



**ERLÄUTERUNGSBERICHT
(BEILAGE ZU GZ.: KS-STE-92/1/1-2024)**

**TEILBEBAUUNGSPLAN
DER STADT KREMS**

**FÜR DIE KG KREMS/
KG WEINZIERL BEI KREMS-„WIENER STRASSE II“**

NEUERSTELLUNG

BearbeiterInnen:

Dipl.-Ing. Porsch ZT GmbH
DI Karl Heinz Porsch
DI Johannes Tremel
DI Natascha Hofstätter
Stadtplatz 14, A-3950 Gmünd

Gmünd, am 23.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG	3
1.1 Inhalt des Verfahrens	3
1.2 Rechtsstand	3
1.3 Leitbild Wiener Strasse	5
1.4 Definition des Geltungsbereiches (= Planungsgebiet)	6
1.5 Hinweis – Digitale Katastralmappe (DKM):	7
II. BESTAND - GRUNDLAGENFORSCHUNG	8
2.1 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand	8
2.2 Gebäudehöhen/Bauklassen	14
2.3 Bebauungsweise	16
2.4 Bebauungsdichte.....	16
2.5 Freiräume	17
2.6 Verkehrserschliessung	17
2.7 Nutzungen	18
III. ZIELDEFINITION	19
IV. ENTWURF	21
4.1 Ortsbildgutachten	22
4.2 Entwurf Bebauungsdichte	24
4.3 Entwurf Bauklassen bzw. absolute Gebäudehöhen.....	25
4.4 Entwurf Bebauungsweise/Baufluchtlinien	30
4.5 Verkehrserschliessung	33
4.5 Freiräume	39
4.6 Bezugsniveau.....	46
4.6 Sonstiges.....	47
V. VERORDNUNGSTEXTENTWURF	49
VI. BEILAGEN	53

Hinweis:

Soweit in diesem Erläuterungsbericht personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen diese Frauen und Männer gleichermaßen.

I. EINLEITUNG

1.1 INHALT DES VERFAHRENS

Die Stadt Krems an der Donau beabsichtigt die Erstellung eines Teilbebauungsplanes gemäß § 33 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., für eine etwa 43.000 m² große Teilfläche in den Katastralgemeinden Krems und Weinzierl bei Krems südlich der Wiener Straße (B35). Diese liegt rund 750 m östlich des Kremser Stadtzentrums und umfasst eine heterogene Aneinanderreihung von betrieblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Der gegenständliche Erläuterungsbericht legt die Planungsabsichten der Stadt Krems an der Donau dar.

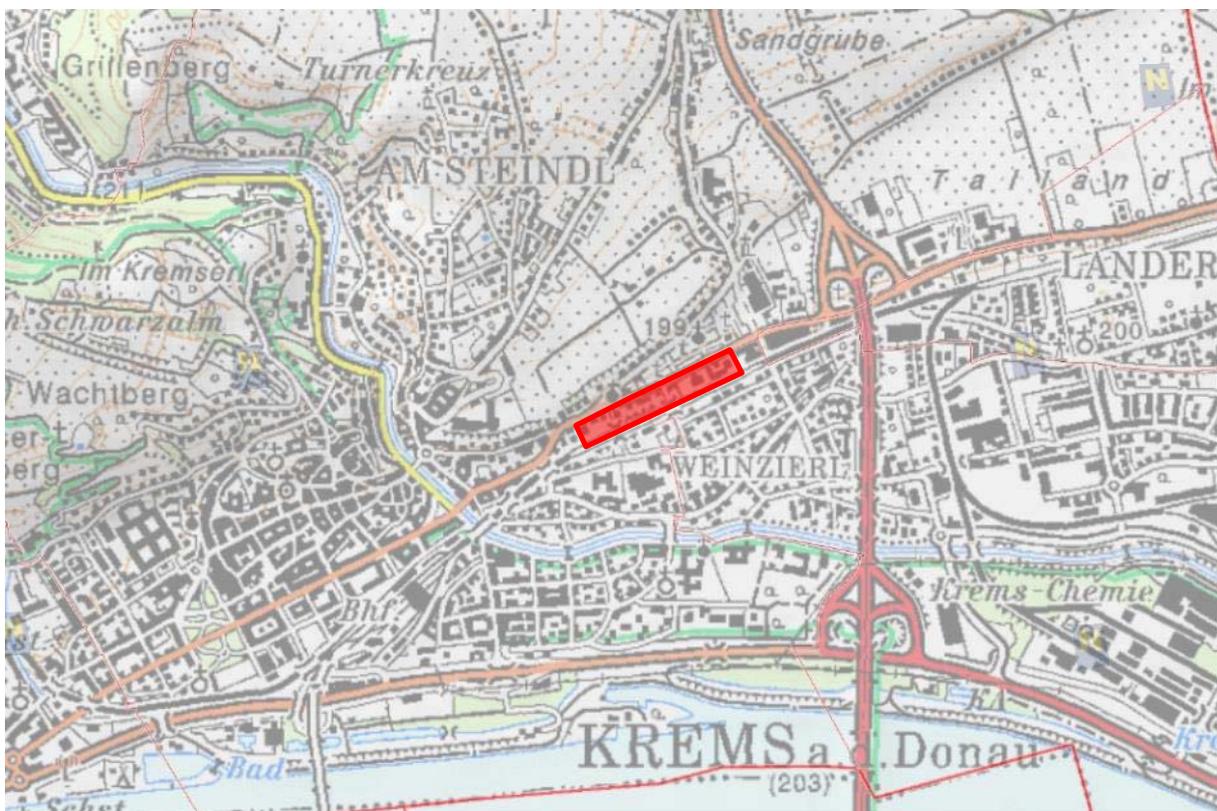


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Atlas; eigene Bearbeitung)

1.2 RECHTSSTAND

Für das gegenständliche Planungsgebiet gibt es derzeit noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ein Regulierungsplan gemäß § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr 3/2015 i.d.g.F., liegt ebenfalls nicht vor.

Im näheren Umfeld wurden jedoch – wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich – für drei Bereiche Teilbebauungspläne verordnet. Der Teilbebauungsplan „Wienerstraße“ grenzt unmittelbar westlich des gegenständlichen Planungsgebietes an. Südöstlich davon wurden verbindliche Regelungen der Bebauung entlang des Mitterweges festgelegt. Südöstlich des gegenständlichen Planungsgebietes ist der Teilbebauungsplan „Berhardigasse“ gültig.

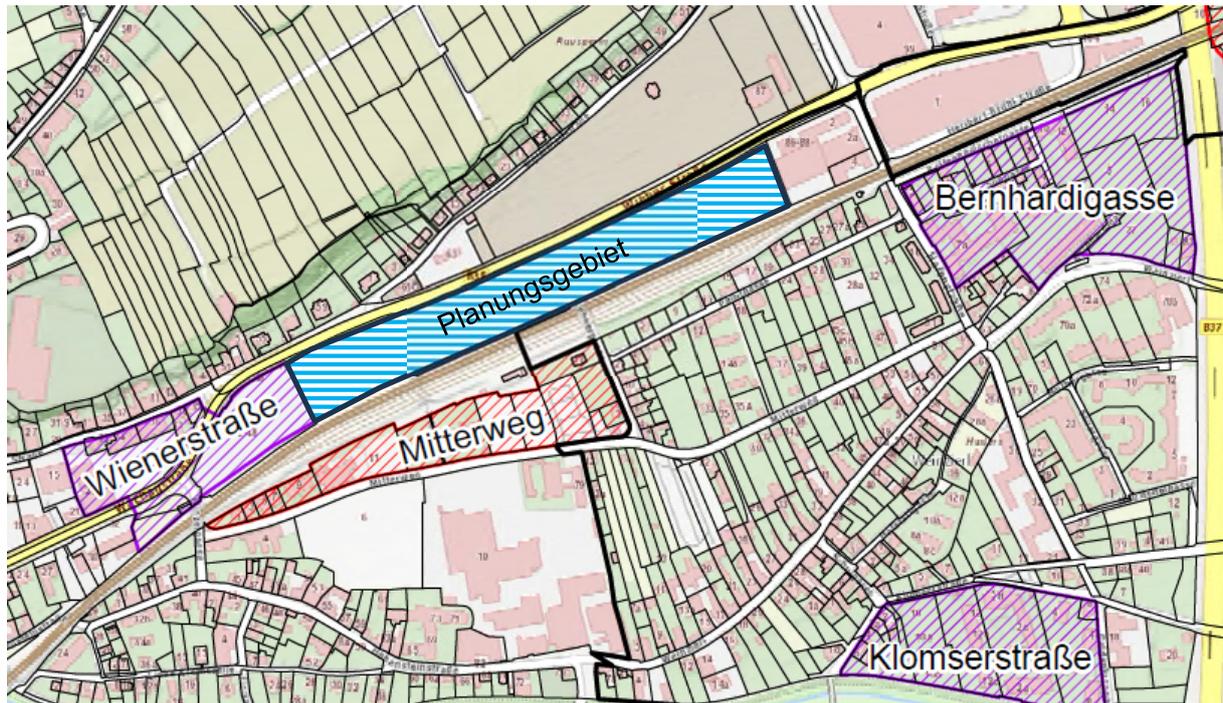


Abbildung 2: Übersicht über die rechtskräftigen Teilbebauungspläne im näheren Umfeld des aktuellen Planungsgebietes

Für das Planungsgebiet sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Aufschließungszone (inkl. höchstzulässiger Geschosßflächenzahlen von 2,5 und 3,4) sowie öffentliche und private Verkehrsflächen verordnet (siehe nachfolgende Abbildung).

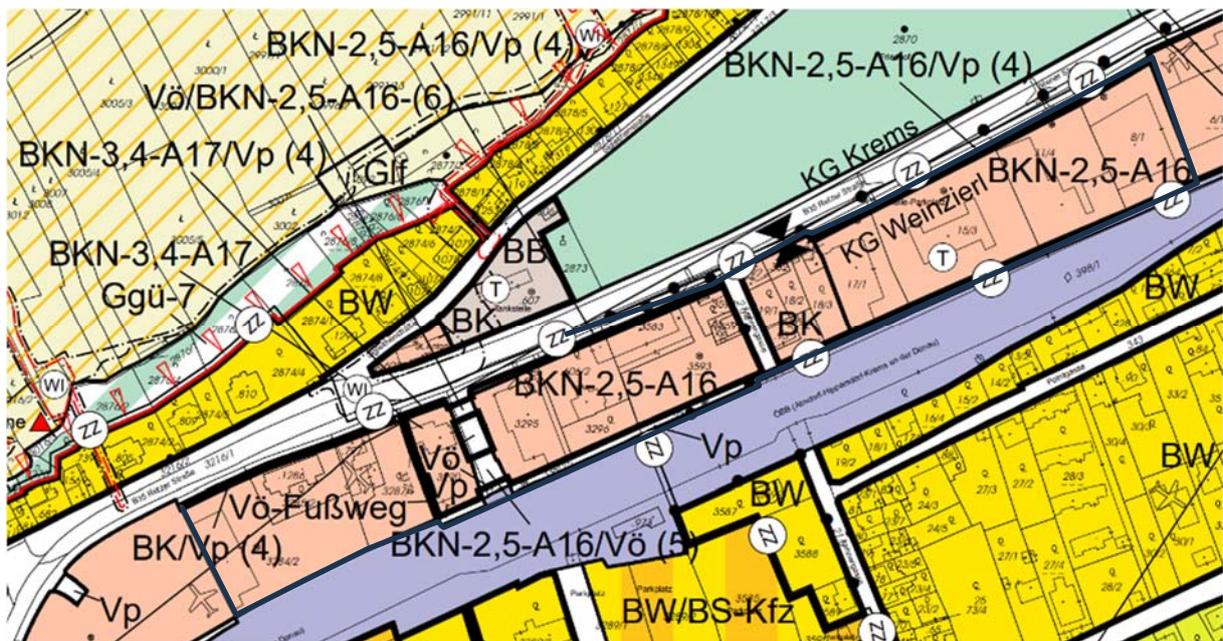


Abbildung 3: Stand der rechtskräftigen Flächenwidmung entlang der Wiener Straße

Als Bedingungen für die Freigabe der beiden Aufschließungszonen BKN-2,5-A16 und BKN-3,4-A17 wurden verordnet:

- Rechtskraft eines Teilbebauungsplanes
- Vertragliche Sicherstellung der öffentlichen Nutzung der Promenade entlang der Wiener Straße und der Ausgestaltung der halböffentlichen Freiräume

Diese Festlegungen wurden im Rahmen der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Umsetzung des infolge kurz skizzierten Leitbildes Wiener Straße getroffen (Rechtskraft seit 22.09.2024).

1.3 LEITBILD WIENER STRASSE¹

Als Grundlage für die Erstellung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wird das durch die Baudirektion ausgearbeitete Leitbild Wiener Straße herangezogen. Dieses wurde im Februar 2019 vom Gemeinderat beschlossen und stellt den informellen Rahmen für die Entwicklung des Straßenzuges der Wiener Straße zwischen den bereits fertiggestellten Projekten „Wiener Tor Center“ im Westen und dem Businesspark „W86“ im Osten dar.

Im Leitbild wurden unter anderem die folgenden sechs Zielsetzungen für die Wiener Straße definiert (vgl. S. 21):

- Aufenthaltsqualitäten: Schaffung einer einladenden, breiten Promenade entlang der Südseite der Wiener Straße
- Eingliederung: Verknüpfung des Kopfbauwerks der Straße (WTC) mit dem städtebaulichen Gefüge der Straße.
- Klare Strukturen: Einfassung des Straßenraums durch die Bebauung.
- Höhenanpassung: Aufnahme derzeitiger Gebäudehöhen bei neuen Projekten an der Straßenfront: Bauklasse III und Anstieg der Höhe der Bebauung zur Bahntrasse hin (Bauklasse IV-V).
- Grünräume – durchgehende Allee: Bebauungskante zur Straße hin, lockerere Bebauung in den Baufeldern mit öffentlichen Freiräumen.
- Qualitätsvolle öffentliche Räume: Abfolge kleinerer Plätze entlang der Wiener Straße.

Diese Zielsetzungen haben in die seit 22.09.2024 rechtskräftigen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes Eingang gefunden und sollen auch im gegenständlichen Teilbebauungsplan berücksichtigt werden.

Im Schlussbericht Leitbild Wiener Straße wird auf Seite 21 betont, dass die prozessual gedachte Implementierung von Wichtigkeit ist, da die Maßnahmen zur Umsetzung des Leitbilds schrittweise über einen längeren Zeitraum Umsetzung finden werden.

Im Zuge des Prozesses der Leitbilderstellung wurden anhand von „Testbebauungen“ unterschiedliche Strukturen und Bebauungshöhen getestet. Im Endbericht zum Leitbild Wiener Straße (vgl. Seiten 22-23) ist ein Beispiel abgebildet, das die angedachte überwiegend geschlossene Gebäudekante entlang der Wiener Straße zeigt. Zur Bahntrasse hin steigt die Bebauungshöhe an. In dieser Abbildung der zukünftig geplanten städtebaulichen Typologie sind

¹ Siehe Konzept Stadtentwicklung Krems 2030 – Leitbild Wiener Straße: <https://www.krems2030.at/projekte/>

entlang der Wiener Straße vier Geschosse und zur Bahntrasse hin ansteigend bis zu sieben Geschosse angedacht worden.

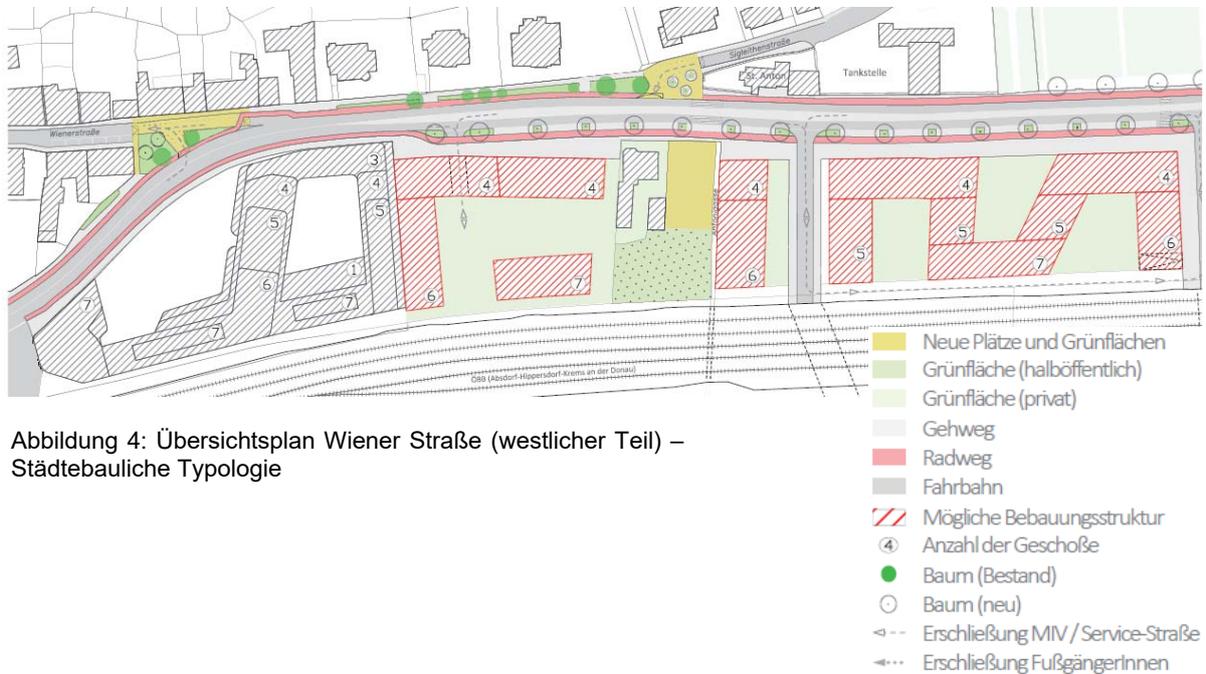


Abbildung 4: Übersichtsplan Wiener Straße (westlicher Teil) – Städtebauliche Typologie

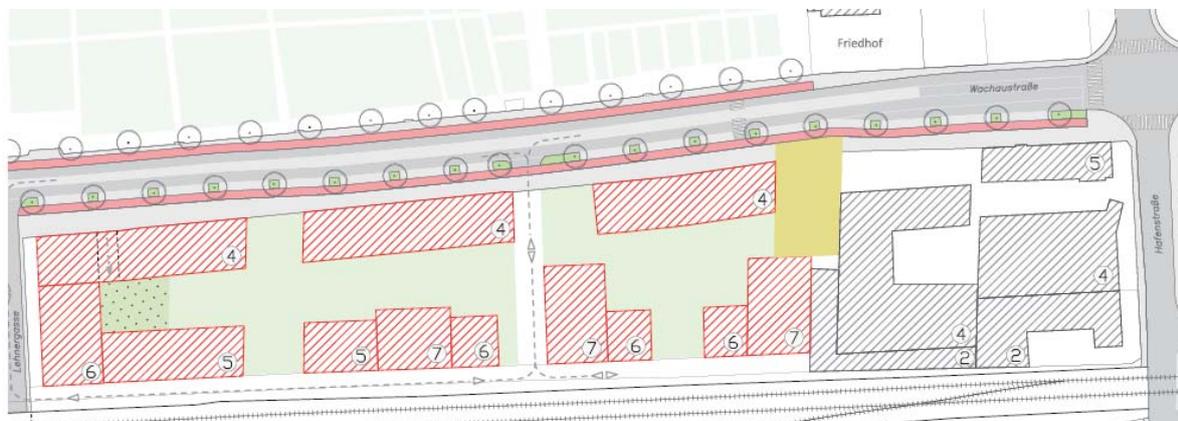


Abbildung 5: Übersichtsplan Wiener Straße (östlicher Teil) – Städtebauliche Typologie

1.4 DEFINITION DES GELTUNGSBEREICHES (= PLANUNGSGEBIET)

Der Geltungsbereich (= Planungsgebiet) stellt eine rund 43.000 m² große Fläche (inkl. Straßenräume) östlich des Stadtzentrums von Krems an der Donau dar. Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der B35, welche die Ausfahrtsstraße von Krems in Richtung Osten sowie eine Verbindung zur B37 darstellt. Westlich wird das Areal vom „Wiener Tor Center“ begrenzt, im Osten ist der Businesspark „W86“ sowie in weiterer Folge das Einkaufszentrum „Alex“ bzw. „Mariandl“ situiert. Südlich wird das Planungsgebiet von der Bahntrasse eingefasst. Im Norden der Wiener Straße liegt der städtische Friedhof, der praktisch die gesamte Länge der Ost-Westausrichtung begleitet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 3216/1, 3216/2, 3211/6, 3594, 3593, 3583, 3586, 3591, .606/2, 3295, 3603, 3290, 3296, 3374, 3287/1, .797, 3380/5, 3285/2, .1286 und 3284/2 jeweils KG Krems sowie die Grundstücke Nr. 4/3, 20/2, 8/1, 11/4, 15/3, 17/1, 18/3, .94, 18/2, .382, .92, 21/4, 19/1, 18/5 und .93 jeweils KG Weinzierl bei Krems.

Das Untersuchungsgebiet stellt eine Erweiterung des Planungsgebietes in Richtung Osten, Westen sowie Norden dar und umfasst das „Wiener Tor Center“, den Businesspark „W86“, den Friedhof sowie die Wohnbebauung entlang der Sigleithenstraße. Eine Ausdehnung des Untersuchungsgebietes in Richtung Süden wird aufgrund der unmittelbar anschließenden Bahntrasse (leichte Höhenlage sowie fünfgleisig im Bereich des Planungsgebietes) und deren trennende Wirkung auf den Siedlungsraum nicht vorgenommen.

Um eine übersichtliche Bestandsbeschreibung darlegen zu können, wird der Untersuchungsraum in Nord, Ost und West untergliedert (siehe nachfolgende Darstellung).

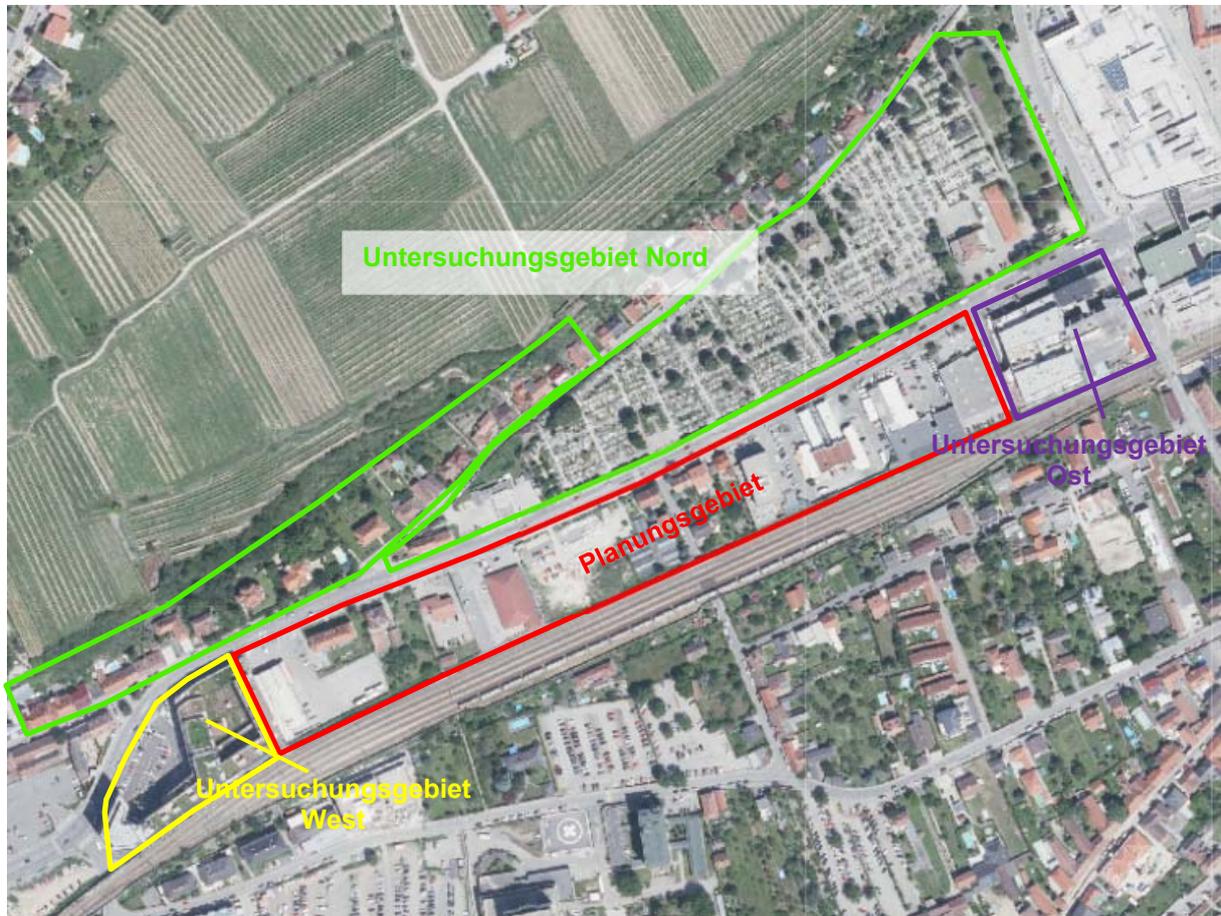


Abbildung 6: Übersichtsplan des Planungsgebietes und der angrenzenden Untersuchungsgebiete (Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Atlas; eigene Bearbeitung)

1.5 HINWEIS – DIGITALE KATASTRALMAPPE (DKM):

Alle in diesem Bericht angeführten Parzellennummern beziehen sich auf den DKM-Stand April 2024.

II. BESTAND - GRUNDLAGENFORSCHUNG

Zu Beginn der Planungen zum gegenständlichen Teilbebauungsplan wurde eine Grundlagenforschung erstellt. Auf Basis von Erhebungen vor Ort, Fotos, Bauakten, Naturstandsvermessungen und dem aktuellen Luftbild wurde ein Grundlagenforschungsplan über den Baubestand erarbeitet, in dem nach Haupt- und Nebengebäuden unterschieden wurde. Weiters wurde bei jedem Hauptgebäude die Bauklasse basierend auf Schätzungen aufgenommen, die im Zuge der Erhebungen (vor allem ausgehend von der Anzahl der Geschoße) getroffen wurden.

Im Rahmen einer Begehung des Planungsgebietes wurden Daten wie Geschoßanzahl, Gebäudenutzung, Bauweise, Dachformen, Sockelhöhe, Anzahl, Art und Größe der Nebengebäude und Höhe der Einfriedung erhoben. Die wichtigsten Ergebnisse der Erhebungen sind in den beiliegenden Plänen („Baubestand“ und „Bauklassen“) zur Grundlagenforschung digital verarbeitet.

2.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND GEBÄUDEBESTAND

Die Plandarstellung „Baubestand“ der Grundlagenforschung (= Beilage 1) umfasst für das Planungsgebiet und den Untersuchungsraum eine Unterscheidung zwischen Hauptgebäuden (v.a. Wohngebäude), Garagen und anderen Nebengebäuden (Gartenhäusern etc.) sowie Flugdächer und Carports (wenn in DKM oder Naturstand ersichtlich). Für den umliegenden Untersuchungsraum wurden lediglich die Hauptgebäude basierend auf einer Begehung vor Ort und dem aktuellen Orthofoto in die Plandarstellung aufgenommen.

Das Planungsgebiet und der in Kapitel 1.3 definierte Untersuchungsraum weisen eine Durchmischung von Büro-, Handels- sowie Dienstleistungseinrichtungen und Wohnfunktion auf. Der gesamte Untersuchungsraum ist durch eine heterogene Bauweise gekennzeichnet. Es wechseln sich Einfamilienhäuser und mehrgeschossige Wohnhäuser mit Tankstellen und Gewerbebauten ab. Dazwischen bestehen auch unbebaute Grundstücke bedingt durch den Abriss von ehemaligen Baubeständen (z.B. zwischen dem Pagro-Markt im Westen und der Lehnergasse im Osten und auf Parzelle Nr. 3290 KG Krems). Eine einheitliche Bauweise ist – bis auf die Einfamilienhäuser in der Sigleithentraße – nicht vorhanden.

„Die im Süden parallel zur Wiener Straße verlaufende Bahntrasse weist starke Barrierewirkung auf. Eine topographische Besonderheit im Gebiet stellt der starke Anstieg im Norden der Straße dar – an den Hängen sind Weingärten. Der Fluss Krems trennt das Bearbeitungsgebiet von der Altstadt. Am West- und Ostende des Bearbeitungsgebietes sind Situationen mit städtebaulicher Torwirkung auszumachen, ebenso wie beidseitig bei der Einmündung der Wachauer Straße in die Wiener Straße.“ (vgl. Leitbild S. 11 und 12)

Folgende Bilder sollen einen Überblick über die Struktur und den Gebäudebestand des Planungsgebietes geben (von West nach Ost, beginnend auf Höhe des Penny Marktes, Parzelle Nr. 3284/2, KG Krems):



Abbildung 7: Orientierungshilfe für die nachfolgenden Abbildungen



Abbildung 8: Westlicher Teil des Planungsgebietes, Blick Richtung Osten, Wiener Straße stadtauswärts auf Höhe des Penny Marktes (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 9: Westlicher Teil des Planungsgebietes, Blick Richtung Westen, Wiener Straße stadteinwärts auf Höhe des Penny Marktes mit Blick auf das „WTC“-Gebäude (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 10: Westlicher Teil des Planungsgebietes, Blick Richtung Osten, Wiener Straße stadtauswärts auf Höhe der Parzellen Nr. .1286 und .797 (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 11: Westlicher Teil des Planungsgebietes, Blick Richtung Osten, Wiener Straße stadtauswärts auf Höhe der mittlerweile unbebauten Parzelle Nr. 3290 (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 12: Mittlerer Bereich des Planungsgebietes, Blick Richtung Osten, Wiener Straße stadtauswärts auf Höhe des ehem. Gärtnerriegeländes (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 13: Mittlerer Bereich des Planungsgebietes, Blick Richtung Osten, Wiener Straße stadtauswärts auf Höhe Lehnergasse (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 14: Östlicher Teil des Planungsgebietes, Blick Richtung Westen, Wiener Straße stadteinwärts auf Höhe der BP-Tankstelle (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)



Abbildung 15: Östlicher Teil des Planungsgebietes, Blick Richtung Osten, Wiener Straße stadtauswärts auf Höhe von Parzelle Nr. 11/4 KG Weinzierl bei Krems (Quelle: Google Street View, aufgenommen Sept. 2024)

2.2 GEBÄUDEHÖHEN/BAUKLASSEN

In der Plandarstellung „Bauklassen“ der Grundlagenforschung (= Beilage 2) sind die Gebäudehöhen der Hauptgebäude in Anlehnung an die Bauklassen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (§ 31 Abs. 2 NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F.) ersichtlich.

(Hinweis: Die dokumentierten Höhen stellen Schätzungen dar, die im Zuge der Erhebungen vor allem ausgehend von der Anzahl der Geschosse getroffen wurden. Nebengebäude wurden nicht klassifiziert. Die in der Plandarstellung verzeichneten Gebäudehöhen geben aufgrund der Schätzungen keine gesicherte Aussage über die Gebäudehöhen nach der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. wieder.)

Der Bebauungshöhe kommt nicht nur als Mindestinhalt des Bebauungsplanes (lt. NÖ ROG 2014), sondern auch als ein das Ortsbild wesentlich prägender Faktor besondere Bedeutung zu.

Im östlichen Untersuchungsgebiet entsprechen die Gebäudebestände größtenteils der Bauklasse IV (über 11 m bis 14 m). Teilweise sind dort auch höhere Gebäudeteile mit bis zu fünf Geschossen vorhanden, die in die Bauklassen V und VI (über 14 m bis 20 m) eingeordnet werden können. Ein Firmengebäude auf Parzelle Nr. 462 (KG Weinzierl bei Krems) entspricht der Bauklasse II (über 5 m bis 8 m).

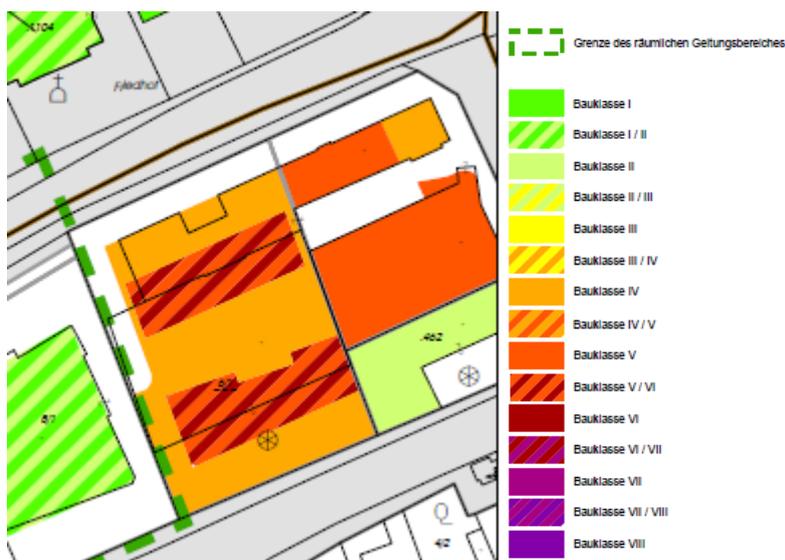


Abbildung 16: Gebäudehöhen des Bestandes nach Bauklassen im östlichen Untersuchungsgebiet

Im westlichen Untersuchungsraum legt der rechtskräftige Teilbebauungsplan für den einen Teil des Baubestandes des Projektes „WTC“ eine maximale Gebäudehöhe von 223,5 müA (entspricht einer Gebäudehöhe von 25 m bzw. Bauklasse VIII) fest. Die übrigen Teile weisen maximale Gebäudehöhen zwischen 203,0 müA (= maximale Gebäudehöhe von 4,5 m) und 221,50 müA (= maximale Gebäudehöhe von 23 m) fest. Insgesamt finden sich dort größtenteils vier Geschosse, in Teilbereichen aber bis zu sieben Geschosse.

Im nördlichen Untersuchungsgebiet lassen sich die bestehenden Wohnhäuser entlang der Sigleithenstraße in die Bauklassen I-II (= bis 8 m) einordnen. Nördlich der Wiener Straße im Westen weisen die villenartige Bebauungsstruktur sowie die westlich anschließende geschlossene Bebauung einen Gebäudebestand der Bauklasse II (bis 8 m) und III (bis 11 m) auf.



Abbildung 17: Gebäudehöhen des Bestandes nach Bauklassen im nördlichen Untersuchungsgebiet

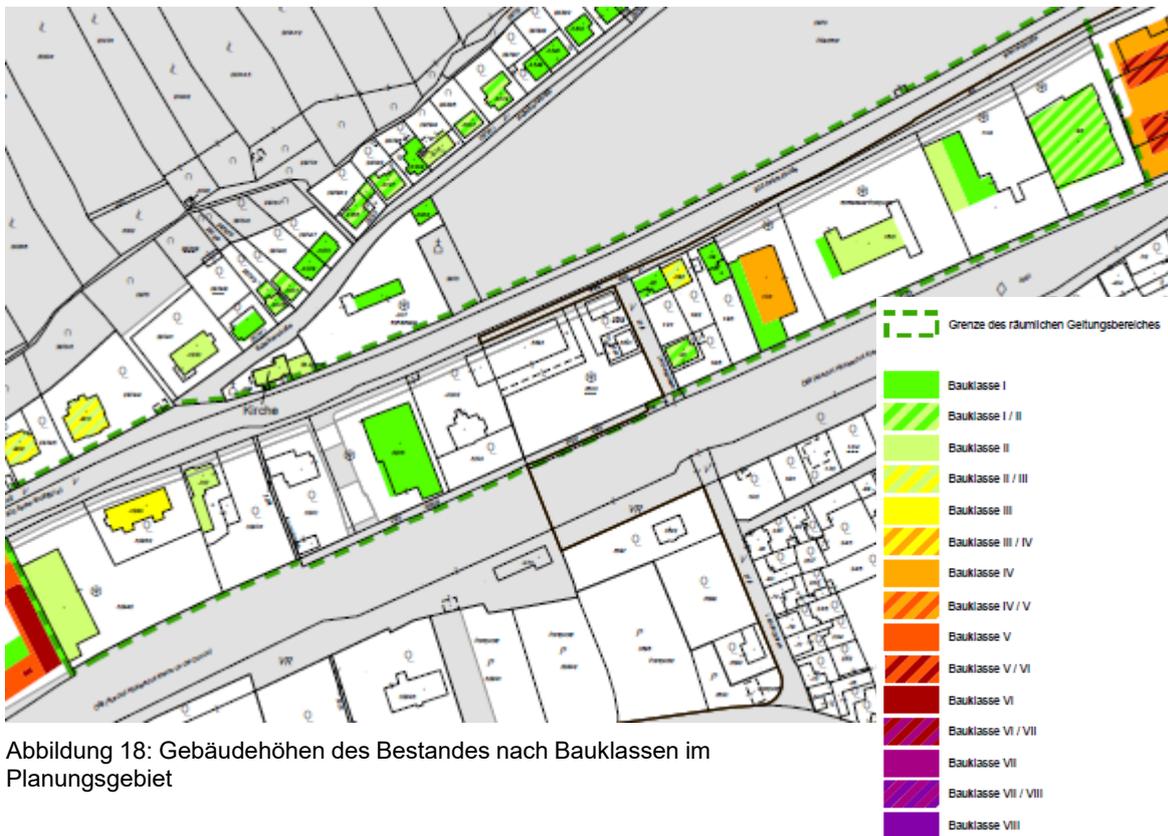


Abbildung 18: Gebäudehöhen des Bestandes nach Bauklassen im Planungsgebiet

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes selbst finden sich zum größten Teil Gebäudebestände, die sich in die Bauklassen I (bis 5 m) und II (über 5 m bis 8 m) einordnen lassen (siehe Abbildung 18). Nur ein Mehrfamilienhaus (Bauklasse III – über 8 m bis 11 m) auf Parzelle Nr. .1286, KG Krems, ein Wohnhaus (Bauklasse II-III – über 5 m bis 11 m) auf Parzelle Nr. .382, KG Weinzierl bei Krems, sowie ein Bürogebäude (Bauklasse IV – über 11 bis 14 m) auf Parzelle Nr. 17/1, KG Weinzierl bei Krems weichen von diesen Gebäudehöhen ab.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit wenigen Ausnahmen die überwiegende Anzahl an Hauptgebäuden im Planungsgebiet und in den angrenzenden Untersuchungsgebieten die Bauklassen I-II (bis 8 m) aufweisen. Markante Ausnahmen stellen die beiden dichter bebauten Projekte östlich (Businesspark „W86“) und westlich (Wiener Tor Center - WTC) des Geltungsbereiches des gegenständlichen Teilbebauungsplanes dar. Diese weisen Gebäudehöhen bis zu 25 m auf.

2.3 BEBAUUNGSWEISE

Sowohl in der Plandarstellung zum Baubestand als auch zu den Bauklassen ist die Bebauungsweise, welche einen der Mindestinhalte des Bebauungsplanes darstellt, aufgrund der farbigen Unterscheidung der Gebäude klar erkennbar.

In den Untersuchungsgebieten Ost und West entsprechen die Gebäudebestände der geschlossenen Bebauungsweise. Das nördliche Untersuchungsgebiet weist ganz im Westen eine geschlossene und entlang der Sigleithenstraße eine überwiegend offene bzw. vereinzelt eine gekuppelte Bebauungsweise auf.

Im Planungsgebiet selbst sind die vorzufindenden Bebauungsweisen inhomogener. Es finden sich offene (z.B. Parz. Nr. .1286, KG Krems), einseitig offene (z.B. Parzelle Nr. 3284/2, KG Krems) und geschlossene (z.B. Parzelle Nr. .92, KG Weinzierl bei Krems) Bebauungsweisen.

Im Untersuchungsraum sind verschiedenste Dachformen (Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer) vorhanden. Eine Homogenität an Dachformen ist nicht feststellbar. Bei älteren Gebäuden finden sich vermehrt Walm- und Satteldächer. Jüngere Gebäudebestände weisen vermehrt Flachdächer auf.

Abschließend kann festgehalten werden, dass im Untersuchungsraum weder eine dominante Bebauungsweise, noch eine dominante Dachform erkennbar sind.

2.4 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte (= das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstückes) wird für die Untersuchungsgebiete und das Planungsgebiet nicht berechnet. Daher gibt es für dieses Thema keinen Plan zur Grundlagenforschung.

Entlang der Wiener Straße hat es mittlerweile mehrere Abbrüche von Baubeständen gegeben, sodass eine Aussage zur Dichte nicht repräsentativ wäre und keine Planungsschlüsse für den neuen Teilbebauungsplan gezogen werden könnten. Zudem hat sich die Stadtgemeinde Krems – ausgehend vom städtebaulichen Leitbild, welches für das Planungsgebiet eine Nachverdichtung vorsieht – im Rahmen der seit 22.09.2024 rechtskräftigen 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes mit der Festlegung von höchstzulässigen Geschößflächenzahlen (2,5 und 3,4) bereits entschieden, welche Dichten man im Planungsgebiet künftig forcieren möchte.

2.5 FREIRÄUME

Öffentliche Freiräume in Form von ausgewiesenen/gewidmeten Parkanlagen, Sportanlagen und Spielplätzen etc. sind im Untersuchungsgebiet nur in Form des über drei Hektar großen städtischen Friedhofes vorhanden (= Untersuchungsgebiet Nord). Dieser stellt eine Trennung zwischen Wiener Straße und der weiter nördlich verlaufenden Sigleithenstraße dar. Eine bedeutsame Rolle als Erholungsraum kommt dem Naherholungsgebiet „Kremsfluss“ zu, welches rund 400 m vom Planungsgebiet entfernt liegt.

Private Grünräume sind im Untersuchungsgebiet vor allem in Zusammenhang mit der Wohnnutzung der Sigleithenstraße (= Untersuchungsgebiet Nord) vorhanden. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich eine teilweise begrünte Böschungskante, welche den Übergang zu den anschließenden Weinterrassen darstellt (siehe auch Schlussbericht Leitbild Wiener Straße, Seite 14).

Als private Grünräume innerhalb des Planungsgebietes sind die Hausgärten von mehreren bestehenden Wohnhäusern zu nennen (z.B. Parzelle Nr. 3287/1, KG Krems; Parzellen Nr. 18/2, 18/3, 18/5 und 19/2, KG Weinzierl bei Krems).

2.6 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Teilungsplanes erfolgt über die Wiener Straße (B 35) und über die Lehnergasse. Die B 35 stellt eine der Hauptverkehrsachsen nach Krems in Richtung Innenstadt dar und verbindet die B 37 mit dem Stadtzentrum. Das östlich des Planungsgebietes situierte Einkaufszentrum Mariandl/Alex wird ebenfalls durch die B 35 mit dem westlichen Stadtgebiet (Innenstadt) verbunden. Mit der Antonigasse besteht darüber hinaus eine Fußwegverbindung zwischen der Wiener Straße (Antonikirche) unter der Bahntrasse hindurch bis zum Universitätsklinikum Krems an der Donau.

Der Untersuchungsraum ist mit den Linien 2 und 3 des Kremser Stadtbusses erreichbar. Die Haltestellen der beiden Linien werden im Halbstunden-Takt bedient. Die Route der Linie 2 führt vom Bahnhof über die Mitterau in Richtung Krankenhaus Nord zur Antonikirche, dem Bründlgraben und zurück über den Dreifaltigkeitsplatz zum Bahnhof. Die Linie 3 wird vom Bahnhof über die Winzergasse zum Krankenhaus und weiter Richtung Lerchenfeld und zurück über die Arbeiterkammer, die Wiener Brücke zum Bahnhof bedient. Insgesamt befinden sich zwei Haltestellen, die von beiden Linien angefahren werden, innerhalb des Geltungsbereiches (Friedhof/Wiener Straße sowie Antonikirche).

Beidseitig der Wiener Straße befinden sich richtungsgebundene Radwege. Hier verläuft auch der Kamp-Thaya-March (KTM) Radweg, der auf einer Länge von mehr als 400 Kilometern entlang der drei gleichnamigen Flüsse verläuft.

Auf Parzelle Nr. 3295 (KG Krems) nördlich der Bahntrasse sowie auf Parzelle Nr. 3289/1 (KG Krems) südlich der Bahntrasse sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan Teilflächen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Diese sind in der Natur jedoch noch nicht hergestellt, sondern sollen zukünftig eine zusätzliche Anbindung zwischen Wiener Straße und dem Universitätsklinikum Krems unter der Bahntrasse sicherstellen.

Hinzuweisen ist, dass über große Teile des Planungsgebietes Anflüge zum bzw. Abflüge vom südlich der Bahn gelegenen Hubschrauberlandeplatz beim Krankenhaus erfolgen. Dies ist hinsichtlich der Festlegung der höchstzulässigen Gebäudehöhen relevant. Der Anflugsektor ist im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

2.7 NUTZUNGEN

Im nördlichen Untersuchungsgebiet dominiert – neben den Flächen des städtischen Friedhofs (öffentliche Nutzung) sowie einer Tankstelle – die Wohnnutzung entlang der Sigleithenstraße. Im westlichen und östlichen Untersuchungsraum ist eine Nutzungsdurchmischung – Wohnen, betriebliche und gewerbliche Nutzung, Büros – vorzufinden. Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes selbst ist ebenfalls eine Nutzungsdurchmischung vorhanden. Hier finden sich aktuell Dienstleistungs- und Handelsbetriebe inklusive Stellplätze, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, die Flächen der ehemaligen Gärtnerei, eine Tankstelle sowie ein Autohändler. Einheitliche Nutzungen sind insbesondere im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes nicht vorhanden.

III. ZIELDEFINITION

Für das gegenständliche Planungsgebiet soll die Festlegung von Bebauungsbestimmungen in einem Teilbebauungsplan gemäß § 30 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F, erfolgen. Durch die Erstellung eines Teilbebauungsplanes soll mittels eines zeitgemäßen Planungsinstrumentes ein rechtlicher Rahmen für die künftige Entwicklung des Straßenzuges südlich der Wiener Straße geschaffen werden. Die Bestimmungen im vorliegenden Entwurf werden im Wesentlichen auf Basis des Leitbildes Wiener Straße² festgelegt, welches den informellen Rahmen für die Entwicklung des Straßenzuges der Wiener Straße zwischen den bereits fertiggestellten Projekten „Wiener Tor Center“ im Westen und dem Businesspark „W86“ im Westen darstellt.

Dabei wurden unter anderem die folgenden sechs Zielsetzungen für die Wiener Straße definiert:

- Aufenthaltsqualitäten: Schaffung einer einladenden, breiten Promenade entlang der Südseite der Wiener Straße
- Eingliederung: Verknüpfung des Kopfbauwerks der Straße (WTC) mit dem städtebaulichen Gefüge der Straße.
- Klare Strukturen: Einfassung des Straßenraums durch die Bebauung.
- Höhenanpassung: Aufnahme derzeitiger Gebäudehöhen bei neuen Projekten an der Straßenfront: Bauklasse III und Anstieg der Höhe der Bebauung zur Bahntrasse hin (Bauklasse IV-V).
- Grünräume – durchgehende Allee: Bebauungskante zur Straße hin, lockerere Bebauung in den Baufeldern mit öffentlichen Freiräumen.
- Qualitätsvolle öffentliche Räume: Abfolge kleinerer Plätze entlang der Wiener Straße.

Diese Zielsetzungen sollen auch im gegenständlichen Teilbebauungsplan Eingang finden. Wie in Kapitel 1.3 erwähnt, wird im Schlussbericht zum Leitbild Wiener Straße betont, dass die „*prozessual gedachte Implementierung*“ von Wichtigkeit ist, da die Maßnahmen zur Umsetzung des Leitbildes schrittweise über einen längeren Zeitraum Umsetzung finden werden. Dies ist insbesondere deswegen von Bedeutung, weil in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes die vorhandenen Baubestände und deren Nutzungen aufgrund der Größe des Planungsgebietes teilweise noch längere Zeit bestehen bleiben werden. Um jedoch trotzdem weiterhin Um- und Zubauten an diesen Gebäuden vornehmen zu können, soll für jene Gebäude, die in unmittelbarer Zukunft keiner neuen Nutzung zugeführt werden, der Bestand im Teilbebauungsplan gesichert werden (= Festlegung von Bebauungsbestimmungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baubestände). Für diese Bereiche soll eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Ziel ist dann eine Angleichung der Bebauungsstrukturen an jene Strukturen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt umgesetzt werden sollen.

Inhaltlich wurden die Bestimmungen im vorliegenden Entwurf des Teilbebauungsplanes zur Erreichung nachfolgender Ziele gewählt:

- Schaffung der Möglichkeit für eine konsistente, geordnete und der Eignung des Gebietes entsprechenden Entwicklung des Straßenzuges entlang der Wiener Straße.

² Siehe Konzept Stadtentwicklung Krems 2030 – Leitbild Wiener Straße: <https://www.krems2030.at/projekte/>

- Der Bereich des Planungsgebietes entlang der Wiener Straße stellt derzeit ein inhomogenes Bild dar. Die Straßenflucht zur Wiener Straße sollte durch zukünftige Bauungen schrittweise wiederhergestellt werden.
- Für den gegenständlichen Teil des Stadtgebietes soll eine neue Entwicklung mit der Möglichkeit der Verdichtung geschaffen werden. Dies erfordert die Festlegung von Gebäudehöhen, die über jenen des derzeit bestehenden Gebäudebestandes im Planungsgebiet liegen.
- Umsetzung einer gestaffelten Höhenentwicklung von der Straßenfront der Wiener Straße ausgehend mit einem Anstieg der Gebäudehöhe zur Bahntrasse hin in Richtung Süden. Dabei wird in Teilbereichen von der Möglichkeit der Festlegung von absoluten Gebäudehöhen Gebrauch gemacht, über die keine Gebäudeteile reichen dürfen.
- Berücksichtigung des Ist-Zustandes jener Baubestände, die in naher Zukunft keine neue Nutzung erwarten lassen. Für diese Bereiche ist mittel- bis langfristig eine Angleichung der Bebauungsbestimmungen an die geplante neue Entwicklung entlang der Wiener Straße vorgesehen.
- Sicherstellung von Freiräumen, d.h. qualitativ zu gestaltenden Plätzen zum öffentlichen Gut hin.

Die Neuerstellung des Teilbebauungsplanes erfolgt gemäß den Bestimmungen laut § 33 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.

IV. ENTWURF

Grundlage für die Erstellung des Entwurfes des gegenständlichen Teilbebauungsplanes sind die Analysen im Planungsgebiet sowie dessen Umgebungsbereich (siehe Kapitel II). Diese geben einen Überblick über die Siedlungsstruktur und den Gebäudebestand, die Gebäudehöhen und die Bebauungsweisen. Darüber hinaus wurden insbesondere folgende Grundlagen für die Erstellung des Teilbebauungsplanes herangezogen:

- Leitbild Wiener Straße (<https://www.krems2030.at/projekte>)
- Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH: Beurteilung der Ortsbildgestaltung, 25.10.2023
- HALPIN Projektentwicklungs GmbH: diverse Projektunterlagen aus den Jahren 2024 und 2025 (u.a. Lagepläne, Projektschnitte, Zufahrtsschemata, Belichtungsnachweise, Vorschläge Gestaltung der Freiflächen)
- Retter & Partner: B35 Retzer Straße, Bereich Wiener Straße/Wachau Straße Vollausbau – Verkehrstechnische Überprüfung 2019, Technischer Bericht Stand 17.07.2019
- Retter & Partner: Anschluss Zufahrt Landeskrankenhaus, Lageplan und Querschnitte, Ergänzung Radweg – Variante 2, 23.10.2020
- Magistrat der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung: 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes
- M.T.K. Real GmbH: Freiraumplanung - Gesamtdokument, 13.05.2025
- Büro Kandl Landschaftsplanung (Technisches Büro für Landschaftsplanung DI Paul Kandl e.U.): Diverse Empfehlungen zur Gestaltung der Frei-/Grünräume 2024/2025
- Plan Bezugsniveau der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 12.02.2020 (GZ 10074)
- Einreichplan betreffend die Anflugsektoren des Zivilflugplatzes für Hubschrauber Pistentklasse C (Stand 02.07.2019)

Es wird darauf hingewiesen, dass der gegenständliche Teilbebauungsplan eine Rahmenbedingung in Bezug auf die zukünftig mögliche Bebauung darstellt. Im Zuge eines künftigen Bewilligungsverfahrens wird zu prüfen sein, inwieweit die NÖ Bauordnung 2014 in der gültigen Fassung Einschränkungen der geplanten Baustrukturen bewirkt.

Hinweis zu den nachfolgenden Erläuterungen:

Zur besseren Übersichtlichkeit der Erläuterungen der geplanten Festlegungen wird in den Kapiteln 4.2, 4.3 und 4.4 eine Untergliederung des Geltungsbereiches in „*westliches Planungsgebiet*“, „*Projektfläche 1 (Wiener Straße 58-66)*“, „*östliches Planungsgebiet*“ sowie „*Projektfläche 2 (Wiener Straße 78-82)*“ vorgenommen (siehe nachfolgende Abbildung).

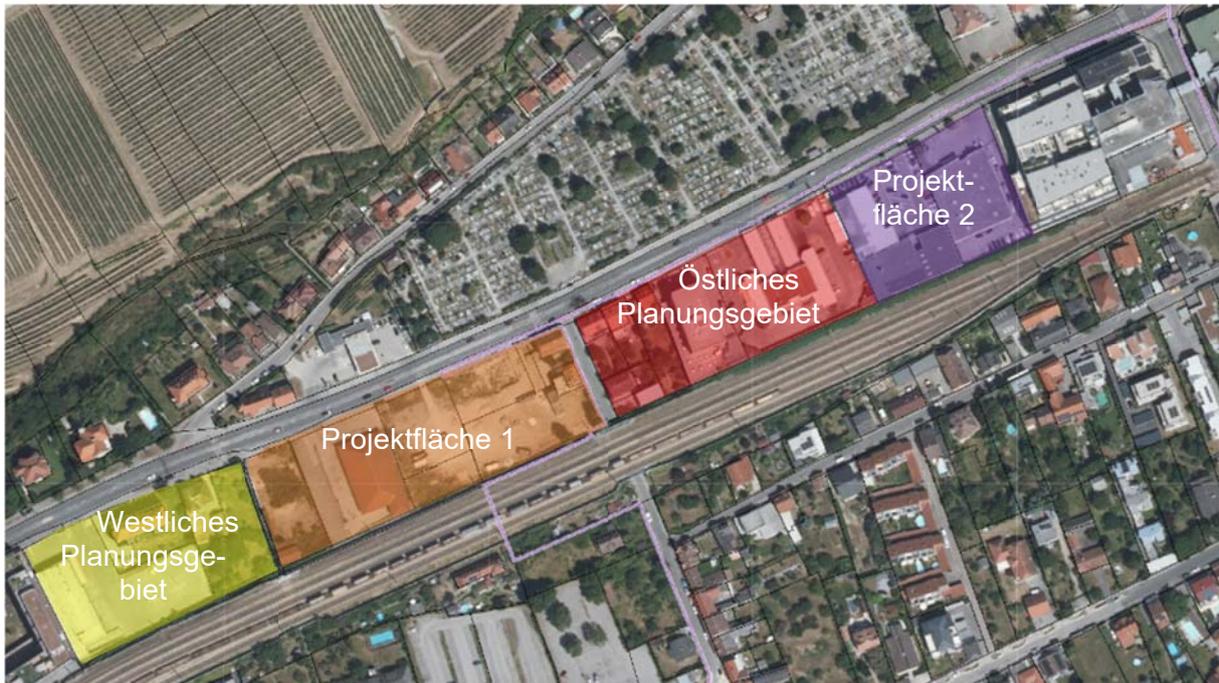


Abbildung 19: Übersicht über die Untergliederung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes

4.1 ORTSBILDGUTACHTEN

Von der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH (3382 Loosdorf) liegt eine Beurteilung der Ortsbildgestaltung (nach § 29 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014) vor (25.10.2023).

In der Zusammenfassung und den Schlussfolgerungen am Ende des Gutachtes wurde festgehalten:

„Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes entsprechen somit vollinhaltlich den Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, weil damit

- *dichtere Baustrukturen als im Umgebungsbereich (z.B. nördlich an der Sigleithenstraße oder südlich der Bahnlinie - Pointgasse und Mitterweg) ermöglicht werden und*
- *die Durchmischung von Wohn- und anderen Nutzungen (Geschäfte, Verwaltung, etc.) induziert werden kann.*

Das dem Teilbebauungsplan zugrundeliegende Projekt sieht eine Nutzungsvielfalt vor, eine gute Balance von Wohnen und Arbeiten sowie von Nahversorgungseinrichtungen. Die Traktiefen der Gebäude wurden auf diese Ansprüche hin ausgelegt.

*Der Teilbebauungsplan legt die Regeln für die **Bebauung** (Gebäudehöhe, Bauklassen, Baufluchtlinien und Bebauungsweisen) und die **Verkehrerschließung** (Straßenfluchtlinien, Arkadierungen in Teilbereichen) fest.*

*Auf die **Ortsbildgestaltung** wird Rücksicht genommen, u. zw. im Hinblick auf*

- *die unmittelbar anschließende Bebauung und Flächennutzungen*
- *die raumwirksamen topografischen Elemente sowie*

- die visuell stark wirksamen städtebaulichen Dominanten und Hochpunkte im städtebaulichen Bezugsbereich.

Es sind durch die im Teilbebauungsplan festgelegten Regelungen für die Neubebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Ortsbildgestaltung zu erwarten.

Es sind durch die im Teilbebauungsplan festgelegten Regelungen (Freiflächen) für die Umwelt keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan Wiener Straße, basierend auf dem „Leitbild Wiener Straße“ entspricht somit den Bestimmungen des § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014.“

Abschließend wird die Empfehlung festgehalten, dass mittel- bis langfristig die Bebauungsbestimmungen für die Teilbereiche A und B (welche in Übereinstimmung mit dem Bestand getroffen wurden) entsprechend dem städtebaulichen Leitbild Wiener Straße im Sinne der Teilabschnitte C und D angepasst werden sollten.

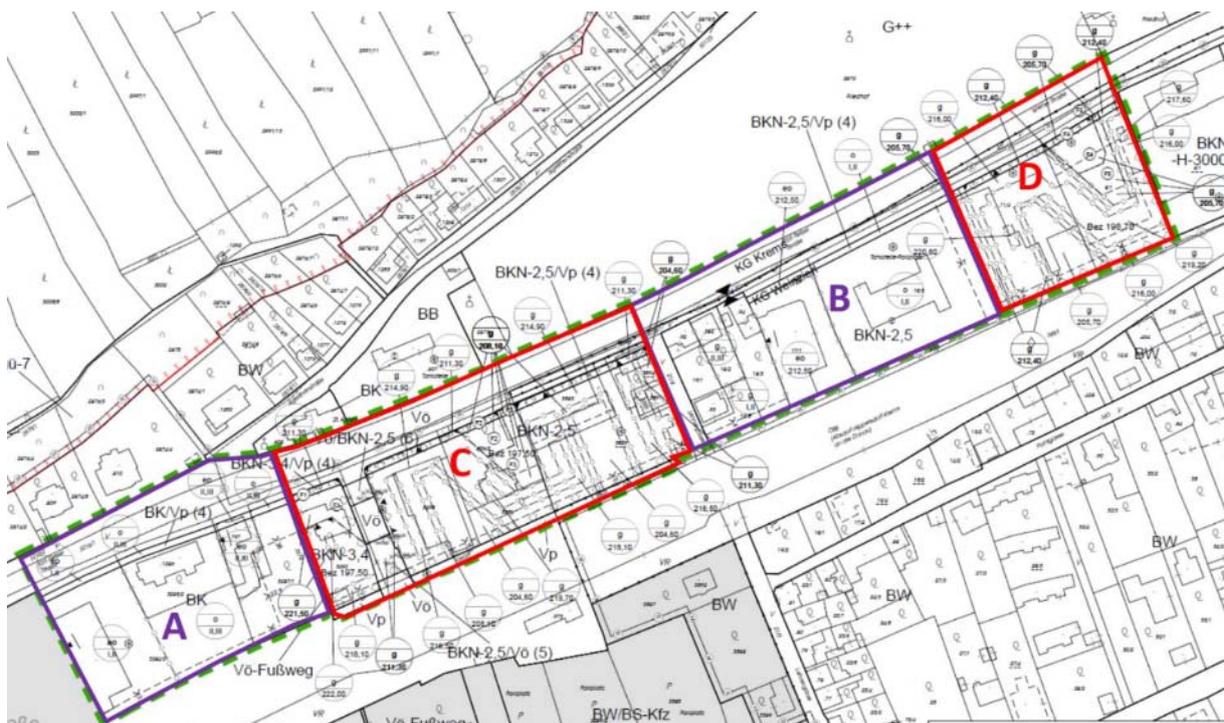


Abbildung 20: Übersicht über die im Ortsbildgutachten getroffene Einteilung in 4 Abschnitte (vgl. Seite 6)

4.2 ENTWURF BEBAUUNGSDICHTE

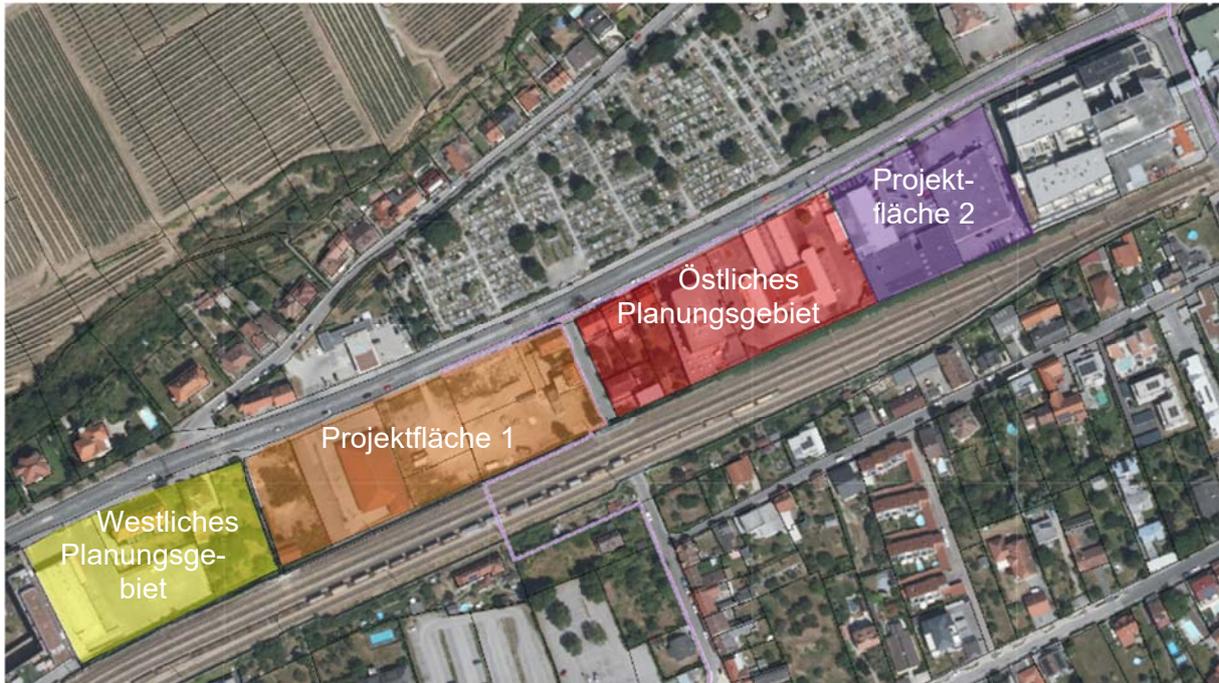


Abbildung 21: Übersicht über die Untergliederung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes

Westliches Planungsgebiet (KG Krems)

Aufgrund der Tatsache, dass die NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit gültigen Fassung keine Unterscheidung der Bebauungsdichte zwischen Haupt- und Nebengebäude vorsieht, und weil für den gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes entsprechend den in Kapitel III definierten Zieldefinitionen zukünftig eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, wird auf eine Regelung einer höchstzulässigen Bebauungsdichte verzichtet. Im Kreissegment in der Plandarstellung wird daher keine Festlegung getroffen.

Hier erfolgte auch im Zuge der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine Erhöhung der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von aktuell 1,0.

Projektfläche 1 (KG Krems)

Zwischen der Antonigasse und der Lehnergasse soll ein Projekt entsprechend dem vorliegenden Planungsentwurf realisiert werden. Entsprechend den Zielsetzungen des Leitbildes sollen zukünftig eine klare Straßenflucht zur Wiener Straße hin mit dazwischenliegenden Freiräumen geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen sowie um Projektänderungen möglichst einzuschränken, werden Baufluchtlinien (teilweise) mit Anbauverpflichtungen festgelegt. Aufgrund der auf das Projekt abgestimmten Baufluchtlinien und einer differenzierten Regelung der höchstzulässigen Gebäudehöhen wird auf eine Regelung einer höchstzulässigen Bebauungsdichte verzichtet. Im Kreissegment in der Plandarstellung wird daher keine Festlegung getroffen.

Im Zuge der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden auf Grundlage des Leitbildes höchstzulässige Geschoßflächenzahlen von 2,5 und 3,4 verordnet.

Östliches Planungsgebiet (KG Weinzierl bei Krems)

Aufgrund der Tatsache, dass die NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit gültigen Fassung keine Unterscheidung der Bebauungsdichte zwischen Haupt- und Nebengebäude vorsieht, und weil für das gesamte Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes entsprechend den in Kapitel III definierten Zieldefinitionen zukünftig eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, wird auf eine Regelung einer höchstzulässigen Bebauungsdichte im gegenständlichen Bereich verzichtet. Im Kreissegment in der Plandarstellung wird daher keine Festlegung getroffen.

Im Zuge der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde auf Grundlage des Leitbildes eine höchstzulässige Geschößflächenzahl von 2,5 im Bereich der Grundstücke Nr. 17/1 und 15/3 KG Weinzierl bei Krems verordnet.

Projektfläche 2 (KG Weinzierl bei Krems)

Zwischen der bestehenden Tankstelle und dem Businesspark „W 86“ soll ein Projekt entsprechend dem vorliegenden Planungsentwurf realisiert werden. Entsprechend den Zielsetzungen des Leitbildes sollen auch in diesem Bereich eine klare Straßenflucht zur Wiener Straße hin mit einem dazwischenliegenden Freiraum geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen sowie um spätere Projektänderungen möglichst einzuschränken, werden Baufluchtlinien (teilweise) mit Anbauverpflichtungen im Teilbebauungsplan geregelt. Aufgrund der auf das Projekt abgestimmten Baufluchtlinien sowie einer differenzierten Regelung der höchstzulässigen Gebäudehöhen wird auf eine Regelung einer höchstzulässigen Bebauungsdichte verzichtet. Im Kreissegment in der Plandarstellung wird daher keine Festlegung getroffen.

Im Zuge der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde auf Grundlage des Leitbildes im Bereich der gegenständlichen Projektfläche 2 eine höchstzulässige Geschößflächenzahl von 2,5 verordnet.

4.3 ENTWURF BAUKLASSEN BZW. ABSOLUTE GEBÄUDEHÖHEN

Wie bereits in Kapitel 2.2 angeführt, weist die überwiegende Anzahl an Hauptgebäuden im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes die Bauklassen I-II (bis 8 m Gebäudehöhe) auf. Vereinzelt sind aber auch Gebäude situiert, die der Bauklasse III (bis 11 m Gebäudehöhe) bzw. der Bauklasse IV (bis 14 m Gebäudehöhe) entsprechen. Markante Ausnahmen stellen die beiden dichter bebauten Grundstücke im unmittelbaren Anschluss östlich und westlich des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes dar. Dort sind Gebäudehöhe bis zu 25 m vorzufinden.

Das Ziel des Leitbildes zur Wiener Straße sowie auch des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist eine Verknüpfung des Kopfbauwerkes der Straße im Westen (Projekt WTC) mit dem städtebaulichen Gefüge der Stadt unter Berücksichtigung der Herstellung einer Bebauungskante und einheitlichen Straßenflucht zur Wiener Straße hin mit der Möglichkeit der Verdichtung im Planungsgebiet. Es soll zukünftig eine Angleichung an die Gebäudehöhen der beiden bereits realisierten Projekte im östlichen und westlichen Anschluss stattfinden. Dabei ist ein Anstieg der Höhe der Bebauung von der Wiener Straße zur Bahntrasse hin vorgesehen.

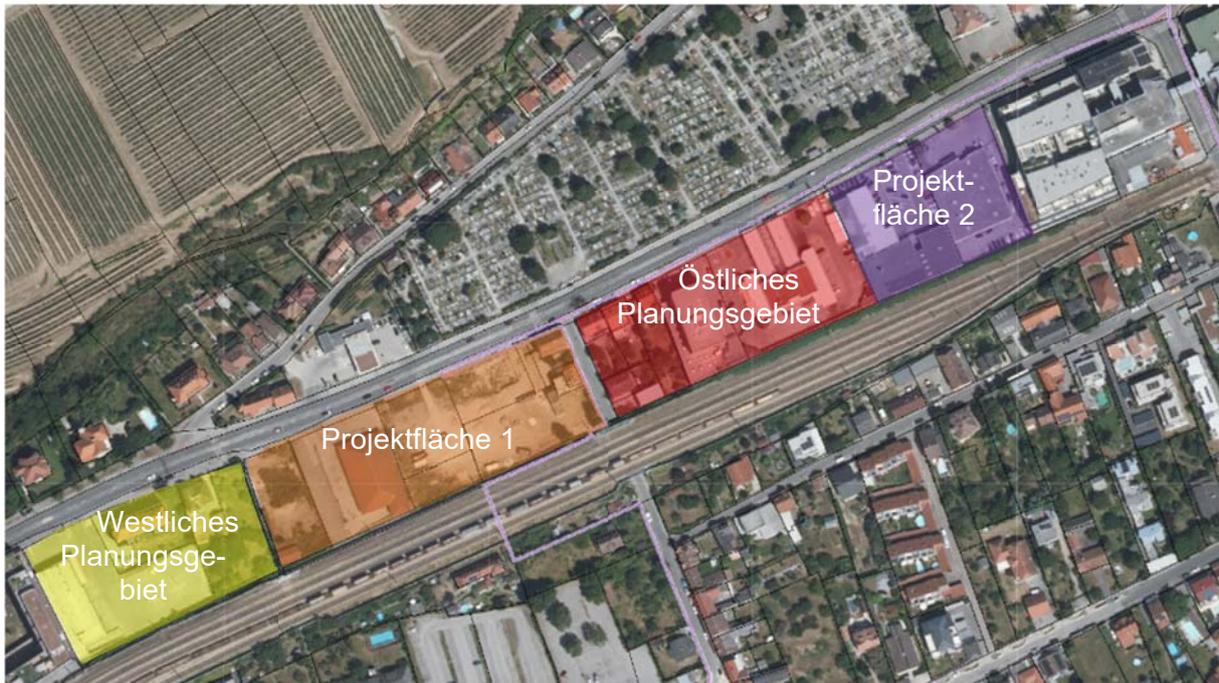


Abbildung 22: Übersicht über die Untergliederung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes

Westliches Planungsgebiet (KG Krems)

Im westlichen Planungsgebiet zwischen WTC und Antonigasse zeichnet sich vorerst keine unmittelbare Änderung der bestehenden Gebäudestrukturen ab, weshalb die vorhandenen Baubestände berücksichtigt werden sollen. Demnach werden entsprechend der Bestandserhebungen (siehe Kapitel 2.2) die Bauklassen I, II (westlicher Teil des Grundstückes Nr. 3284/2 sowie südlicher Teil der Parzellen Nr. .797 und 3287/1, alle KG Krems) bzw. II, III (östlicher Teil des Grundstückes Nr. 3284/2, Grundstücke Nr. .1286 und 3285/2 sowie nördlicher Teil der Parzellen Nr. .797 und 3287/1, alle KG Krems) verordnet. Im Bereich der Grundstücke Nr. .797 und 3287/1 entspricht der Baubestand an der Wiener Straße der Bauklasse II (bis 8 m Gebäudehöhe). Um eine Angleichung der Gebäudehöhe an den Baubestand und die Festlegungen der westlich angrenzenden Grundstücke zu erreichen, soll auf den gegenständlichen Grundstücksteilen zukünftig auch die Bauklasse III (bis 11 m Gebäudehöhe) zugelassen werden.

Projektfläche 1 (KG Krems)

Um die im Leitbild Wiener Straße festgelegte neue Entwicklung entlang der Wiener Straße mit der Möglichkeit einer Verdichtung sowie der Herstellung einer Bebauungskante und einheitlichen Straßenflucht zur Wiener Straße hin – die durch Freiräume aufgelöst wird – umzusetzen, ist – auf Grundlage eines der Stadtgemeinde Krems vorliegenden Projektes – eine Festlegung von Gebäudehöhen erforderlich, die über jenen im Planungsgebiet derzeit vorherrschenden Höhen liegen. Von der Festlegung der Gebäudehöhen gemäß § 31 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, nach Bauklasse wird Abstand genommen und stattdessen von der Möglichkeit der Festlegung von absoluten Gebäudehöhen unter der Angabe der Meter über Adria (müA) Gebrauch gemacht. Es wird dabei für das Wohnbauland zwischen Antonigasse und Lehnergasse von einem Geländeniveau von 197,50 müA (= Bezugsniveau – siehe Kapitel 4.6) ausgegangen.

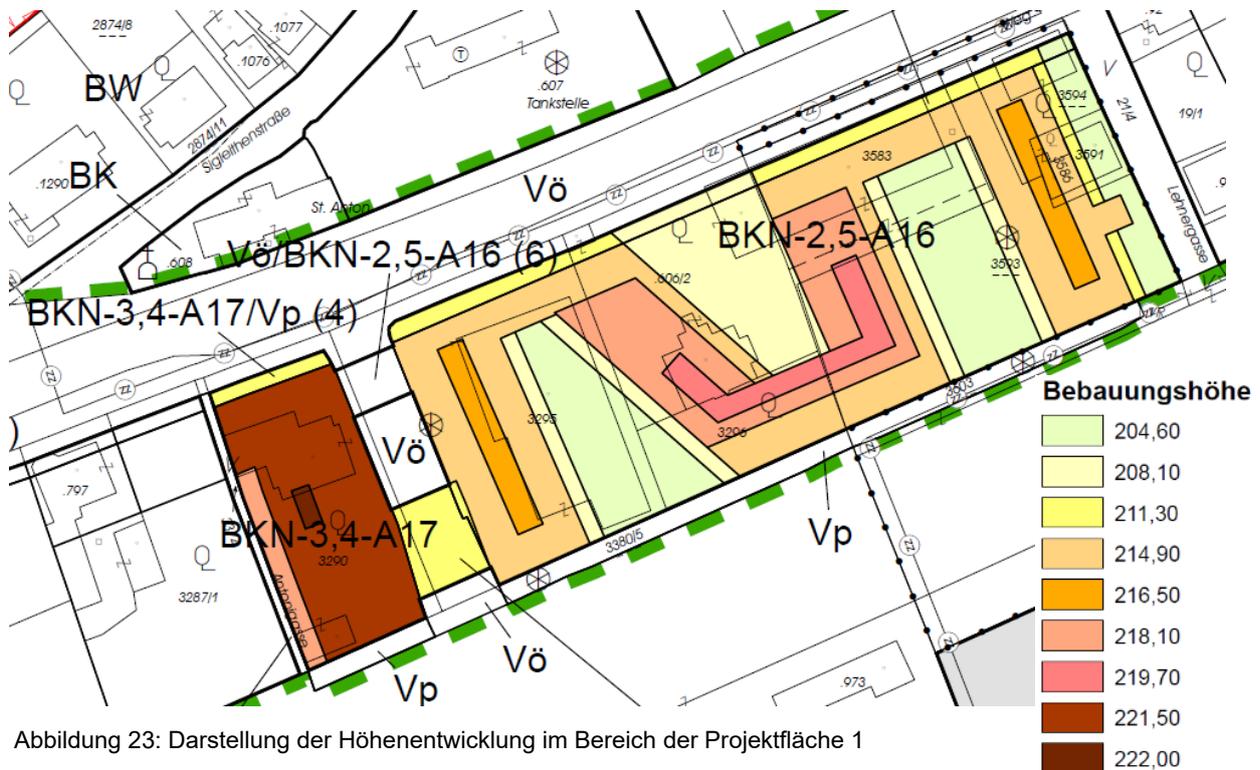


Abbildung 23: Darstellung der Höhenentwicklung im Bereich der Projektfläche 1

Die Gebäudehöhe wird, ausgehend von der Wiener Straße in Richtung Bahntrasse, gestaffelt festgelegt. Unmittelbar an der Wiener Straße sowie westlich der Lehnergasse wird eine Gebäudehöhe von 211,30 müA (= absolute Gebäudehöhe) inkl. Attika und Absturzsicherungen zugelassen. Diese Höhe entspricht der Bauklasse IV (11 bis 14 m). Diese Gebäudehöhe wird auch für die geplante Überbauung der zukünftig geplanten Straßenunterführung zwischen Wiener Straße und Mitterweg zum Krankenhaus im Südwestteil der Projektfläche (Widmung BKN-2,5-A16/Vö (5)) festgelegt. Eine Überbauung ist dort zwischen den absoluten Gebäudehöhen von 201,3 müA (= untere Höhe der Baulandwidmung) und 211,30 müA zulässig.

Anschließend werden in Richtung Süden zur Bahntrasse hin absolute Gebäudehöhen von 214,90 müA (max. Höhe von 17,4 m, entspricht der Bauklasse VI – 17 bis 20 m) und 218,10 müA (max. Höhe von 20,6 m, entspricht der Bauklasse VII – 20 bis 23 m) festgelegt (siehe Abbildung 23).

Zwischen der zukünftig geplanten Unterführung und der Antonigasse wird eine absolute Gebäudehöhe von 218,10 müA bzw. 221,50 müA verordnet und dadurch ein „Hochpunkt“ in diesem Bereich zugelassen. Diese Festlegung entspricht einer Gebäudehöhe von 24 m (Bauklasse VIII).

Die dargelegten Regelungen sichern eine gestaffelte Höhenentwicklung hin zu einem „Hochpunkt“ im Südwesten der Projektfläche und schaffen die Möglichkeit von begrünten Dachterrassen inklusive Absturzsicherungen. Die Errichtung von Flachdächern ist daher zulässig (siehe Kapitel 4.4 Bebauungsweise/Baufuchtlinie).

Um entsprechende Dachausstiege zu den Dachterrassen baulich zu ermöglichen, wird für drei kleinflächigere Bereiche eine geringfügig höhere absolute Gebäudehöhe als für die jeweils angrenzenden großflächiger ausgewiesenen Höhen verordnet. Dies betrifft die Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe von 222,00 müA im Westen (westlich der geplanten Unter-

führung), einer absoluten Gebäudehöhe von 219,70 müA in der Mitte zwischen der geplanten Unterführung und der Lehnergasse sowie von 216,50 müA im Osten und Westen der Projektfläche 1. In diesen drei Bereichen wird zwischen der jeweils niedrigeren Höhenfestlegung und den jeweils verordneten absoluten Gebäudehöhen auf Grund der geringen Fläche die Errichtung eines zusätzlichen Geschoßes nicht möglich sein. Hier ist daher ausschließlich die Errichtung von technischen Dachaufbauten, Dachausstiegen oder Stiegenhäusern zulässig.

Für die beiden Gründächer im ersten Stock sowie im westlichen Anschluss an die Lehnergasse wird eine absolute Gebäudehöhe von 204,60 müA (= max. Höhe von 7,1 m) verordnet. Dies entspricht der Bauklasse II. Im Anschluss an die beiden Grünzonen sowie für die Freifläche F2 und einen südlich daran angrenzenden Bereich wird eine absolute Gebäudehöhe von 208,10 müA (= max. Höhe von 10,6 m, entspricht der Bauklasse III – 8 bis 11 m) geregelt. Für die Freifläche F1 im westlichen Teil der Projektfläche 1 ist eine absolute Gebäudehöhe von 221,5 müA bzw. 211,3 müA (im nördlichen Randbereich) vorgesehen.

(Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind für alle Baulandflächen Bebauungshöhen oder eine höchstzulässige Gebäudehöhen festzulegen, auch wenn auf diesen eine Freifläche verordnet wird.)

Die Abgrenzung der verschiedenen Festlegungen erfolgt entsprechend § 4 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 i.d.g.F.).

Östliches Planungsgebiet (KG Weinzierl bei Krems)

Im östlichen Planungsgebiet zeichnet sich zwischen Lehnergasse im Westen und der bestehenden Tankstelle vorerst keine unmittelbare Änderung der bestehenden Nutzungsstrukturen ab, weshalb die vorhandenen Baubestände berücksichtigt werden sollen.

Demnach werden entsprechend der Bestandserhebungen (siehe Kapitel 2.2) die Bauklassen I, II (= max. Höhe von 8m) für den Großteil des Bereiches festgelegt. Für den Gebäudebestand auf Parzelle Nr. .382 und 18/2, KG Weinzierl bei Krems) werden wahlweise die Bauklassen II, III (5 bis 11 m) verordnet. Eine absolute Gebäudehöhe von 212,50 müA wird für den Bestand auf Grundstück Nr. 17/1, KG Weinzierl bei Krems, ausgewiesen, da gemäß § 31 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, die Bebauungshöhe nur mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden darf, auf dem Grundstück jedoch Bestände mit sehr unterschiedlichen Höhen vorhanden sind.

Projektfläche 2 (KG Weinzierl bei Krems)

Ähnlich wie für die Projektfläche 1 soll auch für die gegenständliche Fläche (= Grundstücke Nr. 8/1 und 11/4, KG Weinzierl bei Krems) – auf Grundlage eines der Stadtgemeinde Krems vorliegenden Projektes – eine gestaffelte Höhenfestlegung mittels Festlegung von absoluten Gebäudehöhen unter der Angabe von Metern über Adria (müA) erfolgen. Dabei wird für die als Wohnbauland gewidmeten Flächen zwischen der Tankstelle und dem Businesspark W86 von einem Geländeniveau von 198,70 müA (= Bezugsniveau – siehe Kapitel 4.6) ausgegangen.

Unmittelbar an der Wiener Straße wird eine absolute Gebäudehöhe von 212,40 müA (= max. 13,7 m) inkl. Attika und Absturzsicherungen zugelassen. Diese Höhe entspricht der Bauklasse IV (11 bis 14 m). Eine derartige Höhenfestlegung wird auch für zwei kleinere gestaffelte Bereiche zum Innenhof hin bzw. in Richtung Westen zur Tankstelle hin getroffen.



Abbildung 24: Darstellung der Höhenentwicklung im Bereich der Projektfläche 2

Anschließend werden in Richtung Süden zur Bahntrasse hin absolute Gebäudehöhen von 216,00 müA (max. Höhe von 17,3 m, entspricht der Bauklasse VI – 17 bis 20 m) und 219,20 müA (max. Höhe von 20,5 m, entspricht der Bauklasse VII – 20 bis 23 m) festgelegt. Dadurch wird eine gestaffelte Höhenentwicklung in Richtung Bahntrasse und die Schaffung von bepflanzten Dachterrassen inklusive Absturzsicherungen ermöglicht. Die Errichtung von Flachdächern ist daher zulässig.

Um entsprechende Dachausstiege zu den Dachterrassen baulich zu ermöglichen, wird für zwei kleinflächigere Bereiche eine geringfügig höhere absolute Gebäudehöhe als für die jeweils angrenzenden großflächiger ausgewiesenen Höhen verordnet. Dies betrifft die Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe von 220,80 müA im Westen und einer absoluten Gebäudehöhe von 217,60 müA im Osten der Projektfläche 2. In diesen beiden Bereichen ist zwischen der jeweils niedrigeren Höhenfestlegung und den jeweils verordneten absoluten Gebäudehöhen ausschließlich die Errichtung von technischen Dachaufbauten, Dachausstiegen oder Stiegehäusern zulässig. Die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses ist unzulässig.

Für den geplanten Innenhof im ersten Stock sowie im Westen zur benachbarten Tankstelle hin wird eine absolute Gebäudehöhe von 205,70 müA (= max. Höhe von 7,0 m) verordnet. Dies entspricht der Bauklasse II. Diese Höhenfestlegung wird ebenfalls für die Freifläche F3 und einen Bereich südlich davon festgelegt.

(Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind für alle Baulandflächen Bebauungshöhen oder eine höchstzulässige Gebäudehöhen festzulegen, auch wenn auf diesen eine Freifläche verordnet wird.)

Die Abgrenzung der verschiedenen Festlegungen erfolgt entsprechend §4 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 i.d.g.F.).

4.4 ENTWURF BEBAUUNGSWEISE/BAUFLUCHTLINIEN

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sowie im Umgebungsbereich sind keine homogenen Bebauungsweisen sowie Dachformen erkennbar (siehe Kapitel 2.3). Wie bereits in Kapitel III erwähnt, soll eine einheitliche Straßenflucht zur Wiener Straße hergestellt werden, die durch Freiräume aufgelöst wird. Um diese Zielsetzung zumindest etappenweise umzusetzen, ist die Festlegung von geschlossenen Bebauungsweisen sowie Baufluchtlinien (mit Anbauverpflichtungen zur Wiener Straße hin) notwendig. Überall dort, wo Nutzungsänderungen kurzfristig nicht zu erwarten sind, soll vorerst der Gebäudebestand abgebildet werden, um zukünftig weiterhin Zu- und Umbauten zu ermöglichen.

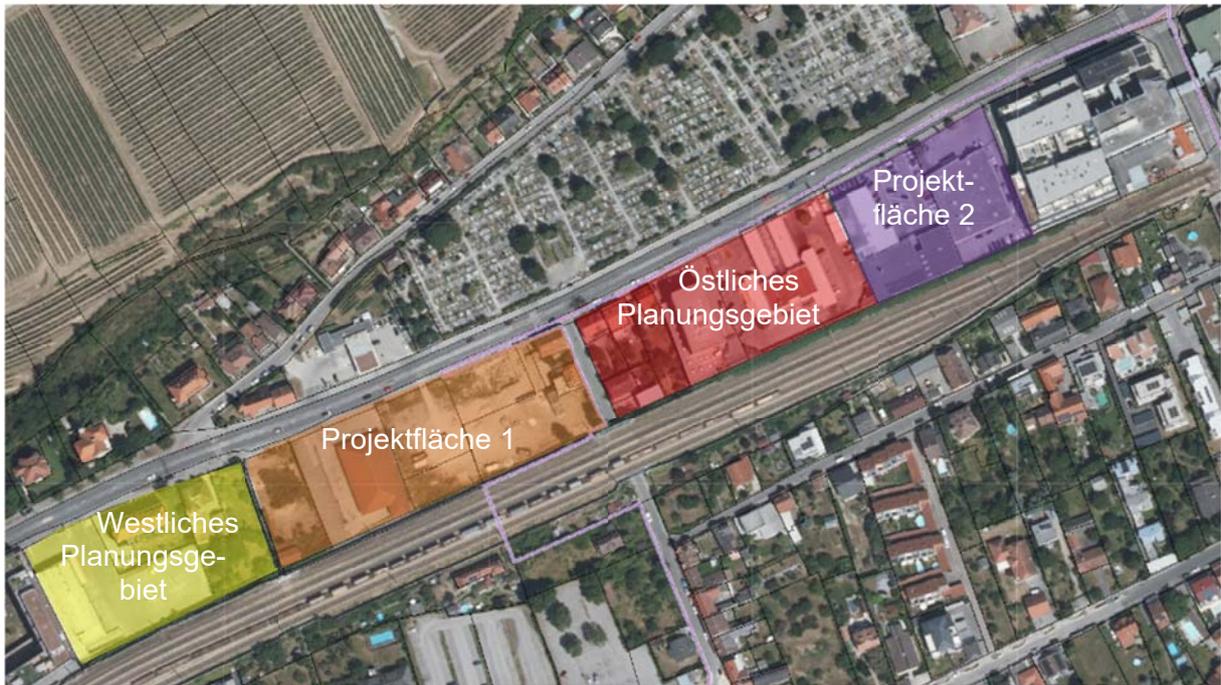


Abbildung 25: Übersicht über die Untergliederung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes

Westliches Planungsgebiet (KG Krems)

Im westlichen Teil des Grundstückes Nr. 3284/2 sowie im Norden der Parzellen Nr. .797 und 3287/1 (welche alle im Besitz eines Grundeigentümers liegen und daher als eine Liegenschaft behandelt werden) wird entsprechend des Bestandes die einseitig offene Bauungsweise mit einer Anbauverpflichtung an die jeweils westliche Grundgrenze festgelegt. Auf den Grundstücken Nr. .1286, 3285/2 und 3284/2 (östlicher Teil) sowie im Süden der beiden Grundstücke Nr. .797 und 3287/1 wird die offene Bauungsweise ausgewiesen.

Von einer Anbauverpflichtung an die Wiener Straße wird in diesem Bereich vorerst Abstand genommen, um zukünftig auch noch Zu- und Umbauten an den Gebäudebeständen zu ermöglichen.

Zur Bahntrasse in Richtung Süden soll eine hintere Baufluchtlinie in einem Abstand von 3,5 m zu den jeweiligen südlichen Grundgrenzen verordnet werden. Durch diese Festlegung wird der Bauverbotsbereich von 12 m von der äußersten Gleisachse gemessen gemäß Eisenbahngesetz (EibG) 1957 i.d.G.F. auch in den Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplanes entsprechend umgesetzt.

Im Bereich der Parzellen Nr. .797 sowie 3287/1 wird weiters eine seitliche Baufluchtlinie in einem Abstand von 1,3 m zur östlichen Grundgrenze (Antonigasse) ausgewiesen. Gemeinsam mit der östlich davon geplanten seitlichen Baufluchtlinie auf Parzelle Nr. 3290 und den im Kapitel zuvor beschriebenen Gebäudehöhen können so die Voraussetzungen für die Umsetzung des auf Projektfläche 1 vorgesehenen Projektes geschaffen werden (siehe Abbildung 26 und Abbildung 27 zum Nachweis der Belichtung).

Hinweis: Auf Parzelle Nr. 3287/1 sind Hauptgebäude (bis Bauklasse II) im südlichen Gartenbereich möglich. Wenn ein solches aber ganz im Osten der Liegenschaft (an der Baufluchtlinie zur Antonigasse) errichtet werden würde, so wären hier gemäß rechtlichen Vorgaben durch die NÖ Bauordnung 2014 keine Hauptfenster möglich. Umgekehrt ist aber auch die Bebaubarkeit auf Parzelle Nr. 3290 eingeschränkt. An der Westseite des Erdgeschoßes sind keine Hauptfenster möglich.

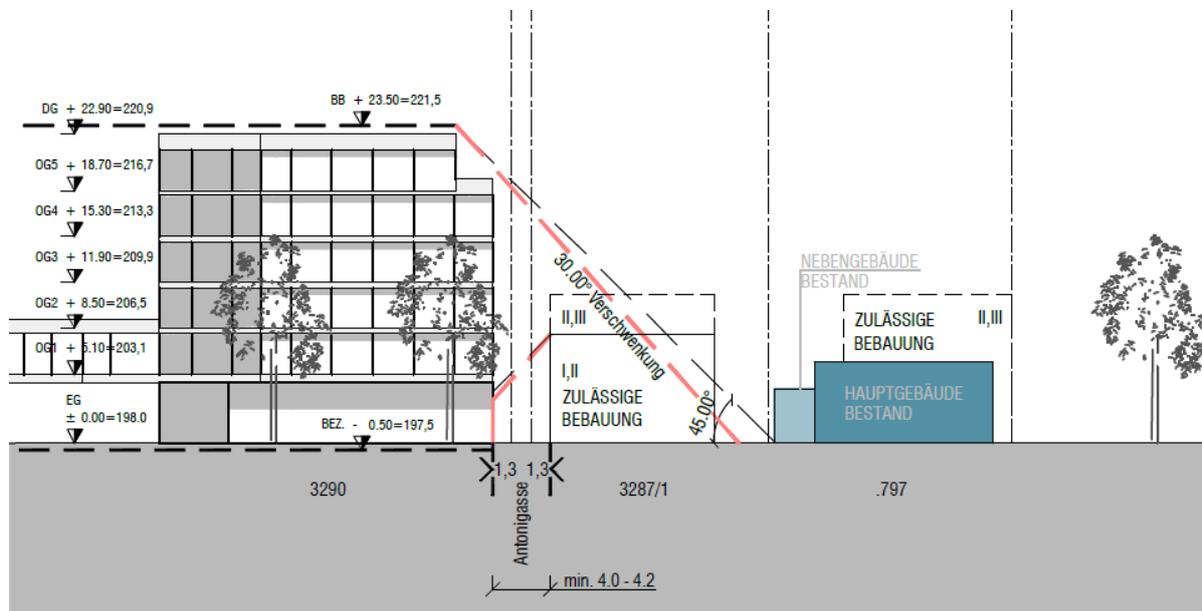


Abbildung 26: Nachweis der Belichtung im Bereich der Parzellen Nr. 3287/1, .797 und 3290 (Fa. Halpin, 13.08.2024)

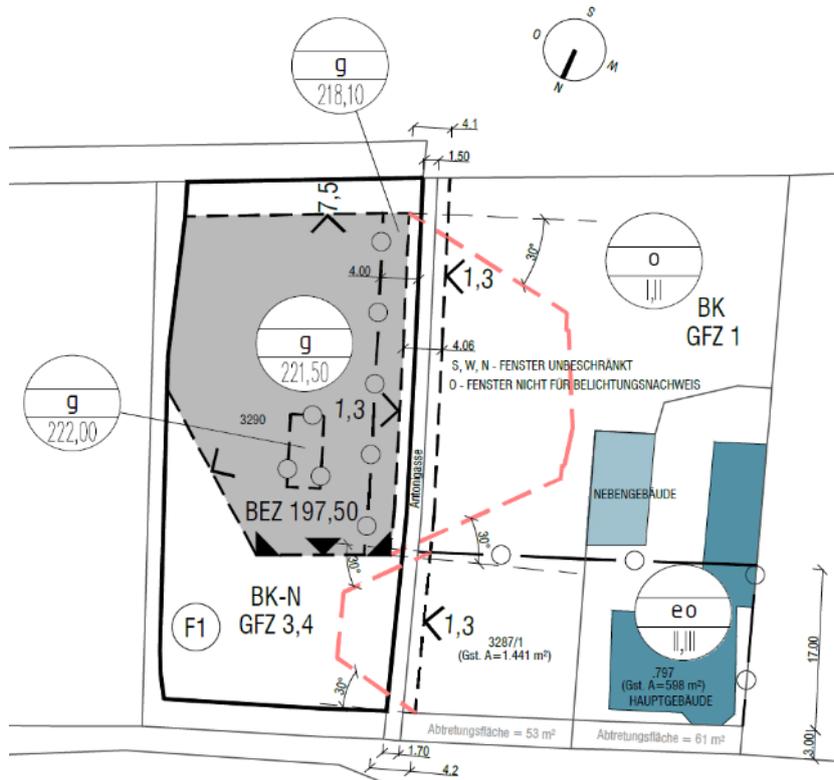


Abbildung 27: Nachweis der Belichtung im Bereich der Parzellen Nr. 3287/1, .797 und 3290 (Fa. Halpin, 13.08.2024)

Projektfläche 1 (KG Krems)

Der vorliegende Projektentwurf für die Projektfläche 1 soll durch die Festlegung einer geschlossenen Bauweise und den gestaffelten Höhenfestlegungen (siehe Kapitel 4.3) sowie der Festlegung von Baufluchtlinien realisiert werden.

Um die im Leitbild Wiener Straße festgelegte neue Entwicklung entlang der Wiener Straße mit der geplanten Herstellung einer Baukante und einheitlichen Straßenflucht zur Wiener Straße hin umzusetzen, werden zwischen der Antonigasse und der Lehnergasse entlang der Straßenfluchtlinie zur Wiener Straße Anbauverpflichtungen verordnet. Unterbrochen wird diese Anbauverpflichtung nur im Bereich der Freifläche F2 und der östlich davon geplanten Zufahrt, um in diesem Bereich die Baukante durch einen Freiraum aufzulösen. Auf Parzelle Nr. 3290 wird eine Anbauverpflichtung zur Freihaltefläche F1 hin in Richtung Wiener Straße ausgewiesen, um vor dem geplanten Baukörper ebenfalls einen Freiraum zu schaffen. Daran angrenzend gilt eine schräg verlaufende Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung, entlang der Widmungsgrenze.

Auf Grundstück Nr. 3295 wird in Richtung Westen zur zukünftig geplanten Unterführung, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, ebenfalls eine Anbauverpflichtung an eine seitliche Baufluchtlinie festgelegt, um zur zukünftigen Straße eine einheitliche Straßenflucht sicherzustellen.

Zur Lehnergasse hin soll keine Anbauverpflichtung verordnet werden, um auch Rücksprünge zu ermöglichen.

In Richtung Süden wird zur Bahntrasse hin zu den jeweiligen Grundgrenzen eine hintere Baufluchtlinie in einem Abstand zwischen 3,7 m und 4 m festgelegt, um den Bauverbotsbereich

von 12 m gemäß Eisenbahngesetz (EibG) 1957 i.d.g.F. auch in den Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplanes umzusetzen.

Östliches Planungsgebiet (KG Weinzierl bei Krems)

Zwischen der Lehnergasse in Richtung Westen bis inklusive der Tankstelle auf Parzelle Nr. 15/3 sollen vorerst die Bebauungsweisen des Bestandes abgesichert werden.

Auf den Grundstücken Nr. 18/2, 18/3, 18/5, 19/1, .92, .93, .94 und .382 entsprechen die vorhandenen Baubestände am ehesten der geschlossenen Bauweise, die deshalb verordnet wird. Daran angrenzend ist auf Parzelle Nr. 17/1 das Bestandsgebäude an der westlichen Grundgrenze angebaut. Dementsprechend wird die einseitig offene Bauweise mit einer Anbauverpflichtung an der westlichen Grundgrenze festgelegt. Für die Gebäude der Tankstelle gilt zukünftig – dem Bestand entsprechend – die offene Bauweise.

Von einer Anbauverpflichtung entlang der Wiener Straße wird im gegenständlichen Bereich vorerst Abstand genommen, um zukünftig auch noch Zu- und Umbauten an den Gebäudebeständen zu ermöglichen.

Auf den Grundstücken Nr. 18/3 und 18/5 wird eine hintere Baufluchtlinie in einem Abstand von 4 m zur südlich verlaufenden Bahntrasse verordnet.

Eine seitliche Baufluchtlinie in einem Abstand von 7 m wird im östlichen Bereich des Grundstückes Nr. 15/3 festgelegt, um eine ausreichende Belichtung auf die Hauptfenster der östlich angrenzenden, zukünftig geplanten Gebäude zu gewährleisten.

Projektfläche 2 (KG Weinzierl bei Krems)

Der vorliegende Projektentwurf die die Grundstücke Nr. 8/1 und 11/4 (KG Weinzierl bei Krems) umfassende Projektfläche 2 soll durch die Festlegung einer geschlossenen Bauweise und den gestaffelten Höhenfestlegungen (siehe Kapitel 4.3) realisiert werden.

Um die im Leitbild Wiener Straße festgelegte neue Entwicklung entlang der Wiener Straße mit der geplanten Herstellung einer Baukante und einheitlichen Straßenflucht zur Wiener Straße hin umzusetzen, wird im gegenständlichen Bereich entlang der Straßenfluchtlinie zur Wiener Straße eine Anbauverpflichtung verordnet. Unterbrochen wird diese Anbauverpflichtung im Bereich der Freiflächen F3 und der Zufahrt östlich davon, um in diesem Bereich die Baukante durch einen Freiraum aufzulösen.

In Richtung Süden zur Bahntrasse hin wird zu den jeweiligen Grundgrenzen eine hintere Baufluchtlinie in Abständen zwischen 4,5 m und 5,5 m festgelegt, um den Bauverbotsbereich von 12 m gemäß Eisenbahngesetz (EibG) 1957 i.d.g.F. auch im Bebauungsplan umzusetzen und von Hauptgebäuden freizuhalten.

4.5 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Betreffend die Verkehrserschließung wurde als Grundlage für die 62. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine verkehrstechnische Überprüfung für den Vollausbau des Bereiches entlang der Wiener Straße zwischen dem bereits fertiggestellten Projekt Wiener Tor Center bis zur Kreuzung mit der Hafestraße ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Studie sollen Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wiener Straße unter Beachtung eines Vollausbau

abschätzen. Auszugsweise soll nachfolgend die Zusammenfassung der Untersuchung zitiert werden:³

„Das Ergebnis der Abschätzungen der künftigen Verkehrsbelastungen zeigt, dass bei einem Vollausbau die Leistungsfähigkeit der Wiener Straße im maßgebenden Bereich erreicht bzw., je nach Umsetzung der Ausbaumaßnahmen überschritten wird, wobei dies die Abbiegerelationen und im Besonderen das Ausfahren aus den Projektflächen Richtung Westen betrifft und somit zusätzlich verkehrsbegleitende Maßnahmen vorgesehen werden müssen. Ohne vorerst eine Wertung der Maßnahmen anzugeben, können

- *Rechtsabbiegespuren von Westen kommend*
- *Linkseinbiegestreifen Richtung Westen*
- *Kreisverkehre*
- *Verkehrslichtsignalanlagen (VLSA)*

angedacht werden.

Da bereits in den Kreuzungsbereichen B35/Austraße, B35/WTC/Lidl und B35/Hafenstraße VLSA bestehen, in der Verhandlungsschrift für das BV WTC nach Inbetriebnahme eine Überprüfung der Verkehrssituation beim Anschluss WTC und eine eventuell erforderliche Nachrüstung einer VLSA vorgeschrieben wurde, sowie bei den Studien für eine künftige Verbindung B35/Mitterweg (Unterführung ÖBB) zwecks Anschluss des Landeskrankenhauses Krems eine VLSA beim Anschluss der Verbindung an die Wiener Straße als erforderlich ausgewiesen wurde, wird es sinnvoll bzw. nötig sein, bei neuen Anschlussstellen ebenfalls VLSA anzudenken.

Unter Beachtung der künftigen Verkehrsbelastungen wurden die Leistungsfähigkeiten von VLSA überprüft und können als ausreichend angesehen werden. Dies wird auch insofern möglich, da im maßgebenden Bereich der Wiener Straße nordseitig der Friedhof liegt und deshalb die Linksabbiegerelation von Westen kommend nicht gegeben ist.

Zufolge der zu erwartenden Abstände der Anlagen wird aber u.U. eine Koordinierung erforderlich werden, so dass sich im Zuge des Vollausbaues der Wiener Straße im Bereich Austraße bis Hafenstraße eine vergleichbare Situation, wie im bereits bestehenden Bereich der B35 Retzer Straße zwischen der Utzstraße bis Austraße, ergeben wird.

Als Vorgaben für die weiterführenden Planungen der Planungsbereiche 1 bis 5 können nachgenannte Empfehlungen zusammengefasst werden.

- *Möglichst gleichmäßige Abstände der Anschlusspunkte*
- *Möglichst gleichmäßige Verkehrsbelastungen (Zu- bzw. Ausfahrten) bei den Anschlusspunkten*
- *Berücksichtigung der Mindestabstände von VLSA und dementsprechende Gestaltung der Anschlüsse*
- *Um möglichst gleichmäßige Verkehrsbelastungen zu erreichen werden gezielte Verkehrsführungen (Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen) erforderlich*
- *Wenn erforderlich, zweistreifige Aufstellmöglichkeiten bei Einfahrt in die Wiener Straße einplanen*
- *Um einen verlorenen Bauaufwand zu vermeiden wird es nötig, eine künftige Verbindung Wiener Straße/Mitterweg auch schon bei der Realisierung der Projektfläche 1 zu berücksichtigen.*

³ Retter & Partner: B35 Retzer Straße, Bereich Wiener Straße/Wachau Straße Vollausbau – Verkehrstechnische Überprüfung 2019, Technischer Bericht Stand 17.07.2019

Nachgenannte Problempunkte sind bei den Planungen (objektseitig bzw. auch verkehrstechnisch) zu beachten:

- *Länge der erforderlichen Linksabbiegespur von Westen kommend in Richtung Bründlgraben*
- *Radwegführung im Bereich der Kreuzung Wiener Straße/Hafenstraße*
- *Erforderliche Absenkung von zumindest 50 cm der Nivelette der Verbindung Wiener Straße/Mitterweg für einen Anschluss des Landeskrankenhauses im Bereich Grünstreifen, Radweg und Fußwege zufolge der nötigen lichten Höhe von 4,70 m bei der Unterführung ÖBB*

Der Vollständigkeit wird auch festgehalten, dass

- *Durch die geplanten Ausbauten, im Gegensatz zum Bestand, eine Bündelung der Zu- bzw. Ausfahrten zu den Objekten vorgesehen wird und damit eine übersichtlichere Verkehrssituation zu erwarten ist*
- *Die Umsetzung der erforderlichen Verkehrsmaßnahmen entsprechend der Realisierung der Objekte erfolgen kann*
- *Durch die zu erwartende längere Bauzeit bis zum Vollausbau laufend Überprüfungen der Verkehrssituationen möglich bzw. auch erforderlich werden*
- *Aus heutiger Sicht einige Bestandsbauten (z.B. Mehrparteienhaus neben Lidl, „Mederhaus“, etc. bestehen bleiben werden und demzufolge die Prognosewerte der gegenständlichen verkehrstechnischen Untersuchung Reserven enthalten*
- *Zufolge der Aufsummierung der zusätzlichen Verkehrsbelastung aller Projektflächen, welche auf der sicheren Seite liegt, ebenfalls noch Reserven gegenüber den künftig tatsächlich auftretenden Werten gegeben sind“*

Die Verkehrserschließung der Projektfläche 1 wird im Norden ebenerdig über die Wiener Straße erfolgen. Im Osten soll die geplante Tiefgarage (mit rd. 300 Stellplätzen) über die Lehnergasse erreichbar sein (nur Einfahrt). Die Anbindung der Tiefgarage des westlichen Teiles der Projektfläche 1 wird über die künftige Unterführung⁴ erfolgen (siehe durch rote Pfeile dargestellte Ein-/Ausfahrten in Abbildung 28).

Damit es – wie in der verkehrstechnischen Untersuchung empfohlen – somit eine geordnete Zu- und Abfahrt von der Projektfläche 1 auf die Wiener Straße und die Lehnergasse gibt, werden abseits dieser vorgesehenen Ein-/Ausfahrten Ausfahrverbote an der Straßenfluchtlinie festgelegt.

Hinsichtlich der Tiefgaragen ist anzuführen, dass eine Unterbauung der zukünftig geplanten Verbindung zwischen Wiener Straße und dem Universitätsklinikum Krems notwendig ist.

Oberirdisch sind rund 65 Stellplätzen im Zuge der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes geplant.

In den Bebauungsvorschriften soll für die Projektfläche 1 sowohl die maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze für Kraftfahrzeuge als auch die Mindestanzahl der Stellplätze in der Tiefgarage festgelegt werden.

⁴ Hinweis: Bis zur Herstellung der geplanten Unterführung zwischen Wiener Straße und Mitterweg (Landeskrankenheim) ist in der ersten Bauphase des Projektes eine Zufahrtsstraße mit Sackgasse auf Erdgeschossniveau geplant.

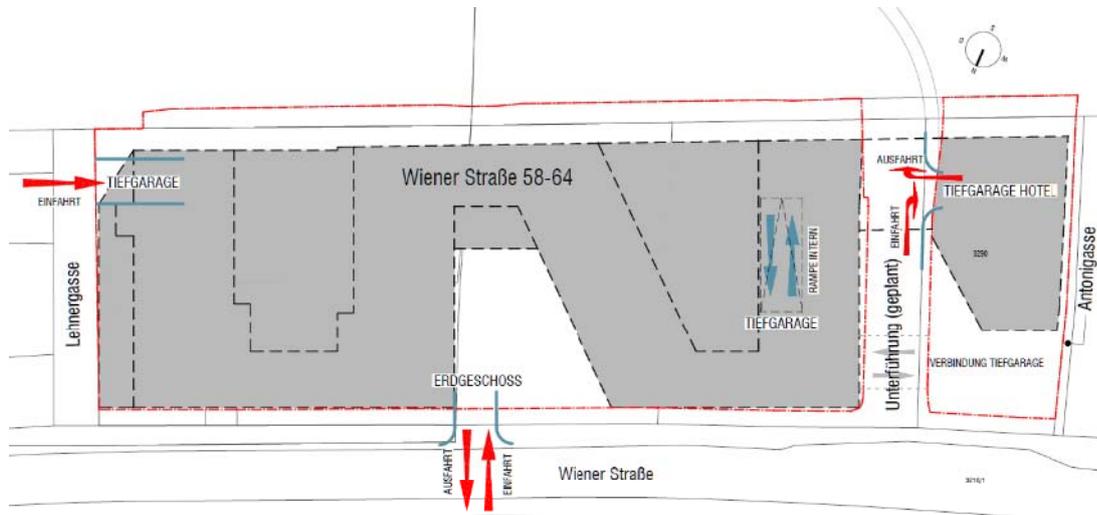


Abbildung 28: Übersicht über die geplanten Ein- und Ausfahrten der Projektfläche 1

Die Verkehrserschließung der weiter östlich gelegenen Projektfläche 2 wird ebenfalls über die Wiener Straße erfolgen. Eine Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage (mit rd. 200 Stellplätzen) wird dabei im westlichen Teil angeordnet werden. Eine weitere, ebenerdige Ein- und Ausfahrt ist im Osten der Fläche geplant (siehe durch rote Pfeile dargestellte Ein-/Ausfahrten in Abbildung 29). Diese beiden Anbindungspunkte sollen ebenfalls von einem Ausfahrverbot an der Straßenfluchtlinie ausgenommen sein.



Abbildung 29: Übersicht über die geplanten Ein- und Ausfahrten der Projektfläche 2

Auf der Projektfläche 2 ist die Errichtung von rund 25 oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

In den Bebauungsvorschriften soll für die Projektfläche 2 sowohl die maximale Anzahl der oberirdischen Stellplätze für Kraftfahrzeuge als auch die Mindestanzahl der Stellplätze in der Tiefgarage festgelegt werden.

(Hinweis: Um unnötige Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen beider Projektflächen zu verhindern, soll die Anzahl der freien PKW-Stellplätze von der Wiener Straße künftig aus sichtbar angezeigt werden. Dies wird vertraglich sichergestellt.)

Hinsichtlich der Festlegung von Straßenniveaus entlang von neuen Straßenfluchtlinien wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Bereich der künftigen Unterführung davon bewusst abgesehen wurde. Hintergrund ist, dass die Straße künftig nicht bis zur Grundstücksgrenze/Straßenfluchtlinie reichen wird, sondern dazwischen Stützmauern vorgesehen sind. Dies verdeutlichen die nachfolgenden Straßenquerschnitte aus dem Projekt des Büros Retter & Partner⁵.

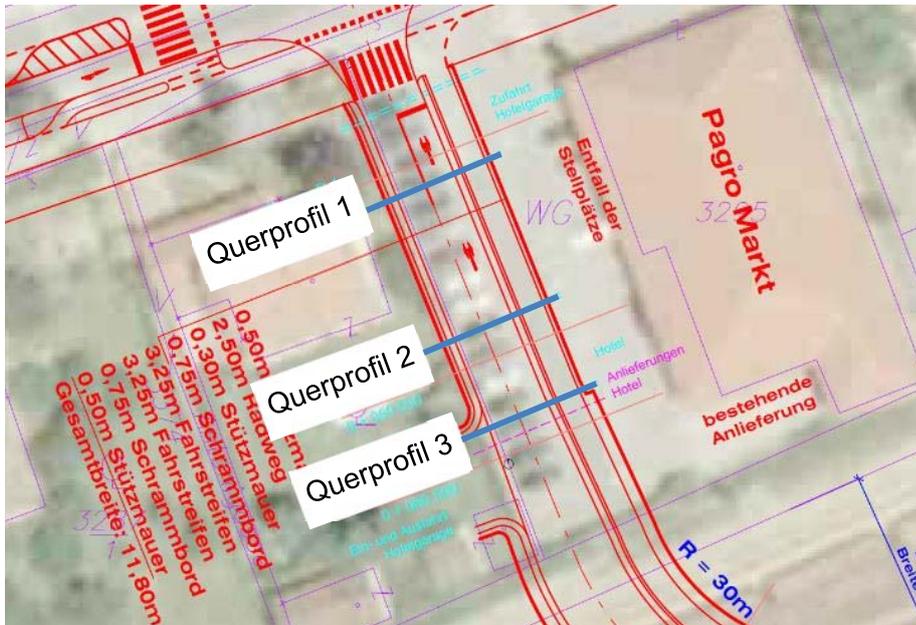


Abbildung 30: Übersicht über die Lage der 3 Querprofile

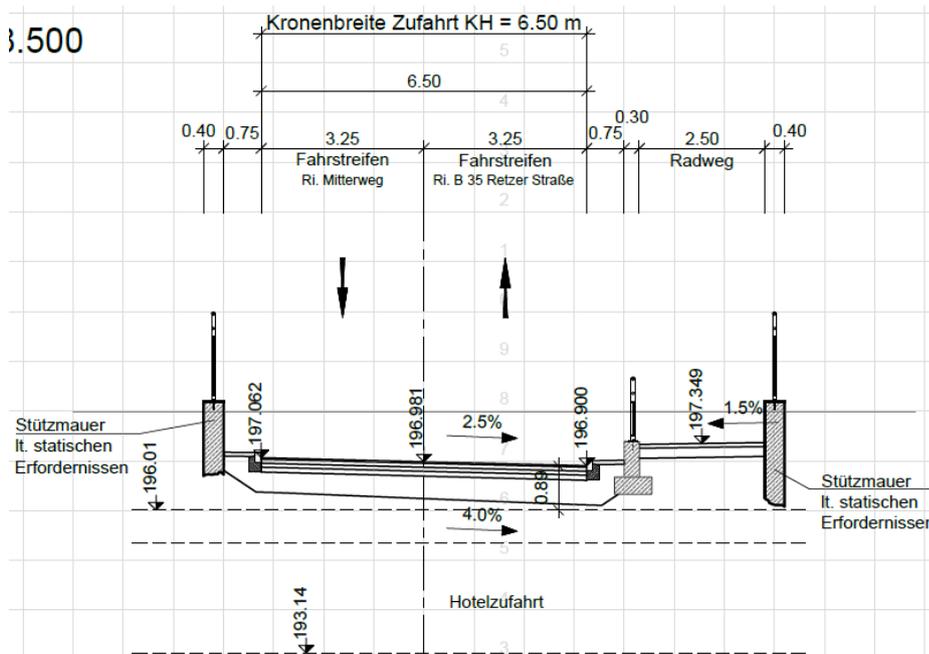


Abbildung 31; Querprofil 1, maßstabslos

⁵ Anschluss Zufahrt Landesklinikum, Lageplan und Querschnitte, Ergänzung Radweg – Variante 2; 23.10.2020

12
00

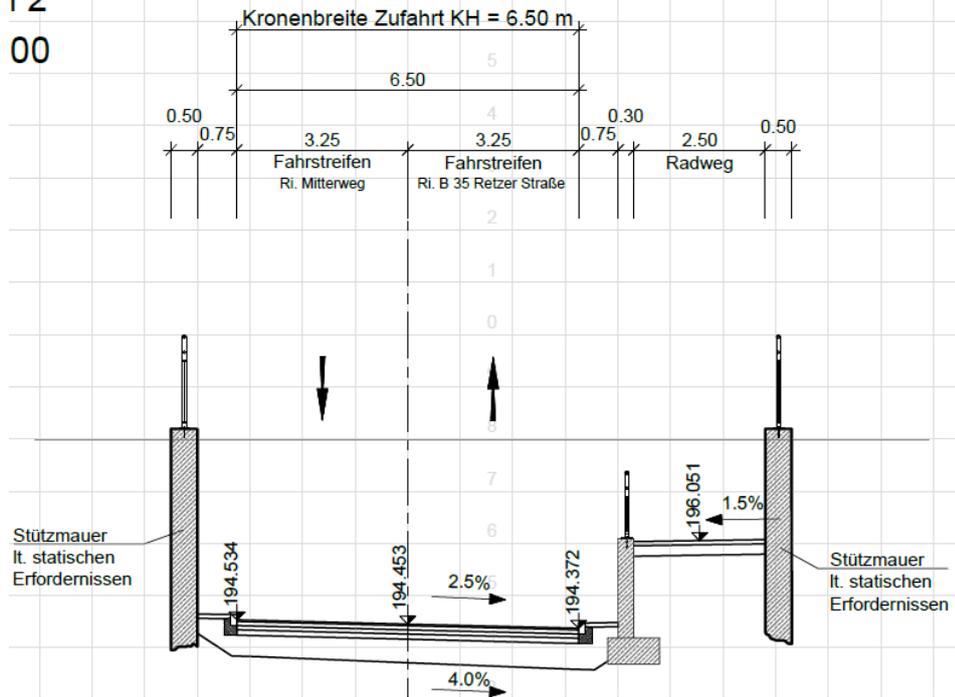


Abbildung 32: Querprofil 2, maßstabslos

Querprofil 3
+ 060.500

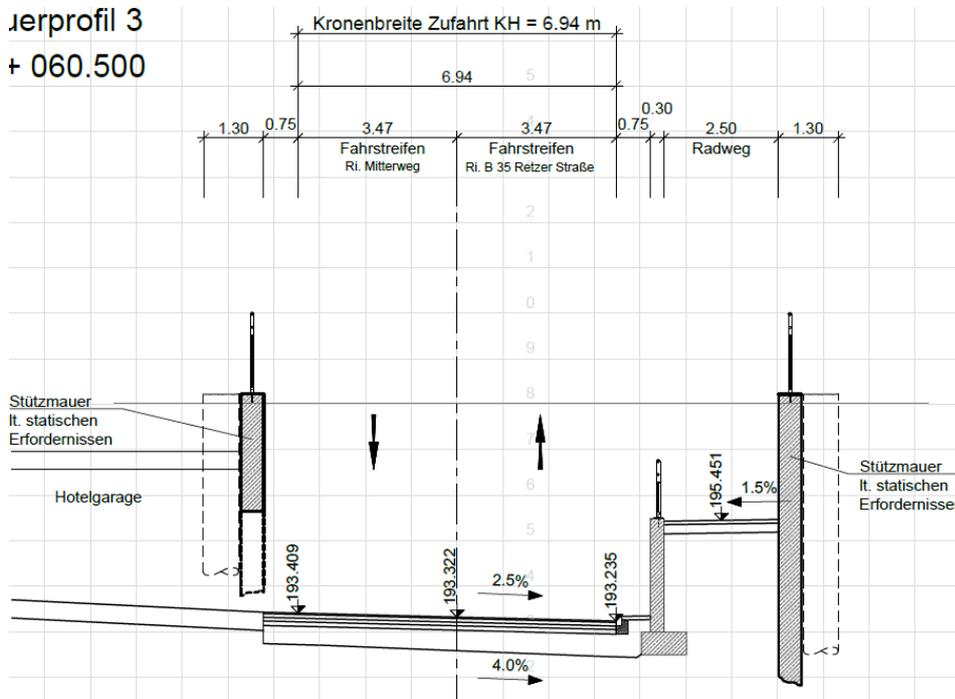


Abbildung 33: Querprofil 3, maßstabslos

4.5 FREIRÄUME

Im Leitbild zur Wiener Straße wird die Zielsetzung der Schaffung von qualitätsvollen Freiräumen durch eine Abfolge von kleineren Plätzen entlang der Wiener Straße festgelegt (siehe Kapitel 1.3). Um diese Zielsetzung umzusetzen und zusätzliche Freiräume zu schaffen, werden im Teilbebauungsplan Freiflächen verordnet, innerhalb derer eine (oberirdische) Bebauung unzulässig ist.

Für sie sollen – auf Grundlage eines der Stadtgemeinde Krems vorliegenden Projektes – Vorgaben getroffen werden betreffend das Verhältnis von versiegelter und unversiegelter Fläche, die Mindestgrößen von unversiegelten Oberflächen, die Sicherstellung von Erdkernen und deren Mindestgröße, die Bepflanzung und die Einfriedung.

Der erste derartige Raum soll gegenüber der Antonikirche geschaffen werden (= Freifläche F1).

Gemäß vorliegendem Freiraumkonzept⁶ soll dieser Bereich mit Grünflächen, welche Bäume und Sträucher sowie randlich Sitzbänke umfassen, Rasenflächen, gepflasterten Flächen, Sitzmöbel und Wasserfontänen gestaltet werden (siehe Abbildung 34).

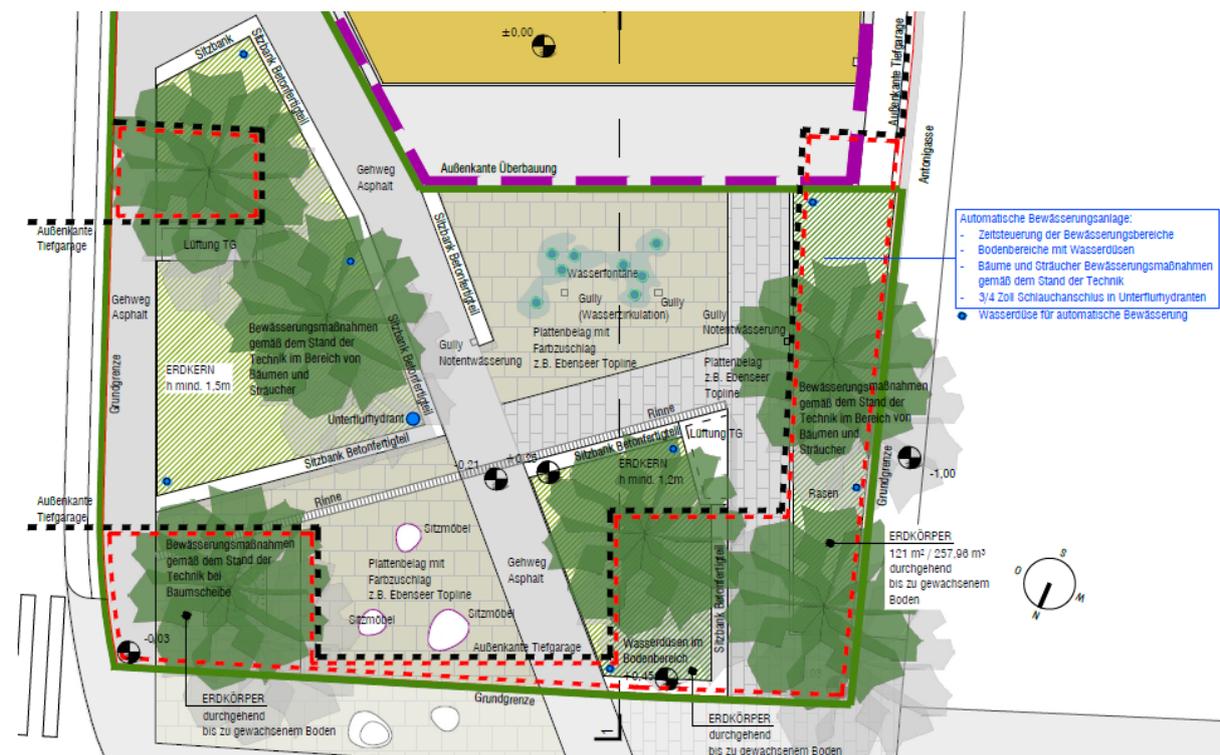


Abbildung 34: Geplante Gestaltung der Freifläche 1 (durchgehende grüne Umrandung)

⁶ M.T.K. Real GmbH: Freiraumplanung - Gesamtdokument, 13.05.2025



Abbildung 35: Lage der Erdkerne (mit rot-strichliert Linie begrenzt) im Bereich der geplanten Freifläche F1 (grüne Umrandung)

In den Bestimmungen des Verordnungstextes soll für die Freifläche F1 festgehalten werden:

- Die Freifläche ist in einem Ausmaß von zumindest 30% unversiegelt zu halten, um eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer zu ermöglichen.
Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.
Unversiegelte Grünflächen sollen zur Versickerung in das Entwässerungskonzept der befestigten Oberflächen einbezogen werden.
- Die Größe der einzelnen unversiegelten Oberflächen hat mindestens 30 m² zu betragen.
- Innerhalb der gesamten Freifläche sind zwei durchgehende Erdkerne bis zum gewachsenen Boden zu schaffen. Diese haben einen Anteil von mind. 25% an der Freifläche einzunehmen.
- Im Bereich der Erdkerne sind mindestens vier standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten, die dem Anspruch der Stadtklimatauglichkeit und der Resilienz im Rahmen des Klimawandels entsprechen. Beispiele von möglichen Baumarten sind: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Europäischer Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Eurostar'), Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*). An engen Standorten z.B. Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine').
- Die Bepflanzung der unversiegelten Oberflächen kann nicht durch eine Bepflanzung in Trögen ersetzt werden.
- Für die Freifläche gilt ein Einfriedungsverbot, um einen offenen/durchlässigen Charakter des Bereiches sicherzustellen.

Die zweite Freifläche (F2) wird rund 100 m weiter östlich verordnet. Laut Freiraumkonzept soll diese Freifläche mit einer Rasenfläche, die Bäume und Sträucher sowie Sitztribünen umfasst, gestaltet werden (siehe Abbildung 36).

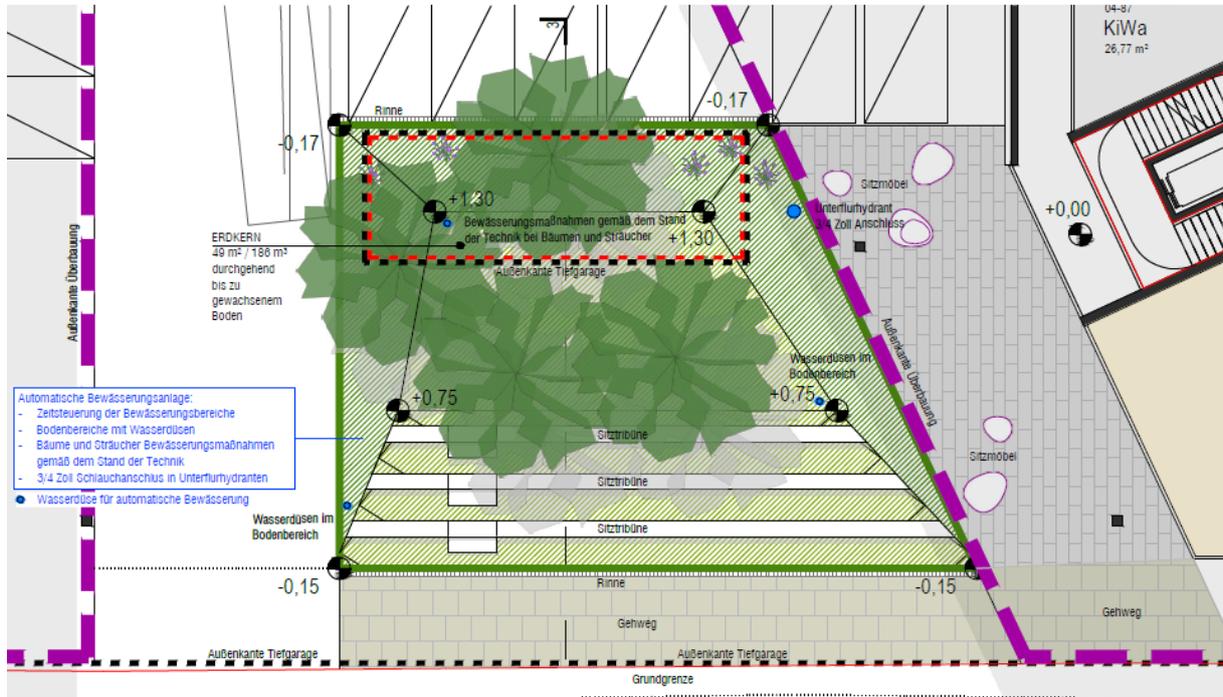


Abbildung 36: Geplante Gestaltung der Freifläche 2 (durchgehende grüne Umrandung)



Abbildung 37: Lage des Erdkernes (mit rot-strichlierter Linie begrenzt) im Bereich der geplanten Freifläche F2 (grüne Umrandung)

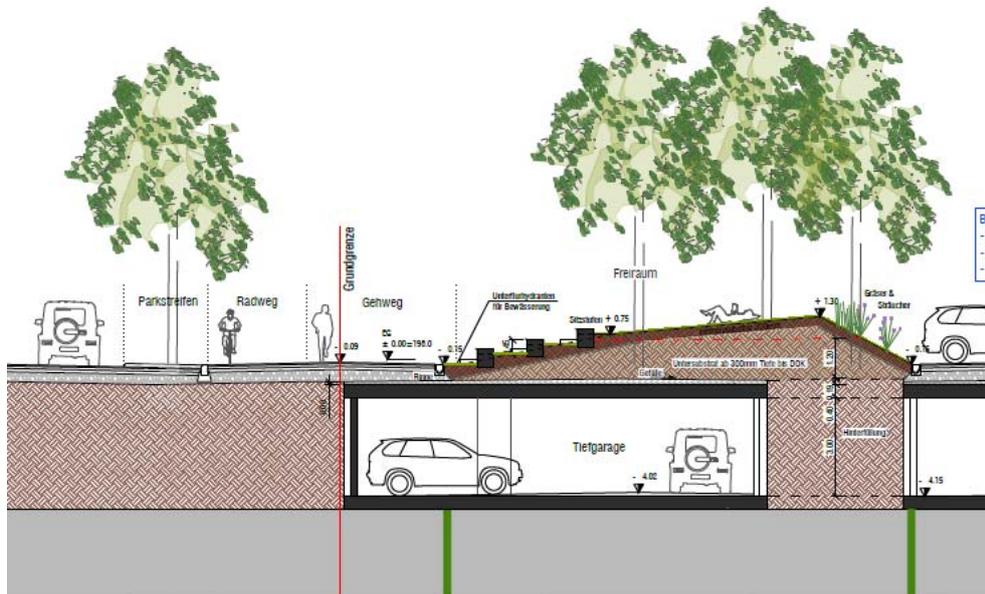


Abbildung 38: Schnitt im Bereich der Freifläche F2 mit geplanter Aufschüttung

In den Bestimmungen des Verordnungstextes soll für die Freifläche F2 festgehalten werden:

- Die Freifläche ist in einem Ausmaß von zumindest 70% unversiegelt zu halten, um eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer zu ermöglichen.
Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.
Unversiegelte Grünflächen sollen zur Versickerung in das Entwässerungskonzept der befestigten Oberflächen einbezogen werden.
- Die Größe der unversiegelten Oberfläche hat mindestens 200 m² zu betragen.
- Innerhalb der gesamten Freifläche ist ein durchgehender Erdkern bis zum gewachsenen Boden zu schaffen. Dieser hat einen Anteil von mind. 15% an der Freifläche einzunehmen.
- Innerhalb der Freifläche sind mindestens vier (2 davon im Erdkern) standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten, die dem Anspruch der Stadtklimatauglichkeit und der Resilienz im Rahmen des Klimawandels entsprechen. Beispiele von möglichen Baumarten sind: Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk"), Europäischer Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Eurostar'), Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*). An engen Standorten z.B. Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine').
- Die Bepflanzung der unversiegelten Oberflächen kann nicht durch eine Bepflanzung in Trögen ersetzt werden.
- Für die Freifläche gilt ein Einfriedungsverbot, um einen offenen/durchlässigen Charakter des Bereiches sicherzustellen.

Der dritte Freiraum soll im Osten des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes westlich des bereits bestehenden Businessparks „W86“ entstehen = (Freifläche F3). Gemäß vorliegendem Freiraumkonzept soll dieser Bereich mit Grün- und Rasenflächen, welche Bäume, Gräser und Sträucher umfassen, sowie mit Sitzbänken und gepflasterten Flächen gestaltet werden (siehe Abbildung 39).

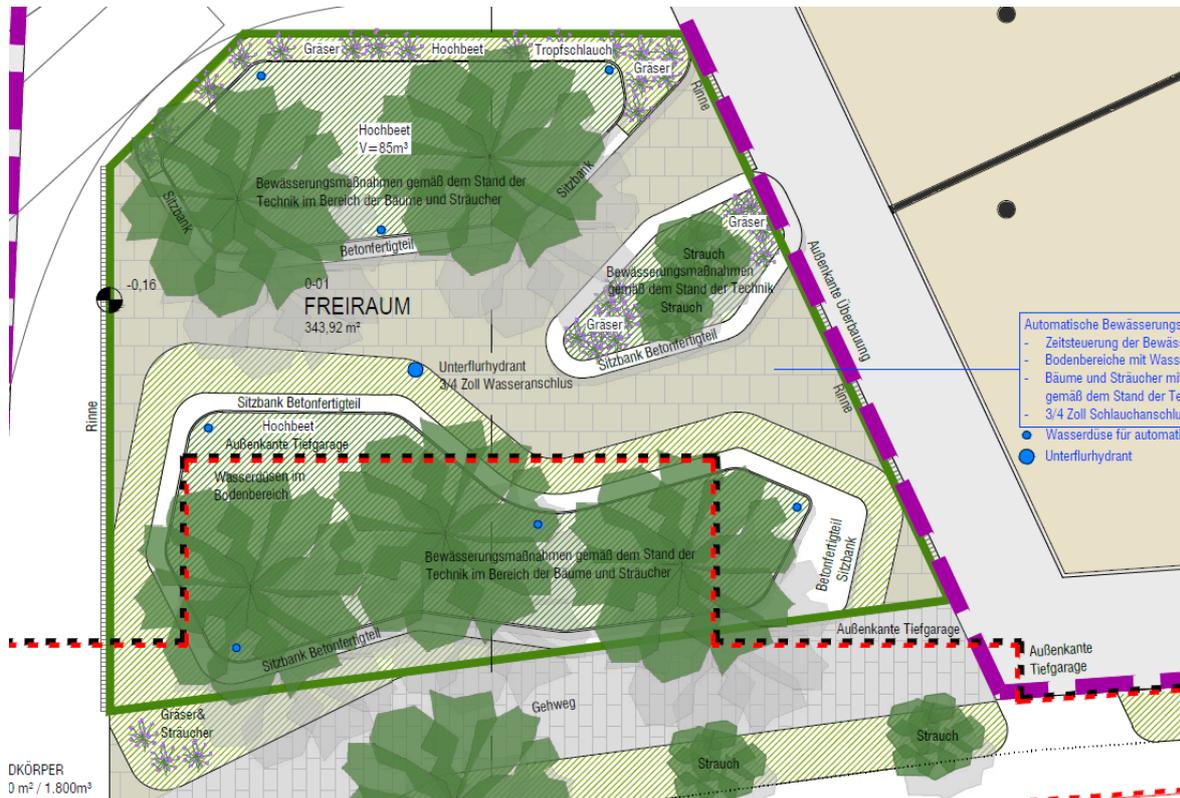


Abbildung 39: Geplante Gestaltung der Freifläche 3 (durchgehende grüne Umrandung)



Abbildung 40: Lage des Erdkernes (mit rot-strichliert Linie begrenzt) im Bereich der geplanten Freifläche F3 (grüne Umrandung)

In den Bestimmungen des Verordnungstextes soll zur Freifläche F3 festgehalten werden:

- Die Freifläche ist in einem Ausmaß von zumindest 55% unversiegelt zu halten, um eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer zu ermöglichen
Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.
Unversiegelte Grünflächen sollen zur Versickerung in das Entwässerungskonzept der befestigten Oberflächen einbezogen werden.
Die Größe der einzelnen unversiegelten Oberflächen hat mindestens 15 m² zu betragen.
- Innerhalb der gesamten Freifläche ist ein durchgehender Erdkern bis zum gewachsenen Boden zu schaffen. Dieser hat einen Anteil von mind. 35% an der Freifläche einzunehmen.
- Innerhalb der Freifläche sind mind. 4 standortgerechte Bäume (mind. 3 davon im Erdkern) zu pflanzen und zu erhalten, die dem Anspruch der Stadtklimatauglichkeit und der Resilienz im Rahmen des Klimawandels entsprechen. Beispiele von möglichen Baumarten sind: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Europäischer Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Eurostar'), Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*). An engen Standorten z.B. Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine').
- Die Bepflanzung der unversiegelten Oberflächen kann nicht durch eine Bepflanzung in Trögen ersetzt werden.
- Für die Freifläche gilt ein Einfriedungsverbot, um einen offenen/durchlässigen Charakter des Bereiches sicherzustellen.

Weitere Freiräume, welche jedoch nicht als Freiflächen im Teilbebauungsplan verordnet werden sollen, werden im südlichen Teil der Projektflächen 1 und 2 entstehen (= Flächen bis zur Lärmschutzwand der Bahntrasse). Gemäß Freiraumkonzept soll im Süden der Parzelle Nr. 3290, KG Krems, ebenfalls ein Freiraum mit Rasenflächen, Gräsern Sträuchern und Gehwegplatten geschaffen werden (siehe Abbildung 41). Zudem werden zwei Erdkörper im Ausmaß von insgesamt 27 m² bzw. 122 m³ bis zum gewachsenen Boden sichergestellt.

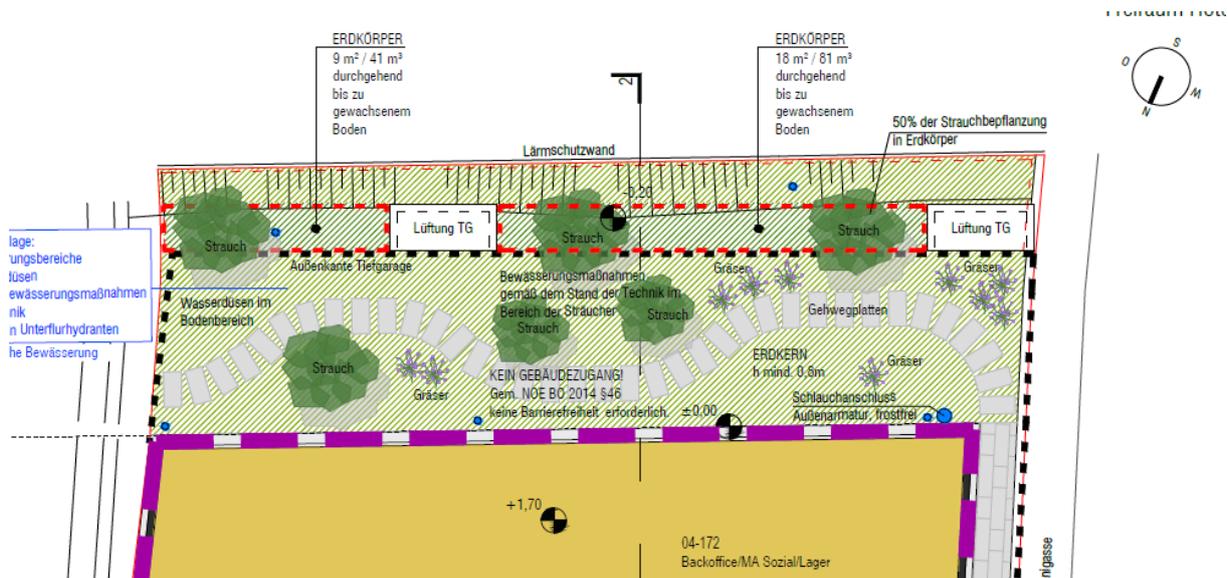


Abbildung 41: Geplante Gestaltung des südlichen Bereiches der Parzelle Nr. 3290, KG Krems

Ein weiterer Freiraum mit Rasenflächen, Gräsern Sträuchern und Gehwegplatten soll im Süden der Grundstücke Nr. 3295, 3296 und 3593, KG Krems, entstehen (siehe Abbildung 42). Dieser wird jedoch ebenfalls nicht als Freifläche im Teilbebauungsplan verordnet.

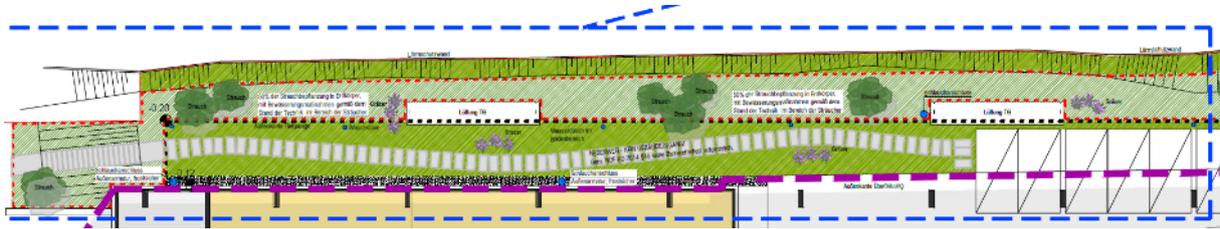


Abbildung 42: Östlicher Teilabschnitt des Freiraumes im Süden der Parzellen Nr. 3295, 3296 und 3593, KG Krems

Zur Absicherung der Gestaltung aller Freiräume wird eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen dem Projektwerber und der Stadt Krems abgeschlossen.

Hinweis: Im Rahmen einer zukünftigen Umsetzung der dazwischenliegenden Bereiche, für die vorerst der Baubestand im Teilbebauungsplan abgesichert wird, können weitere Freiflächen entlang der Wiener Straße geschaffen werden, um deren Aufenthaltsqualität weiter zu verbessern.

Alle Dachflächen, die nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind und nicht der Errichtung von Photovoltaik-Paneelen dienen, sowie die Innenhöfe sind – in Übereinstimmung mit dem Freiraumkonzept⁷ vegetativ zu begrünen und zu erhalten.

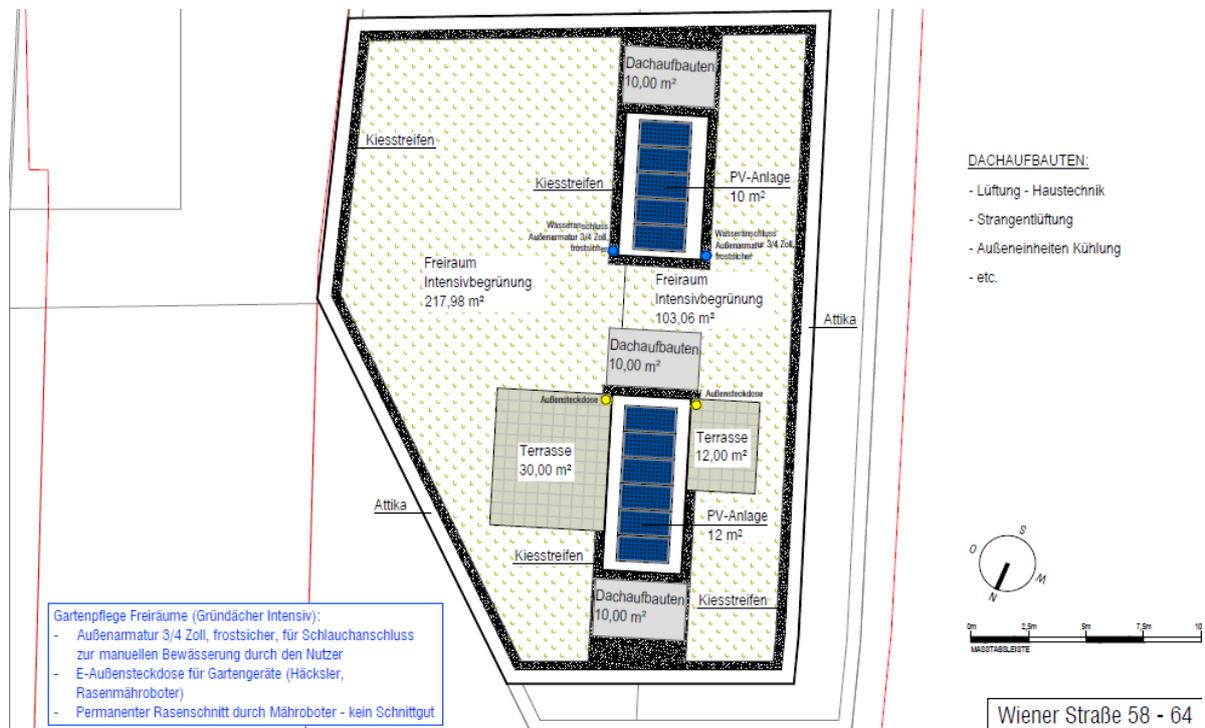


Abbildung 43: Beispiel geplante Dachgestaltung Parzelle Nr. 3290, KG Krems

⁷ M.T.K. Real GmbH: Freiraumplanung - Gesamtdokument, 13.05.2025

4.6 BEZUGSNIVEAU

Für die beiden Projektflächen soll im Teilbebauungsplan ein Bezugsniveau festgelegt werden, um für die Höhenberechnung ein einheitliches Niveau sicherzustellen. Im restlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes gilt als Bezugsniveau das bestehende Gelände.

Für die Projektfläche 1 wird über die gesamte als Wohnbauland gewidmete Fläche ein Bezugsniveau von 197,50 müA festgelegt (siehe nachfolgende Abbildung).

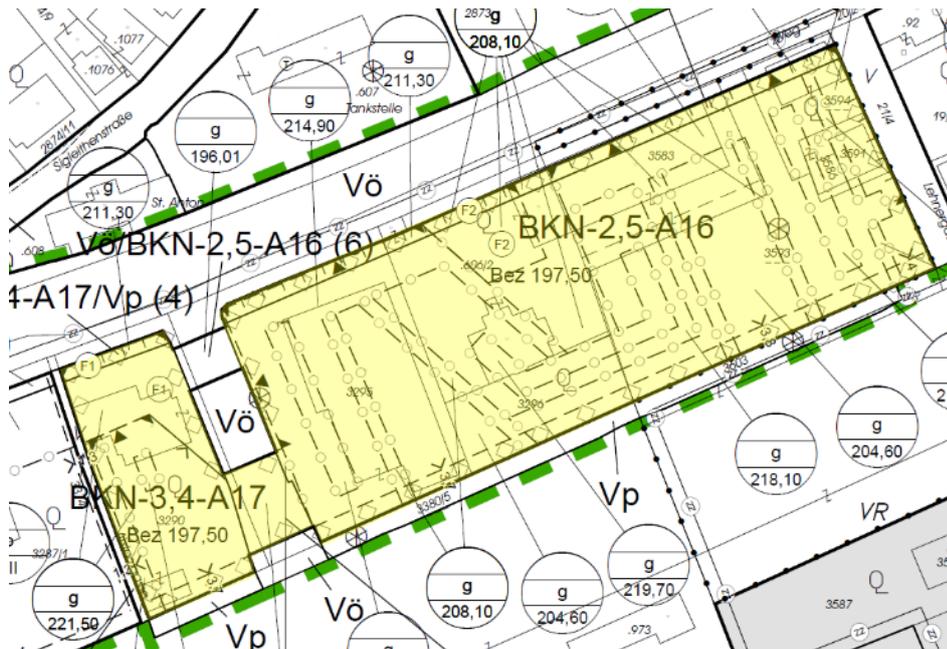


Abbildung 44: Fläche des geplanten Bezugsniveaus auf Projektfläche 1

Für die Projektfläche 2 wird für die als Wohnbauland gewidmete Fläche ein Bezugsniveau von 198,70 müA verordnet (siehe Abbildung 45).

Basis der Höhenfestlegungen des Bezugsniveaus stellen die vermessenen Höhenkoten des bestehenden Geländes sowie die übermittelten Höhenkoten des Urgeländes vor der Geländeänderung für eine Teilfläche gemäß Plan zum Bezugsniveau der Firma Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 12.02.2020 (Geschäftszahl 10074) dar. Für die konkrete Höhe des Bezugsniveaus wurde jeweils ein Mittel der vermessenen Höhenkoten angenommen.

Das Gehsteigniveau entlang der Wiener Straße beträgt im Bereich der Projektfläche 1 laut Plan der Firma Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 12.02.2020 (Geschäftszahl 10074) zwischen 197,70 m im Osten und 198,01 m im Westen. Im südöstlichen Bereich der Projektfläche 1 (im Plan der Firma Terragon durch rote Höhenkoten dargestellt) wurden nach der Auffassung der dort einst situierten Gärtnerei Abgrabungen durchgeführt. Diese rot dargestellten Höhenkoten stellen das Urgelände vor der Geländeänderung dar. Im Bereich der Projektfläche 2 beträgt das Gehsteigniveau zwischen 198,53 m im Westen und 199,26 m im Osten.



Abbildung 45: Fläche des geplanten Bezugsniveaus auf Projektfläche 2

Eine Verschlechterung der Belichtung der (Haupt-)Fenster der Nachbargrundstücke ist aufgrund der Festlegung des Bezugsniveaus für die Projektfläche 1 nicht zu erwarten, da sich die Höhenfestlegung von 197,50 müA nicht wesentlich von den Höhen des Bestandsgeländes der angrenzenden Grundstücke abhebt.

Dies gilt auch in Hinblick auf die unmittelbar westlich der Projektfläche 2 gelegene Liegenschaft. Im Osten grenzt die geplante geschlossene Bauweise der Projektfläche 2 an einen Baubestand, welcher ebenfalls der geschlossenen Bauweise entspricht. Es gibt damit an der gemeinsamen Grundgrenze keine (Haupt-)Fenster, für die hinsichtlich der ausreichenden Belichtung durch das geplante Bezugsniveau eine Verschlechterung resultieren würde.

Ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus wird in der Verordnung zum Teilbebauungsplan nicht festgelegt.

4.6 SONSTIGES

Werbeflächen sollen ausschließlich für am Standort (= Grundstück) ansässige Betriebe zulässig sein.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück bietet mehrere Vorteile. Es entlastet die Kanalisation, erhöht den Grundwasserspiegel und kann zur Reinigung des Wassers beitragen, bevor es wieder in den natürlichen Kreislauf gelangt. Aus diesem Gründen sollen die anfallenden Oberflächenwässer innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Teilbebauungsplanes möglichst auf Eigengrund versickert werden.

Hierfür bestehen jedoch Einschränkungen betreffend die Kapazität des vorhandenen Kanalsystems. Die Dimensionierung der Kanäle des Magistrats der Stadt Krems an der Donau erfolgte in der Regel mit einer Regenspenderate von $r_{15,1} = 120 \text{ l/s*ha}$, mit dem für die jeweiligen Einzugsflächen festgelegten Abflussbeiwert. Dies bedeutet, dass im Bereich der Wiener Straße die maximale Einleitmenge für Niederschlagswässer mit 7,5 Liter pro Sekunde und je 1000 m² Grundstücks- bzw. Bauplatzgröße in den öffentlichen Abwasserkanal festgelegt werden muss.

Zur Gestaltung der geplanten (und in Kapitel 4.4 beschriebenen) oberirdischen Stellplätze ist festzuhalten, dass diese Stellplätze asphaltiert werden können und keine Gestaltung mittels Rassengitterplatten erfolgen muss. Eine Oberflächenbefestigung mit Asphalt ist für Parkplätze mit vielen Lenk- und Bremsmanövern widerstandsfähiger als eine ungebundene Oberfläche.

V. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

§ 1

Gemäß §§ 29 – 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, wird der

Teilbebauungsplan der Stadt Krems

Für die KG Krems/ KG Weinzierl bei Krems - „Wiener Straße II“

der aus einer Plandarstellung und den Bebauungsvorschriften besteht, erlassen.

§ 2

Bebauungsvorschriften

- (1) Die Errichtung von Flachdächern ist zulässig.
- (2) Technische Dachaufbauten sind mit Lochblech zu verkleiden und dürfen (inkl. Verkleidung) nicht über die festgelegte absolute Gebäudehöhe bzw. Bauklasse reichen. Ausgenommen von der Höhenfestlegung sind Kamine. Die Farbe der Kamine ist an die Farbe der Dachdeckung anzupassen.
- (3) Im Geltungsbereich der absoluten Gebäudehöhen von 222,00 müA, 219,70 müA, und 216,50 müA ist ausschließlich die Errichtung von technischen Dachaufbauten, Dachausstiegen oder Stiegenhäusern zulässig.
- (4) Dachflächen, die nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind und nicht der Errichtung von Photovoltaik-Paneelen dienen, sowie die Innenhöfe sind vegetativ zu begrünen und zu erhalten.
- (5) Die anfallenden Niederschlagswässer, welche eine maximale Einleitmenge von 7,5 Liter/Sek. und pro 1000 m² Grundstücks- bzw. Bauplatzgröße in den öffentlichen Abwasserkanal der Stadtgemeinde Krems überschreiten, müssen auf Eigengrund versickern, vorzugsweise in die Erdkerne.
- (6) Werbeflächen sind ausschließlich für am Standort (= Grundstück) ansässige Betriebe zulässig.
- (7) Auf den Parzellen Nr. 3290, 3295, .606/2, 3296, 3583, 3593, 3594, 3586 und 3591, KG Krems, dürfen insgesamt maximal 65 oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden. Die Anzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage hat hingegen insgesamt mind. 300 zu betragen.

Auf den Parzellen Nr. 8/1 und 11/4, KG Weinzierl bei Krems, dürfen insgesamt maximal 25 oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden. Die Anzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage hat hingegen insgesamt mind. 200 zu betragen.

(8) Ausgestaltung der Freiflächen:

In den in der Plandarstellung als Freiflächen gekennzeichneten Flächen sind folgende Bestimmungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Flächen gültig:

Freifläche F1:

- Die Freifläche ist in einem Ausmaß von zumindest 30% unversiegelt zu halten, um eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer zu ermöglichen.
Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.
Unversiegelte Grünflächen sollen zur Versickerung in das Entwässerungskonzept der befestigten Oberflächen einbezogen werden.
- Die Größe der einzelnen unversiegelten Oberflächen hat mindestens 30 m² zu betragen.
- Innerhalb der gesamten Freifläche sind zwei durchgehende Erdkerne bis zum gewachsenen Boden zu schaffen. Diese haben einen Anteil von mind. 25% an der Freifläche einzunehmen.
- Im Bereich der Erdkerne sind mindestens vier standortgerechte Bäume zu pflanzen (und zu erhalten, die dem Anspruch der Stadtklimatauglichkeit und der Resilienz im Rahmen des Klimawandels entsprechen. Beispiele von möglichen Baumarten sind: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Europäischer Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Eurostar'), Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*). An engen Standorten z.B. Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine').
- Die Bepflanzung der unversiegelten Oberflächen kann nicht durch eine Bepflanzung in Trögen ersetzt werden.
- Für die Freifläche gilt ein Einfriedungsverbot, um einen offenen/durchlässigen Charakter des Bereiches sicherzustellen.

Freifläche F2:

- Die Freifläche ist in einem Ausmaß von zumindest 70% unversiegelt zu halten, um eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer zu ermöglichen.
Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.
Unversiegelte Grünflächen sollen zur Versickerung in das Entwässerungskonzept der befestigten Oberflächen einbezogen werden.
- Die Größe der unversiegelten Oberfläche hat mindestens 200 m² zu betragen.
- Innerhalb der gesamten Freifläche ist ein durchgehender Erdkern bis zum gewachsenen Boden zu schaffen. Dieser hat einen Anteil von mind. 15% an der Freifläche einzunehmen.
- Innerhalb der Freifläche sind mindestens vier (2 davon im Erdkern) standortgerechte Bäume zu pflanzen und zu erhalten, die dem Anspruch der Stadtklimatauglichkeit und der Resilienz im Rahmen des Klimawandels entsprechen. Beispiele von möglichen Baumarten sind: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Europäischer Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Eurostar'), Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche

(Fraxinus ornus). An engen Standorten z.B. Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine').

- Die Bepflanzung der unversiegelten Oberflächen kann nicht durch eine Bepflanzung in Trögen ersetzt werden.
- Für die Freifläche gilt ein Einfriedungsverbot, um einen offenen/durchlässigen Charakter des Bereiches sicherzustellen.

Freifläche F3:

- Die Freifläche ist in einem Ausmaß von zumindest 55% unversiegelt zu halten, um eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer zu ermöglichen. Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann. Unversiegelte Grünflächen sollen zur Versickerung in das Entwässerungskonzept der befestigten Oberflächen einbezogen werden. Die Größe der einzelnen unversiegelten Oberflächen hat mindestens 15 m² zu betragen.
- Innerhalb der gesamten Freifläche ist ein durchgehender Erdkern bis zum gewachsenen Boden zu schaffen. Dieser hat einen Anteil von mind. 35% an der Freifläche einzunehmen.
- Innerhalb der Freifläche sind mind. 4 standortgerechte Bäume (mind. 3 davon im Erdkern) zu pflanzen und zu erhalten, die dem Anspruch der Stadtklimatauglichkeit und der Resilienz im Rahmen des Klimawandels entsprechen. Beispiele von möglichen Baumarten sind: Feldahorn (Acer campestre "Elsrijk"), Europäischer Spitzahorn (Acer platanoides 'Eurostar'), Baumhasel (Corylus colurna), Blumenesche (Fraxinus ornus). An engen Standorten z.B. Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine').
- Die Bepflanzung der unversiegelten Oberflächen kann nicht durch eine Bepflanzung in Trögen ersetzt werden.
- Für die Freifläche gilt ein Einfriedungsverbot, um einen offenen/durchlässigen Charakter des Bereiches sicherzustellen.

§ 3

Verordnetes Bezugsniveau

Das Bezugsniveau wird im Bereich der in der Plandarstellung dargestellten Flächen festgelegt. Die in der Plandarstellung dargestellten Höhenangaben stellen das Bezugsniveau dar. Ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus wird nicht festgelegt.

§ 4

Die Plandarstellung ist gemäß der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl 8200/1 in der derzeit geltenden Fassung, als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt.

§ 5

Diese Verordnung und die dazugehörige Plandarstellung liegen beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Bertschingerstraße 13, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 6

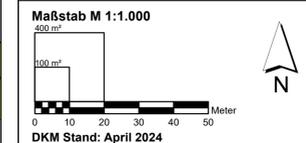
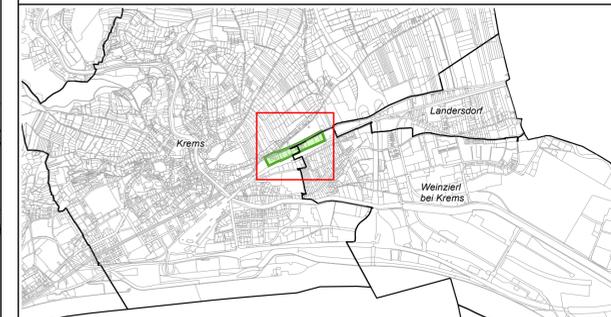
Diese Verordnung tritt gemäß § 50 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. 1026 in der derzeit geltenden Fassung, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

VI. BEILAGEN

- Beilage 1: Plan zur Grundlagenforschung: „Baubestand“
- Beilage 2: Plan zur Grundlagenforschung: „Bauklassen“
- Beilage 3: Leitbild Wiener Straße → abrufbar unter: <https://www.krems2030.at/projekte/>
- Beilage 4: Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH: Beurteilung der Ortsbildgestaltung, 25.10.2023
- Beilage 5: Halpin HALPIN Projektentwicklungs GmbH: Projektentwürfe für die öffentliche Auflage
- Beilage 6: M.T.K. Real GmbH: Freiraumplanung - Gesamtdokument, 13.05.2025
- Beilage 7: Plan Bezugsniveau der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 12.02.2020 (GZ 10074)

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADT KREMS AN DER DONAU

TEILBEBAUUNGSPLAN
für die KG Krems / KG Weinzierl bei Krems -
"Wiener Straße II"
BAUBESTAND - Beilage 1



Windverteilung Krems

Messort: Krems
Zeitraum: 01.01.2011-31.12.2011
Parameter:
Windgeschwindigkeit m/s
Kaimen: 17,5
Quelle:
Amt der NÖ Landesregierung, Abt. BD4

PLAN-NR.: 1145/001

STAND: 19.11.2024

PLANVERFASSER:
Sachbearbeiter: DI PORSCH
DI HOFSTÄTTER



Gezeichnet: ENGEL

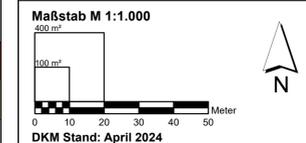
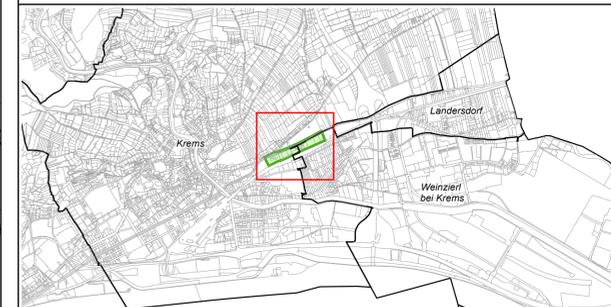
LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Garagen
- Carport
- Flugdach
- Grünland und Verkehrsflächen (rechtskräftiger FLWPL)
- Bauland (rechtskräftiger FLWPL)
- KG Grenzen



ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
STADT KREMS AN DER DONAU

TEILBEBAUUNGSPLAN
für die KG Krems / KG Weinzierl bei Krems -
"Wiener Straße II"
BAUKLASSEN - Beilage 2



PLAN-NR.: 1145/002

STAND: 19.11.2024

PLANVERFASSER:
Sachbearbeiter: DI PORSCH
DI HOFSTÄTTER



Gezeichnet: ENGEL

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bauklasse I
- Bauklasse I / II
- Bauklasse II
- Bauklasse II / III
- Bauklasse III
- Bauklasse III / IV
- Bauklasse IV
- Bauklasse IV / V
- Bauklasse V
- Bauklasse V / VI
- Bauklasse VI
- Bauklasse VI / VII
- Bauklasse VII
- Bauklasse VII / VIII
- Bauklasse VIII
- Grünland und Verkehrsflächen (rechtskräftiger FLWPL)
- Bauland (rechtskräftiger FLWPL)
- KG Grenzen





TEILBEBAUUNGSPLAN KREMS WIENER STRASSE GUTACHTEN ZUR BEURTEILUNG DER ORTSBILDGESTALTUNG

nach § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014

882/2023

25.10.2023

Proj. 2775

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1.	Auftraggeber	3
1.2.	Grundlagen	3
1.3.	Aufgabenstellung und Beweisthema	4
2	BEFUND	5
2.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Wiener Straße	5
2.2.	Festlegungen des Bebauungsplanes und des Flächenwidmungsplanes	6
2.3.	Das geplante Bauvorhaben	10
2.4.	Städtebaulicher Rahmen des Teilbebauungsplanes Wiener Straße	16
2.5.	Befundaufnahme	18
2.5.1.	Bauklassen und Bebauungsweisen	18
2.5.2.	Städtebauliche Dominanten	20
2.5.3.	Städtebaulicher Rahmen.....	23
2.5.4.	Flächenwidmung	25
2.5.5.	Teilbebauungspläne im Umfeld des Teilbebauungsplanes Wiener Straße	27
3	GUTACHTEN	29
3.1.	Ergebnisse der Grundlagenforschung	29
3.2.	Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes	30
3.2.1.	Lage in der Zentrumszone	30
3.2.2.	Lage im Stadtentwicklungsgebiet Wachaustraße – Wiener Straße	31
3.3.	Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung	31
3.4.	Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung	32
3.4.1.	Der städtebauliche Bezugsbereich	32
3.4.2.	Bebauung und Flächennutzungen entlang der Wiener Straße:	34
3.4.3.	Raumwirksame topografische Elemente:	36
3.4.4.	visuell stark wirksame städtebauliche Dominanten und Hochpunkte im Umgebungsbereich	36
3.5.	Rücksichtnahme auf die Umwelt	38
3.6.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	39

1 ALLGEMEINES¹

1.1. Auftraggeber

Das vorliegende Gutachten wurde beauftragt von:

HALPIN Projektentwicklungs GmbH
Benjowskigasse 53
A-1220 Wien

1.2. Grundlagen

Gegenstand der Beurteilung ist das Projekt MTK Krems Wiener Straße, erstellt von Pichler & Traupmann Architekten ZT GMBH, Vorabzug 2020-06-26

Neben den obzitierten Planunterlagen werden folgende Grundlagen für die Beurteilung herangezogen:

Teilbebauungsplan für die KG. Krems, Abschnitt 13 und für die KG. Weinzierl bei Krems, Abschnitt 5 – „Wiener Straße“, Entwurf, Stand 9.10.2023, verfasst von Dipl.-Ing. Porsch ZT GmbH, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, samt Verordnungsentwurf (Bebauungsbestimmungen)

Teilbebauungsplan für die KG. Krems, Abschnitt 11 – „Mitterweg“, 7.11.2018, verfasst vom Magistrat der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Teilbebauungsplan für die KG Krems, Abschnitt 10 – Wiener Straße, Erläuterungsbericht (GZ. KS-Ste-87/1/1-2014, verfasst vom Magistrat der Stadt Krems an der Donau Bereich 5 – Amt Stadt- und Verkehrsplanung, DI Mag. Silvia Schmid, Barbara Winkler BSc, am 19.12.2014

Teilbebauungsplan für die KG. Weinzierl, Abschnitt 03 – „Bernhardigasse“, verfasst vom Magistrat der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, 1. Änderung 21.9.2021, rechtskräftig ab 19.1.2022

eine örtliche Besichtigung des gesamten Umgebungsbereiches am 20.8.2020 und vom 3.10.2023;

Schlussbericht Leitbild Wiener Straße, redigierte Version Januar 2019, erstellt von Architekten Tillner & Willinger / Rosinak & Partner, im Auftrag der Baudirektion der Stadt Krems

Radwegkonzept 2020 B 35 Retzer Straße – Bereich Wiener Straße, erstellt von Retter & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H., Vorabzug Stand 26.2.2020

Entwurf Erläuterungsbericht mit Plandarstellungen zur 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Stadt Krems an der Donau (öffentliche Auflage 28.9.-9.11.2023), erstellt vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Kapitel 4.5.d Fall 4 – Stadtentwicklung mit hohen Dichten – Wiener Straße (Änderungspunkt 5d)

¹ Damit die Texte einfacher lesbar sind, wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.

1.3. Aufgabenstellung und Beweisthema

Die vorliegende Beurteilung der Festlegungen des Teilbebauungsplanes erfolgt im Hinblick auf § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, insbesondere auf die Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung.

§ 29 Abs. (1) lautet:

Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung ausgehend und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen, hat der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung festzulegen.

Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

Mit dieser Rücksichtnahme sind laut Kommentar zum NÖ-Raumordnungsgesetz² in erster Linie die Regelungen über Schutzzonen, erhaltenswürdige Altortgebiete oder die harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten (§ 30 Abs.2 Z.1 bis 3) gemeint.

Es ist zu prüfen, ob die Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung, die im Teilbebauungsplan für den Bereich Wiener Straße – unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Grundlagenforschung und der Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes festgelegt werden sollen - die Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung gewährleisten.

Im Sinne des § 56 der NÖ-Bauordnung („Schutz des Ortsbildes“) ist für diese Prüfung der Umgebung von Relevanz.

Der „Bezugsbereich“ lt. § 56 Abs. (2) der NÖ-Bauordnung wird wie folgt definiert:

Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

Es ist also von einem „geplanten Bauwerk“ die Rede. Daher kann die Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung und Umwelt eines Teilbebauungsplanes nicht im Hinblick auf ein Bauwerk geprüft werden, sondern auf die festzulegenden Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung.

Damit ist auch der „Bezugsbereich“ im Zuge dieser Prüfung anders zu betrachten als bei einem Bauvorhaben.

Zur Klarstellung, dass im Rahmen dieses Gutachtens kein Bauwerk auf eine „offenkundige Abweichung und/oder wesentliche Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches“ im Sinne des § 56 NÖ-Bauordnung geprüft werden kann, wird anstelle des Begriffes „Bezugsbereich“ der Begriff „**städtebaulicher Bezugsbereich**“ gewählt.

Die Abgrenzung des „städtebaulichen Bezugsbereiches“ erfolgt unter Punkt 3.4.1.

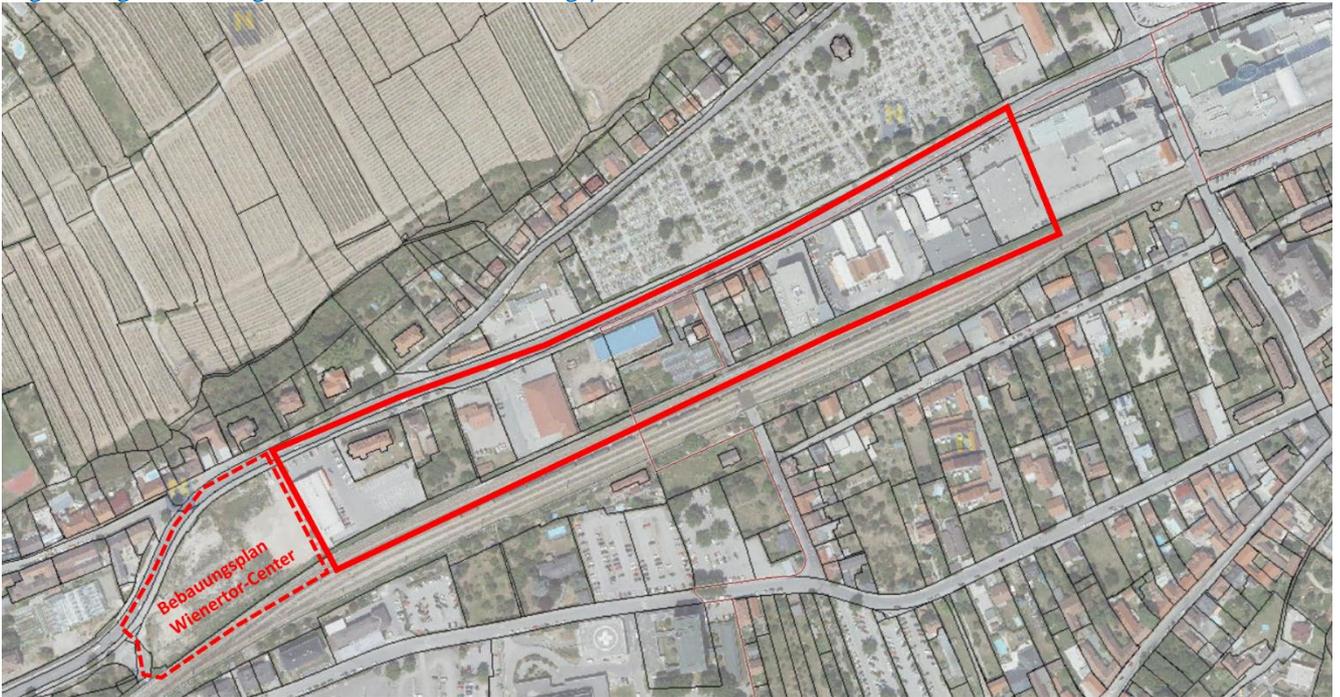
² W. Pallitsch/Ph.Pallitsch/W.Kleewein, *Niederösterreichisches Baurecht Kommentar, Stand 1.10.2017, Linde-Verlag, Wien 2018, S.1461*

2 BEFUND

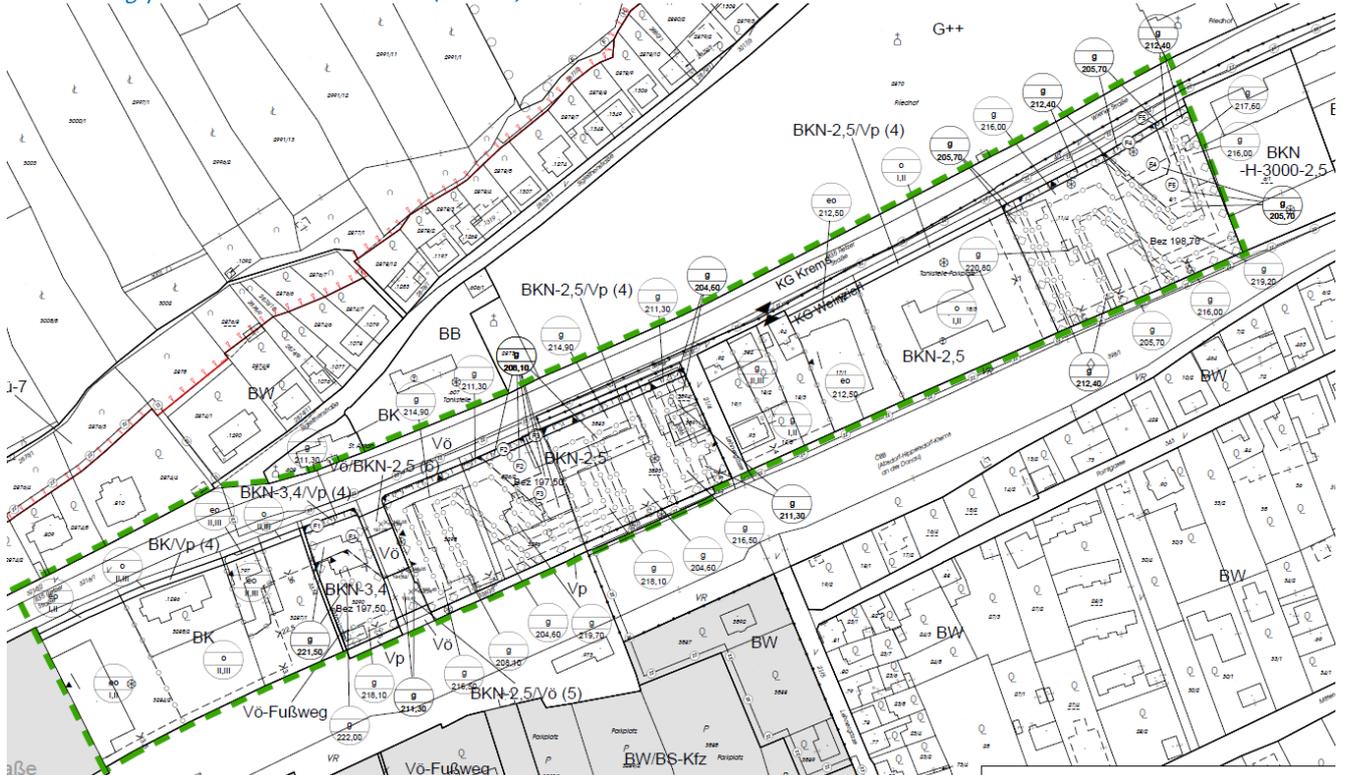
2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Wiener Straße

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Wiener Straße und ÖBB-Bahntrasse Absdorf-Hippersdorf-Krems an der Donau, zwischen dem Wiener Tor Center und dem Einkaufszentrum Bühlcenter/Intersport zwischen Wiener Straße und Hafenstraße (gewidmet als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung). Für den Bereich des Wiener Tor Centers besteht bereits ein Teilbebauungsplan (strichlierte Abgrenzung).

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Wiener Straße

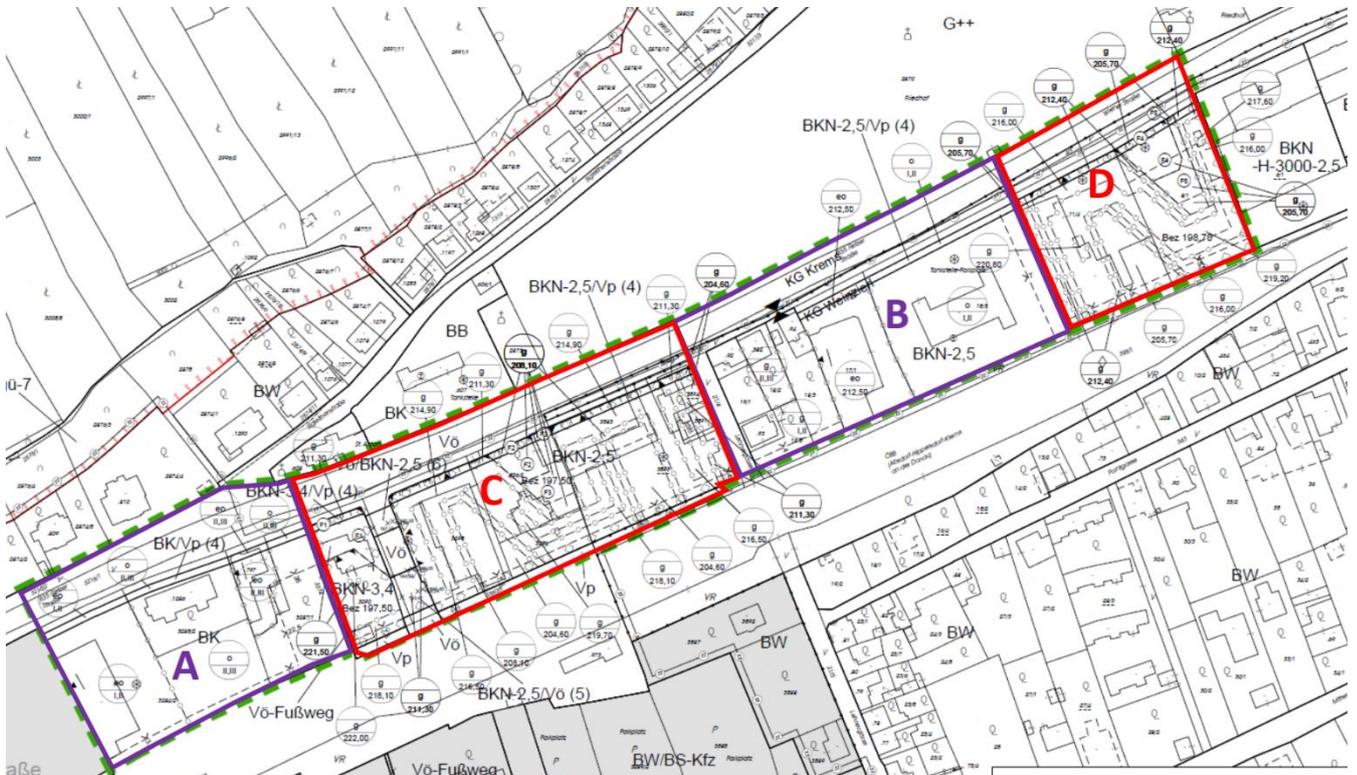


Teilbebauungsplan Abschnitt Wiener Straße (Entwurf)

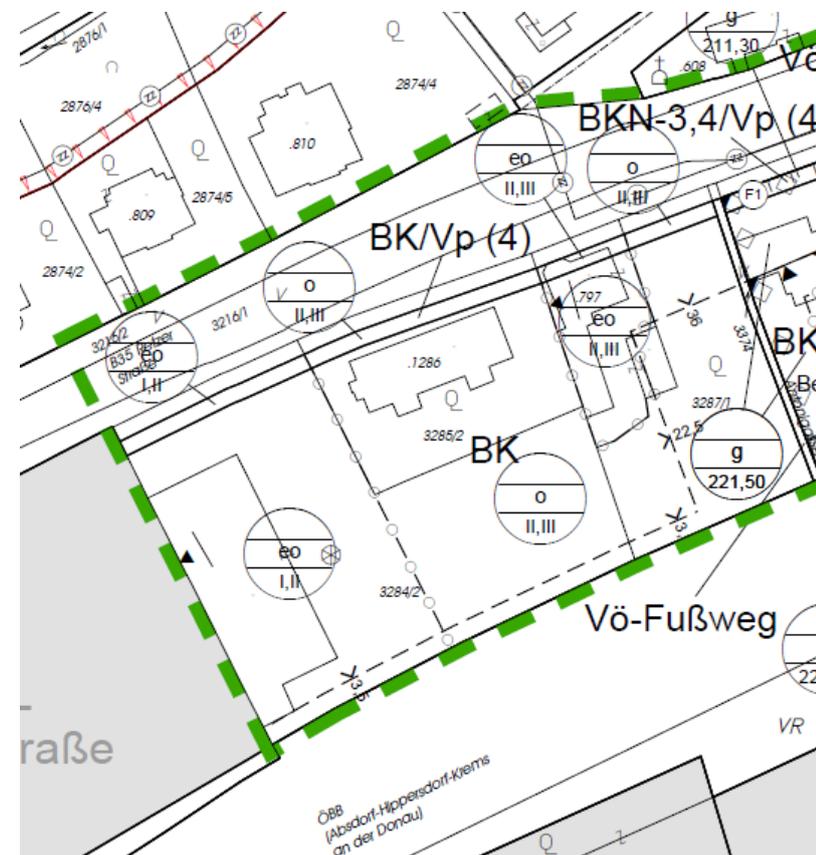


2.2. Festlegungen des Bebauungsplanes und des Flächenwidmungsplanes

Der Teilbebauungsplan kann in mehrere räumliche Abschnitte gegliedert werden:



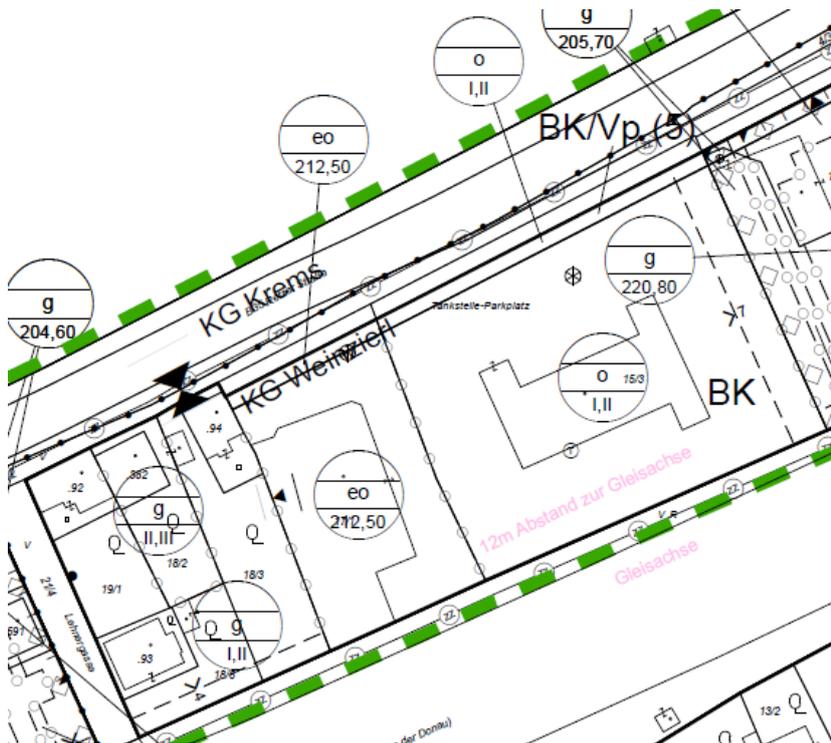
Teilabschnitt A:



Für diesen Bereich werden im Wesentlichen Bestandsfestlegungen getroffen: offene bzw. einseitig offene Bauweise, Bauklassen I,II bzw. II,III, keine Bauungsdichte.

Der Flächenwidmungsplan sieht die Widmung Bauland-Kerngebiet, sowie an der Wiener Straße die übereinanderliegenden Widmungen Bauland-Kerngebiet über privater Verkehrsfläche vor. Damit wird ermöglicht, entlang der Wiener Straße einen 3 m breiten Grundstreifen für öffentliche Zwecke (abgesichert durch Vertragsraumordnung) freizuhalten, bei gleichzeitiger Möglichkeit einer Überbauung über der Sockelzone von 4 m.

Teilabschnitt B:



Auch hier werden Bestandsfestlegungen getroffen: geschlossene, einseitig offene und offene Bauweise;

Bauklasse I,II bzw. II,III und Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe mit 212,50 m ü.A. (entspricht Bauklasse V);

keine Bebauungsdichte.

Der Flächenwidmungsplan sieht die Widmung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung bis zu einer Geschoßflächenzahl von 2,5 vor.

An der Wiener Straße werden wie im Teilabschnitt A übereinanderliegenden Widmungen Bauland-Kerngebiet über privater Verkehrsfläche festgelegt.

Die Teilabschnitte A und B wurden somit dem Baubestand angepasst.

Nach Auskunft des Planverfassers erfolgten die Festlegungen nach dem Bestand deshalb, weil für diese Liegenschaften noch keine Projekte im Sinne des „Leitbildes Wiener Straße“ vorliegen und aus baurechtlicher Sicht allfällige kleinteilige und kurzfristige Bauvorhaben nicht verhindert werden sollen.

Es wird empfohlen, mittel- bis langfristig die Bebauungsbestimmungen in diesen Teilbereichen entsprechend dem städtebaulichen Leitbild Wiener Straße im Sinne der Teilabschnitte C und D anzupassen.

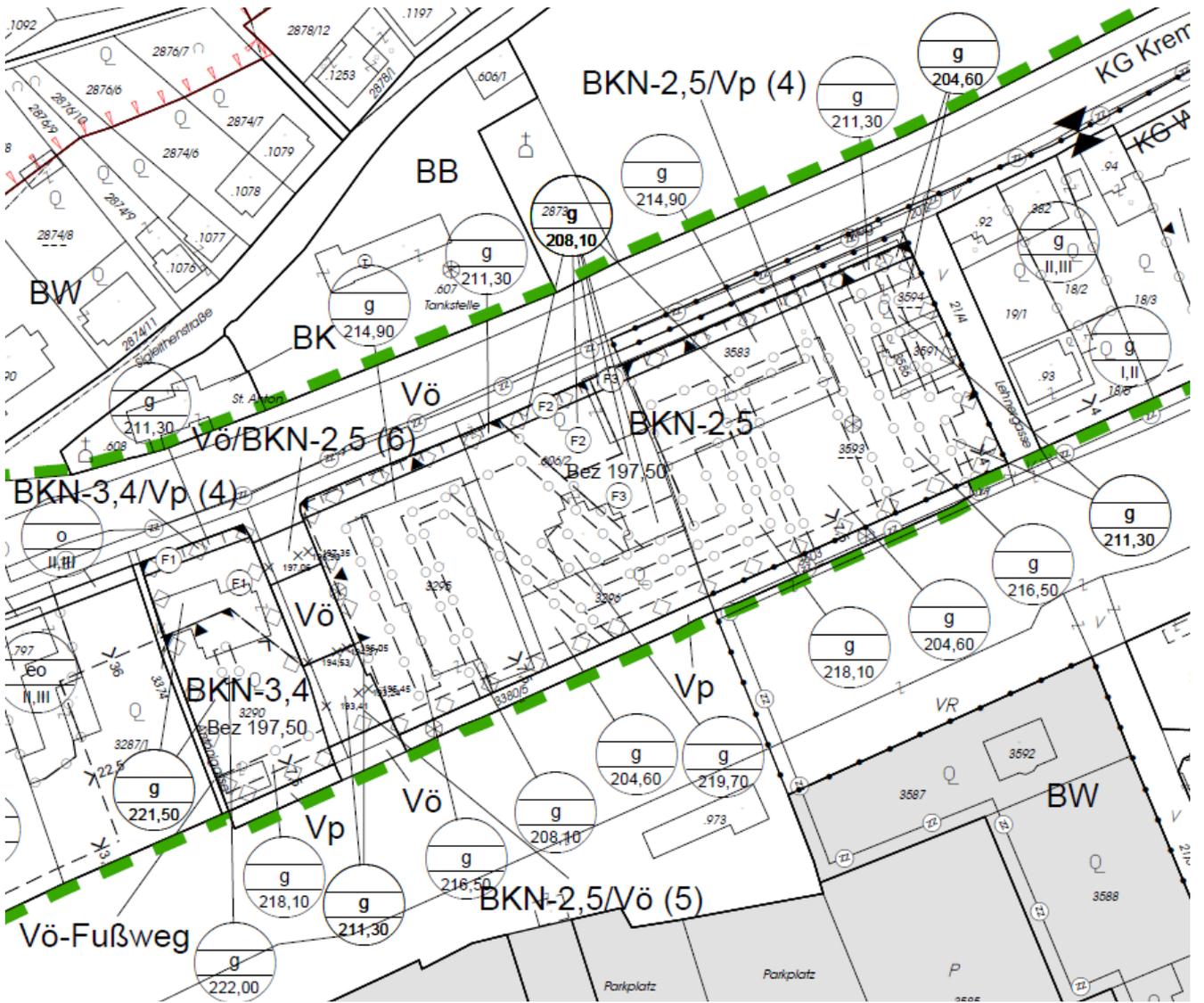
Teilabschnitt C:

In diesem Bereich werden, basierend auf dem Bezugsniveau von 197,50 m ü.A. absolute Gebäudehöhen festgelegt, die den Bauklassen II bis VII entsprechen. Als Bauweise wird die geschlossene festgelegt. Entlang der Wiener Straße erfolgt eine Arkadierung, in deren Verlauf eine private Verkehrsfläche gewidmet wird (Fuß- und Radweg). Auch entlang der Bahnlinie wird parallel zur Gleisachse eine private Verkehrsfläche ausgewiesen. Es wird keine Bebauungsdichte festgelegt.

Die Höhenstaffelung erfolgt durch Linien unterschiedlicher Bauweisebestimmungen (hier: unterschiedliche Gebäudehöhen).

Der Flächenwidmungsplan sieht die Widmung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, mit Geschoßflächenzahlen von 2,5 bis 3,4 vor. An der Wiener Straße werden wie im Teilabschnitt A übereinanderliegende Widmungen Bauland-Kerngebiet über privater Verkehrsfläche festgelegt. In einem kleinen Teilbereich werden übereinanderliegende Widmungen Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (GFZ 2,5) über öffentlicher Verkehrsfläche gewidmet.

BEURTEILUNG DER ORTSBILDGESTALTUNG IM TEILBEBAUUNGSPLAN KREMS WIENER STRASSE

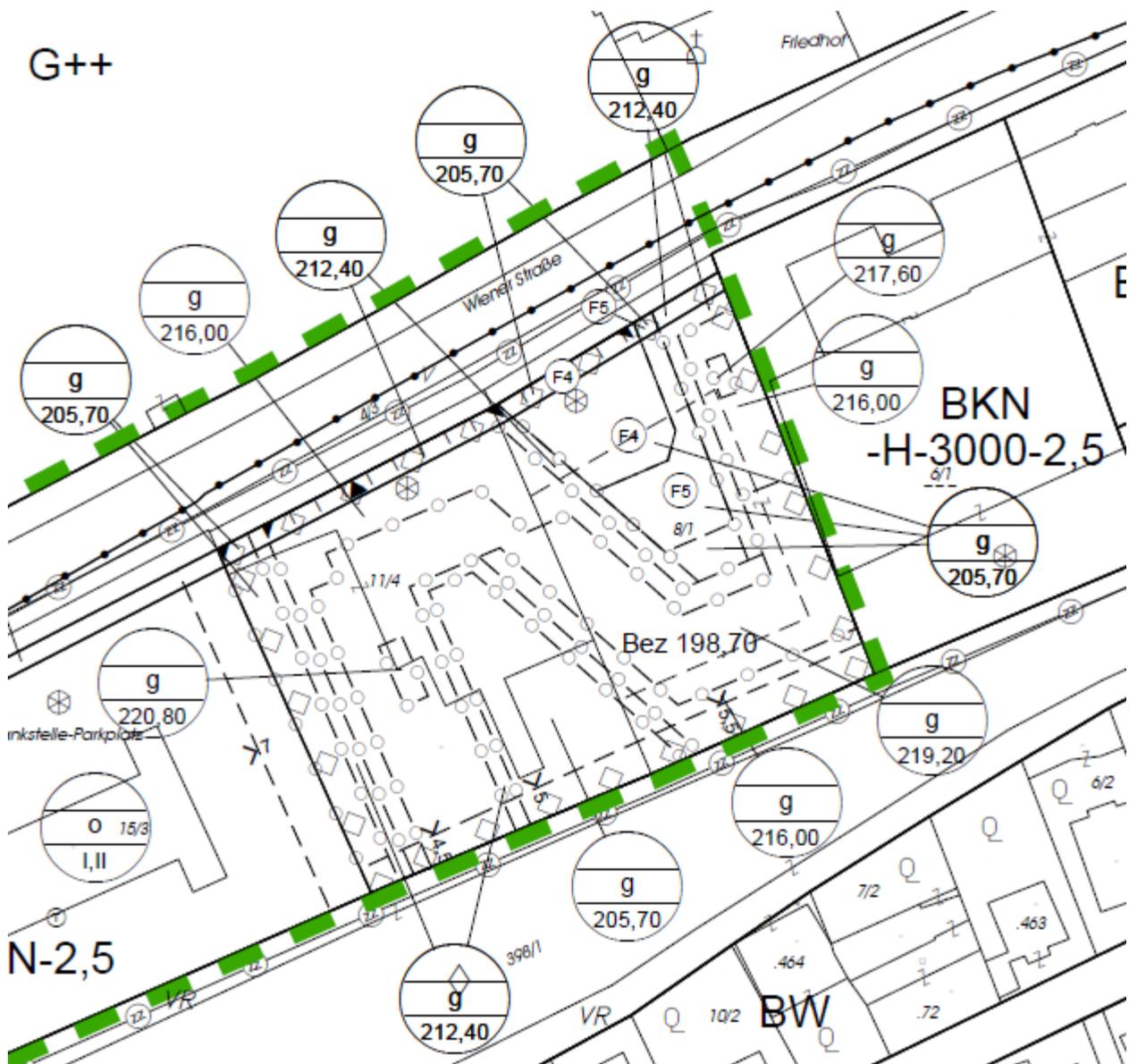


Teilabschnitt D:

In diesem Bereich werden, basierend auf dem Bezugsniveau von 198,70 m ü.A. ebenfalls absolute Gebäudehöhen festgelegt, die den Bauklassen II bis VII entsprechen. Als Bebauungsweise wird die geschlossene festgelegt. Die Arkadierung entlang der Wiener Straße erfolgt wie im Teilabschnitt C, in deren Verlauf eine private Verkehrsfläche gewidmet wird (Fuß- und Radweg). Es wird keine Bebauungsdichte festgelegt.

Die Höhenstaffelung erfolgt durch Linien unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen (hier: unterschiedliche Gebäudehöhen).

Der Flächenwidmungsplan sieht die Widmung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, mit einer Geschosflächenzahl von 2,5 vor. An der Wiener Straße werden wie in den übrigen Teilabschnitten übereinanderliegende Widmungen Bauland-Kerngebiet über privater Verkehrsfläche festgelegt.



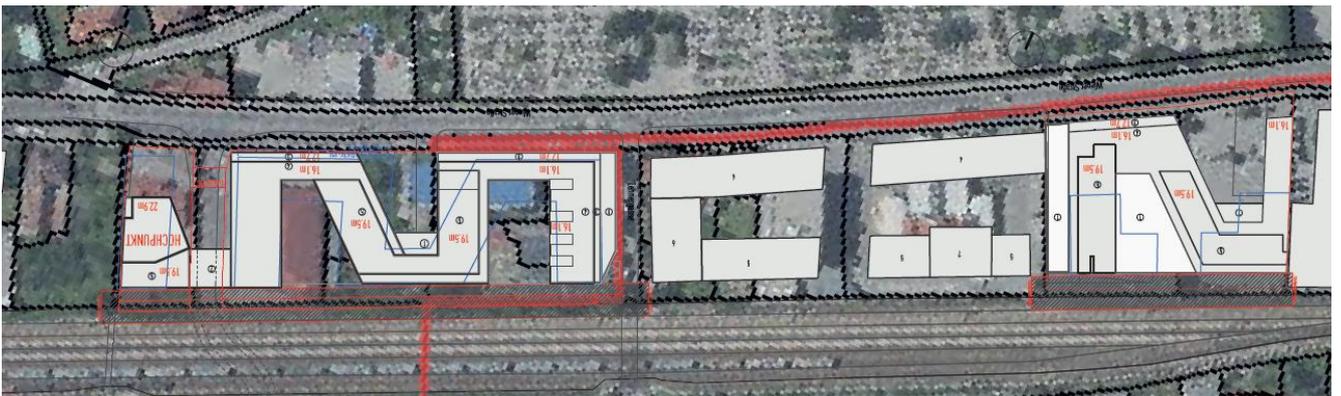
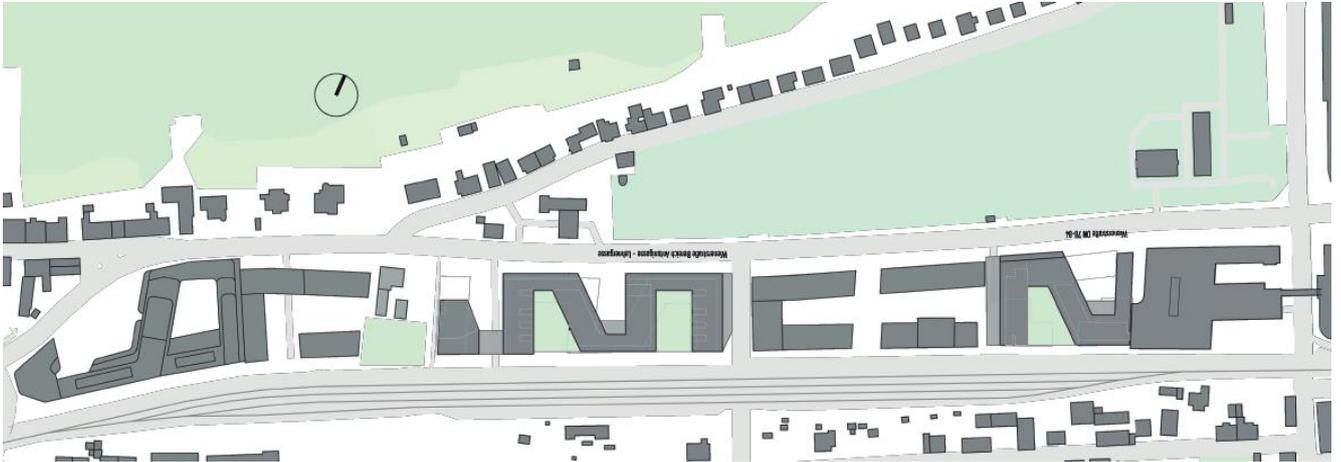
Die Teilabschnitte C und D wurden entsprechend dem geplanten Bauvorhaben MTK Krems Wiener Straße in Anlehnung an das „Leitbild Wiener Straße“ festgelegt.

Im Folgenden wird daher dieses Projekt näher erläutert:

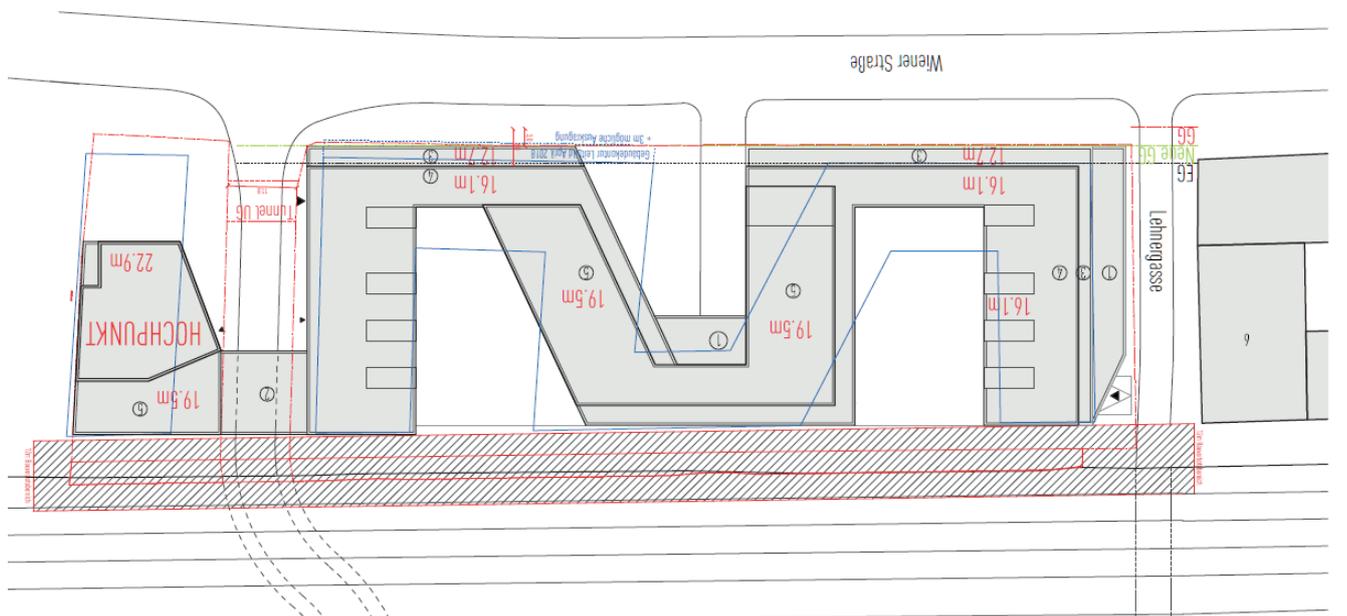
2.3. Das geplante Bauvorhaben

Das geplante Bauvorhaben (Projekt MTK Krets Wiener Straße, erstellt von Pichler & Traupmann Architekten ZT GmbH, Vorabzug 2020-06-26) sieht folgende Bebauungshöhen/Bauklassen vor:

Lageplan

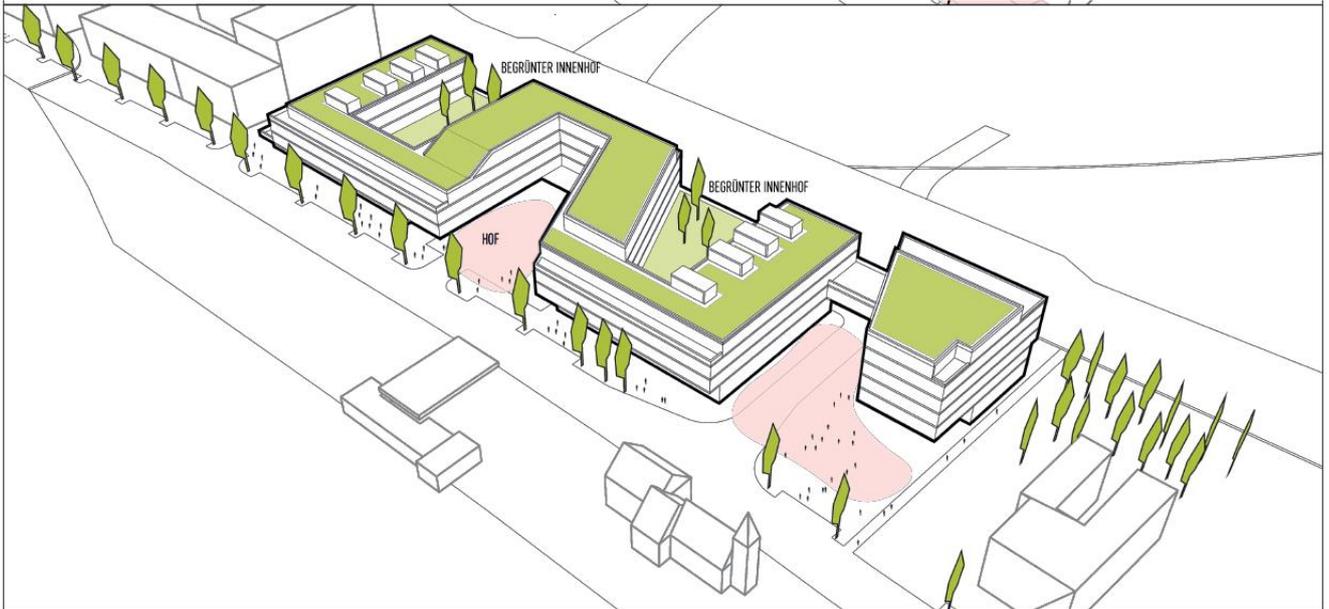


Bauteil Südwest (Lehnergasse)



Die Bebauungshöhe entlang der Wiener Straße beträgt 12,7 m und steigt auf 16,1 m und 19,5 m in Richtung Bahntrasse.

Die folgende Abbildung verdeutlicht diese Höhenentwicklung:

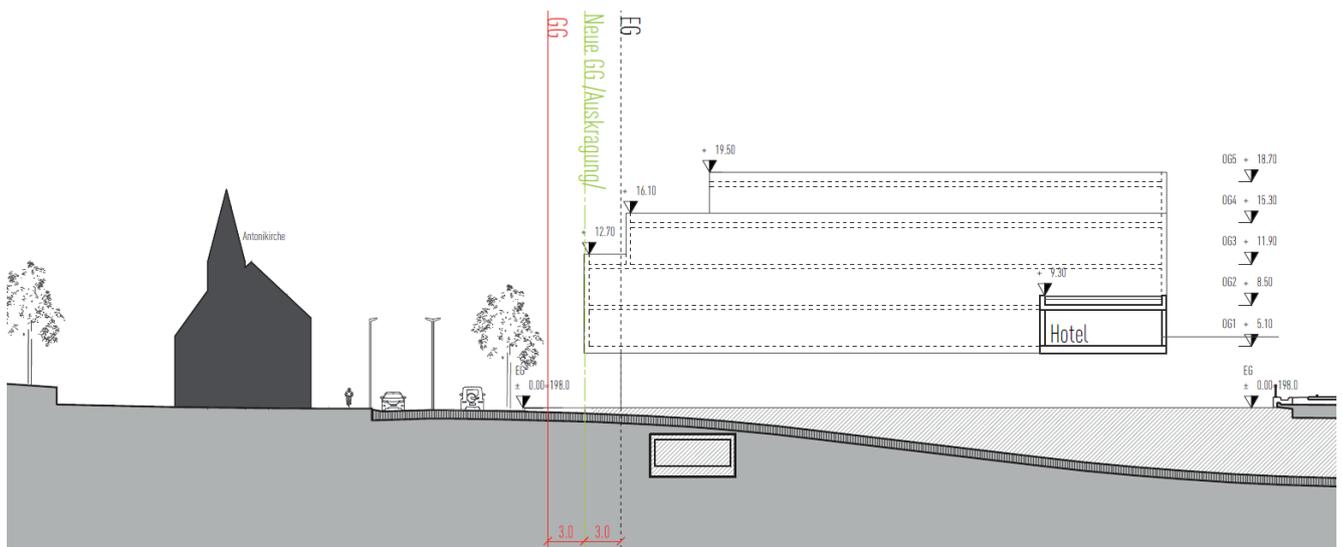


Der Schnitt zeigt ein Erdgeschoß mit 5,1 m Höhe, geeignet für Verkaufsräume und zentrale Einrichtungen, darauf 3 m auskragend 2 Geschoße mit je 3,4 m. Mit der straßenseitigen Brüstung ergibt dies an der Wiener Straße eine Gebäudehöhe von 12,70 m, was der Bauklasse IV entspricht, wenn auch diese nicht voll ausgenützt wird (bis 14 m).

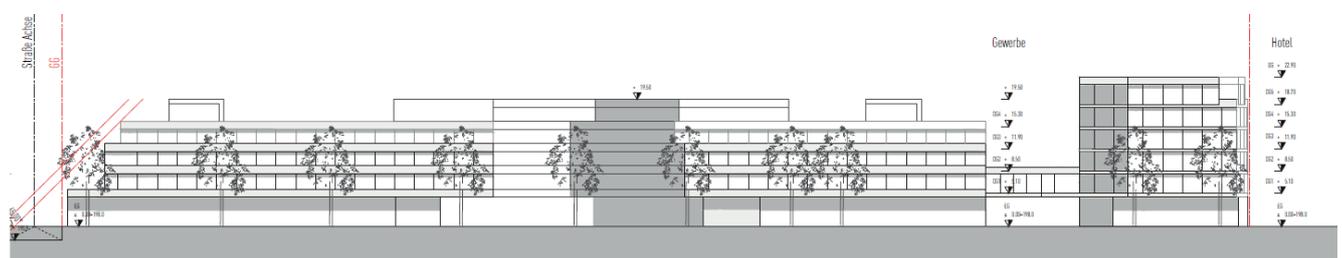
Daran anschließend folgen zur Bahntrasse hin weitere 2 Geschoße, die versetzt sind und jeweils Bebauungshöhen von 16,10m bzw. 19,50 m aufweisen. Dies entspricht den Bauklassen V und VI.

Im südwestlichen Bereich ist ein solitärer Baukörper mit 6 Geschoßen und einer Bebauungshöhe von 22,9 m geplant, was der Bauklasse VII entspricht.

Schnitt im Bereich der Antoni-Kirche

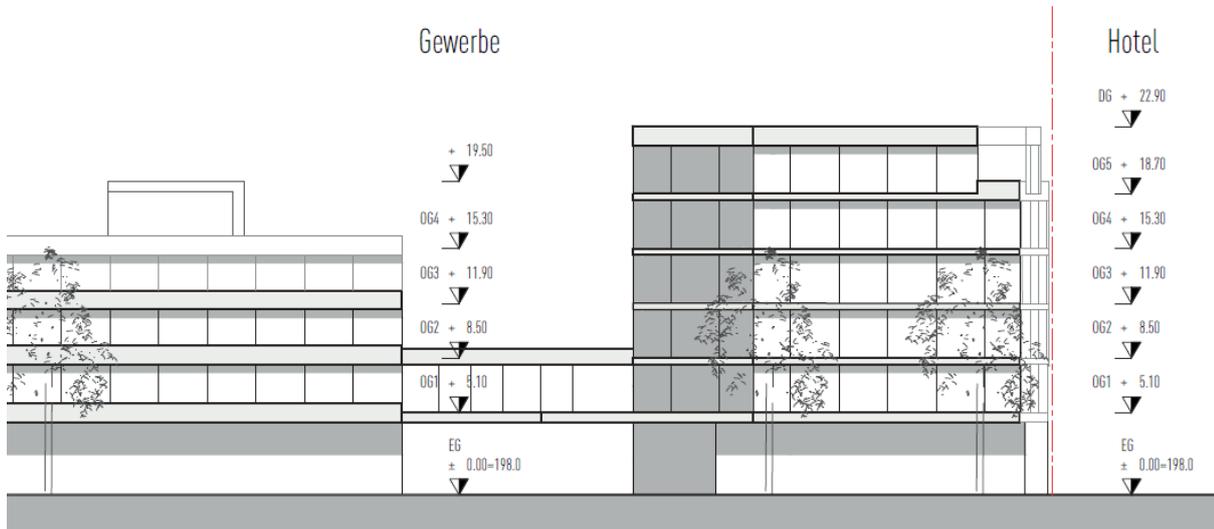


Ansicht von der Wiener Straße

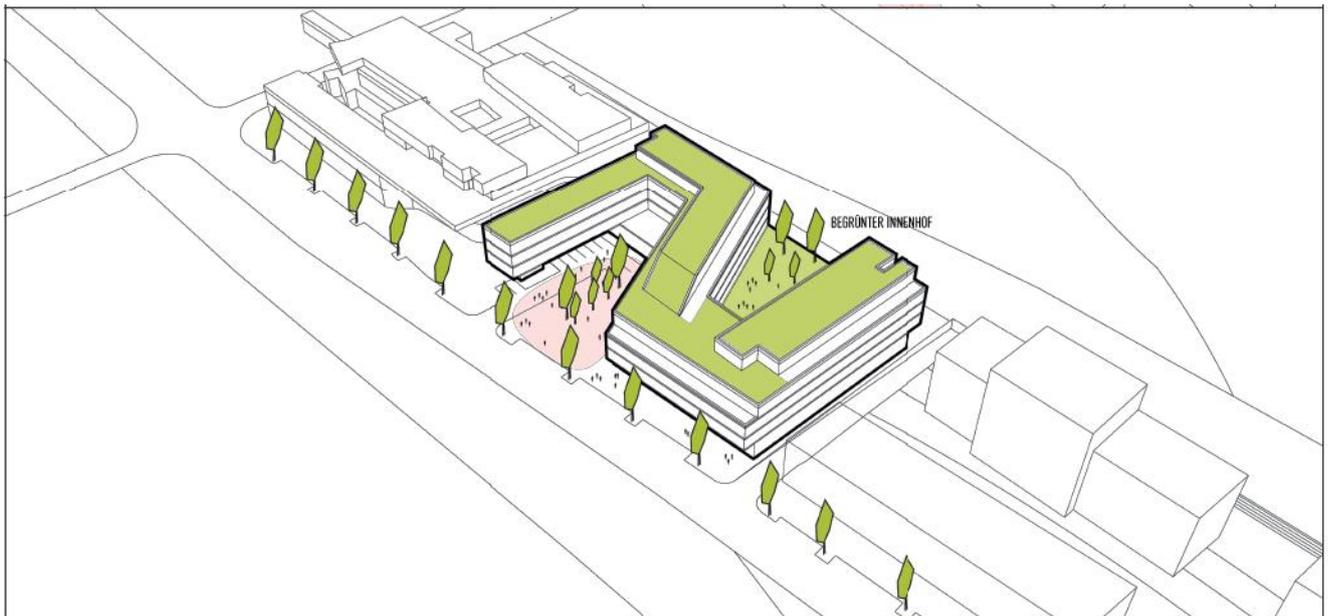


Im Bereich der Lehnergasse erfolgt eine bauliche Verbindung in einer lichten Höhe von 5,10 m.
Der solitäre Baukörper im Südwesten ist als Hotel geplant.

Detailansicht, mit Hotel



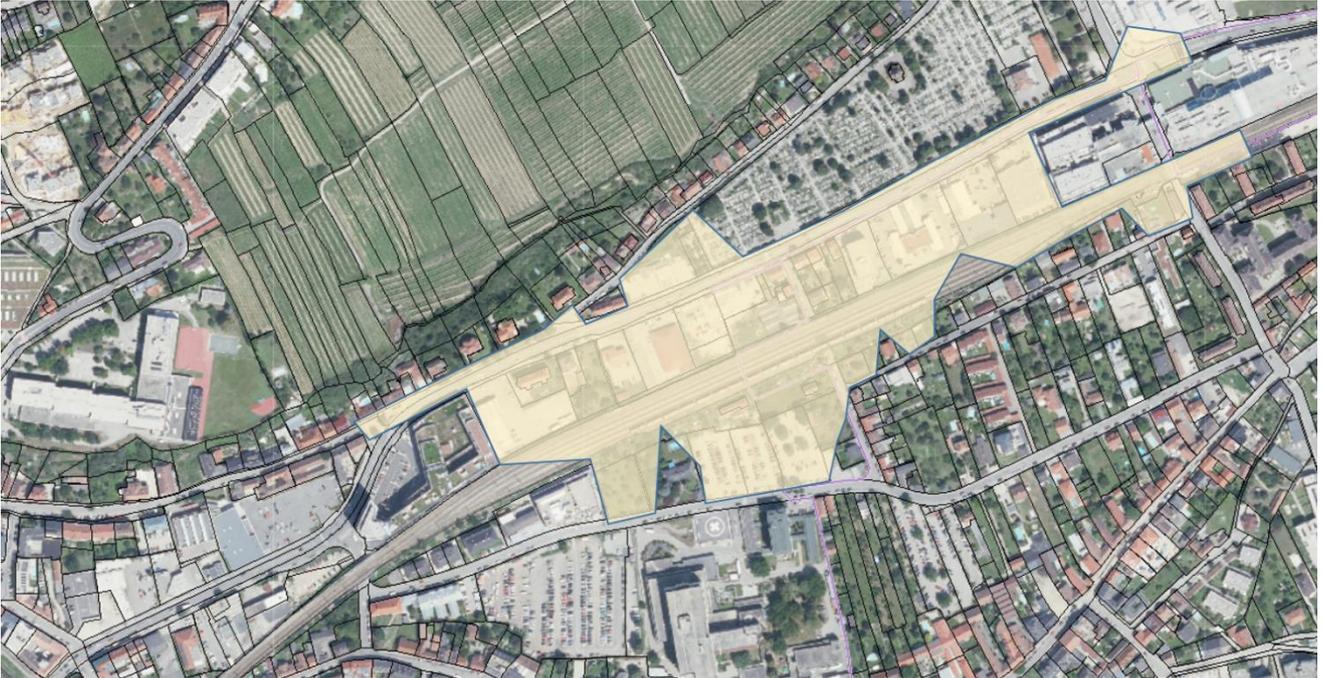
Bauteil Nordost (bei Intersport)



Der Bauteil im Nordosten zeigt eine ähnliche Höhenentwicklung, es fehlt jedoch ein höherer Bauteil mit Bauklasse VII. Die maximale Bebauungshöhe beträgt in diesem Bereich 19,5 m und entspricht somit der Bauklasse VI.

Das Gestaltungsprinzip eines zurückgesetzten Erdgeschosses mit 5,10 m Geschoßhöhe und um 3 m auskragenden Geschoßen wird auch in diesem Bauteil beibehalten. Dies zeigt der folgende Schnitt im Bereich des Friedhofes.

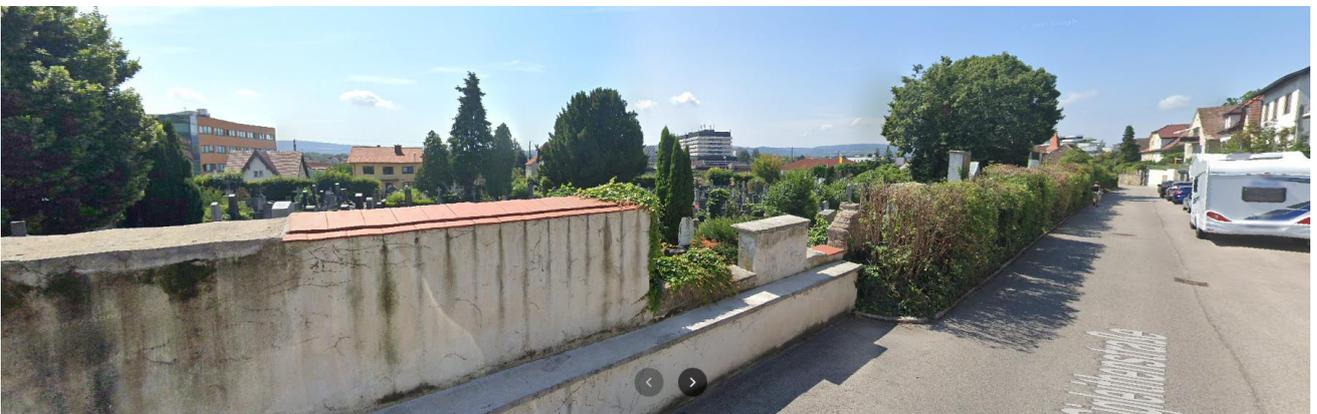
Für das geplante Bauvorhaben ist folgender **Bezugsbereich** im Sinne des § 56 Abs. (2) der NÖ-Bauordnung anzusehen:



Wiener Straße zwischen Wienertor Center und Bühlercenter (Brücke über die Bundesstraße)



Teile entlang der Sigleithenstraße: Große Bereiche werden sichtverschattet durch die Vegetation des Friedhofes bzw. Einfriedungsmauern



Mitterweg: Große Teile werden durch die bestehende Bebauung und die Lärmschutzwand sichtverschattet,



lediglich im Bereich der Parkplätze beim Krankenhaus ergeben sich Sichtbeziehungen.



Lehnergasse: jeweils Sichtbeziehungen in nördlicher Richtung zur Bahn, eingeschränkt durch Bepflanzung und Lärmschutz



Pointgasse: zum großen Teil sichtverschattet durch Bebauung und Bepflanzung.



2.4. Städtebaulicher Rahmen des Teilbebauungsplanes Wiener Straße

Der städtebauliche Rahmen für den Teilbebauungsplan Wiener Straße ergibt sich einerseits durch das seit 2021 in Ausarbeitung befindliche Örtliche Entwicklungskonzept der Stadt Krems und den darin angeführten Zielen und Maßnahmen. Andererseits durch die geplante 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Krems, und darauf aufbauend, dem städtebaulichen Leitbild Wiener Straße.

Dazu ein Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur **62. Änderung des Flächenwidmungsplanes** der Stadt Krems³:

Der gegenständliche Bereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Krems entlang der Wiener Straße zwischen dem Wienertor Center im Westen und dem Businesspark W 86 im Osten, in den Katastralgemeinden Krems und Weinzierl. Das Areal ist als Bauland Kerngebiet gewidmet und liegt innerhalb der festgelegten Zentrumszone. Südlich befindet sich die Bahntrasse der Franz Josefs-Bahn, die eine Barriere im Siedlungsbereich darstellt. Nördlich der Wiener Straße liegt der Friedhof, die Antoni-Kirche und an der Sigleithenstraße ein locker bebautes Wohngebiet, welches unmittelbar an die Berglehne im Norden anschließt. Die Wiener Straße ist eine bedeutende Ein- und Ausfallstraße der Stadt, die vor allem im Bereich zwischen Wienertor Center im Westen und Businesspark W 86 im Osten im Umbruch ist. Derzeit ist der Bereich von Tankstellen, gewerbliche Nutzungen und brachliegenden Grundstücken geprägt und soll gemäß dem im Jahr 2019 vom Gemeinderat beschlossenen Leitbild aufgewertet werden.

*Die Achse Wachaustraße-Wiener Straße stellt gemäß dem seit 2021 in Ausarbeitung befindlichen örtlichen Entwicklungskonzept in definiertes **Stadtentwicklungsgebiet** dar. Gemäß den Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung wird die Entwicklung Wiener Straße daher als Fall 4 (Stadtentwicklung mit hohen Dichten) behandelt. Die relevanten Schritte bei der Umsetzung sind: die Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes und die Sicherstellung der Umsetzung des Leitbildes im Flächenwidmungsplan, Teilbebauungsplan und durch Raumordnungsverträge.*

*Es kann daher bei der Beurteilung auf das bereits im „**Leitbild Wiener Straße**“ formulierte Gestaltungsleitbild zurückgegriffen werden, welches schließlich als Richtschnur die Planungsziele für den Teilbebauungsplan als Vorstellung für eine künftige Entwicklung dieses Gebietes vorgibt, ebenso, wie die im Zuge der Erlassung des Teilbebauungsplanes Wiener Tor Center formulierten „Städtebaulichen Rahmenbedingungen“.*

Im Leitbild Wiener Straße wurden folgende sechs Ziele definiert:

- *Aufenthaltsqualitäten - Schaffung einer einladenden, breiten Promenade entlang der Südseite.*
- *Eingliederung - Verknüpfung des Kopfbauwerkes der Straße (Wienertor Center) mit dem städtebaulichen Gefüge der Straße.*
- *Klare Strukturen - Einfassung des Straßenraumes durch die Bebauung.*
- *Höhenanpassung - Aufnahme derzeitiger Gebäudehöhen bei neuen Projekten an der Straßenfront: Bauklasse III und Anstieg der Höhe der Bebauung zur Bahntrasse hin (Bauklasse IV – V). Entsprechend der Umgebung und dem Charakter des Gebietes Dichtevorgaben von insgesamt ca. 2-2,5*
- *Grünräume/durchgehende Allee - Bauungskante zur Straße hin, lockere Bebauung in den Baufeldern mit öffentlichen Freiräumen, Baumreihe entlang der Straße.*
- *Qualitätsvolle öffentliche Räume - Abfolge kleinere Plätze entlang der Wiener Straße.*

Zur Umsetzung des im Gemeinderat beschlossenen Leitbildes der Wiener Straße ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes mit der Festlegung von Geschoßflächenzahl sowie die Sicherstellung der breiten Promenade durch die Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie teilweise als Widmung in Ebenen erforderlich.

³ Kap. 4.5.d Fall 4 – Stadtentwicklung mit hohen Dichten – Wiener Straße (Änderungspunkt 5 d) Seiten 69-60

Gegenstand der Beurteilung ist der Entwurf des Teilbebauungsplanes für die KG. Krems, Abschnitt - und für die KG. Weinzierl bei Krems, Abschnitt -, Stand 9.10.2023, verfasst von Dipl.-Ing. Porsch ZT GmbH, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, dem das Projekt MTK Krems Wiener Straße, erstellt von Pichler&Traupmann Architekten ZT GMBH, Vorabzug 2020-06-26, zugrunde gelegt wurde.

Dieses Projekt beruht auf dem „Leitbild Wiener Straße“, redigierte Version vom Januar 2019, insbesondere Pkt. 4.3. (Städtebauliche Typologie), in deren Rahmen anhand von Testbebauungen unterschiedliche Strukturen und Bebauungshöhen getestet wurden.

Testentwurf lt. Pkt. 4.3. des Leitbildes Wiener Straße



Laut Entwurf ist auf den nördlichen an der Wiener Straße liegenden Bereichen die Bauklasse IV vorgeschlagen, nach Süden zu – also zur Bahntrasse hin – steigt die Bauklasse auf V bis VII an.

Das Projekt MTK Krems Wiener Straße wurde für den Entwurf des Teilbebauungsplanes herangezogen.

2.5. Befundaufnahme

2.5.1. Bauklassen und Bebauungsweisen

Eine Analyse der Bauklassen ergibt in der Umgebung des Teilbebauungsplanes ein sehr heterogenes Bild: Das Spektrum liegt zwischen Bauklasse I bis Bauklasse VII. Insbesondere an den Rändern im Anschluss an das Planungsgebiet überwiegen die höheren Baukörper.

Eine Analyse der Bebauungsweise ergibt ein Überwiegen der offenen Bebauungsweise, die für sich jedoch keine städtebauliche Raumbildung ermöglicht, vielmehr als sehr ungeordnete heterogene Bebauungsstruktur erscheint. Ausnahmen ergeben sich bei den aus einer Hand geplanten und errichteten größeren Bebauungsstrukturen, wie dem Wiener Tor Center und dem Einkaufszentrum im Nordosten. Für ersteres besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Im Südwesten Wienertor Center



Intersport und Bühl-EKZ/Mariandl Wiener Straße

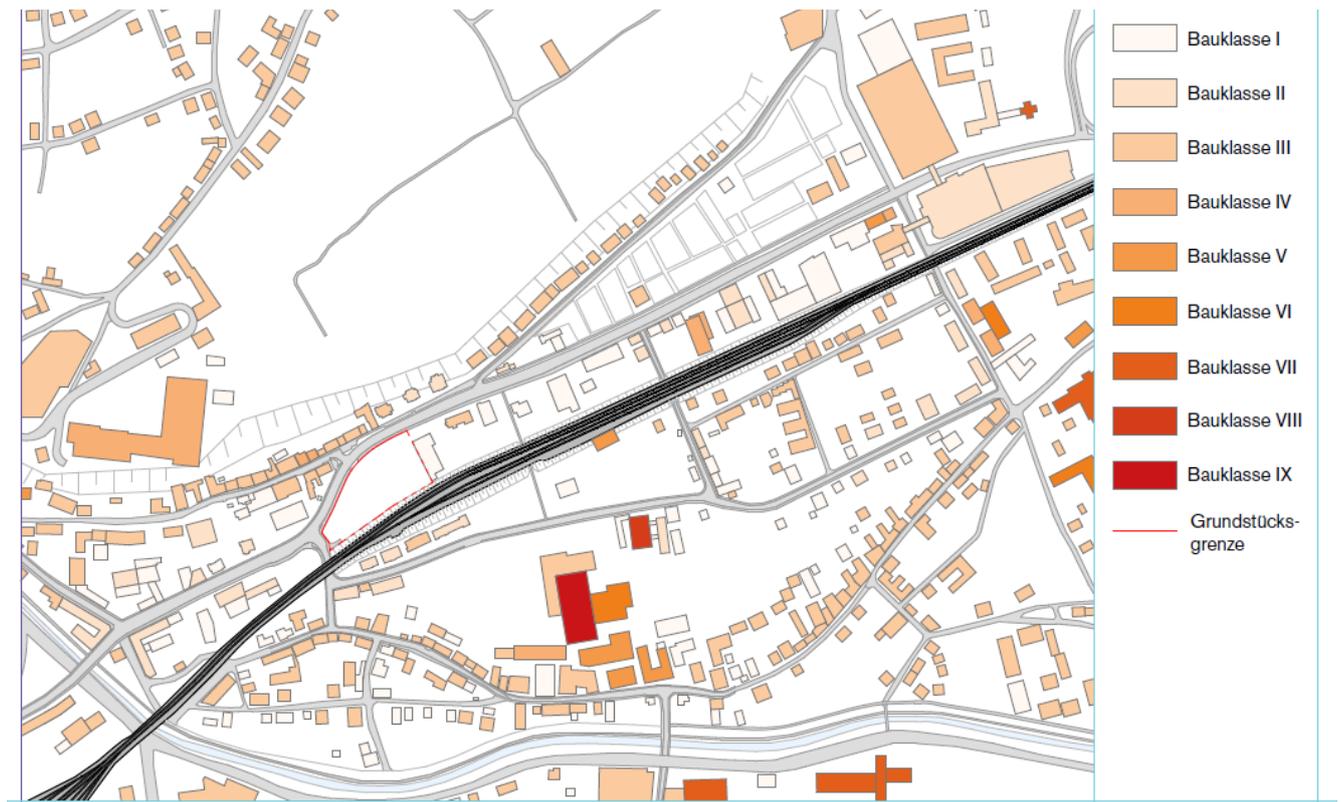
Bürogebäude Bauklasse IV, dahinter Einfamilienwohnhäuser Bauklasse I und II



Verkaufsgeschäfte, gemischt mit Wohnnutzungen*Autohäuser, Tankstellen, etc.**Verkaufsgeschäfte, eingeschossig**Tankstelle, dahinter Bürohaus*

Einen Überblick über die Bebauungshöhen der Umgebung gibt die folgende Darstellung (aus: Städtebauliche Rahmenbedingungen Wienertor Center Krems):

Anm.: In dieser Darstellung fehlt noch die 7-geschoßige Bebauung Wienertor Center (Bauklasse VII) sowie die im Nordosten angrenzende Bebauung des Intersport – Gebäudehöhe 17,26 m – entspricht Bauklasse VI)



2.5.2. Städtebauliche Dominanten

Innerhalb des Planungsgebietes und dessen Umgebung bestehen einige sehr markante städtebauliche Dominanten, die sich durch ihre besondere Höhenentwicklung und von der umgebenden niedrigeren Bebauung visuell deutlich abheben:

Wienertor Center (Gebäudehöhe 25 m), im Hintergrund dominante Baukörper des Krankenhauses (Gebäudehöhe 37 m)



BEURTEILUNG DER ORTSBILDGESTALTUNG IM TEILBEBAUUNGSPLAN KREMS WIENER STRASSE

Blick vom Wiener Tor Center in Richtung Süden. Hochterrasse (ca. 30 m über dem Niveau der Wiener Straße), mit 4-geschoßiger Wohnbebauung an der Langenloiser Straße



Ansicht des Bühlceners (Gebäudehöhe ca. 18 m) und angrenzender Bereiche von der Hochterrasse oberhalb des Friedhofes



Ansicht von der Hochterrasse oberhalb des Friedhofes in Richtung Süden, Krankenhaus

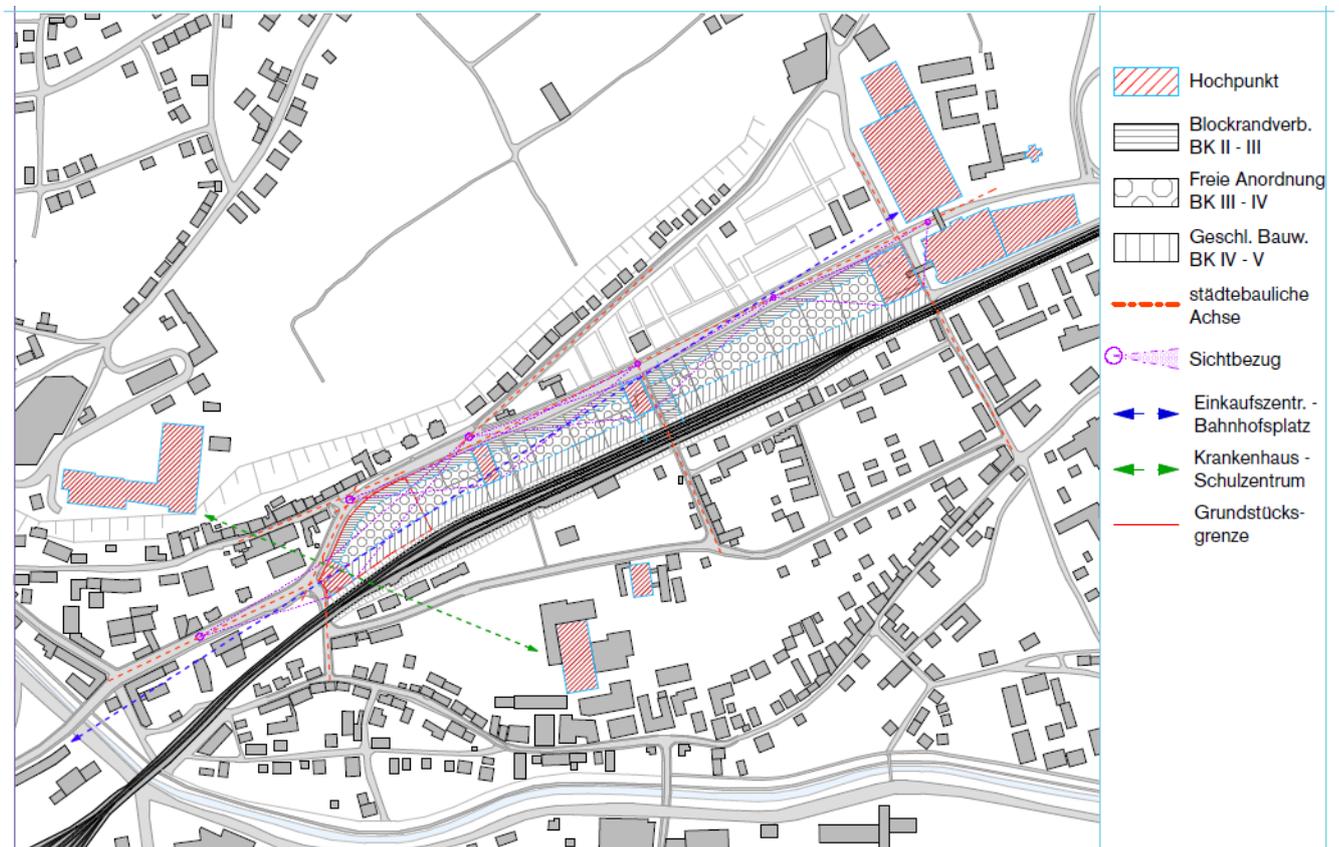


Ansicht des Wienertor Centers von der Hochterrasse



Bebauung entlang der Wiener Straße, im Vordergrund Friedhof

Einen räumlichen Überblick zu den städtebaulichen Dominanten der Umgebung gibt die Bestandsanalyse, mit Hochpunkten, Sichtbezügen und Achsen (aus: Städtebauliche Rahmenbedingungen Wienertor Center Krems):



Städtebauliche Dominanten - Hochpunkte

Anm.: In dieser Darstellung fehlt noch die 7-geschoßige Bebauung Wienertor Center (Bauklasse VII) sowie die im Nordosten angrenzende Bebauung des Intersport mit einer Gebäudehöhe von 17,26 m (entspricht Bauklasse VI). Diese Bauwerke sind als zusätzliche Hochpunkte anzusehen

2.5.3. Städtebaulicher Rahmen

Das Planungsgebiet wird im Schlussbericht Leitbild Wiener Straße ausführlich beschrieben. Im Folgenden eine kurze Zusammenfassung:

Ergänzend zu Gewerbe und Wohnnutzungen liegen zentrale Einrichtungen in unmittelbarer Nähe der Wiener Straße. Das Universitätsklinikum südlich der Bahn ist eine wichtige Institution für Krems. Die Antonikirche liegt zentral in dem untersuchten Abschnitt der Wiener Straße. Neben der Kirche, durch eine Tankstelle getrennt, erstreckt sich der größte Friedhof der Stadt, mit denkmalgeschützten Gebäuden.

Entlang der Wiener Straße liegen viele Einzelhandelseinrichtungen, an der Kreuzung mit der Hafestraße befinden sich die Einkaufszentren Mariandl und Bühlcenter.

Die im Süden parallel zur Wiener Straße verlaufende Bahntrasse weist starke Barrierewirkung auf. Die Überquerung der Gleise mit dem PKW ist am Anfang und am Ende des behandelten Straßenabschnittes möglich, für Fußgänger gibt es zusätzlich zentral bei der Antonigasse eine Unterführung. Diese ist stark genutzt, mit einer Durchgangshöhe von unter 2 m aber nicht sehr attraktiv gestaltet.

Eine topographische Besonderheit im Gebiet stellt der starke Anstieg im Norden der Straße dar, an den Hängen befinden sich Weingärten.

Die Wiener Straße an sich stellt durch die starke Auslastung mit motorisierten Individualverkehr eine Barriere dar. Die entlang der Straße verlaufende Friedhofsmauer wirkt ebenfalls als Barriere. Am West- und Ostende des Bearbeitungsgebietes sind Situationen mit städtebaulicher Torwirkung auszumachen, ebenso wie beidseitig bei der Einmündung der Wachauer Straße in die Wiener Straße.

Entlang der Wiener Straße sind sowohl offene Bebauungsformen also auch Bebauung in verstreuter Anordnung zu finden. Die Struktur unterscheidet sich von der dichten Bebauung im Zentrum. Dieses liegt westlich des Gebietes nur durch den Fluss und die ihn begleitende Straße getrennt.

Im Umfeld gibt es Gebäude mit historischen Wert: Antoni Kirche, Friedhofskapelle, Aufbahrungshalle, an der Nordseite der Wiener Straße stehen besonders beachtenswerte Villen und entlang jenem Teil der Straße, welche später als Wiener Straße West bezeichnet wird, befinden sich ebenfalls einige erhaltenswerte Gebäude.

Das Wienertor Center fungiert als Kopfbauwerk für das gesamte Gebiet und kombiniert folgende Nutzungen: Wohnen, Büro, Gesundheitseinrichtungen und Gewerbe.

Diese Charakterisierung wird durch die folgenden Abbildungen belegt:

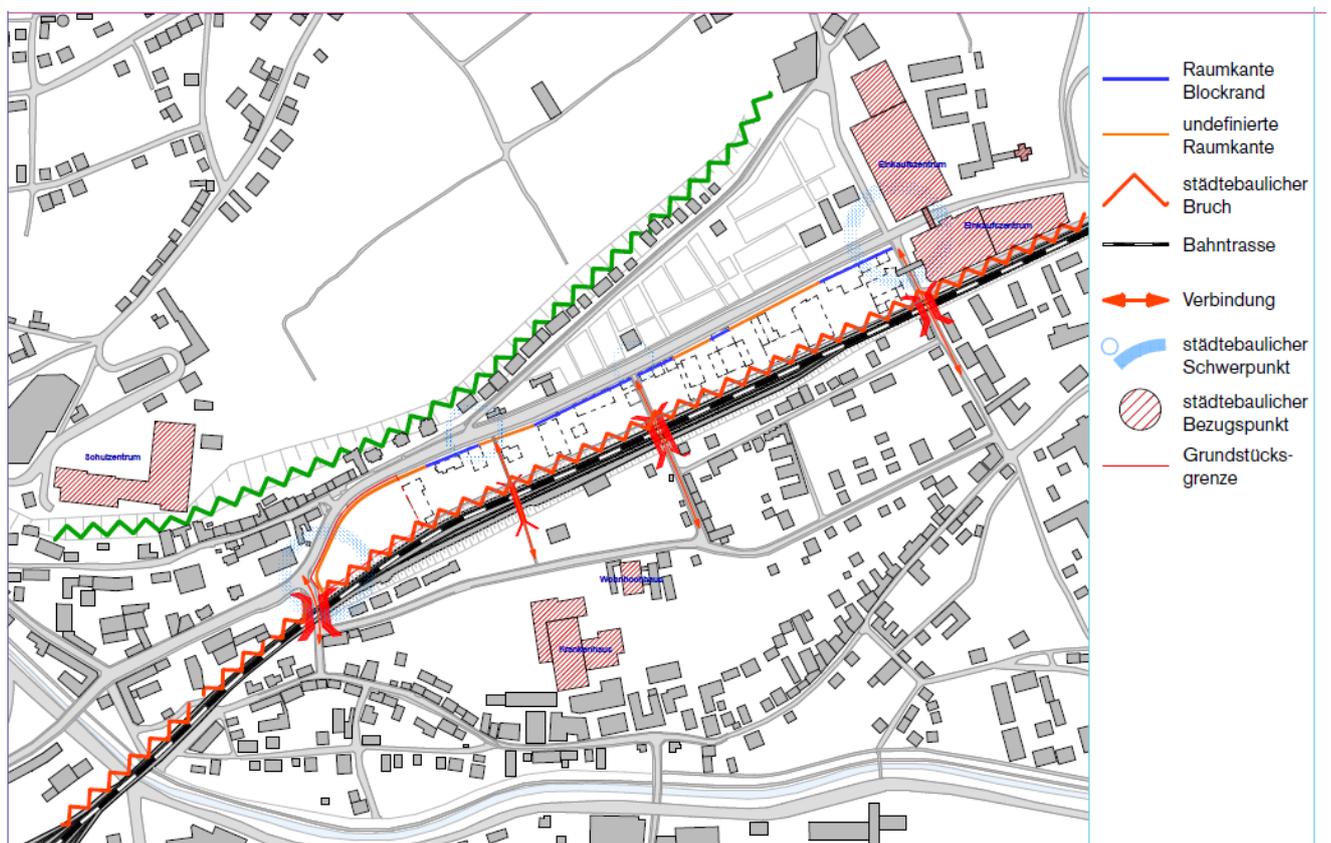


Wienertor Center, im Hintergrund Krankenhaus

Die städtebauliche Analyse des Planungsgebietes kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Markanter Geländebruch von 28 – 30 m von der Hochterrasse zur Sigleithenstraße (mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung) und zur Wiener Straße,
- Wiener Straße, mit Friedhof (Grünraum) im Norden und weitgehend undefinierter Raumkante im Süden
- Bahntrasse als Barriere, mit einzelnen Verbindungen
- Vereinzelte städtebauliche Hochpunkte, vor allem an den äußeren Rändern des Planungsgebietes

Anmerkung: in der folgenden Darstellung aus dem „Leitbild Wiener Straße“ fehlt noch die Dominante des Wienertor Centers sowie des im Anschluss an das Bühlercenter errichtete Gebäude von Intersport



Städtebauliche Analyse

2.5.4. Flächenwidmung

Bestehende Flächenwidmung

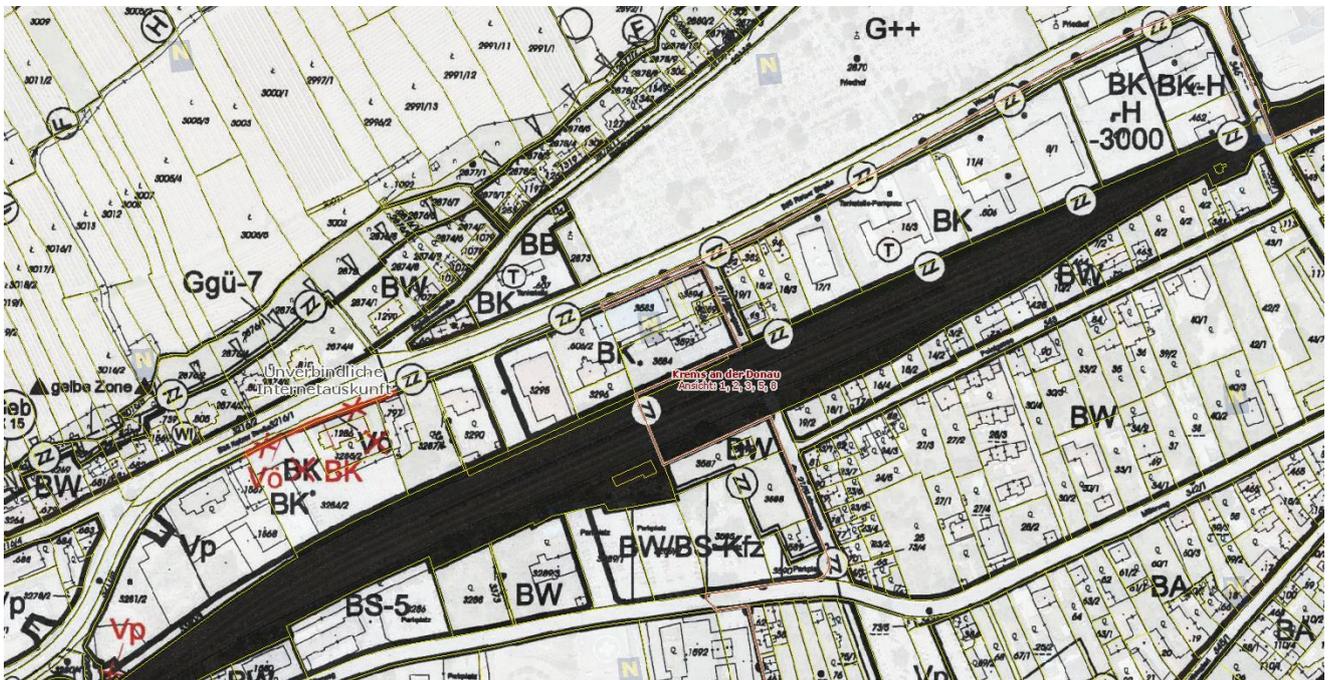
Das im Geltungsbereich des Teilbebauungsplan Wiener Straße liegende Gebiet befindet sich laut Flächenwidmungsplan in einem Bereich mit der Widmung „Bauland-Kerngebiet“, innerhalb der Zentrumszone von Krems.

Zentrumszonen müssen unter anderem die folgenden Kriterien aufweisen:

- dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und
- einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B. öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.

Die Abgrenzung der Zentrumszone geht aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems hervor.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems an der Donau



Geplante Flächenwidmung

Im Zuge der 62. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes sind folgende Änderungen im Planungsgebiet vorgesehen

Änderungspunkt 5 b,

betreffend Parzelle .6/1, KG. Weinzierl

von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H, BK-H-3000)

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtung-2,5 (BKN-H-2,5, BKN-H-3000-2,5)

Änderungspunkt 5 d,

betreffend Teilflächen der Parzellen Nr. 8/1, 11/4, 15/3, 17/1, 21/4, 398/2, .506, .606/2, .797, 3211/6,, 3284/2, 3285/2, 3287/1, 3290, 3295, 3296, 3373, 3374, 3380/5, 3583, 3586, 3593 und 3594, KG. Krems, KG. Weinzierl

von Bauland-Kerngebiet (BK), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bahn

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,4/private Verkehrsfläche (BKN-3,4/Vp (4)),

Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5/öffentliche Verkehrsfläche (BKN-2,5/Vö (5)),

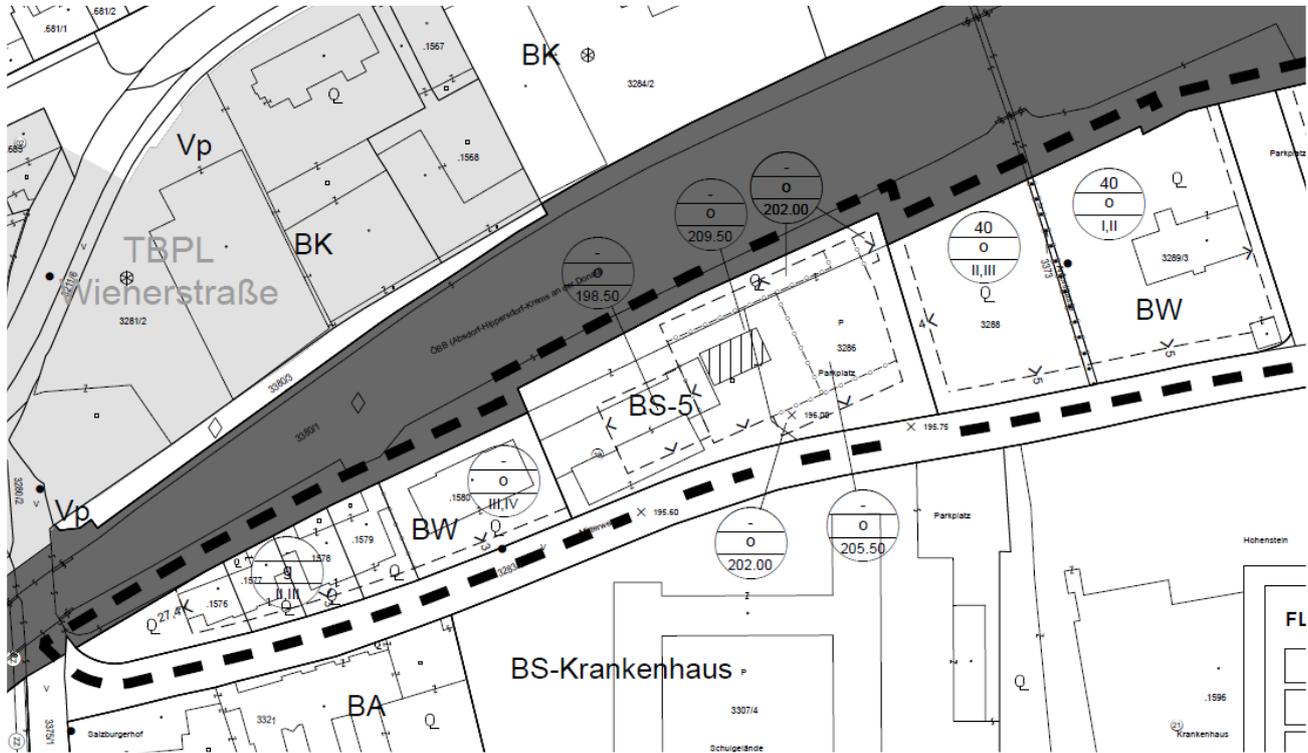
öffentliche Verkehrsfläche/Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,5 (Vö/BKN-2,5 (6)),

öffentliche Verkehrsfläche-Fußweg (Vö-Fußweg), private Verkehrsfläche (Vp)

2.5.5. Teilbebauungspläne im Umfeld des Teilbebauungsplanes Wiener Straße

Im unmittelbaren Anschluss an den geplanten Bebauungsplan Wiener Straße befinden sich im südwestlichen Bereich zwei Teilbebauungspläne, die unmittelbar an das Planungsgebiet anschließen, in Rechtskraft:

Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 11 – Mitterweg



Dieser Teilbebauungsplan sieht im Wesentlichen eine Bestandsfestlegung, mit teilweise Erhöhung der Gebäudehöhen, vor: Als Bauweise ist in einem kleineren Teilbereich geschlossen festgelegt, ansonsten die offene Bauweise. Die Bauklassen werden mit I,II; II,III; und III,IV geregelt. Im Bereich des Bauland-Sondergebietes-5 wird eine Festlegung der Gebäudehöhen mit bis zu 13,5 m vorgenommen.

Teilbebauungsplan KG Krems – Abschnitt 10 – Wiener Straße

Dieser Teilbebauungsplan bildet einerseits die Grundlage für die bereits erfolgte Bebauung des Wienertor Centers, mit Gebäudehöhen bis zu 223,50 m ü. A., andererseits wurde im Bereich zwischen der Wachaustraße und der Wiener Straße im Wesentlichen eine Bestandsfestlegung getroffen (Bauklasse I,II – offen oder gekuppelte Bauweise an der Wachaustraße, geschlossene Bauweise an der Wiener Straße).

Bebauungsdichten sind nicht festgelegt.

Zwischen Wiener Straße und Bahntrasse wurde die wahlweise Bauklasse III, IV eine geschlossene Bauweise und 70% Bebauungsdichte festgelegt.

3 GUTACHTEN

Die vorliegende Beurteilung der Festlegungen des Teilbebauungsplanes erfolgt im Hinblick auf § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, insbesondere auf die Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung.

§ 29 Abs. (1) lautet:

*Von den **Ergebnissen der Grundlagenforschung** ausgehend und **auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes**, insbesondere seiner Zielsetzungen, hat der Bebauungsplan die Regeln für*

*die **Bebauung und***

*die **Verkehrerschließung***

festzulegen.

*Dabei ist auf die **Ortsbildgestaltung** und die **Umwelt** Rücksicht zu nehmen.*

3.1. Ergebnisse der Grundlagenforschung

Die **Ergebnisse der Grundlagenforschung** sind ausführlich durch das „Leitbild Wiener Straße“ sowie die Erläuterungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Teilbebauungsplan Wienertor-Center belegt und es basieren die Festlegungen des Bebauungsplanes überwiegend auf diesen Erkenntnissen.

Überdies werden unter Punkt 4.5.d. des Erläuterungsberichtes zur 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Krems (Seite 69 bis 75) folgende Themenbereiche ausführlich behandelt:

- Ausgangslage
- Örtliches Entwicklungskonzept
- Leitbild Wiener Straße
- Straßenraum, Aufenthaltsqualität
- Verbindung Wiener Straße – Mitterweg (Unterführung)
- Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung
- Ortsbild/Kulturgüter
- Lärm
- Verkehr
- Technische Infrastruktur
- Standortgefahren
- Artenschutz und
- Bevölkerung, Sozialverträglichkeit

Insbesondere das Thema „Ortsbild/Kulturgüter“ wird im Folgenden zitiert (Seite 72/73):

„Denkmalgeschützte Objekte sind von der Maßnahme nicht direkt betroffen. Nördlich gegenüberliegend befindet sich der größte Friedhof der Stadt Krems und mehrere denkmalgeschützte Objekte (Antoni Kirche, Friedhofskapelle und Aufbahrungshalle). Durch die geplanten Maßnahmen südlich der Wiener Straße sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Erbe und Denkmal zu erwarten. Die denkmalgeschützten Objekte wurden bei Erstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes zugrundeliegenden Leitbildes berücksichtigt.

Die Wiener Straße stellt eine wichtige Ein- und Ausfahrtsstraße der Stadt Krems dar und ist im gegenständlichen Bereich unterschiedlich genutzt (Gewerbe, Büro, Tankstellen, Wohnen). Das Ortsbild an der Wiener Straße ist im Bestand daher sehr heterogen. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes dient zur Umsetzung des Leitbildes Wiener Straße, welches eine Aufwertung des Straßenraumes und eine einheitliche Verbauung vorsieht. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten...“

3.2. Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Das Örtliche Raumordnungsprogramm hat eindeutige Zielsetzungen für diesen Bereich:

3.2.1. Lage in der Zentrumszone

Wie bereits erwähnt liegt das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes innerhalb der Zentrumszone von Krems.

Abgrenzung der Zentrumszone Krems (Planungsgebiet in gelber Farbgebung hervorgehoben)



Die Zentrumszone als zentralster Teil der Siedlungsstruktur von Krems ist geprägt durch eine dichte, geschlossene, überwiegend mehrgeschoßige Bauungsstruktur, mit markanten städtebaulichen Dominanten und Torsituationen, die für Stadtkerne typisch sind. Die Abgrenzung der Zentrumszone geht aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und dem Erscheinungsbild über die Abgrenzung der eigentlichen historischen Stadtkerne von Krems und Stein hinaus und umfasst auch größere Baugebiete des späten 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und dichtere Wohnbebauungen jüngster Zeit. Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes liegt im Nordosten der Zentrumszone und stellt die Verbindung zu den Einkaufszentren Mariandl und Bühlcenter sowie den benachbarten Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen dar.

Bei der Ausweisung von Zentrumszonen ist von der vorhandenen Nutzungsstruktur und dem Erscheinungsbild auszugehen. Zentrumszonen müssen unter anderem die folgenden Kriterien aufweisen:

- dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und
- einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B. öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.

Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes entsprechen somit vollinhaltlich den oben angeführten Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, weil damit

- dichtere Baustrukturen als im Umgebungsbereich (nördlich an der Sigleithenstraße und südlich der Bahnlinie - Pointgasse und Mitterweg) ermöglicht werden und
- eine Durchmischung von Wohn- und anderen Nutzungen (Geschäfte, Verwaltung, etc.) induziert werden kann.

Das dem Teilbebauungsplan zugrundeliegende Projekt sieht eine Nutzungsvielfalt vor, eine gute Balance von Wohnen und Arbeiten sowie von Nahversorgungseinrichtungen. Die Trakttiefen der Gebäude wurden auf diese Ansprüche hin ausgelegt.

3.2.2. Lage im Stadtentwicklungsgebiet Wachaustraße – Wiener Straße

Nach den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes liegt das Planungsgebiet in einem Gebiet für eine Entwicklung mit hoher Dichte.

Die Achse Wachaustraße-Wienerstraße stellt gemäß dem seit 2021 in Ausarbeitung befindlichen örtlichen Entwicklungskonzept in definiertes **Stadtentwicklungsgebiet** dar. Gemäß den Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung wird die Entwicklung Wiener Straße daher als Fall 4 (Stadtentwicklung mit hohen Dichten) behandelt.

Die relevanten Schritte bei der Umsetzung sind: die Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes und die Sicherstellung der Umsetzung des Leitbildes im Flächenwidmungsplan, Teilbebauungsplan und durch Raumordnungsverträge.

3.3. Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung

Der Regelungsinhalt des Teilbebauungsplanes umfasst gemäß § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014: die Bebauung:

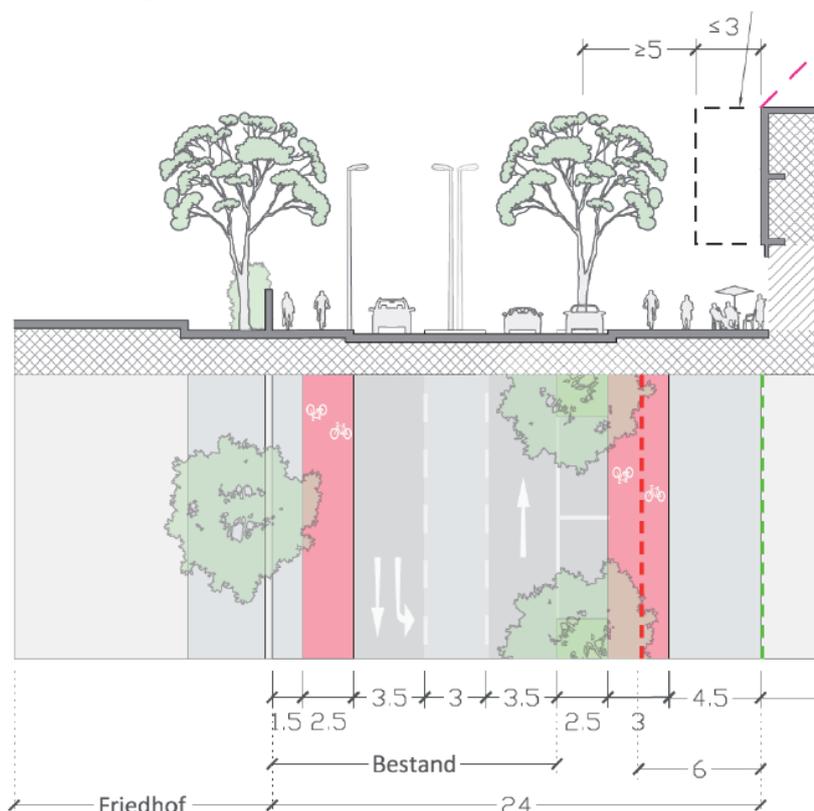
Diese wird durch Festlegungen der Gebäudehöhe, Bauklassen, Baufluchtlinien und Bebauungsweisen geregelt

die Verkehrserschließung:

Diese wird durch Festlegung von Straßenfluchtlinien, Arkadierungen in Teilbereichen sowie Festlegung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen geregelt.

Im Bebauungsplan ist die Festlegung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden private Verkehrsflächen in Form von Fuß- und Radwegen entlang von Arkaden vorgeschrieben, was zweifellos zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit vor allem für den nichtmotorisierten Verkehr führt, aber auch die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes verbessert. In diesem Zusammenhang sei auf das Radwegekonzept 2020 im Bereich der Wiener Straße, erstellt vom Büro Retter und Partner, verwiesen.

Beispielhafter Regelquerschnitt Bereich Friedhof (Quelle: Leitbild Wiener Straße, Jänner 2019)



3.4. Rücksichtnahme auf die Ortsbildgestaltung

Die Beurteilung der Rücksichtnahme auf die **Ortsbildgestaltung** bei den Festlegungen der Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung im Teilbebauungsplan kann keineswegs mit den diesbezüglichen Bestimmungen der NÖ-Bauordnung 2014 erfolgen, weil sich diese allesamt auf Bauwerke beziehen⁴.

Der Bebauungsplan legt jedoch abstrakte Regeln für Bebauung und Verkehrserschließung eines größeren, abgeschlossenen Gebietes fest.

Auch ist der Begriff der **Ortsbildgestaltung** ein dynamischer, weil das Wort „Gestaltung“ eine Vorstellung über die künftige bauliche Ausformung eines Gebietes impliziert. Gestaltung ist ein kreativer Schaffensprozess, durch den etwas verändert, modifiziert oder entwickelt wird und dadurch eine bestimmte Form oder ein bestimmtes Erscheinungsbild verliehen bekommt oder annimmt. Gestaltung ist somit die bewusste, verändernde Einflussnahme auf die ästhetische Erscheinung von Dingen oder Zusammenhängen, etwa auf sinnlich wahrnehmbare Phänomene, wie z.B. Räume.

Hingegen bedeutet der Begriff „Ortsbild“ etwas statisches, bereits Vorhandenes. Das Ortsbild ist das bereits vorhandene Erscheinungsbild einer Ortschaft, eines Stadtteiles, einer Siedlung. Dazu zählt der gesamte Raum, also neben Gebäuden auch Straßen, Plätze, Parks und weitere Ausstattungselemente.

In sinngemäßer Anlehnung an die Bestimmungen zum Schutz des Ortsbildes kann daher die Ortsbildgestaltung nur dahingehend beurteilt werden, ob die geplanten Festlegungen des Teilbebauungsplanes von der bestehenden Bebauung (des städtebaulichen Bezugsbereiches) offenkundig abweichen oder diese wesentlich beeinträchtigen.

Während eine **offenkundige Abweichung** aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur des Planungsgebietes durchaus in Kauf genommen werden kann – schließlich soll der Bebauungsplan ja zu einer bestimmten Stadtgestalt im Sinne der Leitbildplanung führen – kann die Ortsbildgestaltung dahingehend beurteilt werden, ob sich **wesentliche Beeinträchtigungen** auf den unmittelbaren Umgebungsbereich ergeben.

3.4.1. Der städtebauliche Bezugsbereich

Wie in Kap. 1.3. ausgeführt, wird als „städtebaulicher Bezugsbereich“ sinngemäß der in Kapitel 2 (Befundaufnahme) unter Punkt 2.5.1., 2.5.2. und 2.5.3. angeführte Bereich, entnommen aus dem Städtebaulichen Leitbild Wienertor Center, herangezogen, wenn auch in dieser Quelle eine klare Begrenzungslinie fehlt.

Unter sinngemäßer Auslegung der städtebaulichen Analyse können daher auch die raumwirksam bedeutende Geländekante im Norden und das Krankenhaus als städtebauliche Dominante im Nahbereich einbezogen werden.

Die Abgrenzung dieses „städtebaulichen Bezugsbereiches“ geht aus der folgenden Abbildung (gelbe Randlinie) hervor:

⁴ Z.B. § 56 NÖ-Bauordnung Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke oder Abänderungen an Bauwerken, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung** auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches **nicht offenkundig abweichen** oder diese **nicht wesentlich beeinträchtigen**. Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.

(2) **Bezugsbereich** ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerkes relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.



Die Beurteilung der Ortsbildgestaltung umfasst daher in erster Linie die

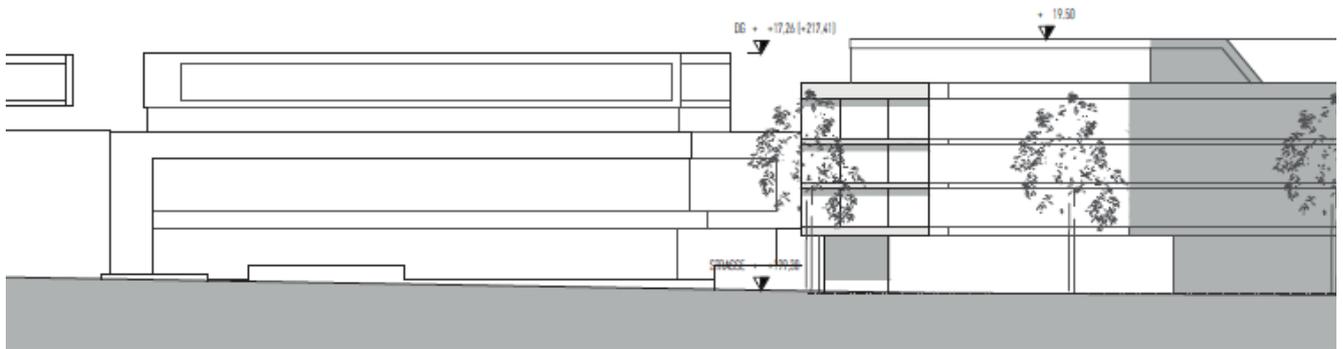
- unmittelbar anschließende Bebauung und Flächennutzungen entlang der Wiener Straße, und in zweiter Linie
- die raumwirksamen topografischen Elemente der Hochterrasse sowie
- die visuell stark wirksamen städtebaulichen Dominanten und Hochpunkte im Umgebungsbereich (Bühlcenter, Mariandl, Weinbauschule, Krankenhaus)

Anmerkung: Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Welterbestätte Wachau (sowohl Kern- als auch Pufferzone).

3.4.2. Bebauung und Flächennutzungen entlang der Wiener Straße:

Anschluss Bühlcenter/Intersport:

Max. Gebäudehöhe Intersport: Bauklasse VI – max. Gebäudehöhe geplant: Bauklasse VII – Höhenstaffelung von Süden nach Norden bis Bauklasse IV - keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten

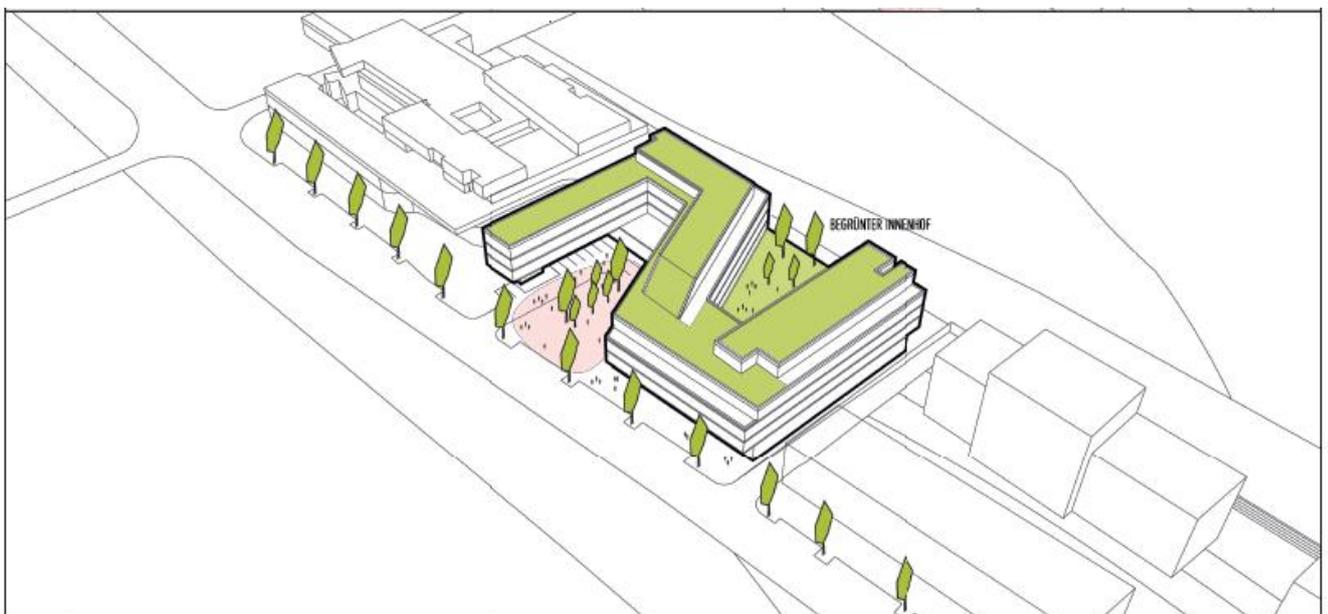


Gegenüberliegender Bereich im Norden: Friedhof – keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten

Wohnbebauung der 50iger und 60iger Jahre entlang der Sigleithenstraße in ca. 140 m Entfernung – keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

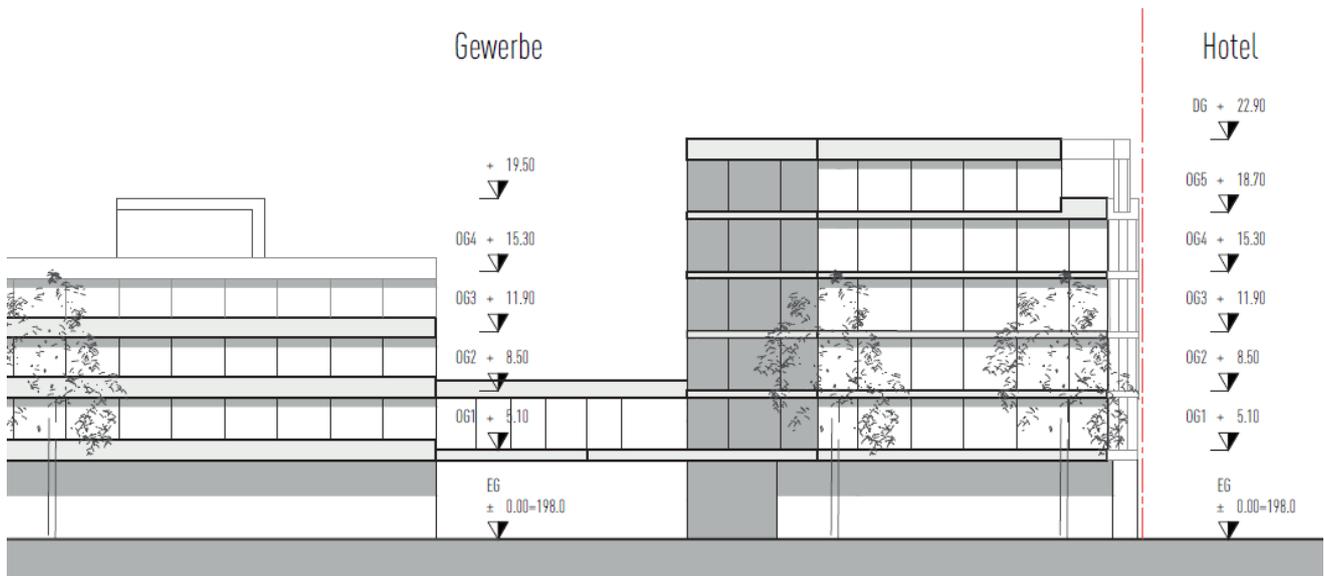
Angrenzender Bereich südlich Bahntrasse (Mitterweg – Krankenhaus - Lehnergasse – Pointgasse: ca. 30 m – 40 m von der nächsten Baulandgrenze – aufgrund der starken Sichtverschattung ist keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Seitliche Baufluchtlinie auf Grundstück 15/3 gegenüber künftiger Bebauung mit Bauklasse II (7 m) – keine wesentliche Beeinträchtigung.



Anschluss Wienertor Center:

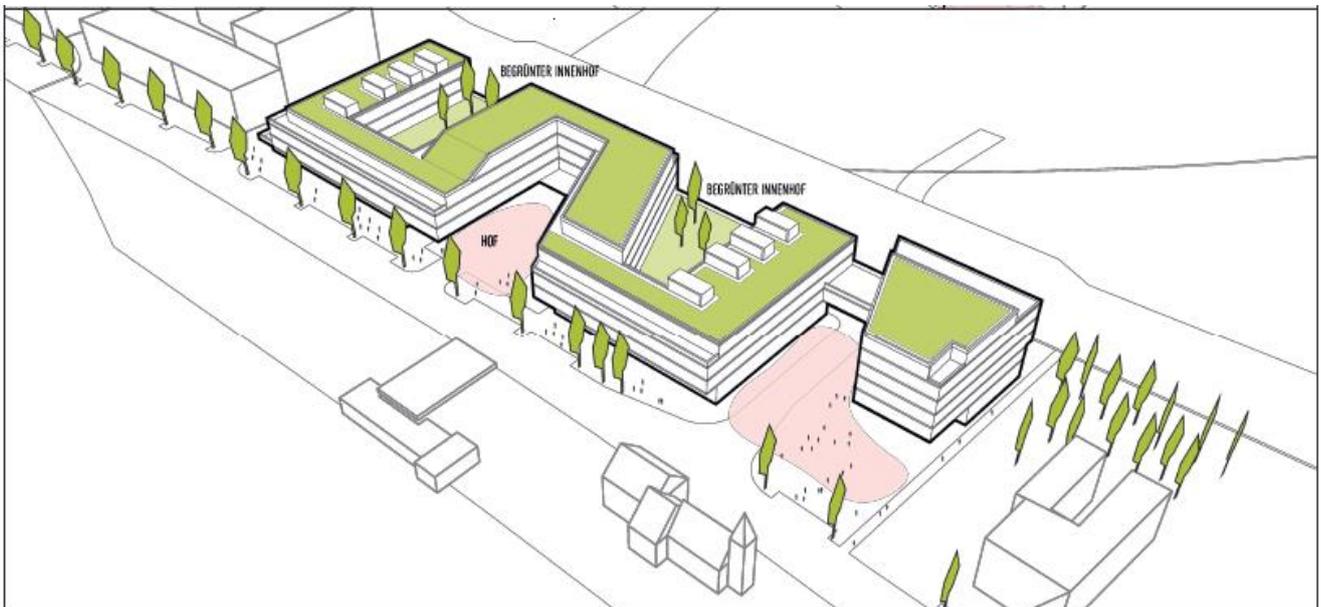
Max. Gebäudehöhe Wienertor Center: Bauklasse VIII – max. Gebäudehöhe geplant Bauklasse VII – Höhenstaffelung von Norden nach Süden, dazwischenliegend 3-geschoßiges Wohnhaus, Penny-Markt und eingeschößiges Wohnhaus – Keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.



Gegenüberliegender Bereich im Norden: Friedhof, Kirche St. Anton (21 m Abstand) und Tankstelle – keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten

Wohn- und Villenbebauung um 1900 entlang der Sigleithenstraße in ca. 40 – 90 m Entfernung – keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten

Angrenzender Bereich südlich Bahntrasse (Mitterweg – Krankenhaus - Lehnergasse – Pointgasse: ca. 45 m – 70 m von der nächsten Baulandgrenze – aufgrund der starken Sichtverschattung ist keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten
Flächenfreihaltung für Belichtung durch Baufluchtlinie auf Grundstück 3287/1 (22,5 m) - keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

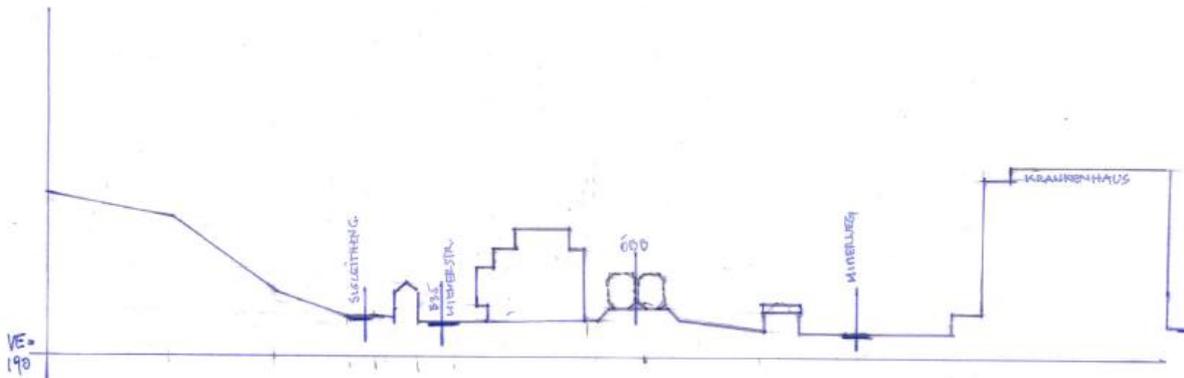


3.4.3. Raumwirksame topografische Elemente:

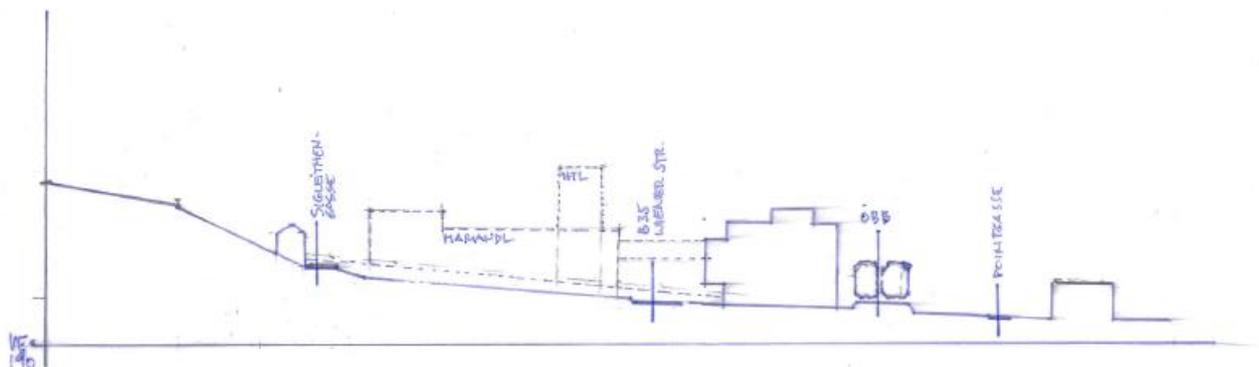
Die folgenden schematischen Schnitte zeigen die Höhenentwicklung der künftig möglichen Bebauung – im Vergleich zur Terrassenkante im Norden und dem Krankenhaus im Süden des Planungsgebietes.

Dabei zeigt es sich, dass sich die Neubebauung harmonisch an die Topografie anlehnt und sich dieser deutlich unterordnet. Die Neubebauung ist deutlich niedriger als die Terrassenkante im Norden, aber auch niedriger als das Krankenhaus.

Schematischer Schnitt Nord-Süd im Bereich Kirche St. Anton - Krankenhaus



Schematischer Schnitt Nord-Süd im Bereich Sigleithengasse – Friedhof - Pointgasse



Im Hinblick auf die Topografie sind durch die Höhenentwicklung der im Teilbebauungsplan festgelegten Neubebauung somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten

3.4.4. visuell stark wirksame städtebauliche Dominanten und Hochpunkte im Umgebungsbereich

Diese sind:

Wienertor Center	Bauklasse VII (ca. 25 m)
Einkaufszentren Bühlcenter und Mariandl	Bauklasse IV
Intersport	Bauklasse VI
Weinbauschule	Bauklasse VII
Krankenhaus	Bauklasse IX (ca. 35 m)
Wohnhaus beim Krankenhaus	Bauklasse VIII

Im Hinblick auf diese stark wirksamen städtebaulichen Dominanten und Hochpunkte sind durch die Höhenentwicklung der im Teilbebauungsplan festgelegten Neubebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, weil sich diese mit maximal Bauklasse VII letztlich in diese Höhenentwicklung einordnet und keine Überschreitung des städtebaulichen Rahmens darstellt.

Im Entwurf zu den Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan für die KG Krems - Abschnitt 13 und KG. Weinzierl - Abschnitt 5 – Wiener Straße sind für Bestimmungen enthalten, welche auf die künftige Höhenentwicklung und Silhouette einen positiven Einfluss haben, und zwar:

§ 2 Bebauungsvorschriften

- (1) die Errichtung von Flachdächern ist zulässig.
- (2) technische Dachaufbauten sind mit Lochblech zu verkleben und dürfen (inklusive Verkleidung) nicht über die festgelegte absolute Gebäudehöhe bzw. Bauklasse reichen. Ausgenommen von der Höhenfestlegung sind Kamine. Die Farbe der Kamine ist an die Farbe der Dachdeckung anzupassen.
- (3) Im Geltungsbereich der absoluten Gebäudehöhen von 222,00 müA., 216,50 müA., 220,80 müA. und 217,60 müA. ist ausschließlich die Errichtung von technischen Dachaufbauten, Dachausstiegen oder Stiegenhäusern zulässig.

§ 3 Verordnetes Bezugsniveau.

Das Bezugsniveau wird im Bereich der in der Plandarstellung dargestellten Flächen festgelegt. Die in der Plandarstellung dargestellten Höhenangaben stellen das Bezugsniveau dar. Ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus wird nicht festgelegt.

Der Vollständigkeit sei erwähnt, dass auch Bestimmungen betreffend Werbeanlagen unter § 2 der Verordnung festgelegt werden. Absatz 6 lautet:

- (6) Werbeanlagen sind am Betriebsstandort bis zu 1 m² je Betrieb zulässig und sind in einer Gesamtanlage anzubringen. Zusätzlich sind für die am Standort (= Grundstück) ansässigen Betrieben insgesamt zwei gesonderte Werbeflächen für Eigenwerbung im Ausmaß von jeweils bis zu 4 m² zulässig. Die Werbeflächen am Gebäude dürfen je ansässigen Betrieb eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

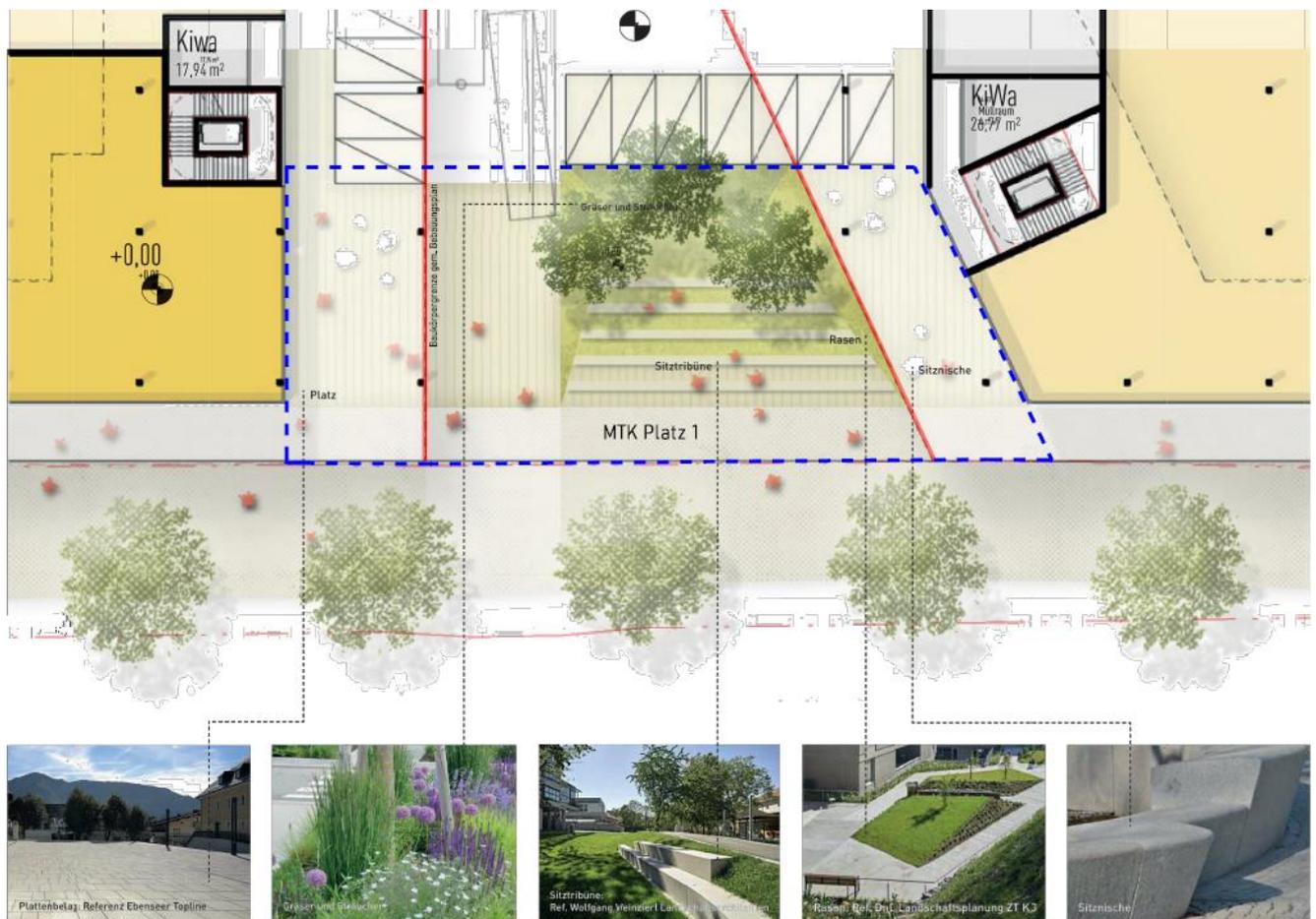
3.5. Rücksichtnahme auf die Umwelt

Laut Kommentar zum NÖ-Baurecht⁵ kann bei der Erlassung von Bebauungsplänen insofern auf die Umwelt geachtet werden, als etwa Regelungen über Freiflächen und deren Ausgestaltung, die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für KFZ oder über den erhöhten baulichen Schallschutz von Außenbauteilen getroffen werden.

Im Entwurf zum Teilbebauungsplan sind Festlegungen für Freiflächen (F1, F2, F3) enthalten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Projekt weist begrünte Innenhöfe und Plätze auf. Auch ist entlang der Wiener Straße eine Baumreihe geplant, welche einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima leisten kann.

Es bestehen Überlegungen hinsichtlich der landschaftsplanerischen Ausgestaltung der Plätze und Grünflächen: Kleinräumige platzartige Erweiterungen des Straßenraumes und eine Vergrößerung des Platzes gegenüber der Antonikirche und auch bei der Aufbahrungshalle sind geplant. Diese Überlegungen sind in einem eigenen Freiraumkonzept dargestellt.

Auszug aus dem Freiraumkonzept MTK Krems Wiener Straße



Im Entwurf zu den Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan für die KG Krems - Abschnitt 13 und KG. Weinzierl - Abschnitt 5 - Wiener Straße sind für die Freiflächen F 1, F 2 und F 3 noch keine Bestimmungen enthalten. Diese sollen in die Baulandverträge Eingang finden, in der Verordnung ergänzt und letztlich auch tatsächlich umgesetzt werden.

Der obgenannte Entwurf enthält unter § 2 folgende Bebauungsvorschriften, die für die Umwelt von Bedeutung sind:

⁵ W. Pallitsch/Ph.Pallitsch/W.Kleewein, *Niederösterreichisches Baurecht Kommentar, Stand 1.10.2017, Linde-Verlag, Wien 2018, S. 1461*

(4) Alle Dachflächen und Innenhöfe, die nicht unmittelbar Wohnungen zugeordnet sind, sind zumindest extensiv begrünt anzulegen.

(5) Zur Gestaltung der Parkplätze ist je zehn oberirdischer Stellplätze zumindest ein heimisches Gehölz am jeweiligen Bauplatz in das Erdreich zu pflanzen. Diese Mindestanzahl an heimischen Gehölzen kann durch das Aufstellen von Pflanzkübeln nicht erreicht werden.

Mit diesen Bestimmungen sowie den noch zu formulierenden Bedingungen für die Ausgestaltung der Freiflächen kann im Rahmen des Teilbebauungsplanes auf die Umwelt Rücksicht genommen werden.

3.6. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Nach § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 gilt:

*Von den **Ergebnissen der Grundlagenforschung** ausgehend und **auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen**, hat der Bebauungsplan die Regeln für **die Bebauung und die Verkehrserschließung** festzulegen.*

*Dabei ist auf die **Ortsbildgestaltung** und die **Umwelt** Rücksicht zu nehmen.*

Die Ergebnisse der Grundlagenforschung

sind ausführlich durch das „Leitbild Wiener Straße“ sowie die Erläuterungen der städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Teilbebauungsplan Wienertor Center sowie im Erläuterungsbericht zur 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Krems belegt und es basieren die Festlegungen des Bebauungsplanes überwiegend auf diesen Erkenntnissen.

Das Örtliche Raumordnungsprogramm hat eindeutige Zielsetzungen

für diesen Bereich: Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes liegt innerhalb der Zentrumszone von Krems. Überdies wird durch die 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Krems dieses Gebiet zu einem Stadtentwicklungsgebiet mit hoher Dichte aufgewertet.

Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes entsprechen somit vollinhaltlich den Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, weil damit

- dichtere Baustrukturen als im Umgebungsbereich (z.B. nördlich an der Sigleithenstraße oder südlich der Bahnlinie - Pointgasse und Mitterweg) ermöglicht werden und
- die Durchmischung von Wohn- und anderen Nutzungen (Geschäfte, Verwaltung, etc.) induziert werden kann.

Das dem Teilbebauungsplan zugrundeliegende Projekt sieht eine Nutzungsvielfalt vor, eine gute Balance von Wohnen und Arbeiten sowie von Nahversorgungseinrichtungen. Die Traktiefen der Gebäude wurden auf diese Ansprüche hin ausgelegt.

Der Teilbebauungsplan legt die Regeln für die **Bebauung** (Gebäudehöhe, Bauklassen, Baufluchtlinien und Bebauungsweisen) und die **Verkehrerschließung** (Straßenfluchtlinien, Arkadierungen in Teilbereichen) fest.

Auf die **Ortsbildgestaltung** wird Rücksicht genommen, u. zw. im Hinblick auf

- die unmittelbar anschließende Bebauung und Flächennutzungen
- die raumwirksamen topografischen Elemente sowie
- die visuell stark wirksamen städtebaulichen Dominanten und Hochpunkte im städtebaulichen Bezugsbereich.

Es sind durch die im Teilbebauungsplan festgelegten Regelungen für die Neubebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Ortsbildgestaltung zu erwarten.

Es sind durch die im Teilbebauungsplan festgelegten Regelungen (Freiflächen) für die Umwelt keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan Wiener Straße, basierend auf dem „Leitbild Wiener Straße“ entspricht somit den Bestimmungen des § 29 Abs. (1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014.

Es wird empfohlen, mittel- bis langfristig die Bebauungsbestimmungen für die Teilbereiche A und B entsprechend dem städtebaulichen Leitbild Wiener Straße im Sinne der Teilabschnitte C und D anzupassen.

Loosdorf, am 25.10.2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.H. Schedlmayer', followed by a long horizontal flourish that ends in a curved arrow-like shape pointing to the right.

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

PROJEKTENTWÜRFE
FÜR ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Lageplan, Regelgeschoß, Visualisierungen

Krems

Wiener Straße 58 - 64

Wiener Straße⁺ 78 - 84

FREIRAUMPLANUNG ERDGESCHOSS
UND DACHFLÄCHEN IN GESODERTEM
DETAILDOKUMENT

ENTWURF (VORABZUG)

MTK Krems

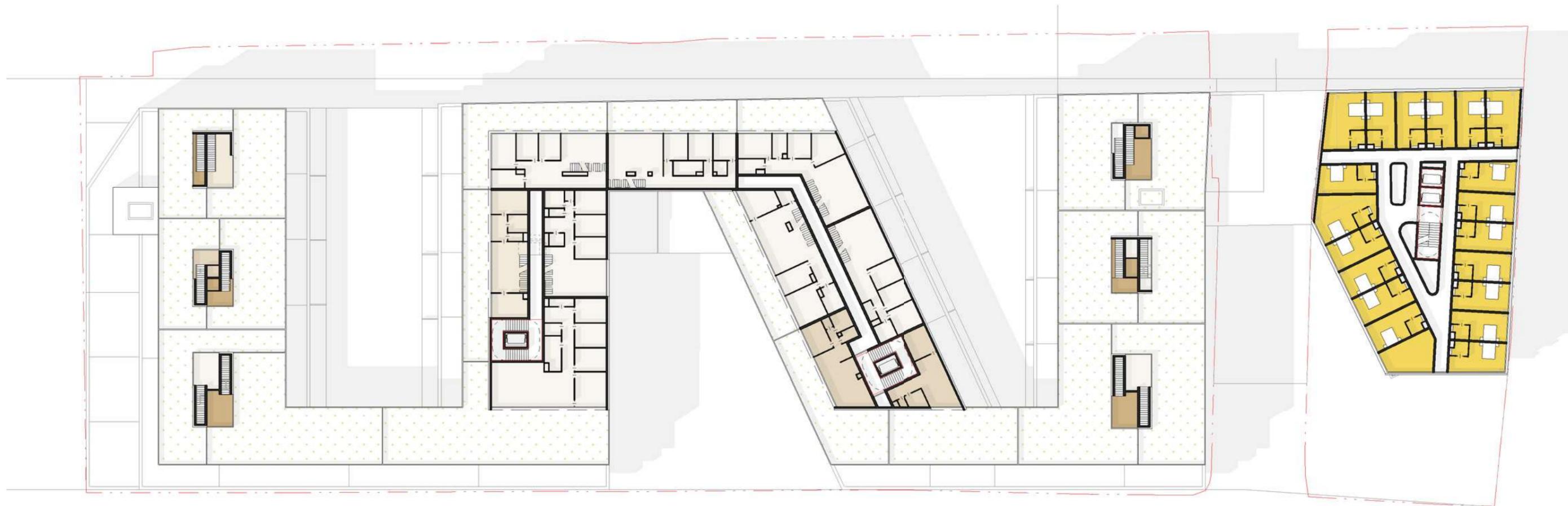
Wienerstrasse
Bereich Antonigasse - Lehnnergasse

PICHLER & TRAUPMANN
ARCHITEKTEN ZT GMBH

The logo for Pichler & Traupmann Architekten ZT GmbH, featuring the lowercase letters 'p' and 't' in a white sans-serif font, separated by a white 'x' symbol, all contained within a black rectangular background.











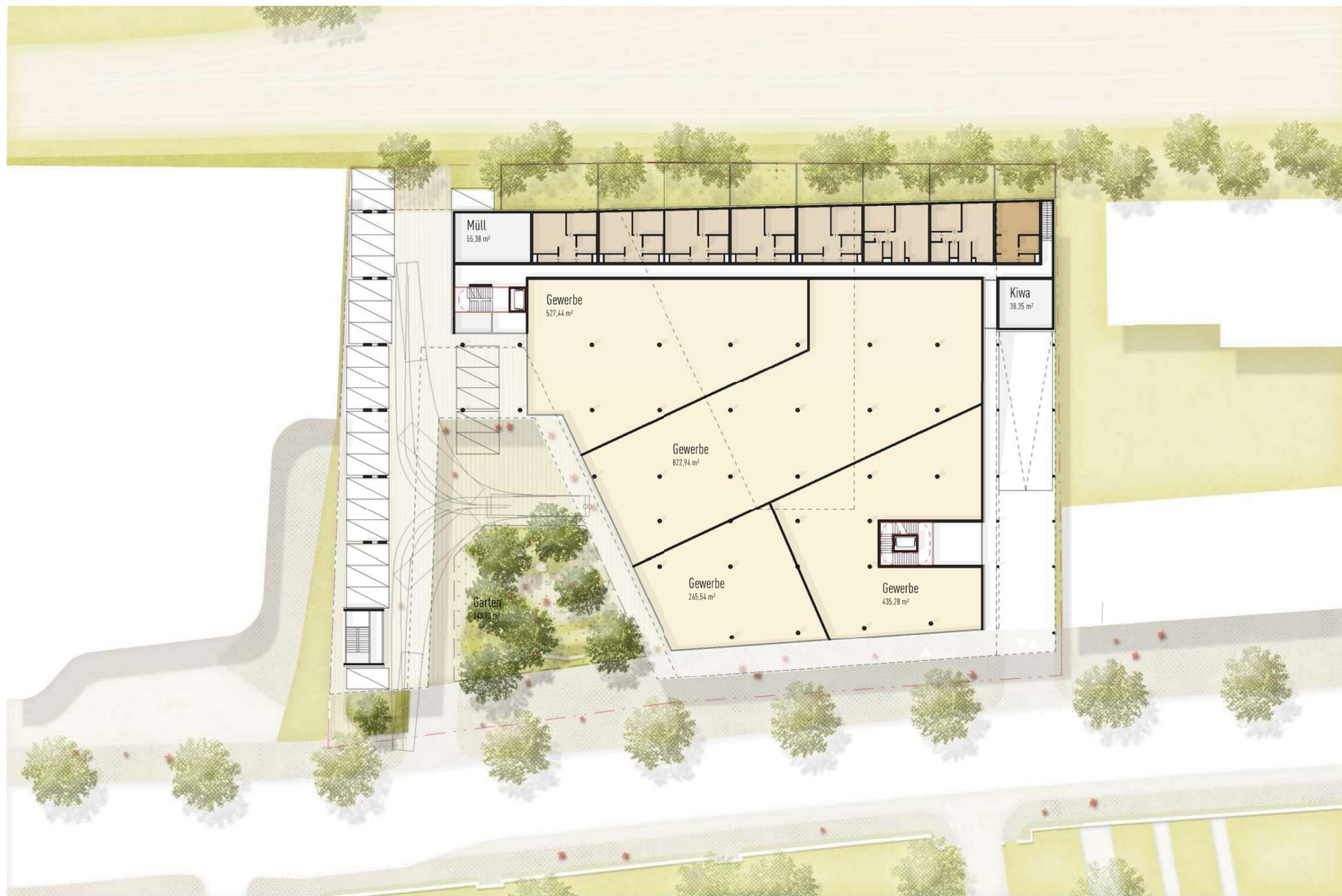
ENTWURF (VORABZUG)

MTK Krems

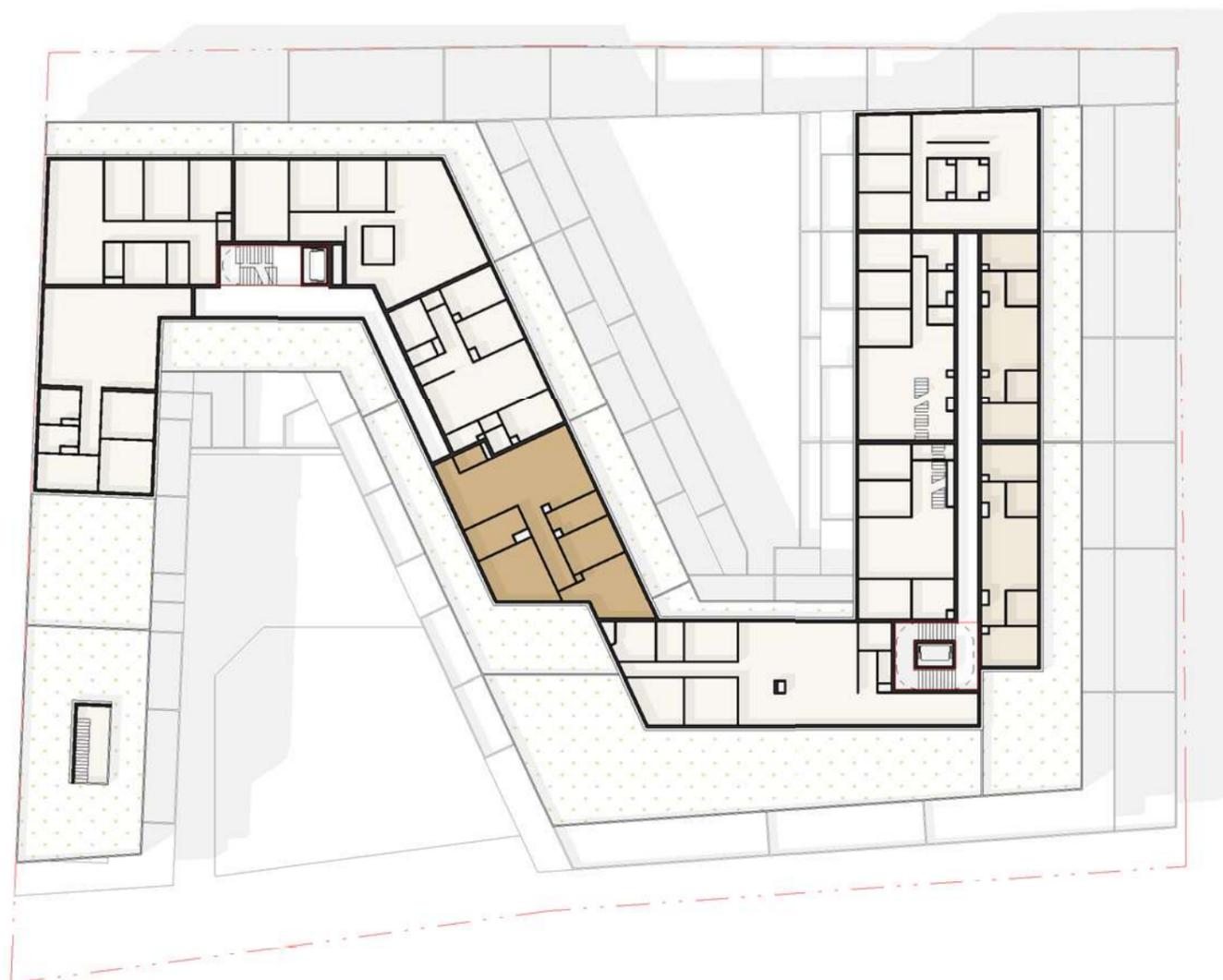
Wienerstrasse 78 - 84

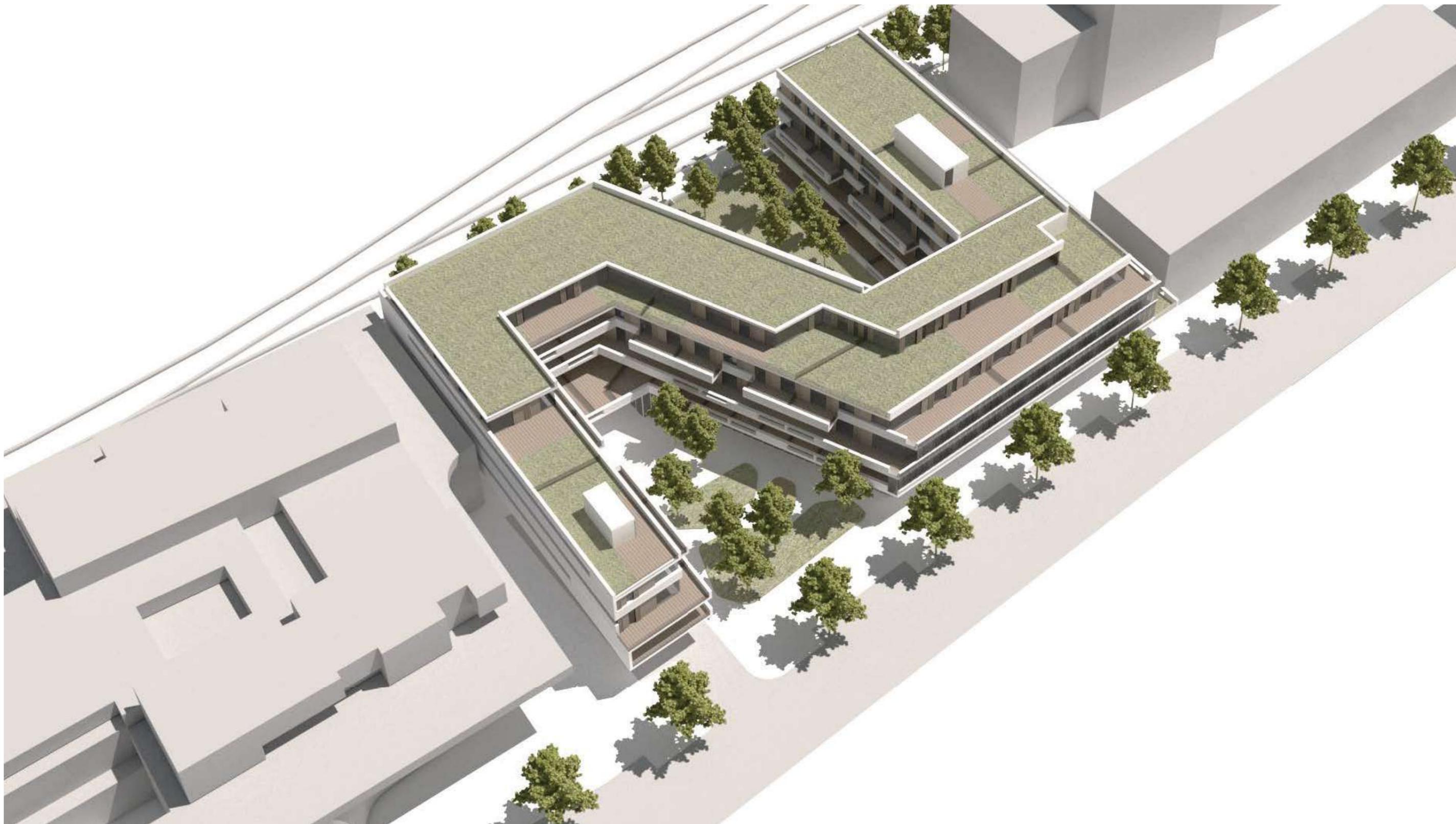
PICHLER & TRAUPMANN
ARCHITEKTEN ZT GMBH

p×t









FREIRAUMPLANUNG
GESAMTDOKUMENT

Krems

Wiener Straße 58 - 64
+
Wiener Straße 78 - 84

erstellt von:

M.T.K. Real GmbH

am 13.05.2025

Krems
Wiener Straße 58 - 64
