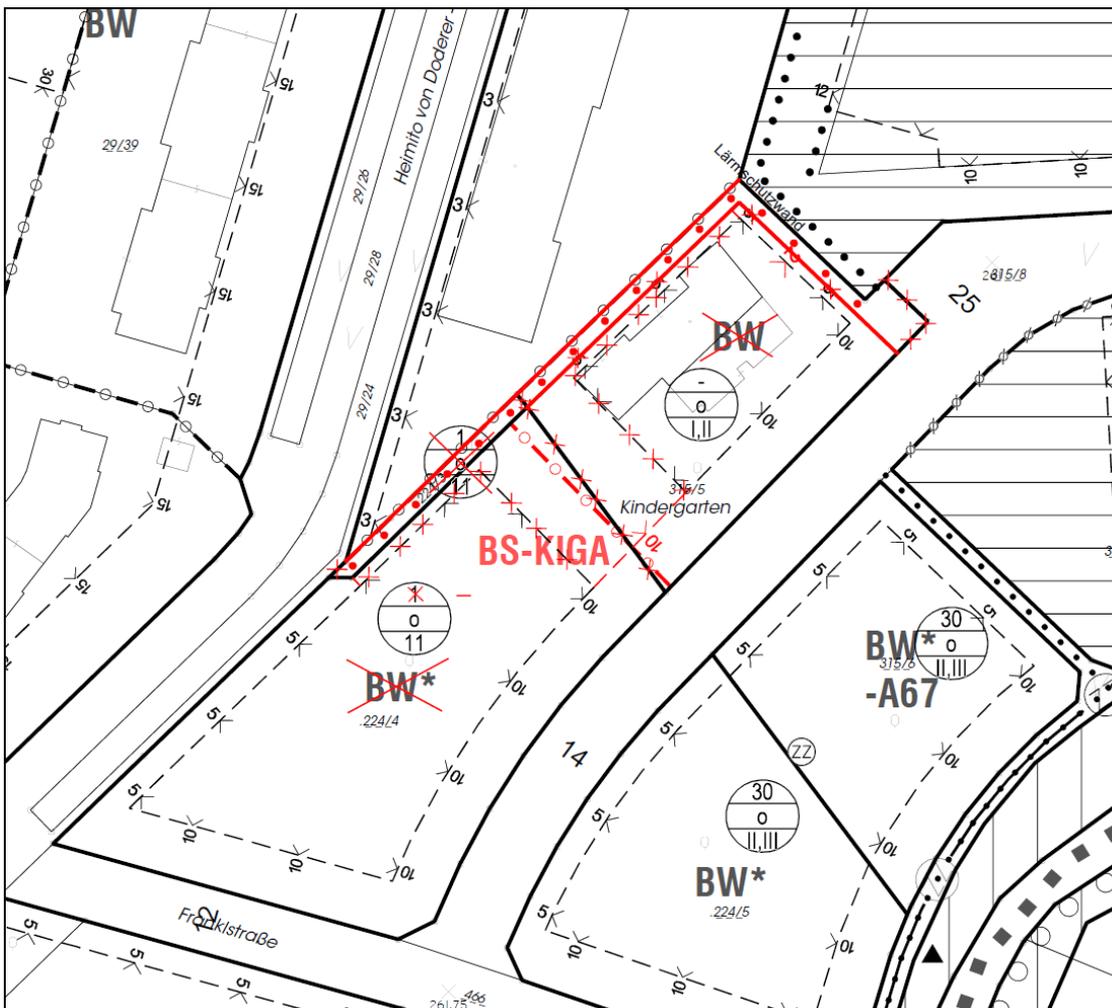
Die Entwicklung entspricht dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“, da Kindergärten an den bestehenden Standorten, welche sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, erweitert werden sollen. Diese Maßnahme entspricht dem raumplanerischen Grundsatz „Innen - vor Außenentwicklung“ sowie der Strategie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

2 ÄNDERUNGSVORHABEN

Das Planungsgebiet betrifft die Standorte der Kindergärten in der Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße im Stadtteil Viehofen und Troergasse 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). Diese Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlichgemacht, um die Übereinstimmung herzustellen.



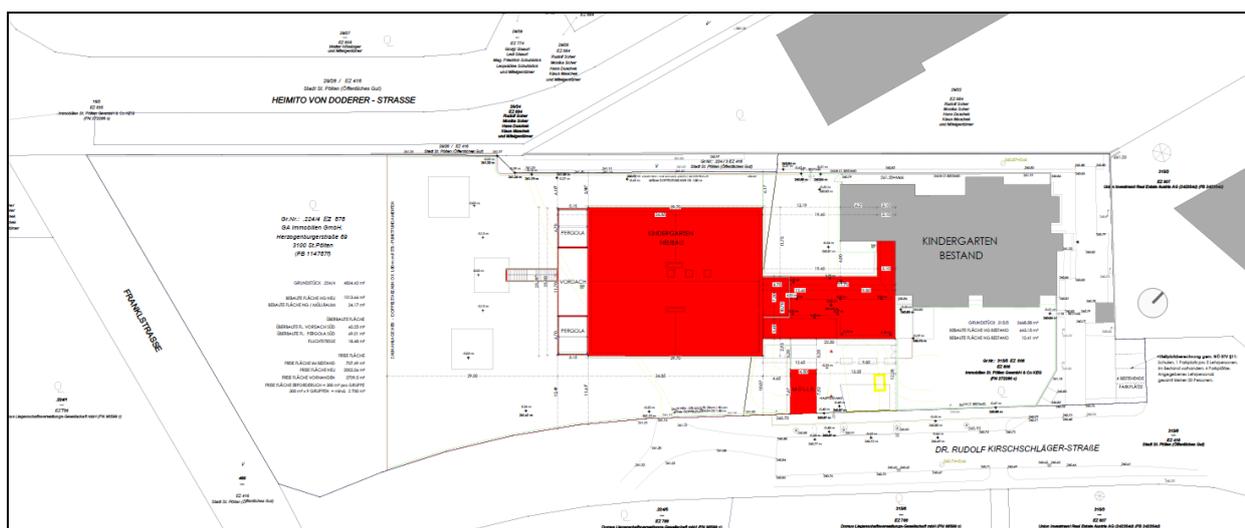
Der Kindergarten in der Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße im Stadtteil Viehofen, liegt zwischen dem Einkaufszentrum Traisenpark/Traisencenter und dem Stadtentwicklungsbereich „Glanzstadt“.

Westlich schließt der dicht verbaute Wohnstadtteil Neuviehofen an, mit Bebauungsbestimmungen von einer Geschosßflächenzahl mit 1,8 - offener Bauweise – max. 22m Gebäudehöhe. Östlich und südlich befinden sich noch Wohnbaulandreserven, welche entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ebenfalls dicht - bis Bauklasse IV - verbaut werden können.

Der bestehende Kindergarten weist derzeit 3 Gruppen auf und befindet sich auf dem Grdst. 315/5 mit den Bebauungsbestimmungen keine Bebauungsdichte – offene Bauweise – Bauklasse I,II. Die vordere Baufluchtlinie entlang der Dr. Rudolf Kirchschräger-Straße weist einen Abstand von 10m auf. Diese Vorgartentiefe wird über das Grdst. 224/4 bis und entlang der Franklgasse fortgesetzt. Zu der nördlichen und westlichen Grundgrenze sind Baufluchtlinien mit 5m Abstand festgelegt. Entlang der Grundgrenze zwischen den gegenständlichen Grundstücken, sind seitliche Baufluchtlinien festgelegt, welche jeweils einen Abstand von mindestens 10m zur Grundgrenze aufweisen. Diese Festlegung ist darauf zurückzuführen, weil das Grundstück 224/4 mit einer max. Gebäudehöhe von 11m ausgestattet ist und unter der Widmung Bauland Wohngebiet ein großvolumiger Geschosswohnungsbau entstehen hätte können.

Entlang der westlichen Grundgrenze besteht eine öffentliche Fußwegverbindung, zwischen der 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.

Um den Vorgaben des NÖ Kindergartengesetzes Folge zu leisten, muss der eingeschossige 3-gruppige Kindergarten auf 6 Gruppen erweitert werden. Zur Umsetzung dieses Projektes sollen die Grundstücke 315/5 und 224/4 vereinigt werden, sodass der Kindergarten Richtung Süden erweitert werden kann.



Die Bebauungsbestimmungen werden folgendermaßen abgeändert:

Änderung der Baufluchtlinien

Die seitlichen Baufluchtlinien werden gestrichen, da diese einerseits aufgrund der Grundstücksvereinigung nicht mehr erforderlich sind und andererseits die bauliche Erweiterung des

Kindergartens im unmittelbaren Anbau an den Bestand erfolgen muss, um die funktionelle und räumliche Verbindung zu gewährleisten. Die Baufluchtlinien entlang des öffentlichen Fußweges werden ersatzlos gestrichen. Der Abstand zur Grundgrenze des Grdst. Nr. 29/22 beträgt mindestens 3m, gesichert durch den öffentlichen Weg. Ansonsten gelten die Bestimmungen der NÖ Bauordnung, hinsichtlich freier Lichteinfall und daraus resultierenden Abständen/Bauwiche.

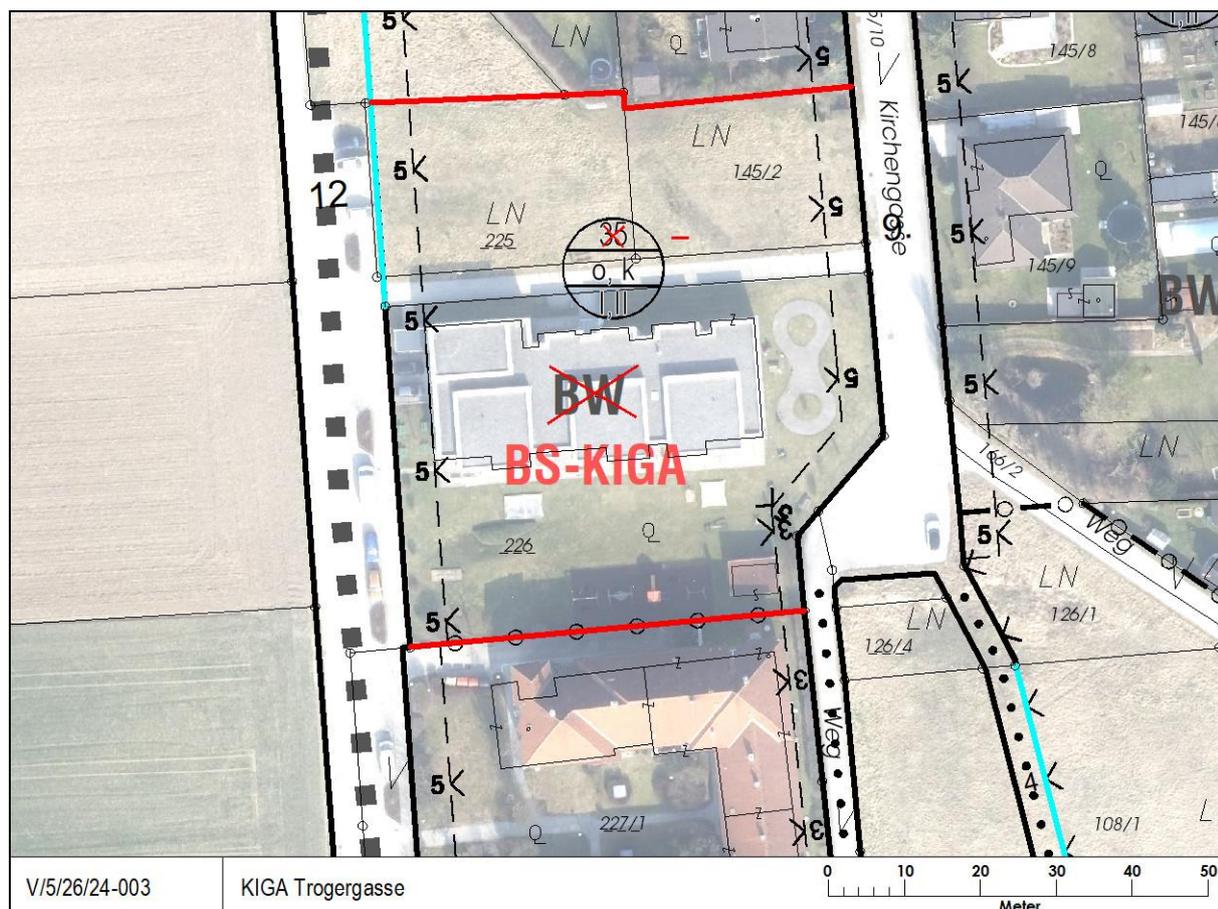
Streichung der Geschoßflächenzahl

Zur Sicherung und Ermöglichung des langfristigen Ausbaues des Kindergartenstandortes wird Geschoßflächenzahl gestrichen. Daher wird wie im Bereich des Bestandes keine Bebauungsdichte/Geschoßflächenzahl mehr festgelegt.

Die Bebauungsdichte wird einerseits durch die Baufluchtlinien und andererseits klar durch die Rahmenbedingungen der unverbauten Fläche pro Kindergarten im § 10 des NÖ Kindergartengesetzes klar geregelt.

2.2 Kindergarten St. Georgen Troergasse

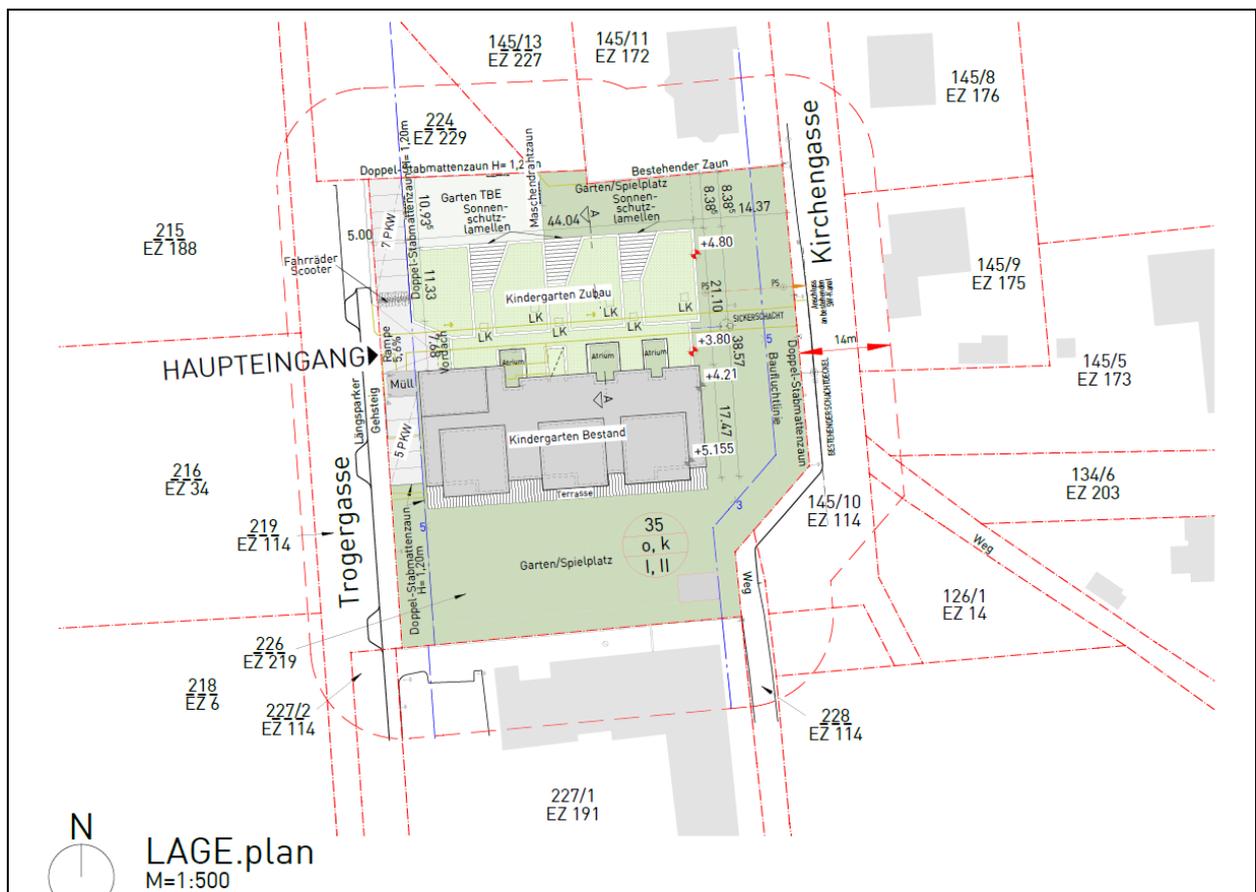
Die Umwidmung für den Kindergarten in Mühlgang erfolgt von Bauland – Wohngebiet auf Bauland – Sondergebiet – Kindergarten. Diese Flächenwidmungsplanänderung wird im Bebauungsplan kenntlichgemacht, um die Übereinstimmung herzustellen.



Der Kindergarten liegt inmitten des Siedlungsgebietes des Stadtteiles St. Georgen – Mühlgang. Südlich schließt ein Baufeld mit großvolumigem Wohnbau an, mit folgenden Bebauungsbe-

stimmungen - Geschößflächenzahl mit 0,8 - offener Bauweise – max. 10m Gebäudehöhe und östlich und nördlich befindet sich eine lockere Einfamilienhausbebauung. Hier überwiegen die Bauvorschriften mit 35% Bebauungsdichte-offene Bauweise- Bauklasse I,II. Diese Bauvorschriften gelten auch im Bereich des Kindergartens.

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.



Die Bauvorschriften werden folgendermaßen abgeändert:

Änderung der Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte von 35% wird gestrichen, um den notwendigen Ausbau zu ermöglichen und gleichzeitig den Vorgaben des NÖ Kindergartengesetzes Folge zu leisten.

Die Bebauungsdichte wird einerseits durch die Baufluchtlinien und andererseits durch die Regelung der unverbauten Fläche pro Kindergartengruppe im § 10 des NÖ Kindergartengesetzes klar geregelt.

3 ÄNDERUNGSANLASS

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bauplans ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage und die Änderung des NÖ Kindergartengesetzes. Um diesen Gesetzesvorgaben Folge zu leisten und eine Verbesserung der Bebaubarkeit zu erzielen sollen die Bauvorschriften in den ggst. Bereichen adaptiert werden.

4 Ziel

Ziel der Stadtgemeinde ist es, die Bebauungsbestimmungen an die strukturellen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und die Bebaubarkeit der ggst. Grundstücke im Bauland Sondergebiet (BS-Kindergarten) zu regeln.

Im Sinne dieses Berichtes wird beantragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 33 NÖ. Raumordnungsgesetz 2014 durch sechs Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Leiter der Stadtplanung:



(Dipl. Ing. de Buck)