



Magistrat der Stadt
Krems an der Donau

Bereich 5
Amt für Stadt- u. Verkehrsplanung

Bertschingerstraße 13
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-401
stadtentwicklung@kreams.gv.at
www.kreams.at

ERLÄUTERUNGSBERICHT

mit Plandarstellung

Teilbebauungsplan

KG Krems - Abschnitt 1 - Bahnhofplatz

6. Änderung

Öffentliche Auflage 26.06.2024 – 07.08.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Inhalt des Verfahrens	3
1.3.	Rechtsstand - Flächenwidmungsplan	4
2.	Änderungspunkte	5
2.1.	Änderungspunkt 1 - Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen	5
2.2.	Änderungspunkt 2: Neufestlegungen Ringstraße/Brandströmstraße/Edmund-Hofbauer-Straße	7
2.3.	Änderungspunkt 3: Streichung der KFZ-Flächen	7
2.4.	Änderungspunkt 4: VERORDNUNGSTEXT - Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften	9
3.	ANHÄNGE	10

1. Einleitung

1.1. Allgemeines

Die geplanten Änderungspunkte liegen außerhalb von NATURA 2000 Gebieten sowie außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Die im Folgenden angeführten Parzellen Nummern (Parz. Nr.) und Grundstücks-Nummern (Gst. Nr.) liegen alle innerhalb der Katastralgemeinde (KG) Krems. Es wird daher im Text der Name der Katastralgemeinde nicht gesondert angeführt.

1.2. Inhalt des Verfahrens

Die Stadt Krems an der Donau beabsichtigt die Änderung des Teilbebauungsplanes KG Krems – Abschnitt 1 – Bahnhofplatz. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den Bereich südlich der Ringstraße sowie nördlich der Bahntrasse und dem Bahnhof. Im Osten ist der Geltungsbereich durch die Austrasse und im Westen durch die Utzstraße begrenzt.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan ist seit dem 16.10.2014 rechtskräftig (5. Änderung) und basiert auf der DKM mit Stand Oktober 2013. Der Änderung wird neben dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan auch die aktuelle digitale Katastralmappe (DKM; Stand Oktober 2023) zugrunde gelegt.

Der rechtskräftige Teilbebauungsplan wird im Zuge der geplanten Änderung in ein neues GIS-System übernommen. Zur leichteren Überprüfbarkeit wird der rechtskräftige Teilbebauungsplan beigelegt (Anhang 2).



Abbildung 1: Abgrenzung des rechtsgültigen Teilbebauungsplanes (ohne Maßstab, Bearbeitung Magistrat Krems, Ausschnitt aus dem Stadtplan der Stadt Krems, Hrsg. Schubert&Franzke GesmbH, 2023)

1.3. Rechtsstand - Flächenwidmungsplan

Flächenwidmungsplan

Die im derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplan dargestellte Flächenwidmung bezieht sich auf den Flächenwidmungsplan, welcher am 9.9.2012 rechtskräftig wurde (51. Änderung).

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems liegt nunmehr mit dem Stand der 61. Änderung (Rechtskraft seit 07.06.2023) vor. Derzeit befindet sich das Verfahren zur 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes, welches in der Gemeinderatssitzung am 24.04.2024 beschlossen wurde, zur Genehmigung beim Amt der NÖ Landesregierung.

Für die gegenständliche Änderung des Teilbebauungsplanes KG Krems – Abschnitt 1 – Bahnhofplatz wird als Plangrundlage der Flächenwidmungsplan mit Stand der 61. Änderung herangezogen. Die Änderungspunkte des laufenden 62. Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan werden berücksichtigt und, sofern diese Auswirkungen auf die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes haben, in der Plandarstellung in blau dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofplatz“ ist von folgendem Änderungspunkt der 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffen:

Pkt. 5c Festlegung nachhaltige Bebauung; Fall 3 – Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestandes: Bereich Ringstraße/Brandströmstraße/Edmund-Hofbauer-Straße (ehem. Postverteilerzentrum/Post)

Dieser Punkt wird in gegenständlichem Bericht unter dem Änderungspunkt 2 beschrieben.

2. Änderungspunkte

2.1. Änderungspunkt 1 - Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen

Entsprechend dem § 34 des NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) ist der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die erfolgten Änderungen des Flächenwidmungsplanes werden im Folgenden dargelegt und die Auswirkungen auf den gegenständlichen Teilbepbauungsplan erörtert.

Zur besseren Lesbarkeit werden zu den beschriebenen geringfügigen Aktualisierungen und Anpassungen in der Plandarstellung die Nummer des Änderungspunktes nicht angeführt. Ergeben sich durch die Aktualisierungen und Anpassungen Änderung im Teilbepbauungsplan werden diese zur besseren Nachvollziehbarkeit in Rot dargestellt.

Aktualisierung der Legende

Die in der Legende angeführten Gesetzesstellen werden aktualisiert.

Die Legende wird entsprechend der im Teilbepbauungsplan vorhandenen Widmungsarten und Planzeichen ergänzt.

Bemaßung zwischen den Straßenfluchtlinien

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Teilbepbauungsplanes Bahnhofplatz sind in der Natur bereits umgesetzt und die Straßenfluchtlinien stimmen mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen überein. Änderungen sind nicht geplant. Nachdem die Angaben der Straßenbreiten gemäß der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind, können diese im gesamten Geltungsbereich entfallen.

Anbauverpflichtung

Die Festlegungen zur Anbauverpflichtung sollen bei Abweichungen an den Gebäudebestand angepasst werden. Unter anderem handelt es sich dabei um folgende Objekte:

- BRG Ringstraße / Hamerlingstraße, Parz. Nr. .408/9: Ergänzung und Anpassung der Anbauverpflichtung an den östlichen Gebäudebestand
- Ringstraße / Scheidtenbergergasse, Parz. Nr. .435/3: Anpassung der Anbauverpflichtung an den Naturstand

Baufuchtlinien

Der Baublock zwischen der Ringstraße / Heinemannstraße / Edmund-Hofbauer-Straße / Utzstraße entspricht einer Blockrandbebauung. Die Gebäuderückseiten weisen aufgrund von Stiegenanlagen, Erkern udgl. keine einheitliche Flucht auf. Der hintere Bauwuch soll daher im gesamten Baublock einheitlich auf eine Baulandtiefe von 15,0m korrigiert werden. Betroffen von dieser Änderung sind die Grundstücke Nr. .1563, .408/1, .408/2, .408/20, .408/22, .408/23, .408/24, .408/25, .408/26, .408/27, .408/3, .408/4, .408/6, 3157/10, 3157/4, 3157/7.

Anpassungen an den Flächenwidmungsplan

- Entfall der Wohndichteklassen, 54. Änderung des Flächenwidmungsplanes

In der 54. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft 04.03.2016) wurden aufgrund der Änderung des NÖ ROG die Wohndichteklassen aus dem Flächenwidmungsplan gestrichen. Die geänderte Plandarstellung wird gemäß aktuellem Rechtsstand der Flächenwidmung in den Teilbepbauungsplan übernommen.

Die Festlegungen und Bestimmungen des Teilbepbauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

- Heinemannstraße/Bahnzeile, 54. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Bereich der Gst. Nr. 3208/9 und 3252/3 erfolgte unter dem Änderungspunkt 3c eine Anpassung an die DKM 10.2014.

Die Festlegungen und Bestimmungen des Teilbepbauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

- Entfall Nummerierung öffentlicher Gebäude, 57. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Krems waren „Öffentliche Gebäude“ mit zugeordneter Zweckbestimmung kenntlich gemacht. Entsprechend den Bestimmungen im NÖ ROG 2014 besteht keine Verpflichtung mehr diese im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen. Die Kenntlichmachungen wurden daher gem. Änderungspunkt 2b der 57. Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Plandarstellung sowie der Legende gestrichen.

- Schulzentrum, BS-2 (Bildungseinrichtungen), 60. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Zur Vereinheitlichung wurde in der 60. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft: 19.01.2022) für Bildungseinrichtungen die Widmung Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2) festgelegt. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes sind hiervon die Gst. Nr. .862, 3152/3 und 3158/24 betroffen.

Für das Gst. Nr. .408/9, Standort BRG Ringstraße wurde die Änderung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H) in Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2) zur öffentlichen Auflage gebracht und vom Gemeinderat der Stadt Krems beschlossen. Allerdings ist bei der Übertragung von der Schwarz-Rot-Darstellung in den Rechtsstand die Zusatzbezeichnung „-2“ nicht übernommen worden, sodass im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland-Sondergebiet“ ohne Zusatzbezeichnung festgelegt ist. Der Übertragungsfehler soll im nächsten Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan korrigiert werden.

Die im Teilbebauungsplan verordneten Bauordnungen sowie die definierten Baufluchtlinien werden beibehalten. Die Abgrenzung zwischen Baulandflächen derselben Widmungs- und Nutzungsart auf Gst. Nr. 3152/3 wird im westlichen Bereich an die Widmungsgrenze angepasst.

- Edmund-Hofbauer-Straße, 61. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Bereich der Gst. Nr. .749, .751, 3148/6 und 3147/11 erfolgte unter dem Änderungspunkt 3e eine Anpassung an die DKM 01.2021. Der Bauwuch wird in der Plandarstellung auf die östlich davon verlaufende Baulandtiefe von 17,0m angepasst.

2.2. Änderungspunkt 2: Neufestlegungen Ringstraße/Brandströmstraße/Edmund-Hofbauer-Straße

Die Unterlagen zu gegenständlichem Änderungspunkt wurden im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Krems vom Büro Knollconsult ausgearbeitet und liegen dem Erläuterungsbericht bei (Anhang 3). Bei den gegenständlichen Gst. Nr. .408/14 und 3147/2 handelt es sich um das Postareal mit dem ehem. Verteilerzentrum. Beabsichtigt ist eine Änderung der Bebauungsbestimmungen zur Umsetzung einer vorliegenden Bebauungsstudie, für die bereits eine positive Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Krems vorliegt.

2.3. Änderungspunkt 3: Streichung der KFZ-Flächen

Ausgangslage

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes befinden sich mehrere öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und verdichteter Wohnbebauung als Zeilen- und Solitärbebauung. Im Flächenwidmungsplan überwiegen die Festlegungen Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) und Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2).

Zugehörig und damit auf Privatgrundstücken bestehen teilweise Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge die im Teilbebauungsplan als Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Kfz) festgelegt sind. Die Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge liegen im durch Baufluchtlinien definierten vorderen, seitlichen sowie im hinteren Bauwich. Dies bedeutet, dass auf diesen Flächen die Vorgaben für Bauwerke im Bauwich gem. § 51 NÖ BO 2014 gelten. Die definierten Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge stellen eine Einschränkung der möglichen Bebaubarkeit dar.

In § 4 der NÖ Bauordnung finden sich folgende Definitionen:

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge: *für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten;*

Nebengebäude: *ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m², das oberirdisch nur ein Geschöß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen;*

Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden im seitlichen und hinteren Bauwich ist in § 51 Abs. 2 der NÖ BO mit 3m festgelegt.

Änderung der Bebauungsbestimmungen

In letzter Zeit hat es bei der städtischen Baubehörde vermehrt Ansuchen um Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder auf den für Kraftfahrzeuge ausgewiesenen Flächen gegeben. Aufgrund des Widerspruchs zu den Festlegungen des Bebauungsplanes „Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge“ wurden diese negativ beurteilt.

Es ist jedoch nicht Ziel der Stadt Krems ist die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder oder sonstigen Nebengebäuden (z.B. Abfallsammelräume) auf den oben beschriebenen Flächen zu verhindern, daher soll die Ausweisung von Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge aus dem Teilbebauungsplan gestrichen und eine neue Festlegung getroffen werden.

Gemäß § 51 Abs. 1 NÖ BO 2014 dürfen im vorderen Bauwich *Garagen* einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder –stellen mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m² errichtet werden, wenn [...] der Bebauungsplan dies *ausdrücklich erlaubt*.

In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen findet sich dazu keine Aussage. Die Errichtung von Garagen etc. im vorderen Bauwich ist demnach nicht zulässig. Eine diesbezügliche Änderung soll nicht erfolgen.

In der OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen (OIB-330-001/19) wird eine *Garage* wie folgt definiert „Gebäude oder Teil eines Gebäudes zum *Einstellen von Kraftfahrzeugen*“. Demnach ist die Errichtung von Fahrradgaragen im vorderen Bauwuch ebenso unzulässig wie in der Festlegung „Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge“.

Gemäß § 51 Abs. 2 NÖ BO 2014 dürfen im seitlichen und hinteren Bauwuch Nebengebäude und -teile sowie oberirdische bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn der Bebauungsplan dies *nicht verbietet*, die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m² und die Höhe der Fronten dieser Bauwerke (§ 53) an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt [...].

Nachdem künftig auf den derzeit rechtskräftig ausgewiesenen Kfz-Flächen – Ausnahme Parz. Nr. 3147/2 vgl. Änderungspunkt 2 – ua. auch die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder zulässig sein soll und eine einheitliche Regelung für rechtskräftige „Kfz-Flächen“ geschaffen werden soll, wurden die Festlegungen überprüft und sollen künftig durch das **neue Planzeichen FZ-A** „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bauwerke für Abfallsammelräume oder –stellen“ abgeändert werden. Eine Bebauungsdichte von 30% sowie eine offene Bauweise sollen die Errichtung von adäquaten Anlagen zulassen. Die Ausweisung erfolgt durch ein Baufeld.

Im Detail sollen folgende Festlegungen abgeändert werden:

- Nördlich **Wertheimstraße** (Teilfläche der Parz. Nr. 3137/6) oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Die Kfz-Flächen werden durch Flächen für „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bauwerke für Abfallsammelräume oder –stellen“ (FZ-A) ersetzt. Für eine allfällige Neubebauung der Fläche sollen die Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m festgelegt werden.
Die Abgrenzung zu der südlich angrenzenden Bebauungsbestimmung (65/g/II) soll in der Form erfolgen, dass künftig auch der bestehende Eingangsbereich des Hauptgebäudes in dieser Bebauungsbestimmung situiert ist. Die Baufluchtlinie soll gestrichen und die westlich festgelegten 10m Baulandtiefe sollen erhalten werden.
- Nordwestlicher **Bahnhofplatz** (Teilflächen der Parz. Nr. 3126/7) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Durch die Abgrenzung der Bebauungsbestimmung kann für den Bereich nördlich der Bestimmungen (50/g/235,00) und (50/g/222,00) die hintere Baufluchtlinie entfallen. Weiters soll die seitliche Baufluchtlinie der Bestimmung (50/g/235,00) ersetzt werden.
- **Brandströmstraße**, (Teilflächen der Gst. Nr. .416, 3125/1 und 3208/7) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert und teilweise überdacht); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A). Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen soll an die örtlichen Gegebenheiten des bestehenden Innenhofs und der überdachten Abstellanlage angepasst werden.
- **Ringstraße**, Bundesrealgymnasium (Teilfläche der Parz. Nr. .408/9) – oberirdische Stellplätze (asphaltiert); Festlegung der Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 30%, Bauungsweise: offen (o), Bauungshöhe: 3,0m sowie Flächen für Fahrzeuge und Abfallsammelräume (FZ-A).
Die Abgrenzung soll im nördlichen Bereich im Wesentlichen entlang der bestehenden KFZ-Abgrenzung verlaufen.

2.4. Änderungspunkt 4: VERORDNUNGSTEXT - Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften

Die mit Verordnung vom 25.9.2014, Zahl: KS-Ste-270/5/11-2014 beschlossenen, rechtskräftigen Bebauungsvorschriften (Rechtskraft: 16.10.2014) lauten wie folgt:

Rechtskräftige Bebauungsvorschriften:

- (1) Bei einer Grundabteilung muss ein Bauplatz eine Fläche von mindestens 300m² aufweisen.

Mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren soll die Bebauungsvorschrift gestrichen und neue festgelegt werden.

Die Grundlagen sowie die Formulierungen für die Bebauungsbestimmungen wurden im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Krems vom Büro Knollconsult ausgearbeitet und liegen dem Erläuterungsbericht bei (Anhang 3).

Allgemeine Anmerkung:

Entsprechend der Rechtslage und der höchstgerichtlichen Judikatur sind alle ortsbildrelevanten Merkmale eines Bauvorhabens, die nicht in dem Teilbebauungsplan reglementiert sind, gemäß §56 NÖ Bauordnung 2014 zu beurteilen. Beispielhaft betrifft dies die Wahl der Dachform und der Fassadengestaltung.

3. ANHÄNGE

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Rechtskräftiger Teilbebauungsplan
3. Teilbebauungsplan KG Krems, Abschnitt 1 - Bahnhofplatz, 6. Änderung - Bericht zum Änderungspunkt 2 und Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften

Anhang 1 - Abkürzungsverzeichnis:

Abs.	Absatz
BK	Bauland-Kerngebiet
BK-H	Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen
BKN-H	Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen
BS	Bauland-Sondergebiet
DKM	Digitale Katastralmappe
gem.	gemäß
Gst.	Grundstück
Kfz	Kraftfahrzeuge
KG	Katastralgemeinde
m	Meter
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
Nr.	Nummer
Parz.	Parzelle
rd.	rund
TBPL	Teilbebauungsplan
ua.	unter anderem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel