

## Anhang 1

### Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BA	Bauland-Agrargebiet
BB	Bauland-Betriebsgebiet
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BK	Bauland-Kerngebiet
BK-H	Bauland-Kerngebiet Handelseinrichtung
BKN-H	Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung - Handelseinrichtung
BS	Bauland-Sondergebiet
bspw.	beispielsweise
BW	Bauland-Wohngebiet
BW-WE	Bauland-Wohngebiet-Wohneinheiten
bzw.	beziehungsweise
cm	Zentimeter
DKM	Digitale Katastralmappe
etc.	et cetera
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Ggü	Grünland Grüngürtel
Gkg	Grünland-Kleingarten
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Gp	Grünland-Parkanlagen
Gst.	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
ha	Hektar
HQ	Hochwasser
idgF.	in der geltenden Fassung
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
m	Meter
NÖ	Niederösterreich
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
Parz.	Parzelle
rd.	rund
RegROP	Regionales Raumordnungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz
SUP	Strategische Umweltprüfung
Stf	Stammfassung
Vö	öffentliche Verkehrsfläche
Vp	private Verkehrsfläche
VS	Vogelschutzgebiet
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel



# Örtliches Raumordnungsprogramm (FLWP), 63. Änderung

---

Stadt Krems an der Donau  
Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage  
Änderungspunkt 4



**KNOLLCONSULT**  
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Eisenstadt, Gratkorn  
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at  
[www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)

---

# Örtliches Raumordnungsprogramm (FLWP), 63. Änderung

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage  
Änderungspunkt 4

**Auftraggeber:in**      **Magistrat der Stadt Krems**  
**Amt für Stadt- und Verkehrsplanung**  
Bertschingerstraße 13  
A-3500 Krems an der Donau

**Auftragnehmer:in**      **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**  
Roseggerstraße 4/2  
A-3500 Krems an der Donau  
T. +43 2732 76416  
E. krems@knollconsult.at

**Bearbeitung**      DI Julia Pechhacker  
Alexander Jenner, Bsc.

**Stand**      Dezember 2024

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Übersicht der Änderungsbereiche	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	4
<b>2</b>	<b>Planungsziele und relevante Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Hintergrund der beabsichtigten Änderung	6
2.2	Relevante Grundlagen zur Versorgungs- und Erreichbarkeitssituation der Änderungsbereiche	9
2.2.1	Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr (ÖV-Güteklassen)	9
2.2.2	Versorgungsqualität mit technischer und sozialer Infrastruktur	18
2.3	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	30
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Änderungsbereiche</b>	<b>31</b>
3.1	Änderungsbereich 4.1: KG Egelsee, Im Alauntal / Spiegelweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA und BW in BW-2WE und BW-3WE	31
3.1.1	Steckbrief	31
3.1.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	31
3.1.3	Änderung und Planungsziele	34
3.2	Änderungsbereich 4.2: KG Egelsee, Alauntalweg / Am Rosenhügel / Im Alauntal / Knappenberg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE und BW-3WE	35
3.2.1	Steckbrief	35
3.2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	36
3.2.3	Änderung und Planungsziele	39
3.3	Änderungsbereich 4.3: KG Krems, Bründlgraben, Sandgrube, Weinzierlbergstraße, Rosenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA und BW in BW-2WE und BS-Kellergasse	40
3.3.1	Steckbrief	40
3.3.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	40
3.3.3	Änderung und Planungsziele	44
3.4	Änderungsbereich 4.4: KG Rehberg, Ölkenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW und BA in BW-2WE	46
3.4.1	Steckbrief	46
3.4.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	46
3.4.3	Änderung und Planungsziele	48
3.5	Änderungsbereich 4.5: KG Rehberg, Rehberger Kellergasse / Niglweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE	49
3.5.1	Steckbrief	49

3.5.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	50
3.5.3	Änderung und Planungsziele .....	51
3.6	Änderungsbereich 4.6: KG Rehberg, Limbergstraße / Eigelweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE und BW- 3WE .....	52
3.6.1	Steckbrief.....	52
3.6.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	53
3.6.3	Änderung und Planungsziele .....	55
3.7	Änderungsbereich 4.7: KG Stein, Pfaffenbergweg/Altenburgweg (Förthofgraben), Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA in BW-2WE.....	56
3.7.1	Steckbrief.....	56
3.7.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	56
3.7.3	Änderung und Planungsziele .....	58
3.8	Änderungsbereich 4.8: KG Stein, Reisperbachtalstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA, BW und BW-A15 in BW-2WE und BW-2WE-A15 .....	59
3.8.1	Steckbrief.....	59
3.8.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	59
3.8.3	Änderung und Planungsziele .....	62
3.9	Änderungsbereich 4.9: KG Stein, Steinspreng/Weinbergweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE .....	63
3.9.1	Steckbrief.....	63
3.9.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	64
3.9.3	Änderung und Planungsziele .....	65
3.10	Änderungsbereich 4.10: KG Krems, Mühlgasse / Am Katzensteig, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE .....	66
3.10.1	Steckbrief.....	66
3.10.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	67
3.10.3	Änderung und Planungsziele .....	68
3.11	Änderungsbereich 4.11: KG Rehberg, Alt Rehberg / Kühbergweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE .....	69
3.11.1	Steckbrief.....	69
3.11.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	70
3.11.3	Änderung und Planungsziele .....	71
3.12	Änderungsbereich 4.12: KG Angern, Wolfsbergstraße / Barbaraweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE.....	72
3.12.1	Steckbrief.....	72
3.12.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen .....	73
3.12.3	Änderung und Planungsziele .....	74
<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>		<b>76</b>
<b>Anhang .....</b>		<b>80</b>

# 1 Einleitung

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage für die 63. Änderung des ÖROP der Stadt Krems an der Donau enthält eine Beschreibung des geplanten Änderungspunktes 4.

Der im vorliegenden Bericht dargestellte Änderungspunkt ist Punkt 4 der Unterlagen zur öffentlichen Auflage der 63. Änderung des ÖROP (Flächenwidmungsplan) zugewiesen. Im ggs. Bericht wird der Änderungspunkt 4 in 12 Unterpunkte gegliedert, die als Änderungsbereiche bezeichnet werden (ÄP 4.1 bis ÄP 4.12).

Unter Anhang 1 ist eine Liste der Erhebung der bestehenden Anzahl an Wohnungen pro Grundstück für die betroffenen Grundstücke beigefügt. In Anhang 2 und 3 sind relevante Unterlagen des derzeit in Erarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Krems (ÖEK Krems 2040) enthalten. Anhang 4 umfasst eine verkehrstechnische Untersuchung zu den Änderungsbereichen ÄP 4.2 und ÄP 4.6.

## 1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadt Krems beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 idgF. Abgeändert wird der Flächenwidmungsplan, insbesondere die Mappenblätter 2, 3, 4, 5 und 6.

Im Zuge der 63. Änderung des ÖROP erfolgen inhaltliche Änderungen des Flächenwidmungsplans. Der Schwerpunkt im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist die Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Grundstück in der Widmungsart Bauland Wohngebiet (BW) für bestimmte Siedlungsbereiche in den Katastralgemeinden Angern, Egelsee, Krems, Rehberg und Stein. Darüber hinaus werden Änderungen von Bauland Agrargebiet (BA) in Bauland Wohngebiet mit der Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück BW-2WE bzw. BW-3WE) und Bauland Wohngebiet (BW) in Bauland Sondergebiet-Kellergasse (BS-Kellergasse) vorgenommen.

## 1.2 Übersicht der Änderungsbereiche

Die geplanten Änderungsbereiche sind in der nachfolgenden Tabelle überblicksmäßig dargestellt.

Nr.	Katastralgemeinde	Bezeichnung	Bestand	Planung	Lage / Gst.-Nr.
4.1	Egelsee	Im Alauntal / Spiegelweg	BA und BW	BW-2WE und BW-3WE	.161,.131, .141, .151, .114, .129, .93, 734/11, .140, .210, .204, .203, 725/6 725/3, .138, 836/18, 838/8, .120, .119, .74, .75/1, 841/8, .144, .208, .207, .206, .205, .159, 630/1, .92, .112, 613, 611, 609/1, .153, .214, .154, .201, 440/2, 437, .128, .96, .123, .117/1, .117/2, .116, 635/2, 634, 637, 636, 841/1, 838/2, 838/7, 734/3, 728/2, 734/8, 728/7, 734/6, 728/4, 728/5, 735/2, 727/2, 727/3, 727/1, 704/4, 725/4, .202, 629/2, 629/1, 628, 627/3, 615, 614, 607/2, 603/4, 603/2, 603/6, 436/1, 601/1, 445/2, .209, 728/6, 734/7,

					841/3, 841/6, 841/7, 635/1, 633/2, 630/3, 630/4, 626/2, 627/2, 603/9, 603/5
4.2	Krems / Egelsee	Knappenweg / Alauntalweg / Am Rosenhügel / Im Alauntal / Knappenweg	BW	BW- 2WE und BW- 3WE	<p>KG Stein: .514, .453, 374/15, .376, .377, 387/7, 387/2, 374/16, 374/23, 387/3, 391/3, 387/5, 387/6, 387/11, 387/2, 387/7, .429, 421/5 .426, .416, 423/4, .417, 423/6, .261/1, .454, 401/1, .518, .259, .324, 421/5, 421/1, 422/5, 423/8, 411/2, 408/2, 391/4, 386/1, 387/4, .308, .351, 182/2, 182/1, .509, 1465/7, 185/1, 184/1, 184/2, 185/2, 186/2, 188, 190/2, 190/1, 380/2, .520, 380/1, 379/1, 374/20, 381, .348, 382, 374/24, 198/1, 217/3, .307, 219/2, .331, 220/5, .347, 374/8, .509, 185/1, 185/2, 186/2, .520, .519, .348, .508, 216/4, 199/3, 197, 202/1, 201/1, 216/3, 216/1, 216/4, 217/2, 217/1, 274/3, 374/7</p> <p>KG Egelsee: 818, 817/1, 734/9, .68/1, .68/2, .70, 1102, .101, 1099/1, 1099/2, 1110/5, 1110/2, .118/1, .118/2, 110/3, 110/2,</p>

4.3	Krems	Bründlgraben, Sandgrube, Weinzierlberg- straße, Rosen- weg	BA und BW	BW- 2WE und BS- Keller- gasse	2838/8, 2838/1, 2814, 2813, 2810/1, .670/3, .670/4, 2809/1, .638/2, .881, 2789, 2780/7, .1344, .664/1, 2921/2, .664/2, .664/3, .664/4, .664/5, .814, 2915/6, 2863/6, 2887/1, 2887/9, 2906/2, 2906/1, .898 , 2910/5, .662, .663, 2912/1, 1912/1, .1321, 2855/3, 2856/2, 2727/4, 2727/5, 2727/10, 2727/6, .1581, .1582, .1583, .1584, .1585, .1586, .1587, .1588, .1589, .1590, 3580, 2840, 2839, 2837/2, 2837/1, 2815, 2812, 2811, 2809/1, 2809/2, 2791, 2780/26, 2780/7, .636/1, 1179, .1544, 1183/3, 1183/1, 1180, 1179, 1178, 2916, 1915/11, 2915/4, 2915/3, 2915/2, 2915/1, 2913/2, 2913/1, 2913/3, 2915/9, 2915/8, 2910/2, 2910/4, 2910/5, 2911/1, 2911/2, 2911/3, 2906/4, 2911/4, 2912/2, 2912/4, 2917/4, 2864/2, .1149, 2865, 2866, 2867, 2860/2, 2862/3, 3582, 2858, 2855/5, 2856/2, 2856/1, 2856/3, 2855/7
4.4	Rehberg	Ölkenweg	BA und BW	BW- 2WE	.195, .196, .227, 84/4, 85, .192, .193, .194, 89/9, 89/7, 670/2, 671/3, 675/2, 679/2, 696/2, 81/1, 770/1, 84/1, 82/3, 82/6, 82/1, 676/2, 679/2, 681/3, 682/3, 82/4, 82/5, 89/11, 82/2, 89/10, 89/8, 685/3, 685/4, 686/2, 687, 696/2
4.5	Rehberg	Rehberger Kel- lergasse / Nigl- weg	BW	BW- 2WE	453/2, 453/1, 455/2, 463/2, .228, 465/2, 467/2, 479/3, 496/2, 496/5, 496/4, 500/3, 510/2, 452, 454, 499/2, 510/1
4.6	Rehberg	Limbergstraße / Eigelweg	BW	BW- 2WE und BW- 3WE	409/8, 409/12, 409/13, 411/4, 411/2, 411/3, 411/1, 409/11, 409/10, 409/9, 409/4, 409/16, 409/14, 409/15, 409/8 .108, .240, 214/4, 214/7, 255, 258, .233, 264/4, 264/3, 265/2, 265/3, 270/5, 214/2, 209, 208, 210/1, 214/5, 215/1, 214/1, 215/4, 215/5, 215/2, 255, 260/3, 264/1, 265/1, 269/3, 367/2, 267/1, 1895, 401/3, 283, 287, 401/15, 401/4

4.7	Stein	Pfaffenbergweg/Altenburgweg (Förthofgraben)	BA	BW-2WE	.285/1, 1290, 1292, 1120/4, 1291, .278, .279, .285/2, 1288, 1484/2, .450, 1255, .282/2, .284, 1275/1, 1289, .276, 1282, 1283, 1284, 1486/1, .477, 1484/4
4.8	Stein	Reisperbachtalstraße	BA, BW und BW-A15	BW-2WE und BW-2WE-A15	.269/5, .269/1, .269/4, .488, .487, .486, .485, .484, .483, .482, .481, .479, .431, 1173/18, 1173/2, .328, 1173/22, .393, 1172, 1170, .395, .396, .397, .388, .387, .375, .374, .373, .371, 1047/2, 1053, 1013/1, 1419/4
4.9	Stein	Steinspreng/Weinbergweg	BW	BW-2WE	975/8, 980/11, 975/5, 980/8, .421, .389, .402, .457, 1470/1, 1475, 975/7, 980/12, 980/14, 980/9, 1445, .494, .407, .303, .401, 1470/2, 975/2, .439, .390, 1470/4, 980/16, .420, 980/13, 980/17, 981, 980/6, 980/10, 980/15
4.10	Krems	Mühlgasse/Am Katzensteig	BW	BW-2WE	.545/2, 761/2, .545/1, 652/1, 641/2, 641/1, 643/4, .549, 643/5, 643/10, .546/2, .544, .542, 761/1, .546/1, 643/8, 643/9, 652/6, 643/11, 652/2, 643/2, 643/3, 643/7, 643/6, 3244/1, 652/7, .547, .546/3, .541/1, .541/2, 3514, 759, .548
4.11	Rehberg	Alt Rehberg / Kühbergweg	BW	BW-2WE	1707/1, 1711/15, 1684/1, .191, 1711/11, 1710/4, 41/2, 1700, 1697, 1684/2, 1711/3, 1708/1, 1711/4, 43, 1708/3, 1709, 1710/1, .110, 1710/2, 1711/9, .166, 1710/3, 1710/4, .41/2
4.12	Angern	Wolfsbergstraße / Barbaraweg	BW	BW-2WE	.2, 153, 154/2, .77, 125, 154/3, 127/2, 127/1, 154/1, 299/1, 126, 158/3

Tabelle 1: Übersicht der Änderungsbereiche, 63. AE Flächenwidmungsplan Stadt Krems, Stand: Dezember 2024

### 1.3 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt. Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das Örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung

beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

## 2 Planungsziele und relevante Grundlagen

### 2.1 Hintergrund der beabsichtigten Änderung

Die Stadt Krems an der Donau bietet eine hohe Lebensqualität, die durch ihre Lage an der Donau, die Nähe zu St. Pölten und Wien sowie ein breites Angebot an Einrichtungen wie Einkaufszentren, das Landeskrankenhaus, die Bezirkshauptmannschaft und das Landes- und Bezirksgericht begünstigt wird. Auch kulturelle Highlights wie der Kulturbezirk Stein und die historische Altstadt von Krems machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort. Zusätzlich spielt Krems mit seinen vielfältigen Bildungseinrichtungen und zahlreichen Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle für die gesamte Region und das Land Niederösterreich. Dies zeigt sich auch an den mehr als 12.300 Einpendler:innen pro Tag (vgl. [pendleratlas.at](http://pendleratlas.at)).

Aufgrund dieser attraktiven Standortmerkmale verzeichnete Krems im Zeitraum von 2013 bis 2023 ein Bevölkerungswachstum von rund 5,5 %. Um diese hohe Lebensqualität zu erhalten und weiter zu stärken, arbeitet die Stadt derzeit an einem Örtlichen Entwicklungskonzept, das eine langfristige Strategie für die Entwicklung von Krems vorgibt.

Durch den Bevölkerungszuwachs bestehen ein zunehmender Siedlungsdruck und ein Interesse daran, Bauplätze mit einer hohen Anzahl an Wohnungen zu bebauen. Dies steht in manchen Siedlungsbereichen im Widerspruch zur bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem entsteht dadurch eine Nutzungsintensivierung in ungeeigneten Lagen, die beispielsweise keine adäquate Infrastruktur aufweisen oder räumlich abgeschieden und damit fern von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind.

Um diesem anhaltenden Siedlungsdruck begegnen und unerwünschten Entwicklungen entgegenwirken zu können, hat die Stadt, um entsprechende Maßnahmen setzen zu können, das Instrument der Bausperre eingesetzt. Im April 2022 wurde entlang des Alauntalwegs eine Bausperre mit dem Ziel, die Anzahl von Wohnungen je Grundstück zu beschränken, erlassen. Im Oktober desselben Jahres wurde eine diesbezügliche Bausperre für 24 Parzellen westlich der L7085 „Am Rosenhügel“ und nördlich des Hotels Steigenberger festgelegt.

Des Weiteren ist die Stadt Krems bestrebt, aktive Bodenpolitik durch den vorausschauenden Ankauf von Grundstücken durch die Stadt zu betreiben und die Widmungsarten Bauland Wohngebiete für nachhaltige Bebauung bzw. Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung in Bereichen, die eine hohe Versorgungsqualität aufweisen und sich grundsätzlich für eine moderate oder auch intensivere Nachverdichtung eignen, einzusetzen.

Damit jedoch eine auf das gesamte Stadtgebiet abgestimmte Siedlungsentwicklung sichergestellt werden kann, wird zurzeit das örtliche Entwicklungskonzept Krems 2040 erarbeitet. Zu den Zielen und darauf aufbauenden Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Krems fasste der Gemeinderat der Stadt Krems in seiner Sitzung am 29.03.2023 bereits einen einstimmigen Grundsatzbeschluss, der als Grundlage dieses Änderungsverfahrens gilt.

Besonders im Vordergrund des Änderungsverfahrens steht das Oberziel 3 (OZ3) „Geordnete Siedlungsentwicklung forcieren“. Das Oberziel wird wiederum in folgende relevante Ziele unterteilt:

- Z3.1: Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln
- Z3.2: Dörfliche und kleinteilige Siedlungsstrukturen erhalten
- Z3.3: Siedlungserweiterung begrenzen
- Z3.4: Geeignete Siedlungsbereiche durch Nachverdichtung effizient nutzen

Das Oberziel 3 thematisiert daher die unterschiedlichen Raumansprüche und etwaige räumliche Nutzungskonflikte. Die Stadt bezweckt dadurch, mit den ihr zur Verfügung stehenden raumordnungsfachlichen Instrumenten in die Siedlungsentwicklung eingreifen und die Entwicklung der unterschiedlichen Stadtteile abgestimmt auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten steuern zu können. Durch die Forcierung einer geordneten Siedlungsentwicklung können gegebenenfalls auch Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung von künftigen

Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Verkehrsflächen, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) eingespart und absehbare oder bereits erkennbare Fehlentwicklungen vermieden werden.

Der Grundsatz, dass künftig vorrangig Standorte mit einer hohen Versorgungsqualität weiterentwickelt werden (Z3.1), drückt sich auch in folgenden Zielen des ÖEK Krems 2040 aus: Begrenzung von Siedlungserweiterungen (Z3.3) und effiziente Nutzung von geeigneten Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung (Z3.4). Im Hinblick auf die Begrenzung von Siedlungserweiterungen ist sowohl die Abgrenzung von Potenzialräumen für Siedlungserweiterungen als auch das Setzen von Grenzen für die Siedlungsentwicklung vorgesehen. Bei der effizienten Nutzung von geeigneten Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung sind insbesondere Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven, sowie die Definition von Bereichen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, relevant.

Gegensätzlich zur Weiterentwicklung von Standorten mit einer hohen Versorgungsqualität wird in Bereichen, die über keine ausreichende Versorgung verfügen, der Erhalt der dörflichen bzw. kleinteiligen Siedlungsstrukturen angestrebt (Z3.2). Dazu gehören bspw. Siedlungsbereiche mit überwiegend noch gut erhaltenen Hof- bzw. Straßendorfstrukturen oder Einfamilienhausbereiche. Solche Siedlungsbereiche befinden sich oftmals in Randlagen, in denen keine größeren Wohnbauvorhaben entstehen können, ohne dass kostenintensive Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Die von dem Änderungsverfahren betroffenen Siedlungsbereiche wurden in der Grundlagenerhebung zum Örtlichen Entwicklungskonzept als Siedlungsbereiche eingestuft, die, aus den vorher beschriebenen Gründen, kein Potenzial für Nachverdichtung aufweisen (siehe auch Anhang 3). Folgend werden weitere Erläuterungen zu den Nachverdichtungspotenzialen im Stadtgebiet von Krems angeführt:

#### Nachverdichtungspotenziale (gem. Entwurf Siedlungskonzept zum ÖEK Krems 2040)

Die unterschiedlichen Bereiche des Siedlungsgebietes der Stadt Krems an der Donau weisen aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen unterschiedlich hohe Nachverdichtungspotenziale auf. Rahmenbedingungen, die dieses Potenzial beeinflussen, sind mitunter die Versorgungsqualität mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die bestehende Siedlungsstruktur, die Verfügbarkeit von Grün- und Freiräumen, die Anbindung an das Straßennetz und an das öffentliche Verkehrsnetz sowie weitere infrastrukturelle Voraussetzungen. Auch die Lage im Umfeld von gefahrgeneigten Betrieben (Seveso-Betrieben) spielt eine Rolle.

Die Nachverdichtungspotenziale sind in Abbildung 1 planlich dargestellt. Teilweise sind bei der Abgrenzung dieser Bereiche Überschneidungen mit den Abgrenzungen der Siedlungsstrukturtypen erkennbar (siehe Anhang 2, insb. Entwurf Grundlagenkarte Siedlungsstruktur). Das ist darauf zurückzuführen, dass gewisse Siedlungsstrukturtypen aufgrund ihrer höheren Siedlungsdichte Rahmenbedingungen für potenzielle Nachverdichtungen, wie die Versorgungssituation, begünstigen.

Nachverdichtungspotenziale weisen insbesondere jene Siedlungsbereiche auf, die möglichst viele der genannten Rahmenbedingungen erfüllen. Im städtischen Zentrum, das sich von Stein im Westen bis zu Stadtgrenze im Osten erstreckt, sind umfassende Versorgungsangebote anzutreffen, sowohl im Hinblick auf Güter und Dienstleistungen des täglichen und nicht-täglichen Bedarfs als auch im Hinblick auf die Mobilität (ÖV, Fuß- und Radverkehr). Hier gibt es vielseitige Einkaufs- und Gastronomieangebote, hochrangige Verkehrsachsen, einen Anschluss an das Bahnnetz, öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl potenzieller Arbeitgeber:innen sowie Freizeitangebote. Dementsprechend weist das städtische Zentrum, mit einigen Ausnahmen, grundsätzlich ein Potenzial für Nachverdichtungen auf.

Einige Siedlungsbereiche im Stadtgebiet von Krems kennzeichnen sich bereits jetzt durch eine verdichtete Siedlungsstruktur (z.B. Altstadt Krems, Altstadt Stein, Mitterau, Bründlgraben, Teile Weinzierls und Rehbergs). Insbesondere der Siedlungsbereich rund um den Bründlgraben, KG Krems, ist bereits dicht bebaut, weist aber aufgrund der speziellen Lage in einem Graben sowie der verkehrlichen Situation kein weiteres Nachverdichtungspotenzial auf (siehe Abbildung 1).

Die nördlichen Siedlungsränder des städtischen Zentrums hin zu den landschaftsbildprägenden Weinterrassen, sowie dörflich und kleinteilig geprägte Ortschaften (z.B. Gneixendorf, Egelsee, Angern, Thallern, Brunnkirchen, Hollenburg und Teile Rehbergs) sind für eine sanfte bzw. eine moderate Nachverdichtung geeignet, die sich im Wesentlichen an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert. Ein solches Nachverdichtungspotenzial geht damit einher, dass einige der genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind. So sind die entsprechenden Bereiche gegebenenfalls gut an das städtische Zentrum angebunden oder verfügen über stadtteilbezogene Versorgungseinrichtungen bzw. lassen aufgrund ihres strukturellen Charakters (z.B. verdichtete Bebauung mit geringer Kubatur, wie Reihenhäuser, verdichteter Flachbau oder Ausbau von Einfamilienhäusern) oder der vorhandenen Baulandreserven moderate Nachverdichtung zu.

Abgelegene oder isolierte Siedlungsbereiche sind für Nachverdichtungen grundsätzlich eher ungeeignet (z.B. der Ortsteil Scheibenhof, das Alauntal, das Reisperbachtal, der Förthofgraben, Steinspreng in der KG Stein, der Barbaraweg in der KG Angern, die Limbergstraße, der Niglweg, der Ölkenweg und der Kühbergweg in der KG Rehberg sowie die Mühlgasse in der KG Krems). Einerseits sind in diesen Bereichen die räumlichen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten beschränkt (Topografie, angrenzender Landschaftsraum, Tal- bzw. Grabenlagen, Lage am Siedlungsrand, keine kompakten Siedlungsbereiche, sondern Siedlungssplitter, die historisch gewachsen sind). Andererseits sind dort oftmals Defizite im Hinblick auf die Verkehrs- und Versorgungssituation erkennbar (insbesondere, was den öffentlichen und den nicht-motorisierten Individualverkehr sowie die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs betrifft). Zudem weisen diese Bereiche kleinteilige Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad angrenzend an Wälder oder landwirtschaftlich genutzte Flächen (vor allem Weinbauflächen) auf. Die Bereiche erfüllen folglich die Rahmenbedingungen, die ein Nachverdichtungspotenzial voraussetzen, nicht.

Die in Abbildung 1 blau dargestellten Siedlungsbereiche im Stadtteil Landersdorf/Lerchenfeld liegen im Umfeld von gefahrgeneigten Betrieben (Seveso-Betriebe). Da in diesen Bereichen Änderungen des Flächenwidmungsplans, die eine signifikante Verschlimmerung der Folgen eines schweren Unfalls (insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen) ermöglichen würden, nicht zulässig sind, eignen sich diese Flächen aus derzeitiger Sicht nicht für eine Nachverdichtung.

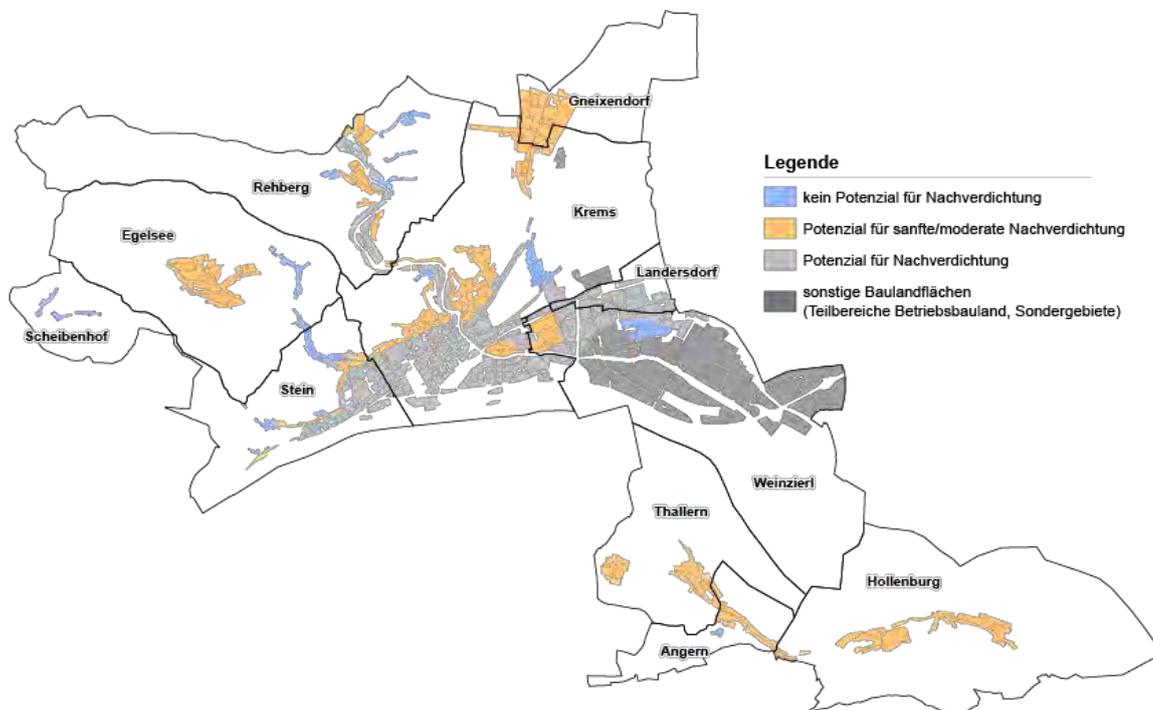


Abbildung 1: Potenziale für Nachverdichtung in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung, Dezember 2024

Zum größten Teil werden die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Bereiche im Siedlungskonzept des ÖEK Krems 2040 (siehe Anhang 2) als „Siedlung in dezentraler Lage“ (1c) typisiert. Dabei handelt es sich um Siedlungssplitter entlang von Bächen und Gräben mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und enger Parzellierung entlang von Talböden. Weiters werden die betroffenen Bereiche auch als Siedlungstyp „lockere Bebauung, ab 1945“ (1b) beschrieben, die meist Siedlungserweiterungen ab den 1960er Jahren darstellen und von ein- bis zweigeschossiger Bebauung in Form von Einfamilienhäusern mit Privatgärten dominiert werden.

Für den Erhalt des Siedlungscharakters und zur Vermeidung absehbarer siedlungsstruktureller Fehlentwicklungen in den betroffenen Bereichen soll eine inhaltliche Änderung des Flächenwidmungsplans vorgenommen werden. Dabei wird eine Beschränkung der höchstzulässigen Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE bzw. BW-3WE) in jenen Bereichen, die gem. ÖEK Krems 2040 kein Nachverdichtungspotenzial aufweisen, geprüft und festgelegt.

Die Beschränkung der höchstzulässigen Wohnungen pro Grundstück ist in Bauland Wohngebiet (BW) gem. § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 idgF. zur Sicherung des strukturellen Charakters zulässig. Es kann eine Beschränkung von zwei bzw. drei Wohnungen pro Grundstück im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dadurch sollen unerwünschte Nutzungsintensivierungen verhindert werden.

## 2.2 Relevante Grundlagen zur Versorgungs- und Erreichbarkeitssituation der Änderungsbereiche

Für die Beurteilung der Versorgungs- und Erreichbarkeitssituation in den gegenständlichen Änderungsbereichen wurden das ÖV-Güteklassenmodell sowie die Entwürfe zum Infrastruktur- und Betriebsstättenkonzept des ÖEK Krems 2040 herangezogen. Aus diesen Plangrundlagen lassen sich die Erschließungsqualität des öffentlichen Verkehrs sowie die Nähe zu relevanten (sozialen) Infrastruktureinrichtungen und Betrieben ableiten.

### 2.2.1 Erschließungsqualität mit öffentlichem Verkehr (ÖV-Güteklassen)

Für die Darstellung der Erreichbarkeit bzw. der Qualität des öffentlichen Verkehrs wurde das österreichweite Modell der ÖV-Güteklassen herangezogen. Die ÖV-Güteklassen werden anhand der Qualität (Art der verkehrenden Verkehrsmittel, Abfahrten pro Richtung, Intervalle der Abfahrten) und der Distanz zur nächsten Haltestelle ermittelt (siehe Abbildung 2 und 3).

Durchschnittliches Kursintervall aus der Summe aller Abfahrten pro Richtung	Verkehrsmittelkategorie der Haltestelle nach höchstrangigem Verkehrsmittel			
	Fernverkehr REX	S-Bahn / U-Bahn, Regionalbahn, Schnellbus, Lokalbahn	Straßenbahn, Metrobus, 0-Bus	Bus
< 5 min.	I	I	II	III
5 ≤ x ≤ 10 min.	I	II	III	III
10 < x < 20 min.	II	III	IV	IV
20 ≤ x < 40 min.	III	IV	V	V
40 ≤ x ≤ 60 min.	IV	V	VI	VI
60 < x ≤ 120 min.	V	VI	VII	VII
120 < x ≤ 210 min. <sup>1)</sup>		VII	VIII	VIII
> 210 min. <sup>1)</sup>				

Abbildung 2: Qualitätszuordnung der Haltestellenkategorien des Güteklassenmodells, Quelle: ÖROK 2022

Haltestellen- kategorie	Distanz zur Haltestelle				
	≤ 300 m	301 – 500 m	500 – 750 m	751 – 1.000 m	1.001 – 1.250 m
I	A	A	B	C	D
II	A	B	C	D	E
III	B	C	D	E	F
IV	C	D	E	F	G
V	D	E	F	G	G
VI	E	F	G		
VII	F	G	G		
VIII	G	G			

Abbildung 3: Güteklassenzuordnung zu Haltestellenkategorien, Quelle: ÖROK 2022

Die sieben Güteklassen reichen von A „höchstrangige ÖV-Erschließung“ bis G „Basierschließung“. Die Güteklasse A steht für eine höchstrangige Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines städtischen Gebiets. Die Güteklasse C kennzeichnet eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Verkehr in Übergangsbereichen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten, in denen zentrale ÖV-Achsen oder Knotenpunkte vorhanden sind. In ländlichen Gebieten beschreibt die Güteklasse E eine solide Basierschließung mit sehr guter Erreichbarkeit, während die Güteklasse G eine grundlegende, weniger dichte Anbindung im ländlichen Raum darstellt (siehe Abbildung 4).

Güteklasse	Qualitätsbeschreibung	Räumliche Zuordnung
A	Höchstrangige ÖV-Erschließung	städtisch
B	Hochrangige ÖV-Erschließung	städtisch
C	Sehr gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
D	Gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
E	Sehr gute Basierschließung	ländlich
F	Gute Basierschließung	ländlich
G	Basierschließung	ländlich

Abbildung 4: ÖV-Güteklassen, Quelle: ÖROK 2022

Die gegenständlichen Änderungsbereiche können dem ÖV-Güteklassenmodell wie folgt zugeordnet werden:

**KG Stein / KG Egelsee (ÄP 4.1, ÄP 4.2):**

Die beiden Änderungspunkte im Alauntal befinden sich aufgrund der weiträumigen Ausdehnung innerhalb unterschiedlicher Güteklassen. Die Mehrzahl der betroffenen Grundstücke befindet sich in der Güteklasse F „Gute Basierschließung“. Der nördliche Teilbereich von ÄP 4.1 liegt in der Güteklasse G „Basierschließung“. Die südlichen Grundstücke des ÄP 4.2 sind den Güteklassen E „sehr gute Basierschließung“ und D „gute ÖV-Erschließung“ zugeordnet. Die Qualität der Erschließung nimmt mit zunehmender Entfernung zum Stadtgebiet Krems-Stein ab (siehe Abbildung 5).

**KG Stein (ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9):**

Die Änderungsbereiche ÄP 4.7 und ÄP 4.8 liegen größtenteils in der Güteklasse E „sehr gute Basierschließung“ bzw. Güteklasse F „gute Basierschließung“. Die Grundstücke des Änderungsbereiches ÄP 4.9 sind der ÖV-Güteklasse D „gute ÖV-Erschließung“ zugeordnet (siehe Abbildung 5).

**KG Rehberg (ÄP4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.6, ÄP 4.11):**

Die Änderungsbereiche ÄP 4.4 und ÄP 4.11 weisen eine „gute Basiserschließung“ des öffentlichen Verkehrs (Güteklasse F) auf. ÄP 4.5 liegt in der Güteklasse mit der niedrigsten Erschließungsqualität (Güteklasse G). Aufgrund fehlender gegenwärtiger Daten für ÄP 4.6 wurde für den Änderungsbereich das Güteklassenmodell aus dem Jahr 2021 herangezogen. Die betreffenden Grundstücke sind vorrangig der Güteklasse G zugeordnet (siehe Abbildung 7 und Abbildung 8).

**KG Krems (ÄP4.3, ÄP 4.10):**

Im Änderungsbereich entlang des Bründlgrabens (ÄP 4.3) befinden sich die Grundstücke in der ÖV-Güteklasse F. Die Grundstücke am Rosenweg sowie jene des Änderungsbereichs ÄP 4.10 weisen eine ÖV-Erschließungsqualität gemäß Güteklasse E auf (siehe Abbildung 9).

**KG Angern (ÄP 4.12):**

Die im Änderungsbereich 4.12 betroffenen Grundstücke weisen aufgrund der räumlichen Abgeschlossenheit des Siedlungsbereiches eine ÖV-Erschließung gemäß Güteklasse G auf (siehe Abbildung 10).

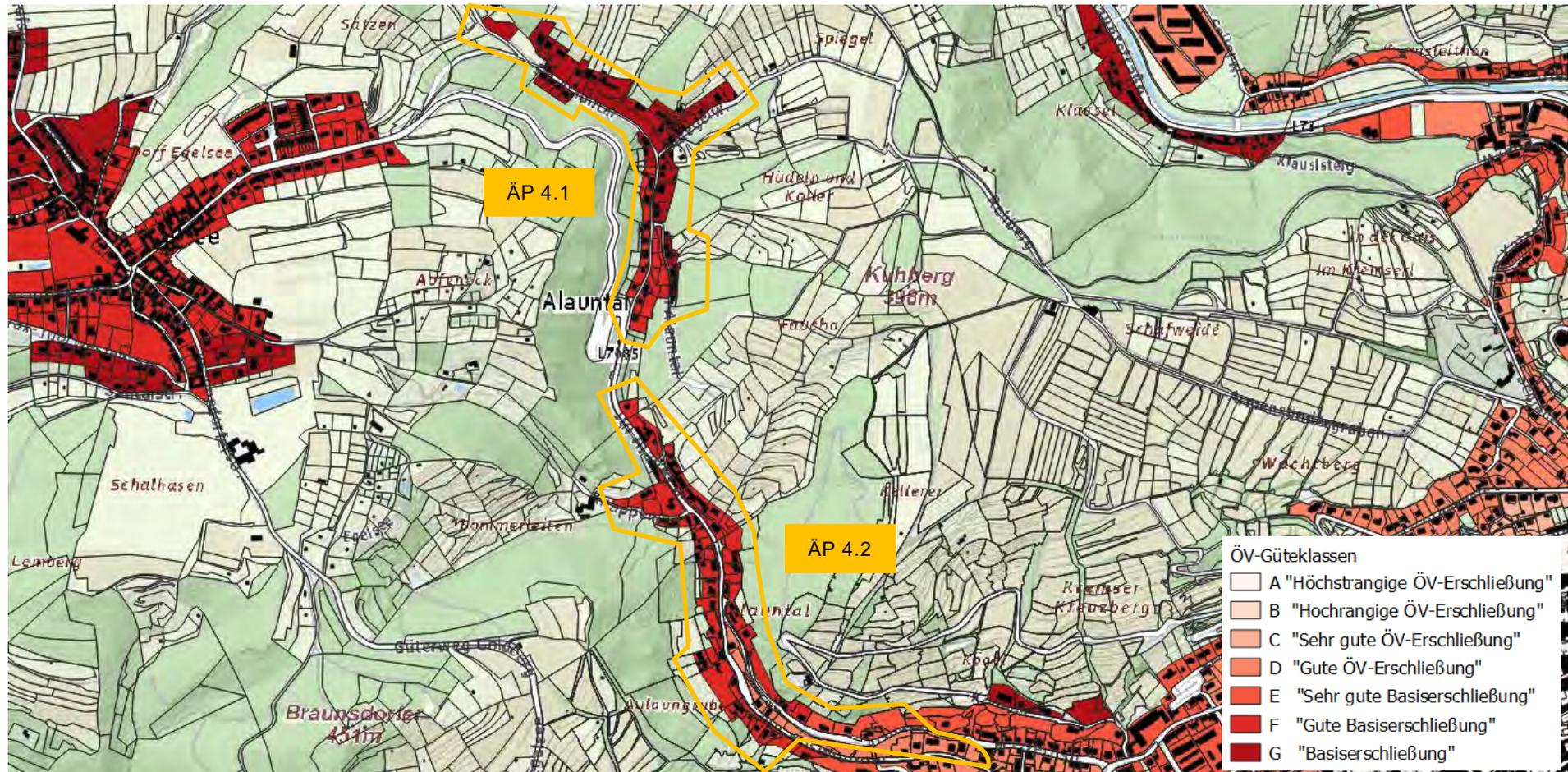


Abbildung 5: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.1, ÄP 4.2, Quelle Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab

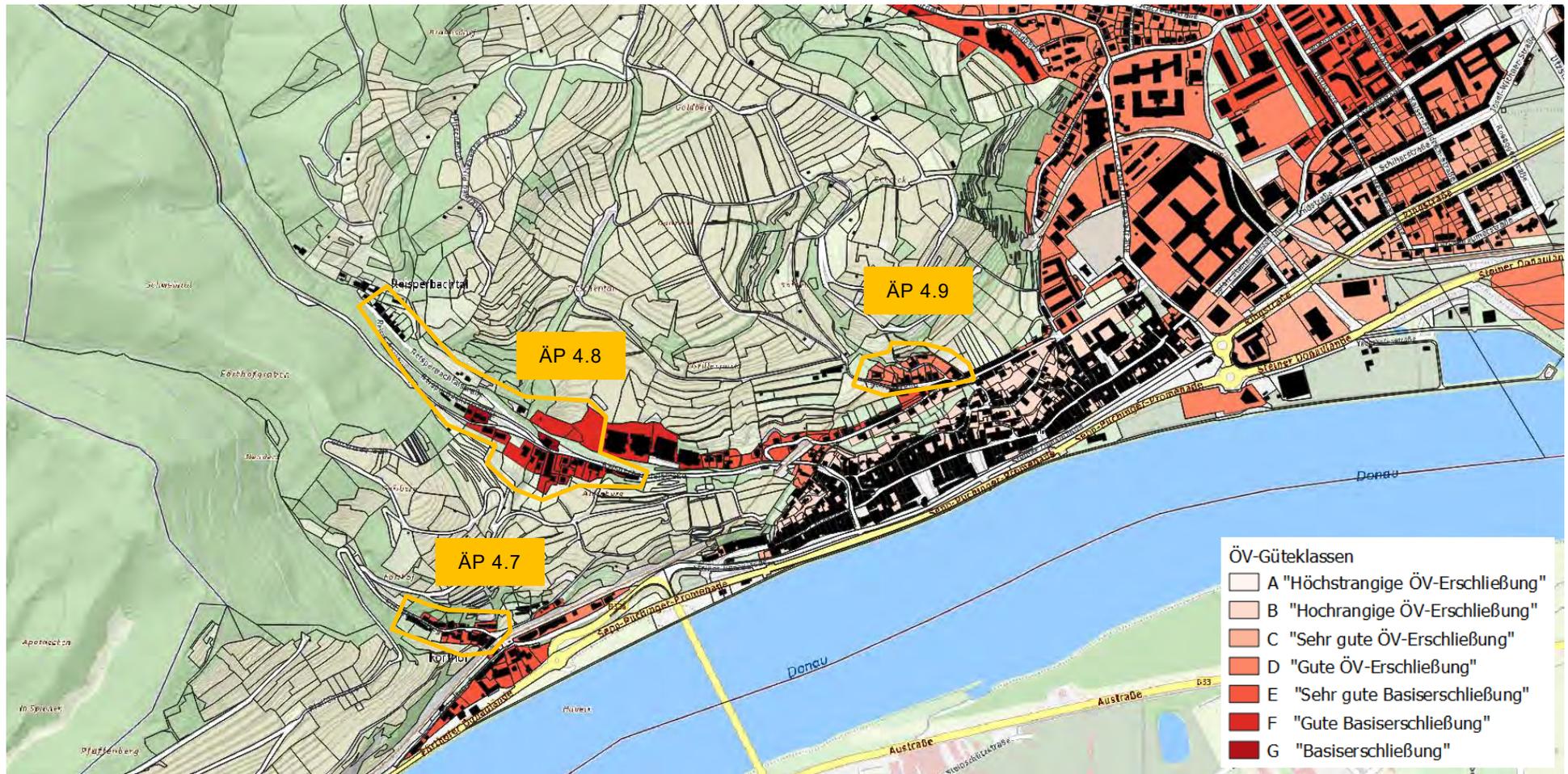


Abbildung 6: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9, Quelle Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024; ohne Maßstab

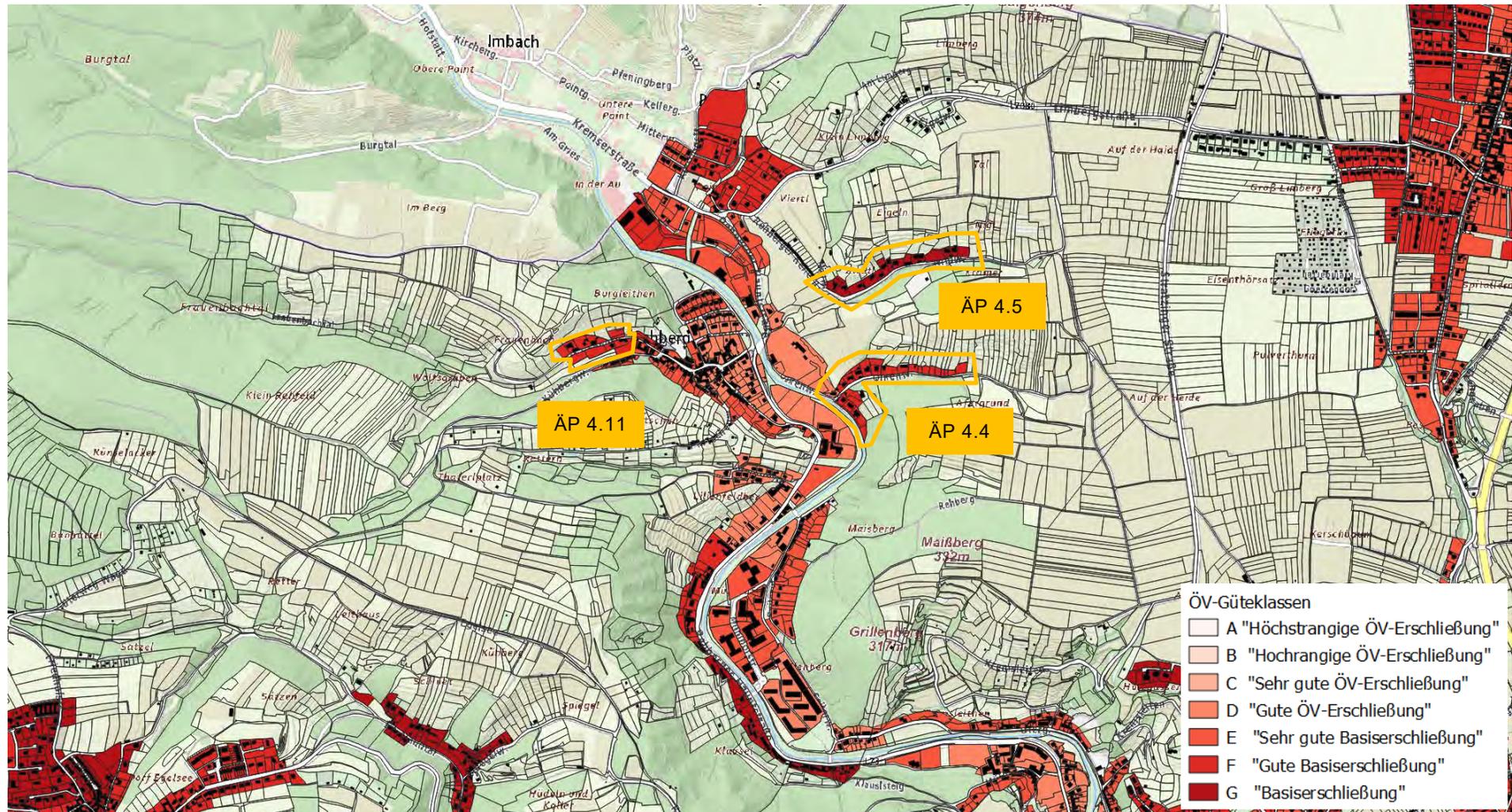


Abbildung 7: ÖV-Güteklassemodell ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.11, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab

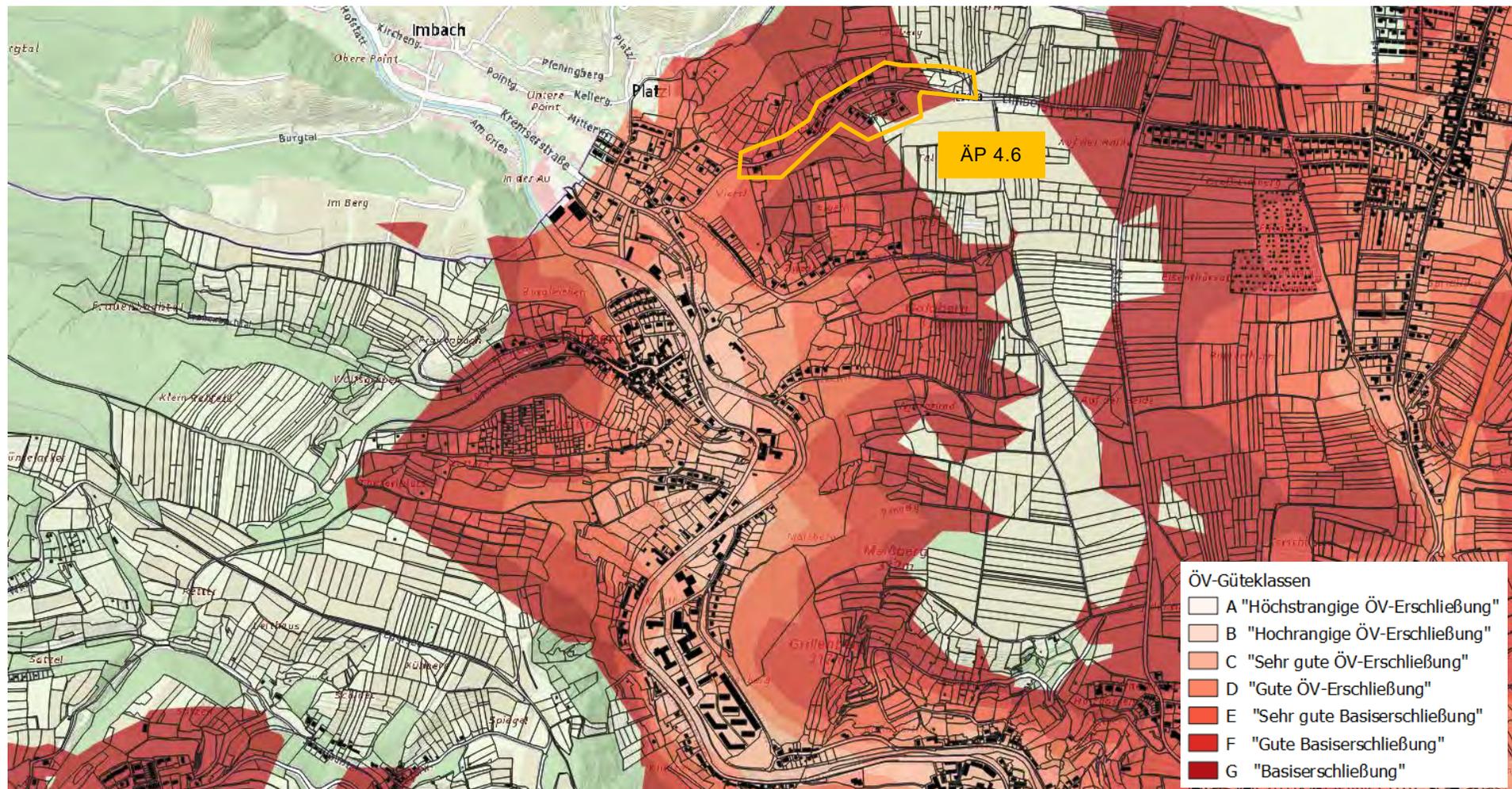


Abbildung 8: ÖV-Güteklassemodell ÄP 4.6, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

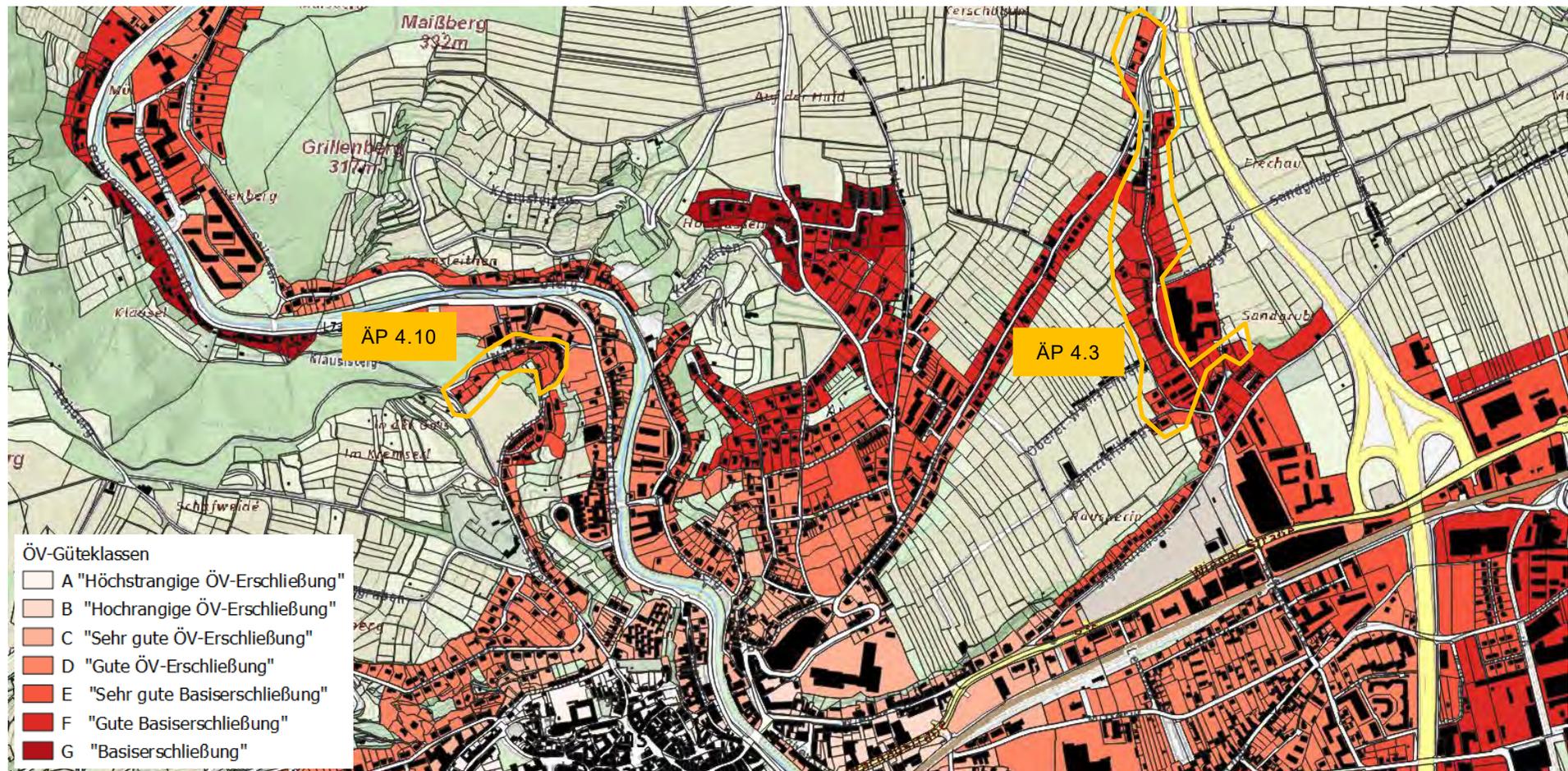


Abbildung 9: ÖV-Güteklassenmodell AP 4.3, AP 4.10, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Kress, Stand 2024, ohne Maßstab

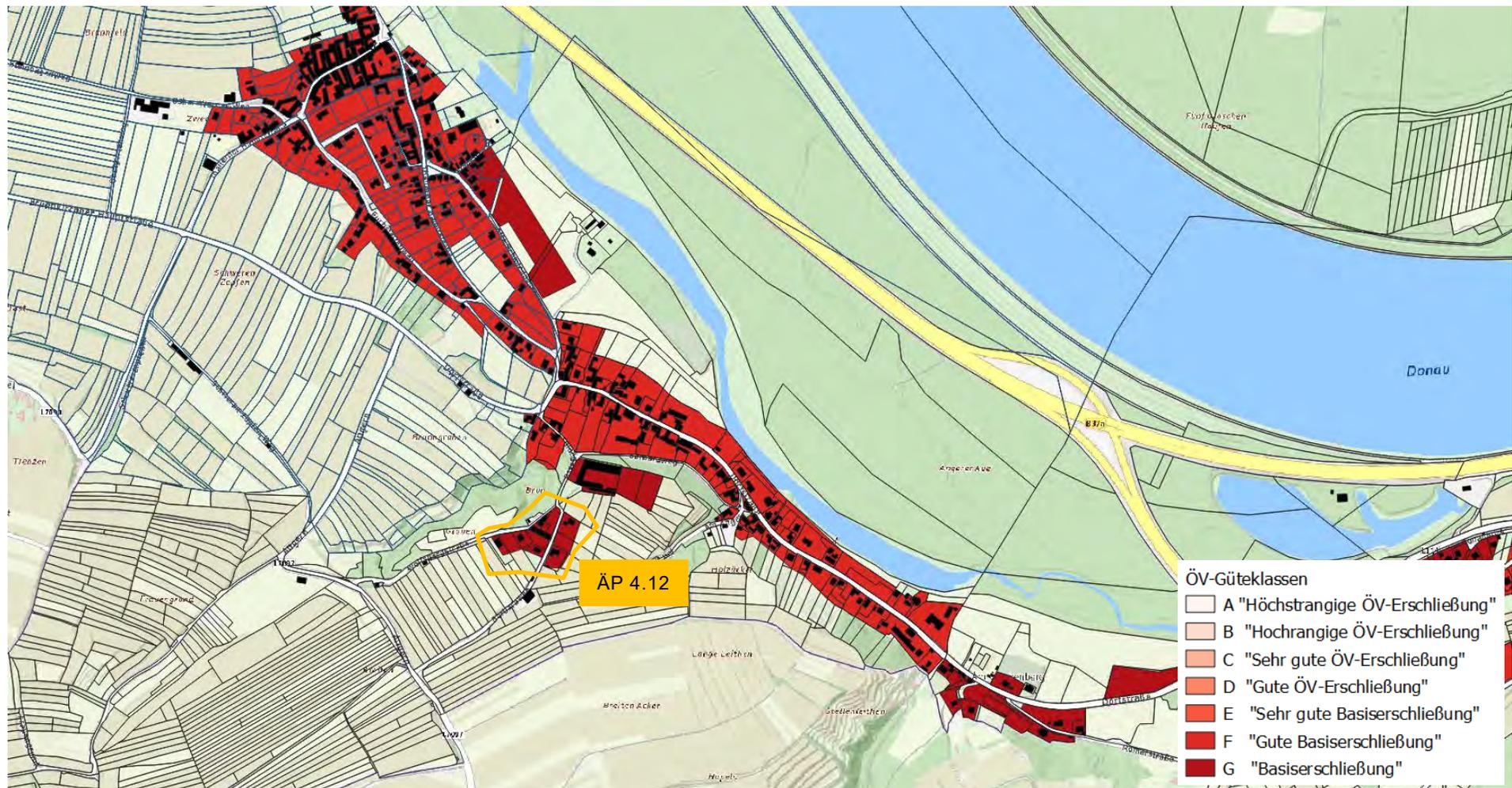


Abbildung 10: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.12, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab

### **2.2.2 Versorgungsqualität mit technischer und sozialer Infrastruktur**

Für die Betrachtung der infrastrukturellen Versorgungsqualität wurden die Entwürfe des Betriebsstätten- und Infrastrukturkonzeptes des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Krems (ÖEK Krems 2040) herangezogen. Damit soll die räumliche Verteilung bedeutender Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Betriebe und soziale Infrastruktureinrichtungen) sowie der technischen Infrastruktur veranschaulicht werden. Das Betriebsstättenkonzept zeigt jene Betriebe, die erheblichen Mitarbeiter:innen-, Kund:innen- und/oder Warenverkehr verzeichnen. Darin inkludiert sind Supermärkte, die eine entscheidende Funktion bei der Versorgung von Gütern des täglichen Bedarfs darstellen. Das Infrastrukturkonzept veranschaulicht die vorhandenen sozialen (bspw. Kindergärten und Schulen) und technischen Infrastruktureinrichtungen (bspw. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung). Zusätzlich werden weitere kleine Versorgungseinrichtungen, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht im Betriebsstättenkonzept vermerkt sind und im Zuge der Begehung der Änderungsbereiche vorgefunden wurden, berücksichtigt.

Relevant für die Versorgungsqualität der Änderungsbereiche ist unter anderem die Distanz zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Güter und Dienstleistungen) bzw. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Je besser (Distanz) und je mehr Versorgungseinrichtungen zu Fuß oder per Rad erreicht werden können, umso höher ist die Qualität einzuschätzen.

#### **KG Stein / KG Egelsee (ÄP 4.1, ÄP 4.2):**

Innerhalb und in der Umgebung der ggs. Änderungsbereiche sind keine Nahversorger und Gesundheitseinrichtungen vorzufinden. Südlich des Änderungsbereiches 4.2 befindet sich ein großer Beherbergungsbetrieb und mehrere Hochschulen. Weiter südlich sind ein Kindergarten und eine Volksschule vorzufinden (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).

Überdies kann im Bereich des Knappenweges aufgrund der begrenzten Wasserversorgungskapazitäten eine Siedlungserweiterung bzw. Nutzungsintensivierung als kritisch betrachtet werden (siehe Abbildung 12).

#### **KG Stein (ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9):**

Die Änderungsbereiche ÄP 4.7 und ÄP 4.8 befinden sich aufgrund der abgeschiedenen Lage in weiter Entfernung zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie bspw. Schulen und Supermärkte. In der Nähe der Änderungsbereiche ÄP 4.7 und ÄP 4.8 befinden sich zwei Standorte der Danube Private University (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14).

ÄP 4.9 befindet sich in fußläufiger Umgebung zum Zentrum von Stein. Allerdings sind im Wohnumfeld keine Bildungseinrichtungen und bis auf Bäckereien und Cafés keine umfassenderen Nahversorgungseinrichtungen vorhanden (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14).

In sämtlichen ggs. Änderungsbereichen sind keine Erweiterungsmöglichkeiten in den Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetzen vorhanden, wodurch auch eine Nutzungsintensivierung der gegenständlichen Flächen kritisch zu betrachten ist (siehe Abbildung 14).

#### **KG Rehberg (ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.6, ÄP 4.11):**

Im Süden der KG Rehberg befindet sich ein Supermarkt, der jedoch aufgrund des Standortes in großer räumlicher Distanz zu den Änderungsbereichen liegt. Etwas weiter nördlich des Nahversorgers sind ein Kindergarten und eine Volksschule vorhanden (siehe Abbildung 16).

Mittelschulen bzw. Gymnasien sowie Pflege- oder Gesundheitseinrichtungen sind in der Katastralgemeinde Rehberg nicht vorhanden. Die Änderungsbereiche weisen zudem allesamt Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetze auf, die keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, weshalb auch eine Nutzungsintensivierung der gegenständlichen Flächen kritisch zu betrachten ist (siehe Abbildung 16).

**KG Krems (ÄP 4.3, ÄP 4.10):**

Im Gegensatz zu den übrigen Änderungsbereichen ist entlang des Bründlgrabens (ÄP 4.3) eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund der Nähe zu einem Einkaufszentrum gegeben. Im unmittelbaren Wohnumfeld sind keine öffentlichen Kindergärten, Volksschulen oder Mittelschulen bzw. Gymnasien vorzufinden. Direkt westlich angrenzend an den ggs. Änderungsbereich sind Kapazitätsengpässe in der Abwasserentsorgung zu bemerken (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18).

Aufgrund der Lage des Siedlungsbereiches entlang der Mühlgasse (ÄP 4.10), abseits des Siedlungskerns von Krems, befinden sich keine Bildungs- und Nahversorgungseinrichtung im ggs. Wohnumfeld. Überdies sind keine Erweiterungsmöglichkeiten im Kanal- und Wasserversorgungsnetz möglich, weshalb auch eine Nutzungsintensivierung der gegenständlichen Flächen kritisch zu betrachten ist (siehe Abbildung 17 und Abbildung 18).

**KG Angern (ÄP 4.12):**

In der KG Angern sind weder Versorgungseinrichtungen für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs noch soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Gesundheitseinrichtungen vorzufinden (siehe Abbildung 19 und Abbildung 20).

Das im ggs. Änderungsbereich vorhandene Wasserversorgungsnetz stellt zudem keine Erweiterungsmöglichkeiten dar, weshalb auch eine Nutzungsintensivierung der gegenständlichen Flächen kritisch zu betrachten ist (siehe Abbildung 20).



Abbildung 11: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK KREMS 2040, Ausschnitt ÄP 4.1 ÄP 4.2, Quelle Stadt KREMS, Stand 2021, ohne Maßstab

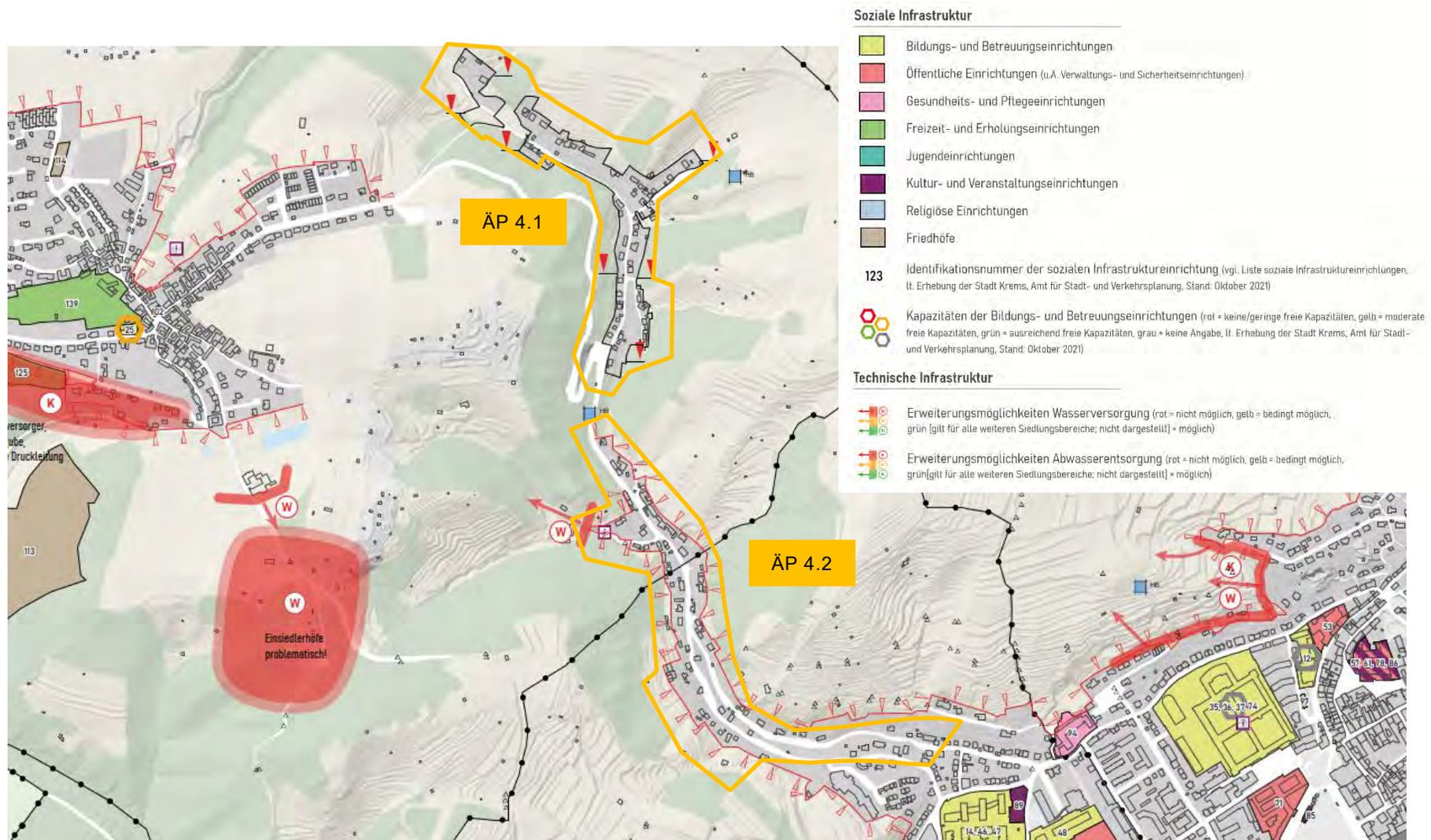


Abbildung 12: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK KREMS 2040, Ausschnitt ÄP 4.1 ÄP 4.2, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

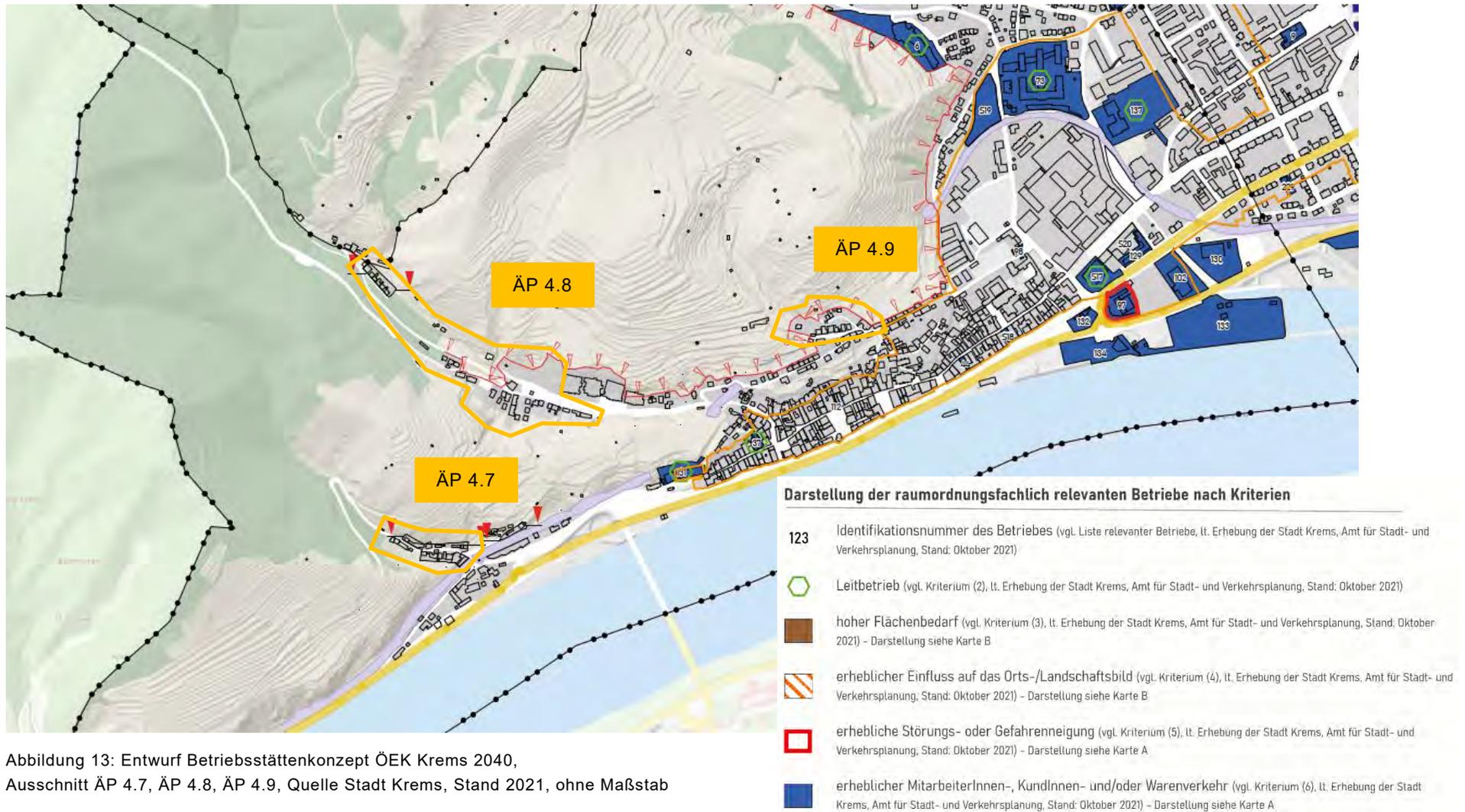


Abbildung 13: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

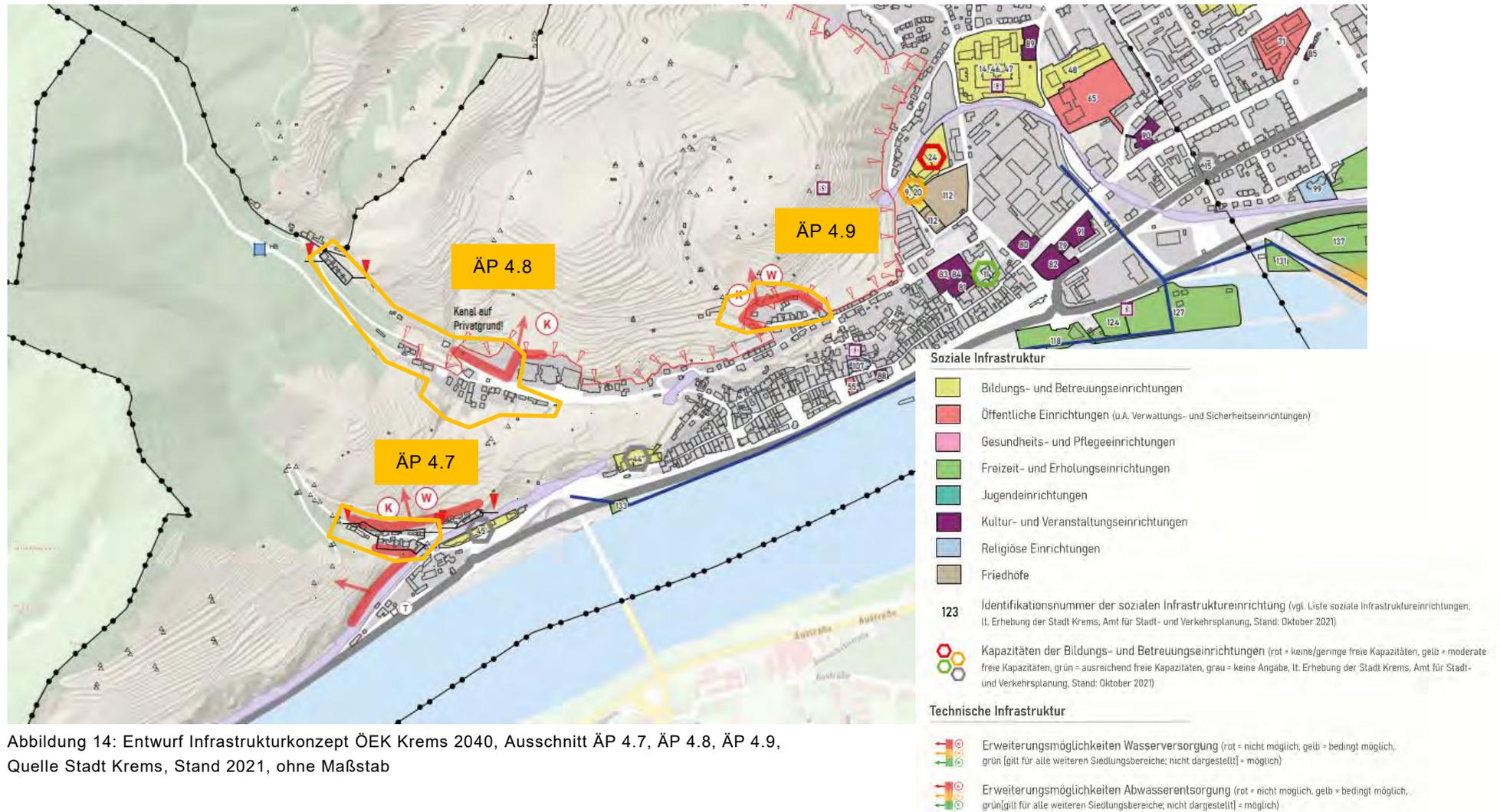


Abbildung 14: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

**Darstellung der raumordnungsfachlich relevanten Betriebe nach Kriterien**

- 123 Identifikationsnummer des Betriebes (vgl. Liste relevanter Betriebe, lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021)
-  Leitbetrieb (vgl. Kriterium (2), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021)
-  hoher Flächenbedarf (vgl. Kriterium (3), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte B
-  erheblicher Einfluss auf das Orts-/Landschaftsbild (vgl. Kriterium (4), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte B
-  erhebliche Störungs- oder Gefahrenneigung (vgl. Kriterium (5), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte A
-  erheblicher MitarbeiterInnen-, KundInnen- und/oder Warenverkehr (vgl. Kriterium (6), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte A

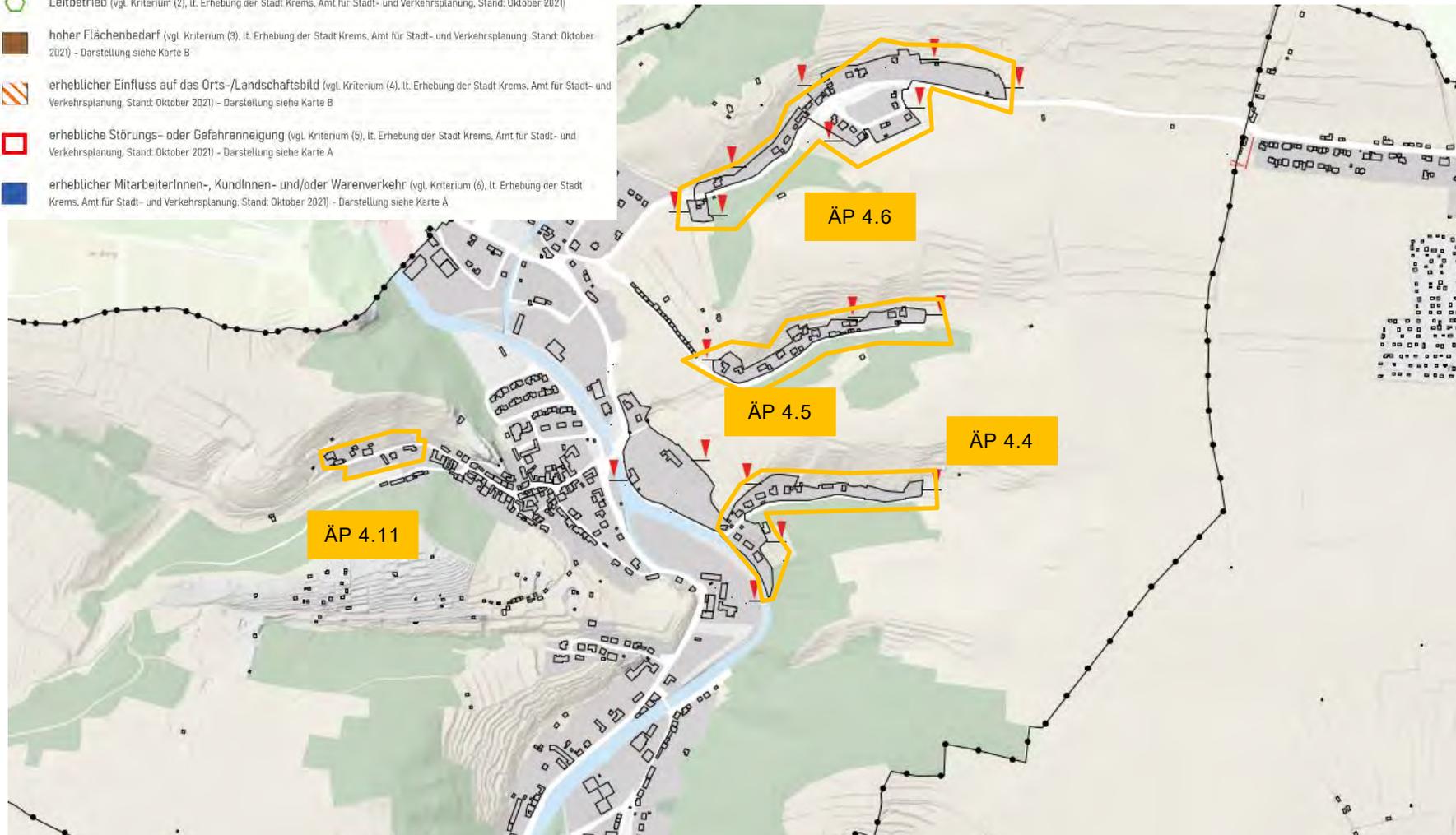


Abbildung 15: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Kremser 2040, Ausschnitt ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.6, ÄP 4.11, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

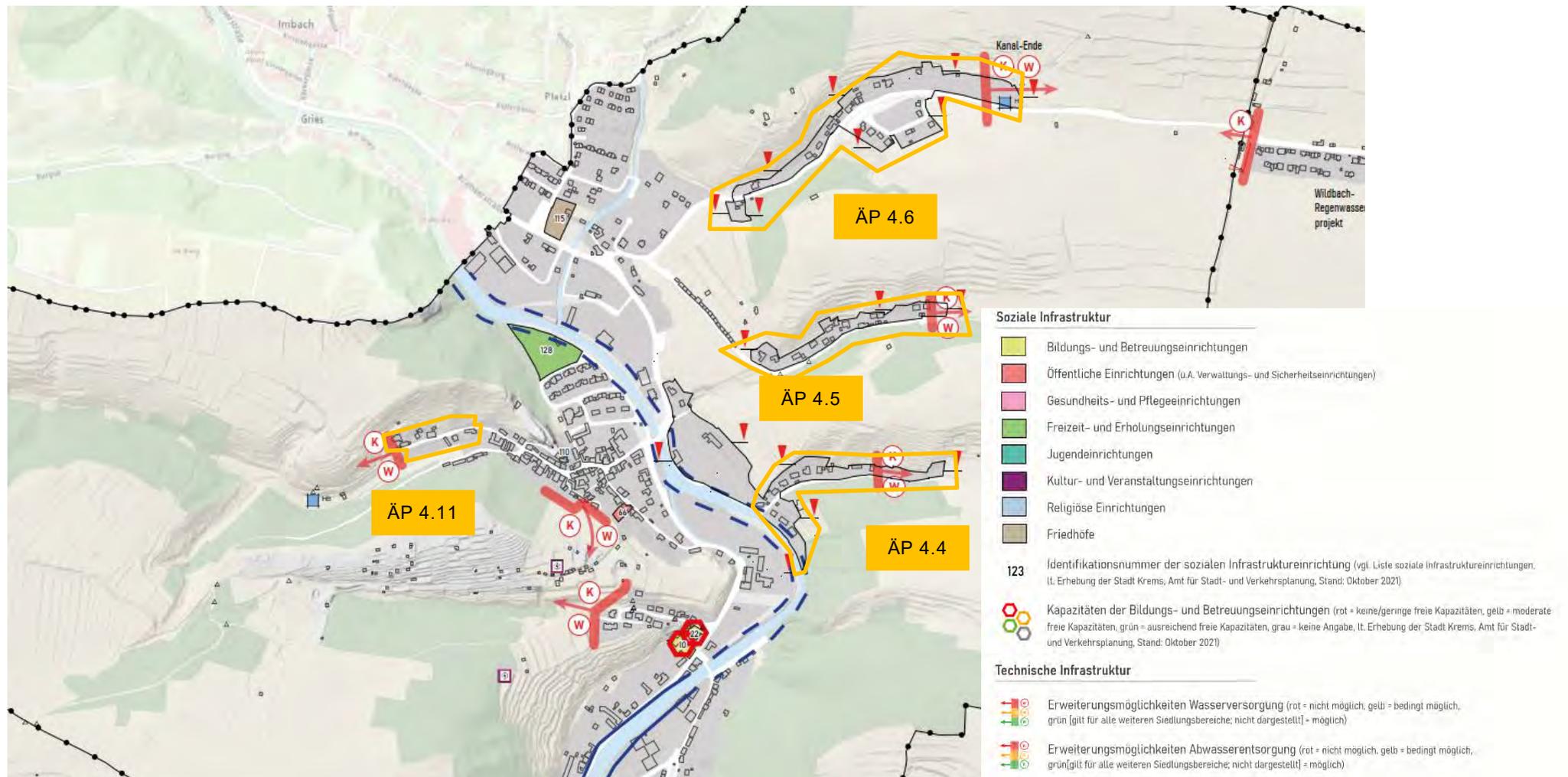


Abbildung 16: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK KREMS 2040, Ausschnitt ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.6, ÄP 4.11, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

**Darstellung der raumordnungsfachlich relevanten Betriebe nach Kriterien**

- 123 Identifikationsnummer des Betriebes (vgl. Liste relevanter Betriebe, lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021)
-  Leitbetrieb (vgl. Kriterium (2), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021)
-  hoher Flächenbedarf (vgl. Kriterium (3), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte B
-  erheblicher Einfluss auf das Orts-/Landschaftsbild (vgl. Kriterium (4), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte B
-  erhebliche Störungs- oder Gefahrenneigung (vgl. Kriterium (5), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte A
-  erheblicher MitarbeiterInnen-, KundInnen- und/oder Warenverkehr (vgl. Kriterium (6), lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021) - Darstellung siehe Karte A

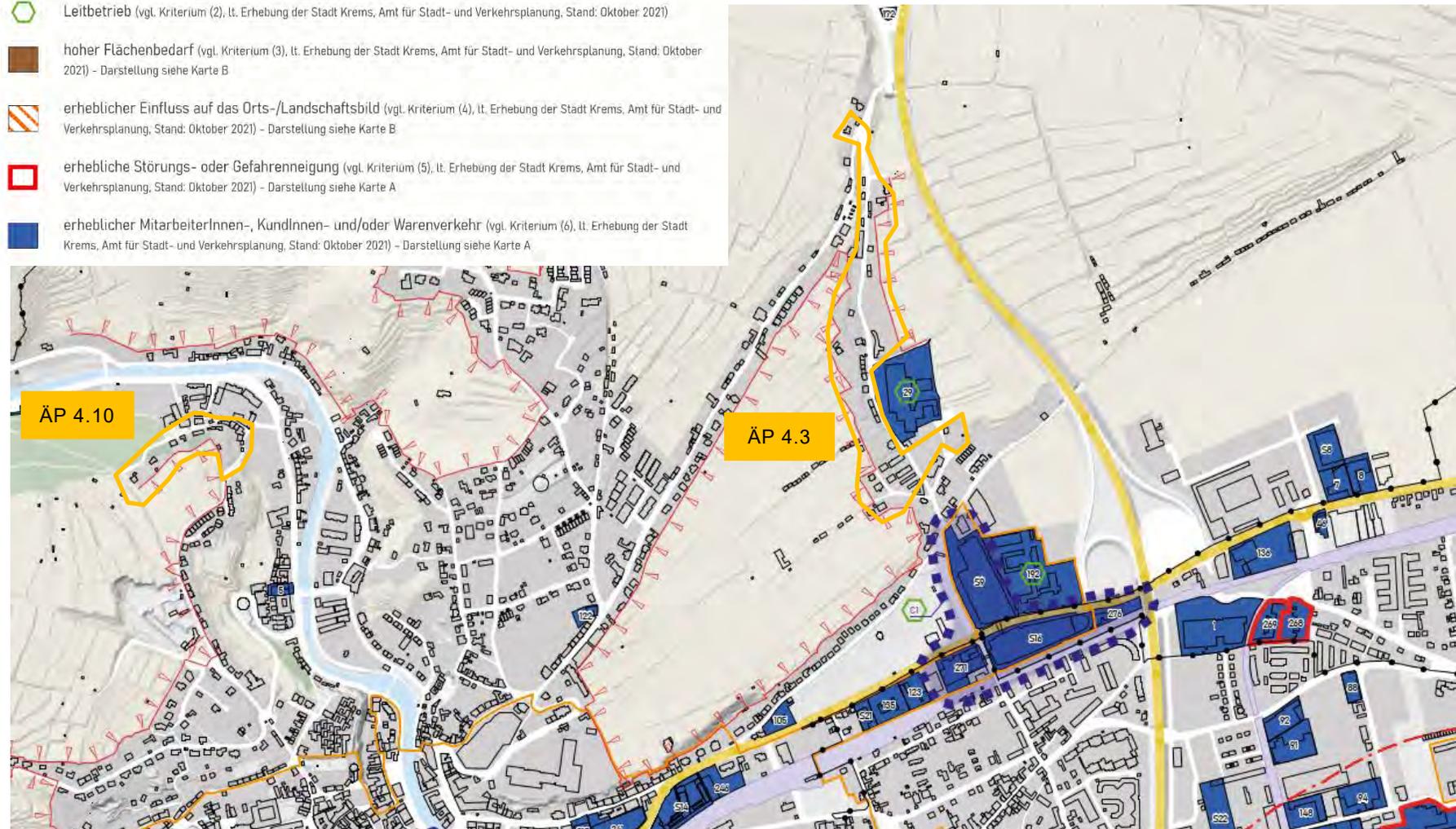


Abbildung 17: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.3, ÄP 4.10, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

Soziale Infrastruktur

- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Öffentliche Einrichtungen (u.A. Verwaltungs- und Sicherheitseinrichtungen)
- Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen
- Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Jugendeinrichtungen
- Kultur- und Veranstaltungseinrichtungen
- Religiöse Einrichtungen
- Friedhöfe

- 123 Identifikationsnummer der sozialen Infrastruktureinrichtung (vgl. Liste soziale Infrastruktureinrichtungen, lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021)
- Kapazitäten der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (rot = keine/geringe freie Kapazitäten, gelb = moderate freie Kapazitäten, grün = ausreichend freie Kapazitäten, grau = keine Angabe, lt. Erhebung der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2021)

- Technische Infrastruktur**
- Erweiterungsmöglichkeiten Wasserversorgung (rot = nicht möglich, gelb = bedingt möglich, grün = für alle weiteren Siedlungsbereiche; nicht dargestellt) = möglich)
- Erweiterungsmöglichkeiten Abwasserentsorgung (rot = nicht möglich, gelb = bedingt möglich, grün = für alle weiteren Siedlungsbereiche; nicht dargestellt) = möglich)

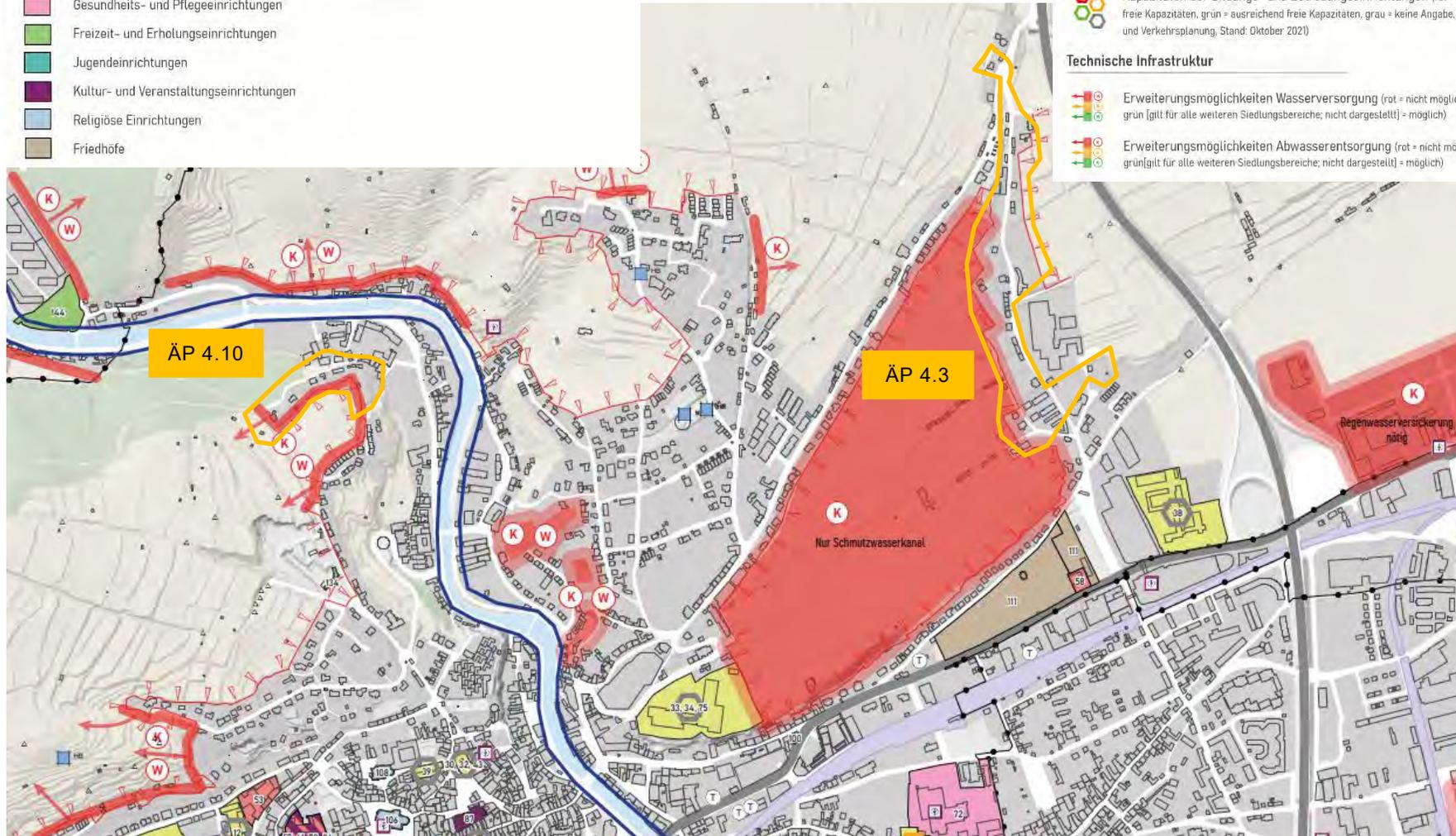


Abbildung 18: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.3, ÄP 4.10, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab



Abbildung 19: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.12, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab

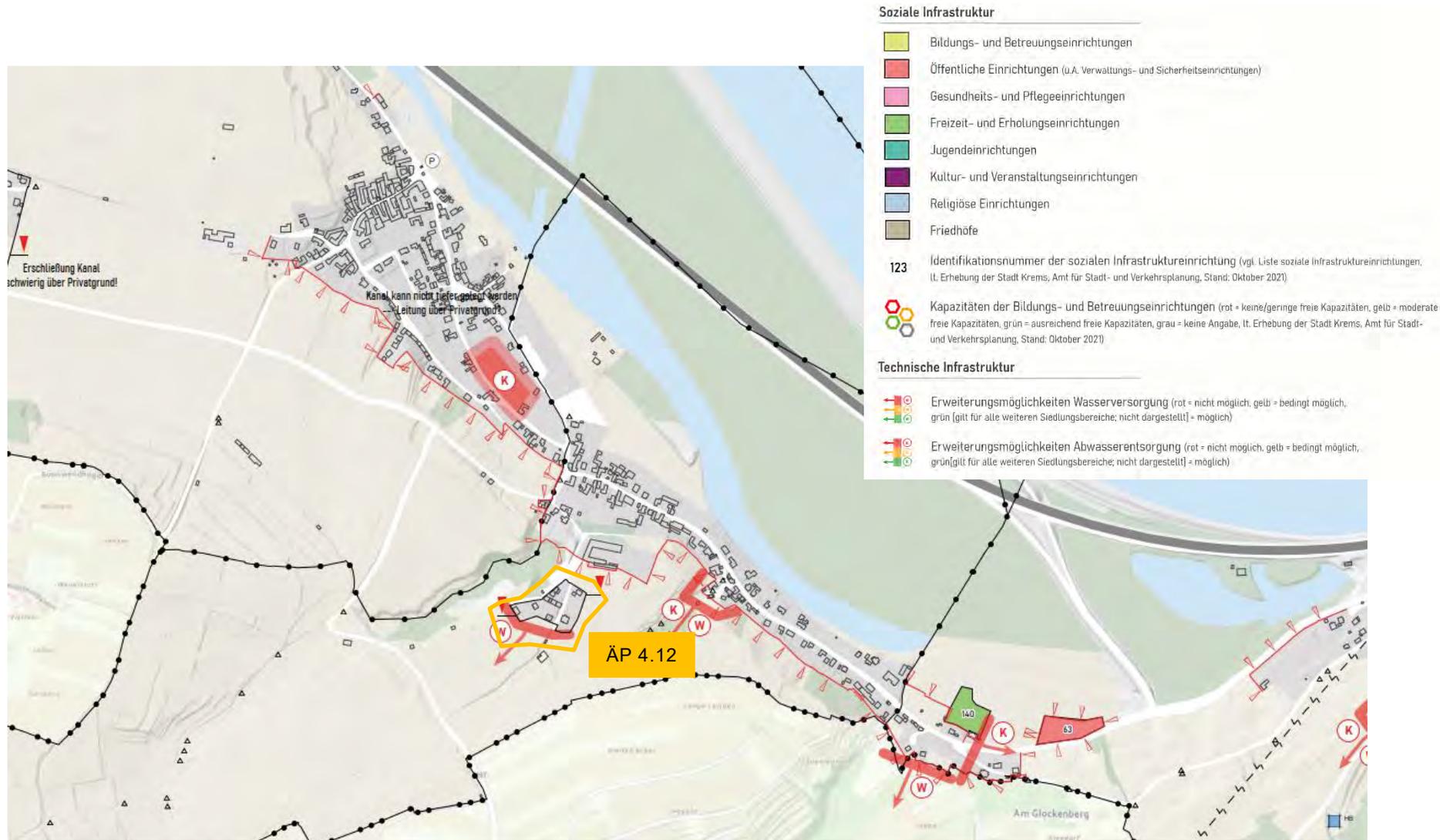


Abbildung 20: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krams 2040, Ausschnitt ÄP 4.12, Quelle Stadt Krams, Stand 2021, ohne Maßstab

### **2.3 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Grundstück wird die Nutzungsintensität der entsprechenden Baulandflächen eingeschränkt, wodurch das Ortsbild und der strukturelle Charakter bewahrt und etwaigen Überlastungen der Verkehrs- und technischen Infrastruktur vorgebeugt werden kann.

Es handelt sich bei der beabsichtigten Änderung aller Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet nicht um eine Änderung der Widmungsart, sondern lediglich um die Festlegung eines Zusatzes zu den bestehenden Widmungen. Nachdem durch diesen Zusatz die Nutzungsintensität im Rahmen der festgelegten Widmung reduziert wird und bestehende Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad erhalten werden können, ist allenfalls von positiven und nicht von erheblich negativen Umweltauswirkungen (z.B. auf menschliche Nutzungen wie Wohnnutzungen, auf die Verkehrssicherheit und Mobilität, das Ortsbild, Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie das Mikroklima und die Frischluftversorgung) auszugehen.

Bei jenen Flächen, die als Bauland Agrargebiet gewidmet sind, dient die beabsichtigte Widmungsänderung in Bauland Wohngebiet mit der Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück einerseits einer Anpassung an die tatsächliche Nutzung (keine land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden), andererseits wird auch in diesen Fällen eine Reduzierung der Nutzungsintensität zur Bewahrung des strukturellen Charakters der Siedlungsbereiche angestrebt, weshalb auch hier mit keinen erheblich negativen, sondern allenfalls mit positiven Umweltauswirkungen zu rechnen ist (insbesondere auf menschliche Nutzungen und das Ortsbild).

Im Änderungsbereich ÄP 4.3 werden Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet bzw. Bauland Agrargebiet in Bauland Sondergebiet-Kellergasse umgewidmet. Damit soll erreicht werden, dass die Grundstücke weiterhin ihrer aktuellen Nutzung dienen und die vorhandenen Kellergebäude langfristig gesichert werden können. Dies führt ebenfalls zu einer Einschränkung der Nutzungsintensität und dem Erhalt der bestehenden Struktur.

Der Änderungspunkt ist dementsprechend vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können. Dies gilt für alle betroffenen Grundstücke - unabhängig der vorausgegangenen Widmung (Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet).

Erheblich negative Auswirkungen auf den Artenschutz bzw. auf die an die betroffenen Flächen angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiete bzw. das Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung sind aufgrund der Art der beabsichtigten Änderung (Reduzierung Nutzungsintensität, Anpassung Widmung an tatsächliche Nutzungen) nicht zu erwarten. Eine kurze diesbezügliche Erläuterung ist den Beschreibungen der einzelnen Änderungsbereiche jeweils beigefügt.

### 3 Beschreibung der Änderungsbereiche

Der Änderungspunkt 4 beschäftigt sich primär mit der Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Grundstück in der Widmungsart Bauland Wohngebiet (BW). Vorrangig wird in der 63. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes für Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) eine Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt. Für jene betroffenen Grundstücke (siehe ÄP 4.2 und ÄP 4.6), die entlang einer Landesstraße situiert sind bzw. über diese erschlossen werden, soll aufgrund des Anschlusses an das regionale Straßennetz eine Beschränkung auf maximal drei Wohnungen pro Grundstück (BW-3WE) erfolgen.

In den Änderungsbereichen ÄP 4.1, ÄP 4.3, ÄP 4.4, ÄP 4.7 und ÄP 4.8 sind Grundstücke mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) betroffen. Diese Grundstücke werden aufgrund des Strukturwandels nicht mehr von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben, sondern ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Dementsprechend erfolgt für diese Flächen eine Umwidmung in Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE bzw. BW-3WE).

Der Änderungsbereich ÄP 4.3 umfasst zudem die Umwidmung von Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Wohngebiet (BW) in Bauland Sondergebiet-Kellergasse (BS-Kellergasse). Die betroffenen Grundstücke werden unter anderem als Präsentations-, Schau- und Lagerkeller genutzt und sollen auch aufgrund der Nähe zur Winzer Krems eG und der landwirtschaftlichen Fachschule für Wein- und Obstbau im ggs. Siedlungsbereich langfristig erhalten bleiben.

Eine entsprechende Auflistung der Änderungsbereiche ist dem Kapitel 1.2 zu entnehmen.

#### 3.1 Änderungsbereich 4.1: KG Egelsee, Im Alauntal / Spiegelweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA und BW in BW-2WE und BW-3WE

##### 3.1.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Egelsee, Gst.-Nr. .131, .161, .141 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW und BA
<u>Planung:</u>	BW-2WE und BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

##### 3.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die ggs. Änderung betrifft jene Grundstücke entlang des Siedlungsbandes des Alauntals bzw. des Spiegelwegs (KG Egelsee), die als Bauland Wohngebiet (BW) bzw. vereinzelt als

Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet sind. Der betroffene Bereich ist gemäß Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als Siedlungstyp „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) kategorisiert (siehe Anhang 2).

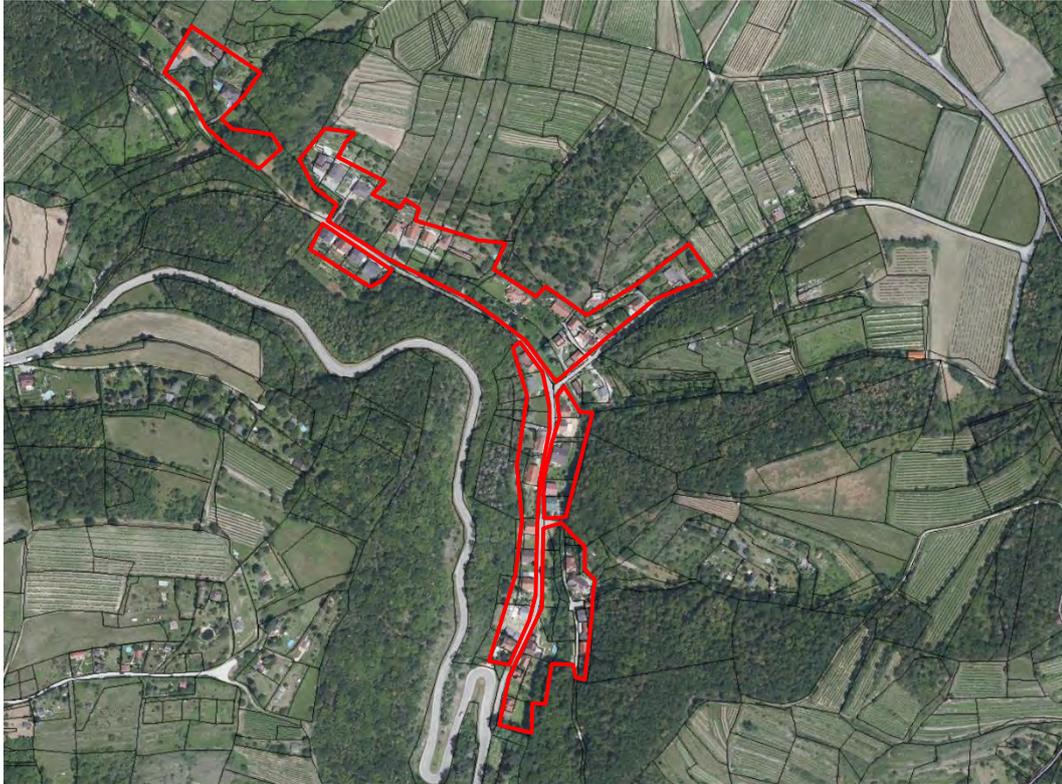


Abbildung 21: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.1 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im ggs. Siedlungsbereich ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern. Die bereits bebauten ggs. Grundstücke weisen Wohnnutzungen auf. Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden. Die betroffenen Grundstücke, die als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet sind, werden nicht mehr von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Grundstück Nr. .160 und 718/1, KG Egelsee, bleiben indes aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung als Bauland Agrargebiet (BA) bestehen. Der Gebäudebestand auf Grundstück Nr. 151, KG Egelsee, weist derzeit drei bestehende Wohnungen auf.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 22 und Abbildung 23).



Abbildung 22 (links): Siedlungscharakter und Grundstücke mit der Widmung BA, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024



Abbildung 23 (rechts): Siedlungscharakter entlang der Straße „Im Alauntal“, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abgesehen von den Grundstücken entlang der Straße „Im Alauntal“ sind auch Grundstücke betroffen, die über den Spiegelweg erschlossen sind. Im gesamten ggs. Siedlungsbereich gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Zudem besteht ein Fahrverbot für Fahrzeuge über 16 Tonnen Gesamtgewicht. Das Befahren des Spiegelwegs ist überdies von nicht-landwirtschaftlichen Kraftfahrzeugen über 3,5 Tonnen Gesamtgewicht ab GSt.-Nr. 637, KG Egelsee (Haus Nr. 13), verboten. Beide Erschließungsstraßen weisen Straßenbreiten mit weniger als 4 m auf, weshalb das gleichzeitige Passieren entgegenkommender Fahrzeuge teils nicht möglich ist (siehe Abbildung 24 und Abbildung 25).

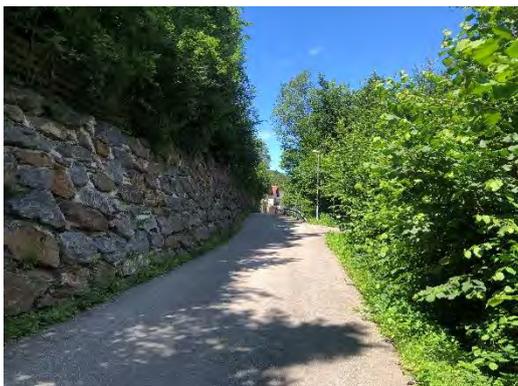


Abbildung 24 (links): Engstelle Straße "Im Alauntal", Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024



Abbildung 25 (rechts): Engstelle Spiegelweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südlich des ggs. Bereiches an der Landesstraße 7085, unmittelbar an der Abzweigung, welche in den Siedlungsbereich führt. Die Haltestelle wird von einer regionalen Buslinie bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinie, die diese Haltestellen anfährt, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits des Stadtgebietes



Abbildung 26: Bushaltestelle, Quelle: Eigene Darstellung, Juli 2024

Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentlichen Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

Durch die Tallage des Siedlungsbereiches ist dieser im Osten und Westen durch Hügelketten begrenzt. Das Gelände entlang des Spiegelwegs weist dementsprechend ein Gefälle Richtung Südwest auf.

Der ggs. Bereich ist neben den naturräumlichen Grenzen von einer flächigen Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 umgeben. Die Summe des Baulandes ist daher grundsätzlich nicht erweiterbar. Überdies ist der Siedlungsbereich gem. Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm LGBl. Nr. 8000/76-2 von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben.

Angrenzend an den Siedlungsbereich liegen zum einen land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) – teilweise mit der Kenntlichmachung Forst (FO). Der gesamte Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wachau und Umgebung sowie innerhalb des Vogelschutzgebietes Kamp- und Kremstal. Zudem sind im Flächenwidmungsplan gelbe und rote Gefahrenzonen (Wildbach) auf den Grundstücken westlich der Straße „Im Alauntal“ und entlang des Spiegelwegs kenntlich gemacht.

### 3.1.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Änderungsbereich wird auf den ggs. Grundstücken mit der Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Zudem werden die ggs. Grundstücke mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) nicht mehr von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben (Gst.-Nr. .151, .114, .129, .93, 734/11, .140, .210, 153, .214, .201, 437, .128, 603/4, 603/2, 603/6, 436/1, 445/2, 734/7, 603/9 und 603/5, KG Egelsee), sondern ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Diese werden gemäß ihrer Nutzung in Bauland Wohngebiet umgewidmet. Dabei wird ebenfalls die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE bzw. BW-3WE, siehe Plandarstellung) beschränkt.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Siedlungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Nutzungsintensivierung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Güteklasse F und G) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität

wertvollen bewaldeten Hängen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Grundstück Nr. 151, KG Egelsee, wird aufgrund der drei bestehenden Wohnungen zur Sicherung des Gebäudebestandes zu Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung von maximal drei zulässigen Wohnungen pro Grundstück umgewidmet (BW-3WE). Auf allen übrigen betroffenen Grundstücke wird eine Beschränkung von maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

Die Grundstücke Nr. .160 und 718/1, KG Egelsee, bleiben indes aufgrund der gegenwärtig noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Bauland Agrargebiet (BA) erhalten.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.2 Änderungsbereich 4.2: KG Egelsee, Alauntalweg / Am Rosenhügel / Im Alauntal / Knappenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE und BW-3WE**

#### **3.2.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Egelsee, Gst.-Nr. .514, .453, 374/15 et al., KG Stein 818, 817/1, 734/9 et al., gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE und BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### 3.2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Siedlungsbereich befindet sich in der KG Stein und KG Egelsee. Von der Änderung betroffen sind Grundstücke entlang des Knappenwegs, des Alauntalwegs und der Straßen „Am Rosenhügel“ und „Im Alauntal“. Der ggs. Siedlungsbereich ist gemäß Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) charakterisiert (siehe Anhang 2).

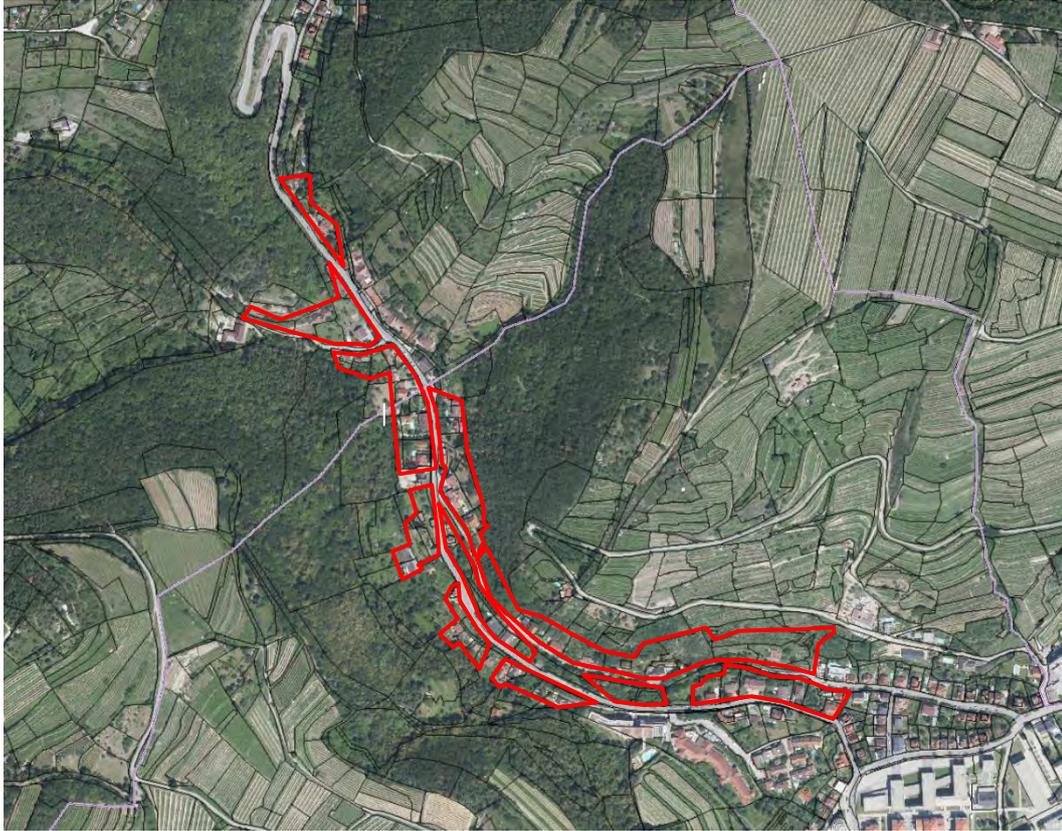


Abbildung 27: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.2 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die vorherrschende Bebauungsstruktur im ggs. Siedlungsbereich ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern. Die Flächen sind primär der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zeichnet sich der Siedlungsbereich durch einen hohen Durchgrünungsgrad sowie überwiegend ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I,II) aus (siehe Abbildung 28 und Abbildung 29). Die vom Änderungsbereich betroffenen Grundstücke weisen die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) auf. Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden.



Abbildung 28 (links): Siedlungscharakter "Am Rosenhügel" Blick Richtung Norden, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 29 (rechts): Siedlungscharakter "Am Rosenhügel" Blick Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Im ggs. Siedlungsbereich befinden sich zudem Grundstücke mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA, siehe Abbildung 30). Diese werden noch von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben genutzt und sind dementsprechend nicht Teil des Änderungsverfahrens.

Auf den Grundstücken Nr. 386/2, 423/5, 408/1, 187 und 192, KG Stein, befinden sich mehr als drei bestehende bzw. in bereits anhängigen Verfahren projektierte Wohnungen pro Grundstück (siehe Abbildung 31).



Abbildung 30 (links): Grundstücke mit der Widmung BA, Quelle: Eigene Aufnahmen, Juli 2024

Abbildung 31 (rechts): Grundstück mit mehr als drei Wohnungen im Bestand (Gst.-Nr. 386/2, KG Stein), Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Zum größten Teil sind die ggs. Grundstücke durch die Landesstraße L7085 „Am Rosenhügel“ bzw. „Im Alauntal“ erschlossen. Im Südosten des Bereiches erfolgt die Erschließung einiger Grundstücke über den Alauntalweg, auf dem ein Kfz-Fahrverbot (ausgenommen für Anrainer) besteht. Im Norden des ggs. Siedlungsbereich werden Grundstücke durch den Knappenweg erschlossen. Der Alauntalweg und der Knappenweg weisen Engstellen (Straßenbreite weniger als 4 m) auf, weshalb das gleichzeitige Passieren entgegenkommender Fahrzeuge streckenweise nicht möglich ist (siehe Abbildung 32 und Abbildung 33).



Abbildung 32 (links): Engstelle Knappenweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 33 (rechts): Engstelle Alauntalweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Entlang der Landesstraße befinden sich zwei Bushaltestellen. Die Haltestellen werden von einer regionalen Buslinie bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinie, die diese Haltestellen anfährt, führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen des Stadtgebietes Krems-Stein (Nahversorger, öffentlichen Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

In einer im Herbst 2024 durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung der Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, GZ: 24137 (siehe Anhang 4) wurden die verkehrlichen Auswirkungen von zwei möglichen Entwicklungsszenarien des Siedlungsgebietes geprüft. In Szenario 1 wird die maximal mögliche Anzahl an Wohnungen bei einer Beschränkung auf zwei bzw. drei Wohnungen je Grundstück im Flächenwidmungsplan gegenübergestellt. Aus den daraus errechneten zusätzlichen Wohnungen im Siedlungsgebiet wird das zu erwartende zusätzliche Mehrverkehrsaufkommen abgeschätzt.

Szenario 2 liegt eine Annahme an möglichen Wohnungen im Siedlungsbereich zugrunde, wenn keine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück erfolgt. Basis für diese Annahme sind bereits bekannte geplante Bauvorhaben sowie ein Berechnungsmodell (Bosserhoff), das die Einwohnerdichte pro Hektar in Abhängigkeit von der Bauart ermittelt. Aus diesen Grundlagen wurde eine Bandbreite an möglichen Wohnungen im Fall einer Beibehaltung der derzeitigen Widmungsart ermittelt. Auch in diesem Szenario wurde die Anzahl an im Siedlungsgebiet bestehenden Wohnungen der im Szenario 2 errechneten Wohnungen gegenübergestellt und das Mehrverkehrsaufkommen abgeschätzt.

Die prognostizierte Verkehrszunahme für die Landesstraße L7085 („Am Rosenhügel“ bzw. „Im Alauntal“) beträgt bei Szenario 1 etwa 12 % und hat vernachlässigbare bis geringfügige Auswirkungen auf die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrsablaufes. Bei Szenario 2 wird von einer Verkehrszunahme von rund 46 % bis 65 % auf der Landesstraße ausgegangen. Dies würde zu deutlich erhöhten Konfliktpotenzialen zufolge hoher Zahlen an Ein- und Abbiegevorgängen an den künftigen Grundstückszufahrten bei fehlendem Straßenraum für allfällig erforderliche Linksabbiegestreifen führen. Weiters hat dies negative Auswirkungen aufgrund fehlender Verbreiterungsmöglichkeiten an den Straßen Alauntalweg und Mazettistraße. Letztlich kann eine Überlastung der Doppelkreisverkehrsanlage Zellerplatz entstehen, was zu einem Zusammenbruch des dortigen Verkehrsablaufes führen kann (siehe Anhang 4).

Die Siedlungsstruktur ist durch die Lage entlang der Talsenke des Alaunbachs geprägt. Im Flächenwidmungsplan sind entlang der Talsenke (auf den Grundstücken westlich der Straße „Am Rosenhügel“ und weiter entlang des Alauntalwegs) gelbe und rote Gefahrenzonen (Wildbach) kenntlichgemacht.

Der Bereich ist neben den naturräumlichen Grenzen von einer linearen Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 umschlossen. Baulanderweiterungen über diese Siedlungsgrenzen hinaus sind daher im ggs. Bereich grundsätzlich auszuschließen. Überdies ist der Siedlungsbereich von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben.

Der ggs. Bereich liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes Kamp- und Kremstal sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wachau und Umgebung. Das FFH-Gebiet Wachau grenzt an die westlich gelegenen Grundstücke an. Die umgebenden Grundstücke weisen größtenteils die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), teilweise mit der Kenntlichmachung Forst (FO), auf. Im Südosten geht das Bauland Wohngebiet (BW) in Bauland Sondergebiet (BS-Hotel) über.

### 3.2.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Siedlungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die teilweise bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar. Bei Fortbestand der derzeitigen Widmung könnte es durch die Realisierung von Bauvorhaben mit einer hohen Anzahl an Wohnung pro Grundstück zu einer Verkehrszunahme von rund 46 % bis 65 % auf der Landesstraße L7085 kommen, was enorm negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf hätte. Aufgrund dessen ist aus verkehrstechnischer Sicht eine Beschränkung der Wohneinheiten zu empfehlen (siehe Anhang 4).
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der Lage am Rand des Siedlungsgebietes von Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie die Niveauunterschiede und das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (teilweise Güteklasse E und F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen bewaldeten Hängen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Für die betroffenen Grundstücke, die entlang der Landesstraße L7085 „Am Rosenhügel“ bzw. „Im Alauntal“ situiert sind bzw. über diese erschlossen werden, soll aufgrund des Anschlusses an das regionale Straßennetz eine Beschränkung auf maximal drei Wohnungen pro Grundstück (BW-3WE) erfolgen. Für die betroffenen Grundstücke abseits der Landesstraße wird eine Beschränkung von maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Wohnungen pro Grundstück, bereits anhängigen Verfahren bzw. in der Projektierung weit fortgeschrittenen Vorhaben werden die Grundstücke

Nr. 386/2, 423/5, 408/1, 187 und 192, KG Stein zur Sicherung des Gebäudebestandes bzw. der bereits projektierten Vorhaben von der Änderung ausgenommen.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.3 Änderungsbereich 4.3: KG Krems, Bründlgraben, Sandgrube, Weinzierlbergstraße, Rosenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA und BW in BW-2WE und BS-Kellergasse**

#### **3.3.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Krems, Gst.-Nr. 2838/8, 2838/1, 2814 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 3 und 5
<u>Bestand:</u>	BW und BA
<u>Planung:</u>	BW-2WE und BS-Kellergasse
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in ungeeigneten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

#### **3.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der ggs. Siedlungsbereich erstreckt sich entlang des Bründlgrabens im Osten der KG Krems. Die betroffenen Grundstücke sind gem. Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dem Siedlungscharakter „lockere Bebauung, ab 1945“ (1b) zugeordnet. Zudem sind zwei Teilbereiche entlang des Bründlgrabens als „Kellergasse“ (6d) kategorisiert (siehe Anhang 2).

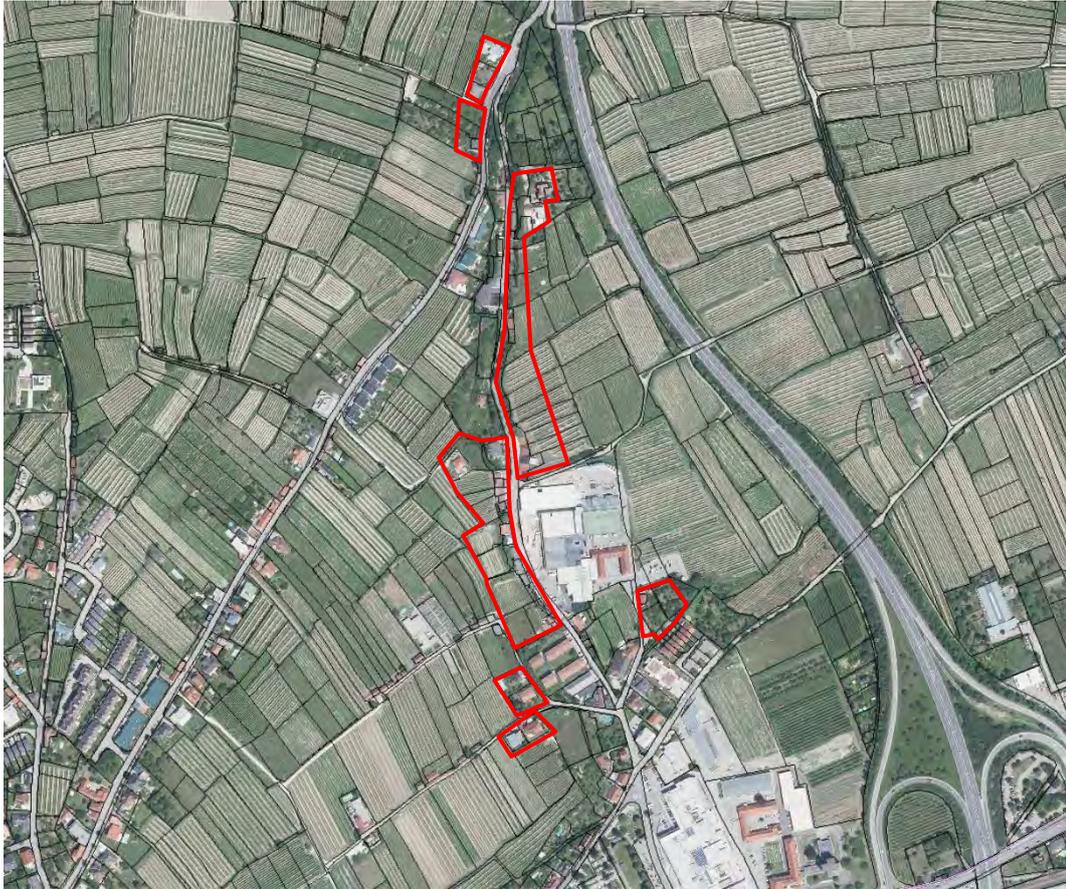


Abbildung 34: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.3 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Das Gebiet rund um den ggs. Änderungsbereich wurde im 19. Jahrhundert vor allem durch Weinbauflächen geprägt. Entlang des Bründlgrabens befanden sich lediglich einzelne Kellergebäude. Ab Beginn des 20. Jahrhunderts wurde der Bereich um die Sigleithenstraße, die Straße „Oberer Weinzierlberg“ und die Langenloiser Straße für Siedlungszwecke genutzt. Erst ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kam es entlang des Bründlgrabens vermehrt zu Siedlungstätigkeiten, bei der klein strukturierte, aber auch größere Bauvorhaben entstanden sind (siehe Abbildung 35).

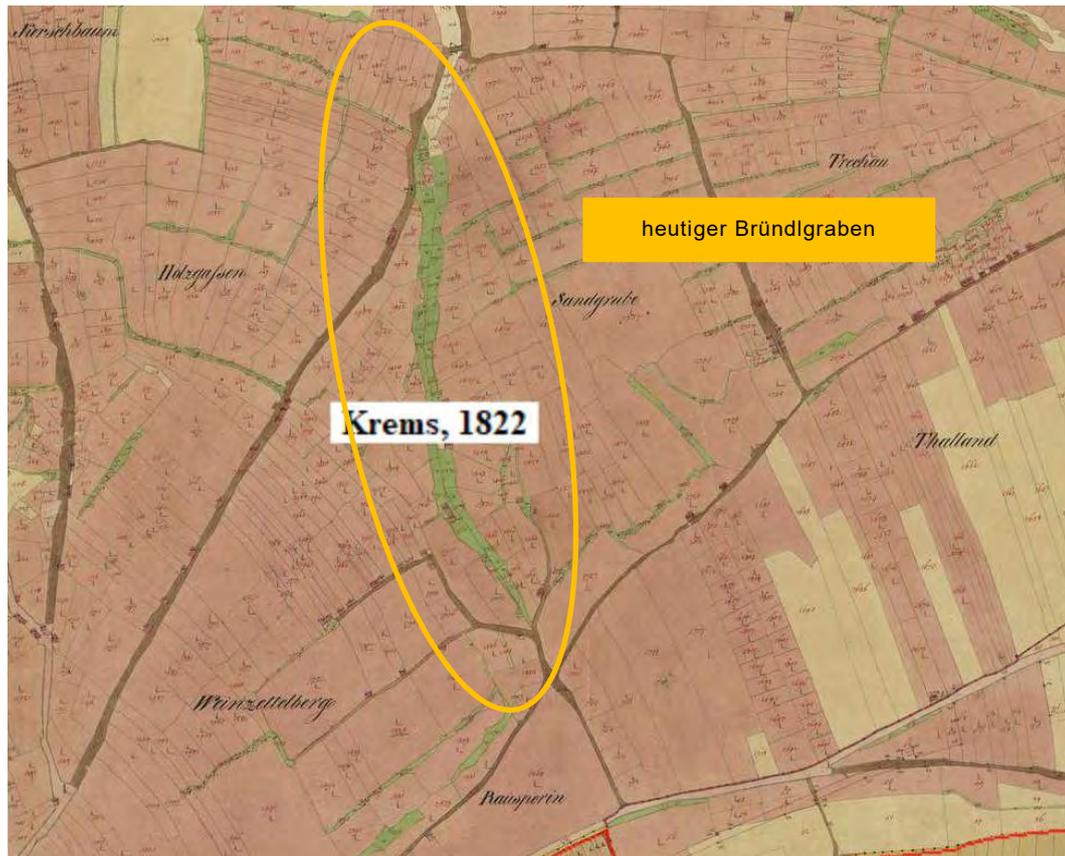


Abbildung 35: Historische Ansicht des Änderungsbereiches. Kartenausschnitt Franziszeische Landesaufnahme, 19 Jahrhundert, Quelle: maps.arcanum.com

Die betroffenen Grundstücke des Änderungsbereichs sind zum Teil mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Im Bereich der Winzer Krems eG befinden sich mehrere Kellergebäude in geschlossener Anordnung. Die Grundstücke weisen meist ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhen (Bauklasse I, II) auf (siehe Abbildung 36 und Abbildung 37). Im ggs. Bereich befinden sich Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW). Östlich der Straße „Bründlgraben“ liegen Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA). Bis auf jene Grundstücke, auf denen die bestehenden Kellergebäude situiert sind, werden die betroffenen Grundstücke mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) nicht mehr von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben genutzt bzw. sind derzeit unbebaut. In diesem Änderungsbereich sind Baulandreserven im Umfang von ca. 18.000 m<sup>2</sup> vorhanden. Situiert sind diese im Wesentlichen angrenzend an die vorhandenen Kellerobjekte, welche unmittelbar entlang vom Bründlgraben bestehen.



Abbildung 36 (links): Blick auf Kellergebäude, Quelle: Eigene Aufnahme, Juni 2024

Abbildung 37 (rechts): Blick auf Kellergebäude, Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2024

Im ggs. Siedlungsbereich ist auf Grundstück Nr. .1449, KG Krems, Bauland Betriebsgebiet sowie auf Grundstück Nr. 1322, KG Krems, Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Weinwirtschaft Tourismuseinrichtung“ vorzufinden (siehe Abbildung 38). Diese Grundstücke sind nicht Teil des Änderungsverfahrens. Auf den Grundstücken Nr. 2917/3, 2921, 2907/1, 2727/1, 2728/3, 1183/5, .660, 2884/4, 2885 und 2886, KG Krems, befinden sich mehr als zwei bestehende bzw. in bereits anhängigen Verfahren projektierte Wohnungen pro Grundstück (siehe Abbildung 39).



Abbildung 38 (links): Blick auf Gst. Nr. .1449 (Widmung BB), Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024  
 Abbildung 39 (rechts): Blick auf Gst.-Nr. 2907/1 bzw. 2907/3, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die betroffenen Grundstücke sind neben der Straße „Bründlgraben“ auch über die Weinzierlbergstraße und die Straßen „Oberer Weinzierlberg“, „Sandgrube“ sowie den Rosenweg erschlossen. Grundstück Nr. 2915/4, KG Krems, wird über die Langenloiser Straße (L7081) erschlossen. Abgesehen von der L7081 gilt an den Erschließungsstraßen ein Fahrverbot für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen Gesamtgewicht (ausgenommen Anrainerverkehr) und eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Im Gebiet sind teilweise Engstellen (Straßenbreite mit weniger als 4 m) vorzufinden. An diesen Stellen ist das gleichzeitige Passieren entgegengerichteter Fahrzeuge nicht möglich (siehe Abbildung 40 und Abbildung 41).



Abbildung 40 (links): Engstelle entlang der Straße "Oberer Weinzierlberg", Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024  
 Abbildung 41 (rechts): Engstelle entlang der Straße "Bründlgraben" und Blick auf Gst.-Nr. 2921, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind je nach Grundstück maximal 500 bis 600 m entfernt. Die Haltestellen werden von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW (siehe Kapitel 2.2).

Das Gebiet ist neben den naturräumlichen Grenzen (Lösswände) auch von einer linearen Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ

Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 annähernd zur Gänze umschlossen. Ausgenommen hiervon sind die über den Rosenweg erschlossenen Grundstücke. Östlich angrenzend an den ggs. Siedlungsbereich sowie um jene Grundstücke, die über den Rosenweg erschlossen werden, befindet sich gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 ein erhaltenswerter Landschaftsteil.

Entlang des Bründlgrabens sind gelbe und rote Gefahrenzonen (Wildbach) kenntlich gemacht. Zum Teil liegt der ggs. Bereich im FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet Krems- und Kamptal.

Im Süden grenzen an den ggs. Bereich Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) an. Manche dieser Baulandflächen weisen bereits dichte oder großvolumige Bebauungen auf (siehe Abbildung 42). Weiter südlich befinden sich zudem Flächen mit der Widmung Bauland Kerngebiet (BK) mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ sowie Bauland Sondergebiet (BS) mit dem Zusatz „Bildungseinrichtung und Verwaltung“ (siehe Abbildung 43). Östlich und westlich angrenzend an die ggs. Flächen ist vor allem die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.



Abbildung 42 (links): Angrenzende dichte Bebauung, Sandgrube/Sigleithenstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 43 (rechts): Einkaufszentrum Widmung BK-Handelseinrichtung, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

### 3.3.3 Änderung und Planungsziele

Die Grundstücke, die gem. Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes den Siedlungstyp „Kellergassen“ aufweisen (Gst.-Nr. 2838/8, 2838/1, 2814, 2813, 2810/1, .670/3, .670/4, .664/1, 2921/2, .664/2, .664/3, .664/4, .664/5, .814, .662, .663, 2915/9, 2915/8, 2911/4, 2912/2, 2912/4 und 2917/4, KG Krems) und gegenwärtig unter anderem als Lager-, Schau- und Präsentationskeller der im Umfeld vorhandenen namhaften Betriebe genutzt werden, werden zur Sicherung und langfristigen Erhaltung dieser Nutzung von Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Wohngebiet (BW) in Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Kellergasse“ (BS-Kellergasse) umgewidmet.

Auf den betroffenen Grundstücken mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) wird eine Beschränkung von zwei zulässigen Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt. Die ggs. Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA), die nicht mehr von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben genutzt werden bzw. derzeit unbebaut sind (keine Nutzung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe absehbar), werden in Bauland Wohngebiet (BW) mit einer Beschränkung von maximal zwei Wohnungen (BW-2WE) umgewidmet.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück und Umwidmung in Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Kellergasse“ (BS-Kellergasse) soll künftige siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Vermeidung weiterer Nachverdichtung:** Trotz der guten Versorgungssituation des Bereiches mit Einrichtungen und Gütern des täglichen Bedarfs wird im Örtlichen Entwicklungskonzept Krems 2040 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Engstellen/schmale Grabenlage, keine besonders gute ÖV-Erschließung, bereits hohe Dichten im bestehenden Bauland) und im Vergleich mit anderen Siedlungsbereichen im Stadtgebiet von Krems kein weiteres Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsgebiet gesehen. Für die Bewahrung der noch bestehenden kleinteiligen Strukturen und der Kellergebäude gemäß dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) wird eine Beschränkung der höchstzulässigen Wohnungen bzw. eine Umwidmung in Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Kellergasse“ (BS-Kellergasse) angestrebt.
- **Verkehrliche Auswirkung der Nutzungsintensivierung:** Bereits gegenwärtig besteht aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und dem Lieferverkehr aufgrund des Betriebsstandortes eines großen Weinbaubetriebs eine hohe Verkehrsbelastung im Siedlungsgebiet. Bei fortschreitender Nutzungsintensivierung ist eine weitere Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr jedoch stark ein. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der beengten räumlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar. Überdies ist bereits gegenwärtigen im Bereich des Verkehrsknotens Bründlgraben-Wiener Straße (B35)-Hafenstraße ein erheblicher Rückstau bei der ampelgeregelten Kreuzung zu beobachten (auch aufgrund der Ausfahrten des vorhandenen Einkaufszentrums). Eine weitere Nutzungsintensivierung würde die Verkehrssituation deutlich verschlechtern.
- **Anbindung an öffentlichen Nahverkehr:** Trotz der ausgeprägten Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs durch das nahegelegene Einkaufszentrum weist das Siedlungsgebiet eine derzeitige Erschließungsqualität des öffentlichen Verkehrs gemäß Güteklasse F auf. Dies verstärkt die Abhängigkeit vom Pkw und erschwert den Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsformen.
- **Topografie:** Der Änderungsbereich ist teilweise von steilen Hängen (Lösswänden) umgeben, die entlang des Bründlgrabens ein enges Tal bilden. Aufgrund dieser Topografie befinden sich die Grundstücke überwiegend in Schattenlagen. Dementsprechend sind die ggs. Grundstücke nur bedingt für Wohnnutzungen geeignet.

Aufgrund der Anzahl an bestehenden Wohnungen pro Grundstück, bereits anhängigen Verfahren bzw. in der Projektierung weit fortgeschrittenen Vorhaben werden die Grundstücke Nr. 2917/3, 2921, 2907/1, 2727/1, 2728/3, 1183/5, .660, 2884/4, 2885 und 2886, KG Krems, zur Bestandssicherung und zur Sicherung der bereits projektierten Vorhaben von der Änderung ausgenommen.

Überdies ist das Grundstück Nr. .1449, KG Krems, als Bauland Betriebsgebiet (BB) sowie das Grundstück Nr. 1322, KG Krems, als Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Weinwirtschaft Tourismuseinrichtung“ (BS-Weinwirtschaft Tourismuseinrichtung) gewidmet. Diese Grundstücke sind nicht Teil des Änderungsverfahrens. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks Nr. .661/3, KG Krems, mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA), wird auch dieses Grundstück zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes von der Änderung ausgenommen.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im

Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.4 Änderungsbereich 4.4: KG Rehberg, Ölkenweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW und BA in BW-2WE**

#### **3.4.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Rehberg, Gst.-Nr. .195, .196, .227 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW, BA
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

#### **3.4.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der betroffene Siedlungsbereich befindet sich in der KG Rehberg, westlich der Rehberger Hauptstraße (L73) und der Krems. Der Bereich stellt einen Siedlungssplitter entlang des Ölkenweggrabens dar. Die betroffenen Grundstücke sind gemäß Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Kategorie „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) zugeordnet (siehe Anhang 2).



Abbildung 44: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.4 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung in Form von Einfamilienhäusern dominiert, welche ab den 1960er Jahren errichtet worden sind. Die Gebäude haben eine Höhe von ein bis zwei Geschossen (Bauklasse I, II) und werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt (siehe Abbildung 45 und Abbildung 46). Mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 81/1, KG Rehberg, das als Bauland Agrargebiet ausgewiesen ist, sind alle anderen Grundstücke als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Baulandreserven sind im östlichen Bereich des Ölkenweges vorhanden. Grundstück Nr. 81/1, KG Rehberg, wird nicht von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben genutzt.



Abbildung 45 (links): Bebauungsstruktur Ölkenweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 46 (rechts): Blick auf den Siedlungsbereich und Geländesprung, Blick Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Das Gebiet wird durch den Ölkenweg erschlossen, der im Westen in die Landesstraße (L73) mündet. Der Ölkenweg weist Straßenbreiten mit weniger als 4 m auf, weshalb ein gleichzeitiges Passieren entgegenkommender Fahrzeuge streckenweise nicht möglich ist (siehe Abbildung 47). Eine unbefestigte Abzweigung erschließt überdies die Grundstücke Nr. .195, .196 und .227, KG Rehberg. Für den Ölkenweg gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und ein Fahrverbot für nicht-landwirtschaftliche Fahrzeuge über 3,5 Tonnen Gesamtgewicht (siehe Abbildung 48).



Abbildung 47 (links): Unbefestigte Abzweigung des Ölkenwegs, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024  
Abbildung 48 (rechts): Engstelle Ölkenweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, vom östlichen Ende des Bereiches ausgehend, ca. 800 m bzw. vom westlichen Beginn des Bereiches ca. 400 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits des Stadtgebietes Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

Der ggs. Bereich befindet sich in Hanglage. Das Gelände ist Richtung Kremsfluss (Richtung Westen) abfallend. Südlich des Ölkenwegs ist ein markanter Geländesprung sichtbar. Im Flächenwidmungsplan ist entlang des Ölkenwegs eine rote Gefahrenzone (Wildbach) kenntlichgemacht. Eine gelbe Gefahrenzone (Wildbach) ist ebenfalls entlang des Ölkenwegs sowie teilweise auf den ggs. Grundstücken erkenntlich.

Der gesamte Bereich befindet sich im FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal. Er ist überdies gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben und von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossen. Die Summe des Baulandes ist daher im ggs. Bereich grundsätzlich nicht erweiterbar.

Nördlich und östlich ist der Bereich von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgeben. Im Westen ist das Gebiet zum einen durch den Fluss begrenzt, zum anderen gehen die Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) in Flächen mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA) über.

### 3.4.3 Änderung und Planungsziele

Auf den betroffenen Grundstücken mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Zudem wird Grundstück Nr. 81/1, KG Rehberg, welches als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet ist, jedoch nicht mehr von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben, sondern zu Wohnzwecken genutzt wird, zu Bauland Wohngebiet (BW) mit einer Beschränkung von zwei Wohnungen pro Grundstück (Änderung von BA in BW-2WE, siehe Plandarstellung) umgewidmet.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der

Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.

- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Nutzungsintensivierung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie die Niveauunterschiede und das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Gütekategorie F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen bewaldeten Hängen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage angrenzend an bestehendes Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

**3.5 Änderungsbereich 4.5: KG Rehberg, Rehberger Kellergasse / Niglweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE**

**3.5.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Rehberg, Gst.-Nr. 453/2, 453/1, 455/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014

LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### 3.5.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die ggs. Änderung betrifft einen Siedlungsbereich, der sich im Westen der KG Rehberg befindet und als Siedlungssplitter entlang des Niglweggrabens entstand. Der langgestreckte Siedlungsbereich befindet sich entlang des gleichnamigen Niglwegs. Gemäß Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist hier der Siedlungstyp „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) vorzufinden (siehe Anhang 2).



Abbildung 49: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.5 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die vorherrschende Bebauungsstruktur ist die freistehende Einzelbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhäusern, die ab den 1960er Jahren erbaut worden sind (siehe Abbildung 50 und Abbildung 51). Die Flächen werden vor allem für Wohnzwecke genutzt. Die Grundstücke weisen entsprechend die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) auf. Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden.



Abbildung 50 (links): Bebauungsstruktur Niglweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 51 (rechts): Bebauungsstruktur Niglweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Der Bereich ist von der Rehberger Hauptstraße (L73) ausgehend über die Limbergstraße (L7080) und die Rehberger Kellergasse erschlossen. Für den Niglweg gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und ein Fahrverbot für nicht-landwirtschaftliche Fahrzeuge über 3,5 Tonnen Gesamtgewicht.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, vom östlichen Ende des Bereiches ausgehend, ca. 1 km und ist vom westlichen Beginn des Bereiches ca. 500 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits des Stadtgebiets Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

Der gesamte ggs. Siedlungsbereich befindet sich im FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal. Er ist überdies gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben und von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossen. Daher ist die Summe des Baulandes im ggs. Bereich grundsätzlich nicht erweiterbar.

Nördlich und östlich ist der Bereich von land- bzw. forstwirtschaftlichen genutzten Flächen (Glf) umgeben. Südlich des Niglwegs erstreckt sich eine Waldfläche mit der Kenntlichmachung Forst (FO). Das Gelände ist hier Richtung Süden abfallend. Nordwestlich des betroffenen Bereiches befinden sich Flächen mit der Widmung Grünland Kellergasse (Gke). Im Westen, entlang des Niglwegs, sind eine rote und gelbe Gefahrenzone (Wildbach) kenntlichgemacht.



Abbildung 52 (links): Blick entlang des Niglwegs Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024  
Abbildung 53 (rechts): Blick entlang des Niglwegs Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

### 3.5.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Änderungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Indivi-

dualverkehr stark ein. Eine Nutzungsintensivierung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.

- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Gütekategorie F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen bewaldeten Hängen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage angrenzend an bestehendes Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.6 Änderungsbereich 4.6: KG Rehberg, Limbergstraße / Eigelweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE und BW-3WE**

#### **3.6.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Rehberg, Gst.-Nr. 409/8, 409/12, 409/13 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-3WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung: siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### 3.6.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die betroffenen Grundstücke befinden sich entlang der Limbergstraße (L7080) und des Eigelwegs in der KG Rehberg. Der Siedlungstyp des ggs. Bereich wird gem. dem Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes als „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) charakterisiert (siehe Anhang 2).



Abbildung 54: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.6 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die vorherrschende Bebauungsstruktur des Bereiches ist die freistehende Einzelbebauung, in Form von Einfamilienhäusern, die für Wohnzwecke genutzt werden und einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen. Die ggs. Grundstücke weisen eine Bebauung ab den 1960 Jahren auf und sind als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet (siehe Abbildung 55 und Abbildung 56). Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden. Auf den Grundstücken Nr. 284, 285/1, 285/2 und 401/1, KG Rehberg, sind in bereits anhängigen Verfahren mehr als drei Wohnungen pro Grundstück projiziert.



Abbildung 55 (links): Bebauung entlang der Limbergstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024  
Abbildung 56 (rechts): Bebauung am Eigelweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Rehberger Hauptstraße. Vom östlichen Ende des Bereiches ausgehend liegt die Haltestelle ca. 1 km und vom westlichen Beginn des Bereiches etwa 500 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte

Lage des Ortsteiles abseits des Stadtgebietes Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

In einer im Herbst 2024 durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung der Schneider Consult Ziviltechniker GmbH (siehe Anhang 4) wurden die verkehrlichen Auswirkungen von zwei möglichen Entwicklungsszenarien des Siedlungsgebietes geprüft. In Szenario 1 wird die maximal mögliche Anzahl an Wohnungen bei einer Beschränkung auf zwei bzw. drei Wohnungen je Grundstück im Flächenwidmungsplan gegenübergestellt. Aus den daraus errechneten zusätzlichen Wohnungen im Siedlungsgebiet wird das zu erwartende zusätzliche Mehrverkehrsaufkommen abgeschätzt.

Szenario 2 liegt eine Annahme an möglichen Wohnungen im Siedlungsbereich zugrunde, wenn keine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück erfolgt. Basis für diese Annahme sind bereits bekannte geplante Bauvorhaben sowie ein Berechnungsmodell (Bossert), das die Einwohnerdichte pro Hektar in Abhängigkeit von der Bauart ermittelt. Aus diesen Grundlagen wurde eine Bandbreite an möglichen Wohnungen im Fall einer Beibehaltung der derzeitigen Widmungsart ermittelt. Auch in diesem Szenario wurde die Anzahl an im Siedlungsgebiet bestehenden Wohnungen der im Szenario 2 errechneten Wohnungen gegenübergestellt und das Mehrverkehrsaufkommen abgeschätzt.

Die prognostizierte Verkehrszunahme für die Landesstraße Landesstraße L7080 („Limbergstraße“) beträgt bei Szenario 1 etwa 7 % und hat vernachlässigbare bis geringfügige Auswirkungen auf die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrsablaufes. Bei Szenario 2 wird von einer Verkehrszunahme von rund 27 % bis 37 % auf der Landesstraße ausgegangen. Dies würde zufolge hoher Zahlen an Ein- und Abbiegevorgängen an den künftigen Grundstückszufahrten bei fehlendem Straßenraum für allfällig erforderliche Linksabbiegestreifen, sowie aufgrund der hohen Steigungsverhältnisse und dem kurvigen Verlauf dieses Straßenabschnittes zu erhöhten Konfliktpotenzial führen (siehe Anhang 4).

Der gesamte Bereich befindet sich im FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal. Er ist überdies gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben und von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossen. Die Summe des Baulandes ist daher im ggs. Bereich grundsätzlich nicht erweiterbar.

Südlich der Landesstraße befindet sich ein markanter Geländesprung, welcher Richtung Osten abnimmt. Das Gelände ist grundsätzlich Richtung Westen abfallend.

Die angrenzenden Grundstücke sind als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), teilweise mit der Kennzeichnung Forst (FO), gewidmet.



Abbildung 57 (links): Blick entlang der Limbergstraße Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 58 (rechts): Zufahrt zum Eigelweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

### 3.6.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Siedlungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE bzw. BW-3WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Gütekategorie G) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Verkehrliche Auswirkungen:** Bei Fortbestand der derzeitigen Widmung wird durch die Realisierung von Bauvorhaben mit einer hohen Anzahl an Wohnung pro Grundstück eine Verkehrszunahme von rund 27 % bis 37 % auf der Landesstraße L7080 erwartet. Dies hätte enorm negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf. Aufgrund dessen ist aus verkehrstechnischer Sicht eine Beschränkung der Wohneinheiten zu empfehlen (siehe Anhang 4).
- **Umgebender Landschaftsraum:** Der Änderungsbereich ist einerseits von bewaldeten Hängen, die einen hohen landschaftlichen Wert besitzen und andererseits von Weinbauflächen umgeben. Derzeit stellt der Siedlungsbereich einen sanften Übergang zwischen Siedlungsgebiet und umgebenden Landschaftsraum dar. Daher ist der Änderungsbereich für eine Nutzungsintensivierung ungeeignet.

Für die betroffenen Grundstücke, die über die Landesstraße L7080 erschlossen werden, soll aufgrund des Anschlusses an das regionale Straßennetz eine Beschränkung auf maximal drei Wohnungen pro Grundstück (BW-3WE) erfolgen. Auf allen weiteren betroffenen Grundstücken wird eine Beschränkung von maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

Die Grundstücke Nr. 284, 285/1, 285/2 und 401/1, KG Rehberg, werden aufgrund der Anzahl an projektierten Wohnungen pro Grundstück zur Sicherung des bereits projektierten Vorhabens von der Änderung ausgenommen.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### 3.7 Änderungsbereich 4.7: KG Stein, Pfaffenbergweg/Altenburgweg (Förthofgraben), Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA in BW-2WE

#### 3.7.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Stein, Gst.-Nr. .285/4, 1290, 1292 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BA
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

#### 3.7.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Die betroffenen Grundstücke liegen im Westen der KG Stein und stellen einen Siedlungssplitter entlang des Förthofgrabens dar. Der Siedlungsbereich befindet sich nördlich der Trasse der Wachaubahn. Gem. Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist der Siedlungstyp „lockere Bebauung, ab 1945“ (1b) im Änderungsbereich vorhanden (siehe Anhang 2).



Abbildung 59: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.7 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Im Siedlungsgebiet ist primär eine offene und gekuppelte Bebauung vorzufinden. Vorrangige Gebäudeform ist das Einfamilienhaus, das eine ein- bis zweigeschoßige Gebäudehöhe aufweist (siehe Abbildung 60 und Abbildung 61). Die betroffenen Grundstücke, die allesamt die Widmung Bauland Agrargebiet (BA) aufweisen, werden nicht mehr von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, sondern ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Baulandreerven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden.



Abbildung 60 (rechts): Blick entlang des Pfaffenbergwegs, Richtung Südost, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 61 (links): Blick entlang des Pfaffenbergwegs, Richtung Nordwest, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die ggs. Grundstücke sind mehrheitlich durch den Pfaffenbergweg erschlossen. Im Osten des betroffenen Bereiches erfolgt die Erschließung von zwei ggs. Grundstücken (Gst.-Nr. .477 und 1120/4, KG Stein) über den Altenburgweg, der vom Pfaffenbergweg abzweigt. Der Pfaffenbergweg mündet im Süden in die Förthofstraße ein. Für den gesamten Bereich gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und ein Fahrverbot (ausgenommen Anrainer). Beide Erschließungsstraßen weisen Straßenbreiten von weniger als 4 m auf, weshalb das gleichzeitige Passieren entgegenkommender Fahrzeuge teilweise nicht möglich ist (siehe Abbildung 62 und Abbildung 63).



Abbildung 62 (links): Engstelle Pfaffenbergweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 63 (rechts): Engstelle Altenburgweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

An der Förthofstraße, ca. 250 m vom Siedlungsbereich entfernt, befindet sich der Bahnhof Stein-Mautern sowie eine Bushaltestelle. Der Bahnhof wird durch die touristisch genutzte Wachaubahn bedient, welche viermal pro Tag in die jeweilige Richtung verkehrt. Der ggs. Siedlungsbereich ist dadurch im Süden nur über einen Bahnübergang, welcher mit einer Lichtzeichenanlage und einer Bahnschranke ausgestattet ist, erreichbar.



Abbildung 64: Bahnübergang Pfaffenbergweg/Förthofstraße Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die ca. 350 m vom Siedlungsbereich entfernte Bushaltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Linien des öffentli-

chen Verkehrs führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits des Stadtgebietes Stein-Krems und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

Im ggs. Bereich ergibt sich durch das Gelände eine Hanglage Richtung Süden. Neben den topographischen Grenzen der Tallage wird der Bereich gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben und ist von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossen. Die Summe des Baulandes im ggs. Bereich ist daher grundsätzlich nicht vermehrbar.

Entlang des Pfaffenbergwegs sind im Flächenwidmungsplan eine gelbe und rote Gefahrenzone (Wildbach) kenntlichgemacht. Der Bereich liegt zudem gänzlich im FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal sowie im Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung.

Im Norden, Westen und Osten sind landwirtschaftlich genutzte Flächen und vereinzelt erhaltenswerte Gebäude im Grünland angrenzend vorzufinden. Entlang der Förthofstraße Richtung Osten befindet sich zudem ein Standort der Danube Private University (Widmung Bauland Sondergebiet – Bildungseinrichtung). Unmittelbar südlich des Siedlungsbereiches ist die Trasse der Wachaubahn als öffentliche Eisenbahn kenntlichgemacht.

### 3.7.3 Änderung und Planungsziele

Die betroffenen Grundstücke weisen allesamt die Widmung Bauland Agrargebiet (BA) auf. Die Grundstücke werden jedoch nicht mehr von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben, sondern ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Grundstücke werden daher gemäß ihrer Nutzung in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet. Dabei wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE, siehe Plandarstellung) beschränkt.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch Einfamilienhäuser und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Intensivierung der Wohnnutzung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie die Niveauunterschiede und das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Güteklasse E und F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen bewaldeten Hängen und Weinterrassen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel

„Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.8 Änderungsbereich 4.8: KG Stein, Reisperbachtalstraße, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BA, BW und BW-A15 in BW-2WE und BW-2WE-A15**

#### **3.8.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Stein, Gst.-Nr. .269/5, .269/4, .269/4 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW, BW-A15 und BA
<u>Planung:</u>	BW-2WE, BW-2WE-A15
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

#### **3.8.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der ggs. Siedlungsbereich befindet sich in der KG Stein und erstreckt sich entlang der Tal senke des Reisperbachs. Im Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist der Siedlungstyp des Änderungsbereiches sowohl als „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) als auch als „Doppelhaussiedlung und Reihenhäuser“ (2e) kategorisiert (siehe Anhang 2).



Abbildung 65: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.8 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die ggs. Grundstücke weisen die Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) und Bauland Agrargebiet (BA) auf. Die Grundstücke Nr. 1047/2 und 1053, KG Stein, sind als Aufschließungszone festgelegt (BW-A15). Die bebauten Flächen werden allesamt für Wohnzwecke und nicht (mehr) von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben genutzt und weisen eine offene Einzelbebauung, meist in Form von Einfamilienhäusern, mit hohem Durchgrünungsgrad auf (siehe Abbildung 66). Östlich des Grundstücks Nr. .480, KG Stein, ist eine Bebauung in gekuppelte Bauweise, teilweise in Form von Reihenhäusern, mit bis zu drei Geschossen vorzufinden (siehe Abbildung 67). Der Gebäudebestand auf Grundstück Nr. .480, KG Stein, weist bereits mehr als zwei Wohnungen auf. Baulandreserven sind überwiegend als Baulücken vorhanden. Westlichen anschließend an die bestehende Wohnhausanlage auf den Grundstücken Nr. 1013/2 und 1013/3, KG Stein, ist jedoch eine größere zusammenhängende unbebaute Baulandfläche mit einer Fläche von rd. 6.000m<sup>2</sup> vorhanden.



Abbildung 66 (links): Offene Bauweise entlang der Reisperbachtalstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, November 2024

Abbildung 67 (rechts) Gekuppelte und geschlossene Bauweise entlang der Reisperbachtalstraße: Quelle Eigene Aufnahme, November 2024

Die betroffenen Grundstücke sind durch die Reisperbachtalstraße erschlossen, die sich auf Höhe des Grundstücks Nr. 1172, KG Stein, in drei einzelne Verkehrswege aufteilt (siehe

Abbildung 68). Die einzelnen Verkehrswege weisen allesamt Engstellen (stellenweise weniger als 4 m Breite) auf, weshalb das gleichzeitige Passieren entgegenkommender Fahrzeuge nicht möglich ist (siehe Abbildung 69). Es besteht im gesamten Gebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.



Abbildung 68 (rechts): Engstelle entlang der Reisperbachtalstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, November 2024

Abbildung 69 (links): Teilung der Reisperbachtalstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, vom nordwestlichen Ende des Bereiches gemessen, ca. 1,2 km und vom östlichen Beginn des Bereiches etwa 800 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage des Ortsteiles abseits des Stadtgebiet Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

Um die Grundstücke Nr. .388, .387, .375, .374, .373, .371 und 1419/4, KG Stein, ist eine flächige Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 festgelegt. Die Summe des Baulandes ist daher in diesem Teilbereich grundsätzlich nicht erweiterbar. Zudem wird der restliche Siedlungsbereich im Norden und Westen durch eine lineare Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 begrenzt. Der gesamte Siedlungsbereich ist überdies von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben.

Weiters befindet sich der Bereich sowohl im FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal als auch im Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung. Zudem sind im Flächenwidmungsplan gelbe und rote Gefahrenzonen (Wildbach) entlang des Bachverlaufs kenntlichgemacht.

Das Siedlungsgebiet ist zwischen den Grundstücken Nr. .388, .387, .375, .374, .373, .371 und 1419/4, KG Stein, im Norden und den süd- bzw. südöstlich gelegenen Grundstücken durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Kenntlichmachung Forst (FO) unterbrochen. Im Norden grenzen weitere Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) an. Nordöstlich befinden sich Grundstücke mit der Widmung Bauland Wohngebiet, auf denen sich mehrgeschossige und großvolumige Wohnbauten befinden (siehe Abbildung 71).



Abbildung 70 (links): Gebäudebestand Grundstück Nr. .480, KG Stein, Quelle: Eigene Darstellung, Juli 2024

Abbildung 71 (rechts): Angrenzender Wohnbau zum Änderungsbereich, Quelle: Eigene Darstellung, November 2024

### 3.8.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Änderungsbereich wird auf den ggs. Grundstücken mit der Widmungen Bauland Wohngebiet (BW) die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Für jene ggs. Grundstücke, die als Aufschließungszone (BW-A15) festgelegt sind (Gst.-Nr. 1047/2 und 1053, KG Stein), wird ebenfalls eine Beschränkung von zwei zulässigen Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE-A15) festgelegt. Zudem werden Grundstücke mit der Widmung Bauland Agrargebiet (BA), die nicht mehr von land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieben (Gst.-Nr. 1172, 1170, .395, .396, .397, .388, .387, .375, .374, .373, .371, 419/4, KG Stein), sondern ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden, in Bauland Wohngebiet umgewidmet. Auch hierbei wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE, siehe Plandarstellung) beschränkt.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist ursprünglich durch einen kleinteiligen Siedlungscharakter und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Trotz der siedlungsstrukturell ungünstigen Lage bestehen bereits Wohnobjekte mit einer hohen Anzahl an Wohnungen pro Grundstück. Weitere derartige Wohnbauvorhaben sollen gemäß den Zielen „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) und „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040 im ggs. Änderungsbereich vermieden werden.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Intensivierung der Wohnnutzung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Güteklasse E und F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nach-

haltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.

- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen bewaldeten Hängen und Weinbauterrassen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Der Gebäudebestand auf Grundstück Nr. .480, KG Stein, weist mehr als zwei Wohneinheiten auf. Das Grundstück wird daher zur Bestandssicherung von der Änderung ausgenommen.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.9 Änderungsbereich 4.9: KG Stein, Steinspreng/Weinbergweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE**

#### **3.9.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Stein, Gst.-Nr. 975/8, 980/11, 975/5 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### 3.9.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Änderungsbereich betrifft den Siedlungsbereich entlang der Straße „Steinspreng“ und des Weinbergwegs, der nördlich der Kellergasse in der KG Stein liegt. Der Bereich ist gem. Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dem Siedlungstyp „lockere Bebauung, ab 1945“ (1b) zuzuordnen (siehe Anhang 2).



Abbildung 72: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.9 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Im ggs. Siedlungsbereich ist überwiegend eine Einzelbebauung in offener und teilweise geschlossener Bauweise in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden. Die Gebäude sind überwiegend ab den 1960er Jahren errichtet worden und Großteils ein- bis zweigeschoßig (siehe Abbildung 73 und Abbildung 74). Die betroffenen Grundstücke weisen die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) auf und werden dementsprechend überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden.



Abbildung 73 (links): Blick entlang der Straße Steinspreng, Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 74 (rechts): Blick entlang der Straße Steinspreng, Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die betroffenen Grundstücke sind durch den Weinbergweg und die Straße „Steinspreng“ erschlossen. Im gesamten Bereich gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Die Erschließungsstraßen weisen Straßenbreiten weniger als 4 m auf. Dadurch ist das gleichzeitige Passieren entgegenkommender Fahrzeuge teilweise nicht möglich. Der Weinbergweg ist zudem eine Sackgasse (siehe Abbildung 75 und Abbildung 76).



Abbildung 75 (links): Engstelle Steinspreng, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 76 (rechts): Engstelle Weinbergweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, von der Kreuzung Steinspreng/Weinbergweg gemessen, ca. 500 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Aufgrund der vergleichsweise zentralen Lage nahe des Ortszentrums von Stein weist der Änderungsbereich eine gute ÖV-Erschließung (Gütekategorie E) auf. Dennoch sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, öffentlichen Einrichtungen und Schulen) nicht im näheren Wohnumfeld des Siedlungsbereiches vorhanden. Dies führt wiederum zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW (siehe Kapitel 2.2).

Der ggs. Bereich ist, ausgenommen im Süden, durch eine lineare Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 begrenzt. Im Norden grenzt der Bereich an Weinterrassen, die sich in einem erhaltenswerten Landschaftsteil befinden.

Überdies sind die Grundstücke im FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal, als auch im Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung gelegen. Entlang der Straße „Steinspreng“ ist ein Geländegefälle Richtung Südosten zu bemerken. Zudem sind entlang des Weinbergwegs rote und gelbe Gefahrenzonen (Wildbach) im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht.

Im Süden grenzen die betroffenen Grundstücke an Bauland Agrargebiet (BA). Die weiteren benachbarten Grundstücke sind als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet.

### 3.9.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Siedlungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vorausschauend vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Intensivierung der Wohnnutzung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht bzw. nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der Lage am Siedlungsrand des Stadtgebietes Krems-Stein ist eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit

Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gegeben. Die große Entfernung für Fuß- und Radverkehr zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Niveauunterschiede erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.

- **Umgebender Landschaftsraum:** Nördlich angrenzend an den betroffenen Änderungsbereich befinden sich Weinterrassen, die die Landschaft im Norden der KG Stein prägen und somit einen hohen Stellenwert für das Landschaftsbild darstellen. Eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsbereich widerspricht dem Ziel „Hohe Qualität der Landschaft schützen“ (Z6.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.10 Änderungsbereich 4.10: KG Krems, Mühlgasse / Am Katzensteig, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE**

#### **3.10.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Krems, Gst.-Nr. .545/2, 761/2, .545/1 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 4
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### 3.10.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Siedlungsbereich erstreckt sich entlang der Mühlgasse im Norden der KG Krems nahe der Grenze zur KG Rehberg. Der vorhandene Siedlungstyp ist gemäß Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes die „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) (siehe Anhang 2)



Abbildung 77: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.10 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Der gesamte Bereich charakterisiert sich durch eine offene Einzelbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit hohem Durchgrünungsgrad. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschösig, überwiegend in den südlich angrenzenden Hang hineingebaut und vor allem in den Jahren zwischen 1960 und 2000 entstanden (siehe Abbildung 78 und Abbildung 79). Die ggs. Grundstücke werden gemäß der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) vorrangig für Wohnzwecke genutzt. Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden.

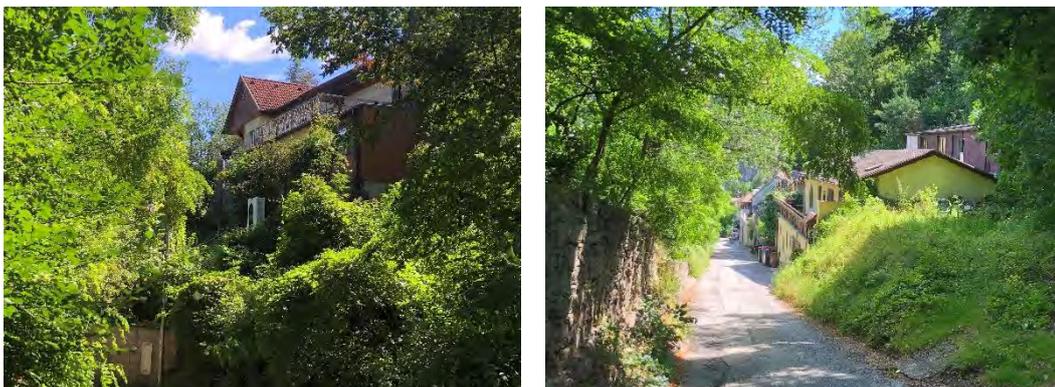


Abbildung 78 (links): Bebauungsstruktur Mühlgasse, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 79 (rechts): Bebauungsstruktur Mühlgasse, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die betroffenen Grundstücke befinden sich Großteils südlich der Mühlgasse und werden auch von dieser erschlossen. Die Grundstücke Nr. .548, .549, 759 und 3514, KG Krems, sind nördlich der Erschließungsstraße situiert und werden über eine Abzweigung der Mühlgasse erschlossen. Die Mühlgasse selbst zweigt von der Kremstalstraße (L73) Richtung Westen ab. Die Grundstücke Nr. 652/6 und 652/7, KG Krems, werden über eine Zufahrt der Straße „Am Katzensteig“ erschlossen. Grundstück Nr. 643/4, KG Krems, wird zudem durch die Schießstattgasse, in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung des Mühlwegs, erschlossen. Es

besteht im gesamten Gebiet ein Fahrverbot, ausgenommen sind Zustelldienste und Anrainer, sowie ein Fahrverbot für Fahrzeuge mit mehr als drei Tonnen Gesamtgewicht. Aufgrund der stellenweise weniger als 4 m breiten Straße ist das gleichzeitige Passieren entgegengerichteter Fahrzeuge oftmals nicht möglich (siehe Abbildung 80 und Abbildung 81).



Abbildung 80 (links): Erschließung der Gst.-Nr. .548, .549, 759, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024  
Abbildung 81 (rechts): Engstelle bei der Zufahrt zum Siedlungsbereich, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, vom westlichen Ende des Bereiches gemessen, ca. 700 m bzw. vom östlichen Beginn des Bereiches etwa 250 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage abseits des Stadtkerns Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, Schulen, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.1.2).

Das Gelände ist Richtung Osten teilweise stark abfallend. Richtung Norden und Süden sind zudem Geländesprünge vorzufinden.

Das Gebiet ist neben den naturräumlichen Grenzen durch eine lineare Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 in Richtung Süden begrenzt und ist von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben. Der gesamte Bereich befindet sich überdies innerhalb des FFH-Gebietes Kamp- und Kremstal. Ein Teil der betroffenen Grundstücke grenzen direkt an das Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal.

Östlich grenzt der ggs. Bereich an Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) mit der Kenntlichmachung Forst (FO). Im Norden und Westen ist Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet, das zum Teil eine mehrgeschossige und großvolumige Bebauung aufweist.

### 3.10.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Siedlungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.

- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Intensivierung der Wohnnutzung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der Lage am Siedlungsrand des Stadtgebietes Krems und abseits von dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Güteklasse E) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen angrenzenden Grünräumen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.11 Änderungsbereich 4.11: KG Rehberg, Alt Rehberg / Kühbergweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE**

#### **3.11.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Rehberg, Gst.-Nr. 1707/1, 1711/15, 1684/1 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 2
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohn-

gebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen

Plandarstellung:

siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### **3.11.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in der KG Rehberg im Siedlungsgebiet „Alt Rehberg“. Sie stellen einen Siedlungssplitter abseits des zentralen Siedlungsbandes der Katastralgemeinde dar. Der Siedlungscharakter ist als „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) im Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ausgewiesen (siehe Anhang 2).



Abbildung 82: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.11 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die betroffenen Grundstücke sind als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Der Bereich ist vorwiegend durch Wohnnutzung und eine offene sowie durchgrünte Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern geprägt, welche ein- bis zweigeschossige Gebäudehöhen aufweisen (siehe Abbildung 83 und Abbildung 84). Baulandreserven sind im westlichen Bereich von Alt-Rehberg vorhanden.



Abbildung 83 (links): Blick entlang der Straße "Alt Rehberg" Richtung Süden, Quellen: Eigene Aufnahmen, Juli 2024

Abbildung 84 (rechts): Blick entlang der Straße "Alt Rehberg" Richtung Norden, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die ggs. Grundstücke werden durch die Straße „Alt Rehberg“ erschlossen. In diesem Bereich gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h sowie ein Fahrverbot für nichtlandwirtschaftliche Fahrzeuge über 3,5 Tonnen Gesamtgewicht. Die Erschließungsstraße weist Straßenbreiten mit weniger als 4 m auf. Dadurch ist ein gleichzeitiges Passieren entgegenkommender Fahrzeuge nicht möglich (siehe Abbildung 85 und Abbildung 86).



Abbildung 85 (links): Engstellen entlang der Straße "Alt Rehberg", Blick Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 86 (rechts): Engstellen entlang der Straße "Alt Rehberg", Blick Richtung Nordwesten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, vom westlichen Ende des Bereiches gemessen, ca. 700 m und vom östlichen Beginn des Bereiches etwa 400 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen und städtischen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage abseits vom Stadtzentrum Krems-Stein und dessen Versorgungseinrichtungen (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.1.2).

Die betroffenen Grundstücke liegen in der Talsenke des Frauenbachs. Dadurch ergeben sich sowohl Hanglagen Richtung Bach als auch ein Geländegefälle in Fließrichtung des Gewässers. Südlich des Bereiches sind rote und gelbe Gefahrenzonen (Wildbach) kenntlichgemacht. Die ggs. Grundstücke überlagern sich mit dem FFH- und Vogelschutzgebiet Kamp- und Kremstal und sind gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 von einem erhaltenswerten Landschaftsteil umgeben.

Der Siedlungsbereich wird vor allem von Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umschlossen. Im Osten und Südosten angrenzend sind Flächen mit der Widmung Bauland Wohnland (BW) und Bauland Agrargebiet (BA) vorzufinden.

### 3.11.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Änderungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Intensivierung der Wohnnutzung kann zu Konflikten im Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.
- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits des Stadtgebietes Krems und dessen Versorgungseinrichtungen herrscht auch auf

lange Sicht eine unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Güteklasse F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.

- **Umgebender Landschaftsraum:** Die bestehende durchgrünte Siedlungsstruktur stellt derzeit einen sanften Übergang zu den landschaftlich und für die Biodiversität wertvollen bewaldeten Hängen dar. Eine Nutzungsintensivierung fördert die Zerschneidung der Grünraumstruktur und widerspricht dem Ziel „Biodiversität im Siedlungsgebiet erhöhen“ (Z4.1) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

### **3.12 Änderungsbereich 4.12: KG Angern, Wolfsbergstraße / Barbaraweg, Beschränkung zulässiger Wohnungen je Grundstück, Umwidmung von BW in BW-2WE**

#### **3.12.1 Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Angern, Gst.-Nr. .2, 153, 154/2 et al. gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblatt:</u>	Blatt 6
<u>Bestand:</u>	BW
<u>Planung:</u>	BW-2WE
<u>Bilanz (§6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Bilanz (§3 Abs. 4 NÖ ROG):</u>	keine Relevanz (keine Neuwidmung von Bauland)
<u>Änderungsanlass:</u>	Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten (§ 25 Abs.1 Zif.7 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) und Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024) - Beibehaltung lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad in den Wohngebieten und Vermeidung von intensiver Nachverdichtung in mangelhaft versorgten Siedlungsbereichen
<u>Plandarstellung:</u>	siehe Plandarstellung Erläuterungsbericht Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems

### 3.12.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der ggs. Bereich befindet sich südlich der Donau in der Katastralgemeinde Angern. Gemäß Siedlungskonzept des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist in dem ggs. Bereich der Siedlungstyp „Bebauung in dezentralen Lagen“ (1c) vorzufinden (siehe Anhang 2).



Abbildung 87: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.12 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung

Die vorherrschende Bebauungsstruktur des Bereiches ist die freistehende Einzelbebauung, in Form von Einfamilienhäusern, die für Wohnzwecke genutzt werden und einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen. Die ggs. Grundstücke weisen ein- bis zwei Geschoße auf und sind gem. ihrer Nutzung als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet (siehe Abbildung 88 und Abbildung 89). Baulandreserven sind vereinzelt als Baulücken vorhanden.



Abbildung 88 (links): Bebauungsstruktur Barbaraweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 89 (rechts): Bebauungsstruktur Wolfsbergstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Die Erschließung des ggs. Siedlungsbereiches verläuft über die Schlossgasse, die nördlich des Bereiches in die Dorfstraße (L115) übergeht und ein starkes Gefälle aufweist. Es besteht im gesamten Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Das Befahren des Barbarawegs, von Norden kommend bis zum Übergang in die Schlossgasse, ist ausschließlich für Radfahrende und landwirtschaftliche Fahrzeuge gestattet. Die Verkehrswege

sind an einigen Stellen weniger als 4 m breit, weshalb ein gleichzeitiges Passieren entgegenkommender Fahrzeuge teils nicht möglich ist (siehe Abbildung 90 und Abbildung 91).



Abbildung 90 (links): Engstelle und Steigung der Schlossgasse, Blick Richtung Südost, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Abbildung 91 (rechts): Engstelle entlang des Barbarawegs, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024

Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke, abseits des Siedlungskerns der Katastralgemeinde und der Distanz zum Stadtzentrum von Krems, weisen diese ein hohes Maß an räumlicher Abgeschiedenheit auf.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich, vom nördlichen Rand des Bereiches gemessen, ca. 500 m entfernt. Die Haltestelle wird von regionalen Buslinien bedient. Die Bedienzeiten und Zielorte der Buslinien führen bei einem Großteil der Berufstätigen und Auszubildenden, deren Arbeits-/Ausbildungsort abseits von diesen Zielorten liegt oder außerhalb der Bedienzeiten erreicht werden muss, zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen PKW. Zudem wird diese Abhängigkeit durch die isolierte Lage abseits von den Versorgungseinrichtungen der Stadt (Nahversorger, öffentliche Einrichtungen und Schulen) verstärkt (siehe Kapitel 2.2).

Der ggs. Bereich ist von einer flächigen Siedlungsgrenze gem. der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte LGBl. Nr. 8000/76-2 umschlossen. Die Summe des Baulandes ist daher in diesem Teilbereich grundsätzlich nicht erweiterbar.

Der Siedlungsbereich ist größtenteils von Flächen mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgeben, wobei diese im Nordosten als Forst (FO) kenntlichgemacht sind. Diese als Forst kenntlichgemachte Fläche ist aufgrund der Hanglage in Richtung Westen abschüssig. Nördlich des Bereiches befindet sich das Schloss Wolfsberg, welches auf Grundstücken mit der Widmung Bauland Sondergebiet (BS-Gesundheitszentrum) situiert ist. Die Parkplätze des Schlosses (im Flächenwidmungsplan als private Verkehrsfläche (Vp) ausgewiesen) sind ebenso im Norden und Nordosten an den ggs. Bereich angrenzend.

### 3.12.3 Änderung und Planungsziele

Im betroffenen Änderungsbereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück beschränkt (Änderung von BW in BW-2WE, siehe Plandarstellung). Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen pro Grundstück soll siedlungsstrukturelle Fehlentwicklungen vermeiden sowie die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwirklichen. Der Änderungsbereich ist aufgrund folgender Aspekte vom Änderungsverfahren betroffen:

- **Wahrung des kleinteiligen Charakters:** Der Bereich ist durch freistehende Einzelbebauung und einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Eine Intensivierung der Wohnnutzung steht im Widerspruch mit dem Ziel „Erhalt der dörflichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur“ (Z3.2) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Krems 2040.
- **Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten:** Die bestehenden Straßenverhältnisse, insbesondere Engstellen, schränken die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr stark ein. Eine Intensivierung der Wohnnutzung kann zu Konflikten im

Verkehrssystem führen. Ein allfälliger Ausbau ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.

- **Lagebedingte Versorgungsprobleme:** Aufgrund der peripheren Lage abseits der Versorgungseinrichtungen herrscht eine auf lange Sicht unzureichende Versorgung des Bereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die großen Entfernungen für Fuß- und Radverkehr sowie das derzeitige Angebot des öffentlichen Verkehrs (Gütekategorie F) verstärken die Abhängigkeit vom PKW und erschweren die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen. Demnach ist eine Nutzungsintensivierung im ggs. Siedlungsgebiet mit dem Ziel „Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln“ (Z3.1) nicht vereinbar.
- **Umgebender Landschaftsraum:** Der Änderungsbereich grenzt an den von Weinbauflächen geprägten Landschaftsraum an. Derzeit stellt die kleinteilige Siedlungsstruktur einen sanften Übergang zum Landschaftsraum dar. Der Änderungsbereich ist daher nicht für eine Nutzungsintensivierung geeignet.

#### Mögliche Nutzungseinschränkungen und Umweltauswirkungen betreffend Schutzgebiete und Artenschutz

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage angrenzend an bestehendes Ortsgebiet, der starken anthropogenen Einflüsse sowie der vorhandenen Nutzung (überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke, Nutzung der Freiflächen vorwiegend als private Hausgärten und/oder Stellplatzflächen) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungen

Abbildung 1: Potenziale für Nachverdichtung in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung, Dezember 2024 .....	8
Abbildung 2: Qualitätszuordnung der Haltestellenkategorien des Güteklassenmodells, Quelle: ÖROK 2022 .....	9
Abbildung 3: Güteklassenzuordnung zu Haltestellenkategorien, Quelle: ÖROK 2022 .....	10
Abbildung 4: ÖV-Güteklassen, Quelle: ÖROK 2022 .....	10
Abbildung 5: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.1, ÄP 4.2, Quelle Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab .....	12
Abbildung 6: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9, Quelle Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024; ohne Maßstab .....	13
Abbildung 7: ÖV-Güteklassemodell ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.11, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab .....	14
Abbildung 8: ÖV-Güteklassemodell ÄP 4.6, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	15
Abbildung 9: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.3, ÄP 4.10, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab .....	16
Abbildung 10: ÖV-Güteklassenmodell ÄP 4.12, Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Krems, Stand 2024, ohne Maßstab .....	17
Abbildung 11: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.1 ÄP 4.2, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	20
Abbildung 12: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.1 ÄP 4.2, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	21
Abbildung 13: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, .....	22
Abbildung 14: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.7, ÄP 4.8, ÄP 4.9, .....	23
Abbildung 15: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.6, ÄP 4.11, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	24
Abbildung 16: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.4, ÄP 4.5, ÄP 4.6, ÄP 4.11, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	25
Abbildung 17: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.3, ÄP 4.10, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	26
Abbildung 18: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.3, ÄP 4.10, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	27
Abbildung 19: Entwurf Betriebsstättenkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.12, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	28
Abbildung 20: Entwurf Infrastrukturkonzept ÖEK Krems 2040, Ausschnitt ÄP 4.12, Quelle Stadt Krems, Stand 2021, ohne Maßstab .....	29
Abbildung 21: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.1 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	32
Abbildung 22 (links): Siedlungscharakter und Grundstücke mit der Widmung BA, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	33
Abbildung 23 (rechts): Siedlungscharakter entlang der Straße „Im Alauntal“, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	33
Abbildung 24 (links): Engstelle Straße "Im Alauntal", Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	33
Abbildung 25 (rechts): Engstelle Spiegelweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	33
Abbildung 26: Bushaltestelle, Quelle: Eigene Darstellung, Juli 2024 .....	33
Abbildung 27: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.2 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	36
Abbildung 28 (links): Siedlungscharakter "Am Rosenhügel" Blick Richtung Norden, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	37

Abbildung 29 (rechts): Siedlungscharakter "Am Rosenhügel" Blick Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	37
Abbildung 30 (links): Grundstücke mit der Widmung BA, Quelle: Eigene Aufnahmen, Juli 2024.....	37
Abbildung 31 (rechts): Grundstück mit mehr als drei Wohnungen im Bestand (Gst.-Nr. 386/2, KG Stein), Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	37
Abbildung 32 (links): Engstelle Knappenweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	38
Abbildung 33 (rechts): Engstelle Alauntalweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	38
Abbildung 34: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.3 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	41
Abbildung 35: Historische Ansicht des Änderungsbereiches. Kartenausschnitt Franziszeische Landesaufnahme, 19 Jahrhundert, Quelle: maps.arcanum.com .....	42
Abbildung 36 (links): Blick auf Kellergebäude, Quelle: Eigene Aufnahme, Juni 2024 .....	42
Abbildung 37 (rechts): Blick auf Kellergebäude, Quelle: Eigene Aufnahmen, Juni 2024 ...	42
Abbildung 38 (links): Blick auf Gst. Nr. .1449 (Widmung BB), Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	43
Abbildung 39 (rechts): Blick auf Gst.-Nr. 2907/1 bzw. 2907/3, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	43
Abbildung 40 (links): Engstelle entlang der Straße "Oberer Weinzierlberg", Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	43
Abbildung 41 (rechts): Engstelle entlang der Straße "Bründlgraben" und Blick auf Gst.-Nr. 2921, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	43
Abbildung 42 (links): Angrenzende dichte Bebauung, Sandgrube/Sigleithenstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	44
Abbildung 43 (rechts): Einkaufszentrum Widmung BK-Handelseinrichtung, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	44
Abbildung 44: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.4 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	47
Abbildung 45 (links): Bebauungsstruktur Ölkenweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	47
Abbildung 46 (rechts): Blick auf den Siedlungsbereich und Geländesprung, Blick Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	47
Abbildung 47 (links): Unbefestigte Abzweigung des Ölkenwegs, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	48
Abbildung 48 (rechts): Engstelle Ölkenweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	48
Abbildung 49: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.5 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	50
Abbildung 50 (links): Bebauungsstruktur Niglweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 ...	50
Abbildung 51 (rechts): Bebauungsstruktur Niglweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	50
Abbildung 52 (links): Blick entlang des Niglwegs Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	51
Abbildung 53 (rechts): Blick entlang des Niglwegs Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	51
Abbildung 54: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.6 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	53
Abbildung 55 (links): Bebauung entlang der Limbergstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	53
Abbildung 56 (rechts): Bebauung am Eigelweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	53
Abbildung 57 (links): Blick entlang der Limbergstraße Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	54
Abbildung 58 (rechts): Zufahrt zum Eigelweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	54
Abbildung 59: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.7 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	56
Abbildung 60 (rechts): Blick entlang des Pfaffenbergwegs, Richtung Südost, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	57
Abbildung 61 (links): Blick entlang des Pfaffenbergwegs, Richtung Nordwest, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	57
Abbildung 62 (links): Engstelle Pfaffenbergweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	57

Abbildung 63 (rechts): Engstelle Altenburgweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	57
Abbildung 64: Bahnübergang Pfaffenbergweg/Förthofstraße Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	57
Abbildung 65: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.8 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	60
Abbildung 66 (links): Offene Bebauungsweise entlang der Reisperbachtalstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, November 2024 .....	60
Abbildung 67 (rechts) Gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise entlang der Reisperbachtalstraße: Quelle Eigene Aufnahme, November 2024 .....	60
Abbildung 68 (rechts): Engstelle entlang der Reisperbachtalstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, November 2024.....	61
Abbildung 69 (links): Teilung der Reisperbachtalstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	61
Abbildung 70 (links): Gebäudebestand Grundstück Nr. .480, KG Stein, Quelle: Eigene Darstellung, Juli 2024 .....	62
Abbildung 71 (rechts): Angrenzender Wohnbau zum Änderungsbereich, Quelle: Eigene Darstellung, November 2024.....	62
Abbildung 72: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.9 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	64
Abbildung 73 (links): Blick entlang der Straße Steinspreng, Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	64
Abbildung 74 (rechts): Blick entlang der Straße Steinspreng, Richtung Westen, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	64
Abbildung 75 (links): Engstelle Steinspreng, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	65
Abbildung 76 (rechts): Engstelle Weinbergweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	65
Abbildung 77: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.10 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	67
Abbildung 78 (links): Bebauungsstruktur Mühlgasse, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	67
Abbildung 79 (rechts): Bebauungsstruktur Mühlgasse, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	67
Abbildung 80 (links): Erschließung der Gst.-Nr. .548, .549, 759, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	68
Abbildung 81 (rechts): Engstelle bei der Zufahrt zum Siedlungsbereich, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	68
Abbildung 82: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.11 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	70
Abbildung 83 (links): Blick entlang der Straße "Alt Rehberg" Richtung Süden, Quellen: Eigene Aufnahmen, Juli 2024.....	70
Abbildung 84 (rechts): Blick entlang der Straße "Alt Rehberg" Richtung Norden, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	70
Abbildung 85 (links): Engstellen entlang der Straße "Alt Rehberg", Blick Richtung Osten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	71
Abbildung 86 (rechts): Engstellen entlang der Straße "Alt Rehberg", Blick Richtung Nordwesten, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	71
Abbildung 87: Lage und Umgebung des vom Änderungsbereich 4.12 betroffenen Bereiches (rote Umrandung), Quelle: basemap.at/eigene Darstellung .....	73
Abbildung 88 (links): Bebauungsstruktur Barbaraweg, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024 .....	73
Abbildung 89 (rechts): Bebauungsstruktur Wolfsbergstraße, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	73
Abbildung 90 (links): Engstelle und Steigung der Schlossgasse, Blick Richtung Südost, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	74
Abbildung 91 (rechts): Engstelle entlang des Barbarawegs, Quelle: Eigene Aufnahme, Juli 2024.....	74

## Tabellen

Tabelle 1: Übersicht der Änderungsbereiche, 63. AE Flächenwidmungsplan Stadt Krems,  
Stand: Dezember 2024 .....4

## Anhang

- Anhang 1: Erhebung Anzahl der Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems, Stand: Juni/Juli 2024
- Anhang 2: Entwurf Siedlungskonzept zum ÖEK Krems 2040, Bericht und Plandarstellung (Grundlagenkarte Siedlungsstruktur), Stand: Dezember 2024 bzw. Februar 2023
- Anhang 3: Örtliches Entwicklungskonzept Krems 2040, Zielkatalog (Stand: 13.03.2023) des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.03.2023, Entwurf Plandarstellung (Stand: Dezember 2024)
- Anhang 4: Verkehrstechnische Untersuchung 2024, Änderung Flächenwidmung, Am Rosenhügel – Im Alauntal / Alauntalweg / Knappenweg, Limbergstraße / Eigelweg, Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, 25.11.2024, GZ: 24137

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 1: Im Alauntal/Spiegelweg (KG Egelsee)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/proj. ektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	.161	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 839;
2	.131	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 5899;
3	.141	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 844;
4	.151; Widmung BA	Egelsee	3	ELAK-Zahl: 843;
5	.114; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 845; auf dem Gst.-Nr. .129 Nebengebäude Garage
6	.93; Widmung BA	Egelsee	2	ELAK-Zahl: 1229;
7	734/11; Widmung BA	Egelsee	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
8	.140; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 295;
9	.210; Widmung BA	Egelsee	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
10	.204	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1246;
11	.203	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1248;
12	725/6	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1859;
13	725/3	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1244;
14	.138	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 838;
15	836/18;	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1279;
16	838/8	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 767;
17	.120	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1265;
18	.119	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1266;
19	.74	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 833;
20	.75/1;	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 826;
21	841/8; Widmung BA	Egelsee	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
22	.144; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 837;
23	.208	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1254;
24	.207	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 824;
25	.206	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 825;
26	.205	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 694;
27	.159	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1242;
28	630/1	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1877;
29	.92 (628)	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 2028;
30	.112	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 872;
31	613	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1249;
32	611	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1247;
33	609/1	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1648;
34	.153; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1238;
35	.214; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1259;

36	.154; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1551;
37	.201; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 842; auf dem Gst.-Nr. 440/2 Nebengebäude
38	437; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 5344; auf dem Gst.-Nr. .128 Nebengebäude
39	718/1; Widmung BA	Egelsee	0	ELAK-Zahl: 5662; landwirtschaftliches Nebengebäude
40	.96	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 841;
41	.123	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1548;
42	.117/1	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 966;
43	.117/2	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 2085;
44	.116	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 675;
45	635/2;	Egelsee	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude Garage
46	634	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 2898;
47	637	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 965; auf dem Gst.-Nr. 636 Nebengebäude

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems  
Änderungspunkt 2: Knappenweg/Alauntalweg/Am Rosenhügel/Im Alauntal (KG Stein/KG Egelsee)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/proj. ektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	198/1	Stein	1	ELAK-Zahl: 371; auf dem Gst.-Nr.: .508 Nebengebäude Garage;
2	217/3	Stein	1	ELAK-Zahl: 969; auf dem Gst.-Nr.: 216/4 Nebengebäude
3	.307	Stein	1	ELAK-Zahl: 1280;
4	219/2	Stein	1	ELAK-Zahl: 1270;
5	.331	Stein	1	ELAK-Zahl: 1273;
6	220/5	Stein	1	ELAK-Zahl: 3902;
7	.347	Stein	1	ELAK-Zahl: 1274;
8	374/8	Stein	1	ELAK-Zahl: 983;
9	.509	Stein	1	ELAK-Zahl: 2400;
10	185/1	Stein	2	ELAK-Zahl: 5940 und 1148;
11	185/2	Stein	1	ELAK-Zahl: 1278;
12	186/2	Stein	1	ELAK-Zahl: 1277;
13	187	Stein		*
14	192	Stein		*
15	.520	Stein	1	ELAK-Zahl: 2481;
16	.519	Stein	1	ELAK-Zahl: 3190;
17	.348	Stein	1	ELAK-Zahl: 1432;
18	374/7	Stein	1	ELAK-Zahl: 1276;
19	.514	Stein	1	ELAK-Zahl: 1275;
20	.453	Stein	1	ELAK-Zahl:3908;
21	374/15	Stein	1	ELAK-Zahl: 1059;
22	.376	Stein	1	ELAK-Zahl: 537;
23	.377	Stein	1	ELAK-Zahl: 1367
24	386/2	Stein	14	ELAK-Zahl: 995;
25	387/7	Stein	1	ELAK-Zahl: 2618;
26	387/2	Stein	1	ELAK-Zahl: 3294;
27	.72; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1230;
28	832/1; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1264;
29	.99; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 829;
30	.111; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 822;
31	.124; Widmung BA	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 828;
32	818	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1214;
33	734/9	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 827;
34	1102	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 3854; auf den Gst.-Nr. 387/3 u. Nr. 391/3 KG Stein Nebengebäude
35	.101	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 3399;

36	.70	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 1117; auf dem Gst.-Nr. 1101/1 Nebengebäude
37	.68/1	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 609;
38	.68/2	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 840;
39	.118/1	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 955;
40	.118/2	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 4292; auf dem Gst.-Nr. 1110/6 Nebengebäude
41	1099/1	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 887;
42	1099/2	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 5719;
43	1110/5	Egelsee	1	ELAK-Zahl: 361;
44	.308	Stein	1	ELAK-Zahl: 326;
45	.351	Stein	1	ELAK-Zahl: 509;
46	.429	Stein	1	ELAK-Zahl: 2026;
47	421/5	Stein	0	ELAK-Zahl: 8207; Nebengebäude
48	.426	Stein	1	ELAK-Zahl: 1668;
49	.416	Stein	1	ELAK-Zahl: 1200;
50	423/5	Stein	5	ELAK-Zahl: 1667;
51	423/4	Stein	1	ELAK-Zahl: 5239;
52	.417	Stein	1	ELAK-Zahl: 728;
53	423/6	Stein	1	ELAK-Zahl: 743;
54	.261/1	Stein	1	ELAK-Zahl: 3372;
55	408/1	Stein	*	
56	.454	Stein	1	ELAK-Zahl: 738;
57	401/1	Stein	1	ELAK-Zahl: 737;
58	.518	Stein	1	ELAK-Zahl: 636;
59	.259	Stein	1	ELAK-Zahl: 4556; auf dem Gst.-Nr.: .324 Nebengebäude

\* Hinweis: Aus Datenschutzgründen wird die Anzahl von Wohnungen pro Grundstück bei noch nicht errichteten Bauvorhaben nicht angegeben!

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 3: Bründlgraben (KG Krems)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	2838/8; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: 6247; Nebengebäude Vinothek Keller
2	2838/1; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude Keller
3	2814; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude Keller
4	2813; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude Keller
5	.670/3; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
6	.670/4; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: 1022; Nebengebäude Garage
7	2809/1; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: 6779; Nebengebäude Keller
8	.638/2; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: 8187; Nebengebäude Keller
9	.881; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: 977; Nbengebäude
10	2789; Widmung BA	Krems	1	ELAK-Zahl: 984;
11	2780/7; Widmung BA	Krems	0	ELAK-Zahl: 984; Nebengebäude Lagerraum und PKW-Abstellplätze
12	.1344; Widmung BA	Krems	1	ELAK-Zahl: 996;
13	.664/1	Krems	0	ELAK-Zahl: 5098; Nebengebäude Keller
14	.664/2	Krems	0	ELAK-Zahl: 1030; Nebengebäude Keller
15	.664/3	Krems	0	ELAK-Zahl: 1033; Nebengebäude Keller
16	.664/4	Krems	0	ELAK-Zahl: 7288; Nebengebäude Keller
17	.664/5	Krems	0	ELAK-Zahl: 2838; Nebengebäude Keller
18	.814	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude Keller
19	2915/6	Krems	1	ELAK-Zahl: 1911;
20	2917/3 und 2921	Krems	112	ELAK-Zahl: 987;
21	.1449; Widmung BB	Krems	0	ELAK-Zahl: 1026;
22	.661/3; Widmung BA	Krems	1	ELAK-Zahl: 3096; mit Fremdenzimmer, 14 Betten
23	2863/6	Krems	1	ELAK-Zahl: 1636;
24	2882/4	Krems	1	ELAK-Zahl: 3100;
25	2882/3	Krems	1	ELAK-Zahl: 3589;
26	2882/5	Krems	1	ELAK-Zahl: 1036;
27	2882/6	Krems	1	ELAK-Zahl: 3591;
28	2887/1	Krems	1	ELAK-Zahl: 3935;
29	2887/9	Krems	1	ELAK-Zahl: 5345;
30	2906/2	Krems	1	ELAK-Zahl: 3936;
31	2906/1	Krems	1	ELAK-Zahl: 3383;
32	.661/1	Krems	1	ELAK-Zahl: 991;
33	.1591	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude EVN-Trafo
34	2907/3	Krems	0	ELAK-Zahl: 7563; Nebengebäude Fertigteilgaragen
35	2907/1	Krems	42	ELAK-Zahl: 1001; 1020;
36	.898 und 2910/5	Krems	1	ELAK-Zahl: 1488;
37	.662	Krems	0	ELAK-Zahl: 4356; Nebengebäude Keller

38	.663	Krems	0	ELAK-Zahl: 5895; Nebengebäude Keller
39	1912/1	Krems	0	ELAK-Zahl: 5894; Nebengebäude Keller
40	.1321	Krems	1	ELAK-Zahl: 3094
41	2855/3	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
42	2856/2	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
43	2727/4	Krems	6	ELAK-Zahl: 5650;
44	2727/5	Krems	1	ELAK-Zahl: 3444;
45	2727/10	Krems	1	ELAK-Zahl: 3099;
46	2727/6	Krems	1	ELAK-Zahl: 3095
47	2727/1	Krems	18	ELAK-Zahl: 5363;
48	.1581	Krems	1	ELAK-Zahl: 3452;
49	.1582	Krems	1	ELAK-Zahl: 3454;
50	.1583	Krems	1	ELAK-Zahl: 3455;
51	.1584	Krems	1	ELAK-Zahl: 3456;
52	.1585	Krems	1	ELAK-Zahl: 3458;
53	.1586	Krems	1	ELAK-Zahl: 3461;
54	.1587	Krems	1	ELAK-Zahl: 3463;
55	.1588	Krems	1	ELAK-Zahl: 3445;
56	.1589	Krems	1	ELAK-Zahl: 3446;
57	.1590	Krems	1	ELAK-Zahl: 3451;
58	2728/3	Krems		*

\* Hinweis: Aus Datenschutzgründen wird die Anzahl von Wohnungen pro Grundstück bei noch nicht errichteten Bauvorhaben nicht angegeben!

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 4: Ölkenweg (KG Rehberg)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	.195	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2749;
2	.196	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2755;
3	.227	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2748;
4	84/4	Rehberg	0	ELAK-Zahl: 1479; Nebengebäude Garage
5	.192	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2751;
6	.193	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2752;
7	.194	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 1172;
8	89/9	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2750;
9	89/7	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2754;
10	670/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2746;
11	671/3	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5421;
12	675/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 6162;
13	679/2	Rehberg	0	ELAK-Zahl: 7293; Nebengebäude
14	696/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5783;

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems  
 Änderungspunkt 5: Rehberger Kellergasse/Niglweg (KG Rehberg)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	453/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2968;
2	453/1	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2972;
3	455/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 4175;
4	463/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2722;
5	.228	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2716;
6	465/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5256;
7	467/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2730;
8	479/3	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2720;
9	496/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2714;
10	496/5	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2734;
11	496/4	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2732;
12	500/3	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2731;
13	510/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2721;

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 6: Limbergstraße/Eigelweg (KG Rehberg)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	409/8	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 7336;
2	409/12	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 4400;
3	409/13	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5904;
4	411/4	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5125;
5	411/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 6015;
6	411/3	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 4270;
7	409/11	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 4403;
8	409/10	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5252;
9	409/9	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5272;
10	409/4	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 5148;
11	.108	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2491; auf dem Gst.-Nr.: 209 Nebengebäude Garage
12	.240	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2500;
13	214/4	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2502;
14	214/7	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2334;
15	255	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 4353; auf dem Gst.-Nr.: 214/2 Nebengebäude Garagen
16	258	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 109;
17	.233	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2492;
18	264/4	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2501;
19	264/3	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2493;
20	265/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 4039;
21	265/3	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2496;
22	270/5	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 2499;
23	284;285/1;285/2 u. 401/1	Rehberg		*

\* Hinweis: Aus Datenschutzgründen wird die Anzahl von Wohnungen pro Grundstück bei noch nicht errichteten Bauvorhaben nicht angegeben!

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems  
 Änderungspunkt 7: Pfaffenbergweg/Altenburgweg/Förthof (KG Stein)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	.276; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1224;
2	.278; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1388;
3	.279; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1316;
4	1290; Widmung BA	Stein	0	ELAK-Zahl: 2021;
5	1289; Widmung BA	Stein	0	ELAK-Zahl: 2020; Nebengebäude Weinkeller
6	.285/2; Widmung BA	Stein	0	ELAK-Zahl: 2020; Nebengebäude Garage
7	.450; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1314;
8	1484/4; Widmung BA	Stein	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
9	.285/1; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 2022;
10	.284; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1313;
11	.282/2; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 2773;
12	.477; Widmung BA	Stein	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
13	1120/4; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 442;

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 8: Reisperbachtalstraße (KG Stein)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	.269/5	Stein	1	ELAK-Zahl: 4819;
2	.269/1	Stein	2	ELAK-Zahl: 3024;
3	.269/4	Stein	1	ELAK-Zahl: 2678;
4	.488	Stein	1	ELAK-Zahl: 658;
5	.487	Stein	1	ELAK-Zahl: 4228;
6	.486;	Stein	1	ELAK-Zahl: 3855;
7	.485	Stein	1	ELAK-Zahl: 4537;
8	.484	Stein	1	ELAK-Zahl: 4534;
9	.483	Stein	1	ELAK-Zahl: 3375;
10	.482	Stein	1	ELAK-Zahl: 4535;
11	.481	Stein	1	ELAK-Zahl: 2759;
12	.480	Stein	13	ELAK-Zahl: 2933;
13	.479	Stein	1	ELAK-Zahl: 3010;
14	.431	Stein	1	ELAK-Zahl: 4770;
15	1173/18	Stein	1	ELAK-Zahl: 476;
16	.328	Stein	1	ELAK-Zahl: 4519;
17	1173/22	Stein	1	ELAK-Zahl: 1306;
18	.393	Stein	1	ELAK-Zahl: 3058;
19	1172; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1555;
20	.395; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1950;
21	.396; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 3502;
22	.397; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 1630;
23	.388; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 3038;
24	.387; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 2919;
25	.375; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 835;
26	.374; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 2993;
27	.373; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 2995;
28	.371; Widmung BA	Stein	1	ELAK-Zahl: 4851;

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 9: Steinspreng/Weinbergweg (KG Stein)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	.421	Stein	1	ELAK-Zahl: 4521;
2	.389	Stein	1	ELAK-Zahl: 4520;
3	.420	Stein	1	ELAK-Zahl: 3033;
4	.402	Stein	1	ELAK-Zahl: 2249;
5	.401	Stein	1	ELAK-Zahl: 898;
6	.303	Stein	0	ELAK-Zahl: 6186; Nebengebäude Keller
7	.439	Stein	1	ELAK-Zahl: 4231;
8	.457	Stein	2	ELAK-Zahl: 3146;
9	975/2	Stein	0	ELAK-Zahl: 7188; Nebengebäude
10	.494	Stein	1	ELAK-Zahl: 897;
11	975/8	Stein	1	ELAK-Zahl: 4525;
12	.407	Stein	1	ELAK-Zahl: 2737;
13	.390	Stein	1	ELAK-Zahl: 4207;

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 10: Mühlgasse (KG Krems)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	652/2	Krems	1	ELAK-Zahl: 1034;
2	.541/1	Krems	0	ELAK-Zahl: 6869; Presshaus
3	.541/2	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude Schuppen
4	.542	Krems	2	ELAK-Zahl: 2229;
5	.544	Krems	1	ELAK-Zahl: 3579;
6	.544	Krems	1	ELAK-Zahl: 3581;
7	.545/1	Krems	1	ELAK-Zahl: 2980;
8	.545/2	Krems	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
9	.546/1	Krems	1	ELAK-Zahl: 2462;
10	.546/2	Krems	1	ELAK-Zahl: 3481;
11	.546/3	Krems	1	ELAK-Zahl: 3203;
12	643/6	Krems	1	ELAK-Zahl: 4451;
13	643/3	Krems	1	ELAK-Zahl: 745;
14	643/4	Krems	1	ELAK-Zahl: 1857;
15	652/6	Krems	1	ELAK-Zahl: 530;
16	652/7	Krems	0	Erhebung Luftbild

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 11: Alt Rehberg/Kühbergweg (KG Rehberg)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	1707/1	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 433;
2	.191	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 434;
3	1711/15	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 1689;
4	1711/11	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 435;
5	1684/1	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 275;
6	.110	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 420;
7	1711/9	Rehberg	0	ELAK-Zahl: Nebengebäude
8	.166	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 430;
9	.41/2	Rehberg	1	ELAK-Zahl: 417;

**Erhebung Wohnungen pro Grundstück, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Magistrat der Stadt Krems**  
**Änderungspunkt 12: Wolfsbergstraße/Barbaraweg (KG Angern)**

Fortlaufende Nummer	Grundstücksnummer	Katastralgemeinde	Anzahl der bewilligten/projektierten Wohnungen	Anmerkung/Kommentar (z.B. Quelle der Erhebung - Bauakt ELAK-Zahl, Gebäude-/Wohnungsregister, Vor-Ort-Erhebung, Wissen Politik/Verwaltung)
1	125	Angern	1	ELAK-Zahl: 4183;
2	127/2	Angern	1	ELAK-Zahl: 1353;
3	299/1	Angern	1	ELAK-Zahl: 3040;
4	.77	Angern	1	ELAK-Zahl: 4453;
5	154/3	Angern	1	ELAK-Zahl: 5913;
6	.2	Angern	1	ELAK-Zahl: 902; mit Gästehaus;
7	154/2	Angern	1	ELAK-Zahl: 3104;
8	158/3	Angern	1	ELAK-Zahl: 3245;



# Örtliches Entwicklungskonzept Kreams 2040

Siedlungskonzept



**KNOLLCONSULT**  
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

**Wien, Kreams, Eisenstadt, Gratkorn**  
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at  
[www.knollconsult.at](http://www.knollconsult.at)



# Örtliches Entwicklungskonzept Krems 2040

## Siedlungskonzept

**Auftraggeber:in**      **Magistrat der Stadt Krems an der Donau**  
Obere Landstraße 4  
A-3500 Krems an der Donau

**Auftragnehmer:in**    **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**  
Roseggerstraße 4/2  
A-3500 Krems an der Donau  
T. +43 2732 76416  
E. krems@knollconsult.at

**Bearbeitung**        DI DI Jochen Schmid  
DI Julia Pechhacker  
Florian Woller, MA

**Stand**                Dezember 2024

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Überblick	1
1.2	Charakteristika der Katastralgemeinden, Stadtteile und Ortschaften	1
1.3	Historische Entwicklung der Stadt	3
<b>2</b>	<b>Bevölkerungsstruktur und -entwicklung</b>	<b>5</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung 2013-2023	5
2.2	Bevölkerungsstruktur	6
2.3	Geburten- und Wanderungsbilanz	7
2.4	Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze nach Ortschaften	8
2.5	Haushaltsstruktur	10
2.6	Prognosen	11
2.6.1	Bevölkerungsprognose	12
2.6.2	Bevölkerungsstrukturprognose	13
2.6.3	Haushaltsstrukturprognose	14
2.7	Angestrebte Bevölkerungsentwicklung	15
<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>	<b>17</b>
3.1	Siedlungsstrukturtypen	17
3.1.1	Definition der Siedlungsstrukturtypen	17
3.1.2	Beschreibung der Siedlungsstrukturtypen	17
3.1.3	Flächen- und Bevölkerungsanteile der Siedlungsstrukturtypen	29
3.2	Siedlungsgrenzen	29
<b>4</b>	<b>Bauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>31</b>
4.1	Gebäudebestand	31
4.2	Flächenbilanz und Baulandreserven	31
4.3	Denkmalschutz	33
4.4	Erhaltungswürdige Altortgebiete	34
4.5	Schutzzonen	34
4.6	Zentrumszone	35
4.7	Hochhäuser	36
4.8	Weltkulturerbe Wachau	36
<b>5</b>	<b>Analyse</b>	<b>38</b>
5.1	Funktionen und Versorgungssituation der Stadt	38
5.2	Nachverdichtungspotenziale	40

5.3	Sensible Siedlungsbereiche .....	41
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Ziele des ÖEK hinsichtlich der Siedlungsstruktur und -entwicklung .....</b>	<b>46</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>47</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>50</b>
	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>51</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>52</b>

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024

# 1 Einleitung

## 1.1 Lage und Überblick

Die Statutarstadt Krems an der Donau liegt Luftlinie etwa 23 km nördlich der Landeshauptstadt St. Pölten und etwa 60 km westlich der Bundeshauptstadt Wien. Das Stadtgebiet, das eine Fläche von 51,65 km<sup>2</sup> (Statistik Austria, 2020) umfasst, wird von der Donau in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt.

Die Stadt ist über die Stockerauer Schnellstraße (S5) bzw. über eine Abzweigung der Franz-Josefs-Bahn an die Bundeshauptstadt Wien angebunden. Weitere wichtige Verkehrsachsen sind die Kremser Schnellstraße (S33), die Krems mit St. Pölten verbindet, die Landesstraße B3, die entlang der Donau verläuft und eine Verbindung zur Westautobahn (A1) darstellt, sowie die Verbindungen ins Waldviertel (z.B. B37 Richtung Zwettl oder B34 Richtung Horn).

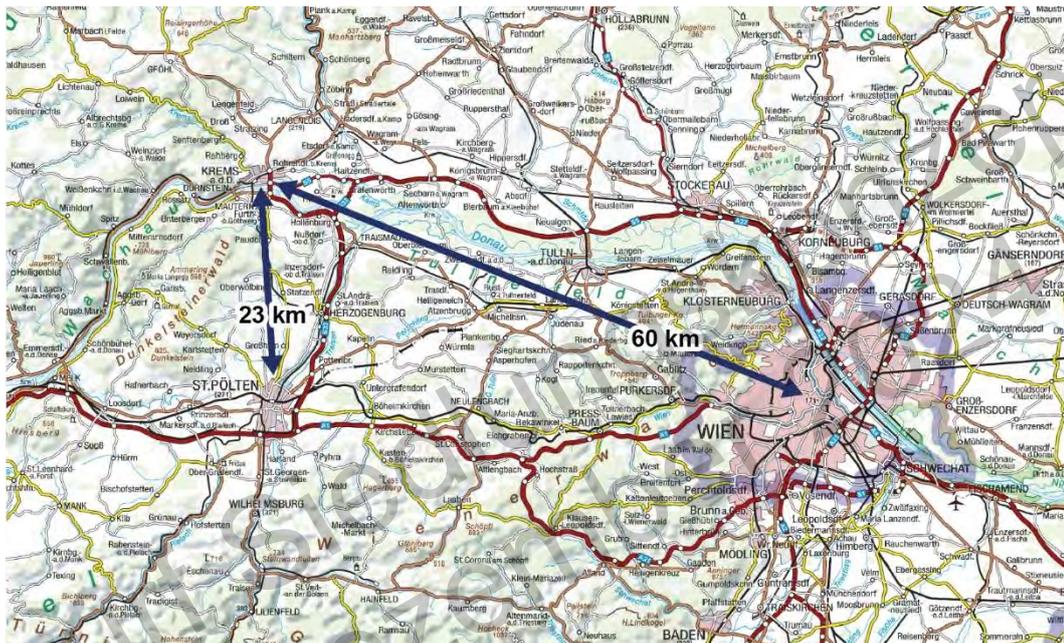


Abbildung 1: Lage der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung

## 1.2 Charakteristika der Katastralgemeinden, Stadtteile und Ortschaften

Die Donau stellt seit den Ursprüngen der Stadt einen wichtigen Bezugspunkt für die Stadt Krems an der Donau dar. Dementsprechend liegt der Siedlungsschwerpunkt auch heute noch entlang der Donau. Das Zentrum der Stadt liegt nördlich der Donau, wo die Siedlungsbereiche mehrerer Ortschaften zusammengewachsen sind. Die Grenzen zwischen den Katastralgemeinden, von denen es insgesamt elf gibt (siehe Abbildung 2), sind insbesondere im zusammengewachsenen Zentrum heute nicht mehr erkennbar. Die Städtegemeinschaft zwischen Krems und Stein kann urkundlich bis an den Anfang des 14. Jahrhunderts zurückverfolgt werden (Stadtmarketing Krems GmbH, o.D.). Heute erstreckt sich das zentrale Siedlungsgebiet von Stein im Westen bis zum Betriebsgebiet im Osten und umfasst die Stadtteile Krems, Und, Mitterau, Weinzierl, Wiener Straße, Landersdorf und Lerchenfeld. In nördlicher Richtung umfasst das zentrale Siedlungsgebiet zudem auch die Stadtteile Rehberg und Am Steindl.

Dieser zusammengewachsene Kern ist städtisch geprägt. Aufgrund der vielfältigen Funktionen, die das zentrale Siedlungsgebiet erfüllt, ist hier eine heterogene Siedlungsstruktur anzutreffen. Insbesondere hervorzuheben sind im Hinblick auf die Kernstadt die mittelalterlich geprägten Altstädte von Krems und Stein. Neben einer Vielzahl von historischen Son-

derstrukturen (historische Gebäude, die Schulen, Universitäten oder öffentliche Einrichtungen beheimaten, sowie Kirchen), ist randlich vermehrt eine lockere Bebauung anzutreffen, die nach 1945 entstanden ist. Aufgrund der Entstehungsgeschichte sind im städtischen Zentrum auch heute noch alte Dorfstrukturen erkennbar, so bspw. die Straßendorfstrukturen in Weinzierl. Das Betriebs- und Industriegebiet im Osten der Kernstadt umfasst eine Fläche von 237,4 ha und nimmt somit einen beträchtlichen Anteil (39,5 %) des zentralen Siedlungsgebietes in Anspruch. Die unterschiedlichen im zentralen Siedlungsgebiet anzutreffenden Siedlungsstrukturtypen werden im Detail im Kapitel 3.1 betrachtet.



Abbildung 2: Die elf Katastralgemeinden der Stadt Krens an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 und basemap.at, 2023; eigene Darstellung



Abbildung 3: Stadtteile der Stadt Krens an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 und basemap.at, 2023; eigene Darstellung

Die weiteren Siedlungsgebiete in der Stadt Krems an der Donau sind hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur überwiegend dörflich geprägt. Die dörflichen Strukturen nördlich der Donau sind Scheibenhof, Egelsee und Gneixendorf. Egelsee und Gneixendorf haben sich jeweils um einen historischen landwirtschaftlichen Ortskern entwickelt. Heute sind alle drei Ortschaften von Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte geprägt, wobei speziell Gneixendorf in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung hin zu dichter Wohnbebauung erfahren hat.

Südlich der Donau befinden sich die Ortschaften Brunnkirchen, Angern, Thallern und Hollenburg, wobei die Siedlungsgebiete von Angern und Thallern zusammengewachsen sind. In allen drei Siedlungsgebieten sind alte dörfliche und vom Weinbau geprägte Strukturen zu finden. Wie auch in den dörflichen Siedlungsgebieten nördlich der Donau, sind auch hier in den vergangenen Jahrzehnten Siedlungsstrukturen mit geringen Dichten entstanden.

Abgesehen von der Einteilung in Katastralgemeinden kann die Stadt Krems an der Donau auch in Stadtteile gegliedert werden. Wie in Abbildung 3 ersichtlich decken sich die Stadtteile nur teilweise mit den Katastralgemeindengrenzen. Die Stadtteile haben keine administrative Bedeutung und wurden in dieser Form für die Erarbeitung des ÖEK definiert.

### 1.3 Historische Entwicklung der Stadt

Das Gebiet, wo heute die Stadt Krems an der Donau liegt, gehört zu den ältesten Lebensräumen entlang der Donau. Die „Venus vom Galgenberg“, eine mehr als 32.000 Jahre alte Frauenstatue, belegt die altsteinzeitliche Besiedelung der Region (Magistrat der Stadt Krems an der Donau, o.D.). Nach der römischen Besiedlung, mit der der Weinbau ins Land um Krems kam, siedelten ab dem 1. Jahrhundert germanische Rugier im heutigen Stein. Funde aus dem Raum Krems-Stein lassen außerdem darauf schließen, dass sich ab dem 7. Jahrhundert slawische Siedlungen im heutigen Stadtgebiet befanden (Museum Niederösterreich, o.D.).

Die erste urkundliche Erwähnung einer heute noch existierenden Ortschaft entstammt dem 9. Jahrhundert. Dabei handelt es sich um Hollenburg, das in einer Schenkungsurkunde aus dem Jahr 860 erwähnt wird. Ein Dokument, das etwas mehr als 100 Jahre später entstanden ist, stellt mit der Nennung einer Burg namens „Chremisa“ die erste urkundliche Erwähnung von Krems dar. Im 11. Jahrhundert folgt die erste urkundliche Erwähnung von Stein (Magistrat der Stadt Krems an der Donau, o.D.).

In den folgenden Jahrhunderten war die Doppelstadt Krems-Stein, der das gemeinsame Stadtrecht im Jahr 1305 verliehen wurde, ein wichtiger Umschlagplatz zwischen dem Güterverkehr zu Lande und auf der Donau. Insbesondere der Handel mit Wein, Salz und Eisen zeichnete sich für die wirtschaftliche Blüte im Spätmittelalter verantwortlich (Museum Niederösterreich, o.D.). Die günstige Lage am Kreuzungspunkt wichtiger Handelswege bescherte der Doppelstadt Krems-Stein in diesem Abschnitt ihrer Stadtgeschichte nicht nur ein starkes wirtschaftliches, sondern auch ein starkes räumliches Wachstum (Magistrat der Stadt Krems an der Donau, o.D.).

Das 17. Jahrhundert war aufgrund der Verlagerung von internationalen Handelswegen und des Bedeutungsrückgangs des Donauhandels von einem wirtschaftlichen Rückgang geprägt. Zudem erlitt die Stadt durch die Belagerung und die Eroberung durch die Schweden 1645, sowie durch die spätere Rückeroberung, schwere Schäden. Der wirtschaftliche Aufschwung setzte erst mit Beginn des 18. Jahrhunderts wieder ein (Museum Niederösterreich, o.D.).

Eine für das heutige Stadtgebiet ungewöhnliche wirtschaftliche Tätigkeit trug ab der Mitte des 18. Jahrhunderts zum wirtschaftlichen Aufschwung von Thallern bei. Ab dem Jahr 1758 wurde in Thallern Braunkohle abgebaut. Mit Unterbrechungen wurde für etwa 150 Jahre Bergbau in Thallern betrieben. Die Unterbrechungen waren mitunter auf Wassereinbrüche, begünstigt durch die Nähe zur Donau, zurückzuführen (Frühwirth, 2000). Die Auswirkungen des Bergbaus machen sich in Form von Unsicherheiten im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Untergrundes im Bereich von ehemaligen Stollen und Schächten bis heute bemerkbar.

Die Ausdehnung der heute zur Stadt Krems an der Donau gehörenden und teilweise zusammengewachsenen Ortschaften hat sich, wie in Abbildung 4 ersichtlich, seit dem Beginn des 19. Jahrhunderts maßgeblich verändert. Im 19. Jahrhundert wurden die Stadtmauer von Krems und deren Tore zu weiten Teilen abgetragen, was die größte Veränderung des Stadtbildes seit dem Mittelalter darstellte. Mit dem Beginn der Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden die ersten größeren Fabriken im heutigen Stadtgebiet. Im Jahr 1872 erfolgte der Anschluss an das Eisenbahnnetz (Museum Niederösterreich, o.D.).



Abbildung 4: Gebiet der heutigen Stadt Krems an der Donau aus der Franziszeischen Landesaufnahme (1809-1818); Quelle: Arcanum Maps

Bereits einige Jahre zuvor, im Jahr 1849, wurde die enge Verbundenheit von Krems und Stein durch die Einrichtung zweier eigenständiger Stadtverwaltungen zwischenzeitlich unterbrochen. Ab 1850 gehörte Förthof zu Stein. Weinzierl wurde im Jahr 1905 in die Stadt Krems eingemeindet. Zu Beginn des zweiten Weltkrieges erfolgten zahlreiche weitere Eingemeindungen. Ab 1938 gehörten Aigen, Angern, Baumgarten, Brunnkirchen, Egelsee, Furth, Gneixendorf, Landersdorf, Mautern, Mauternbach, Ober- und Unterrohrendorf, Palt, Rehberg, Stein, Steinaweg und Thallern zu Groß-Krems. Zehn Jahre später schieden alle Ortschaften, bis auf Landersdorf, Rehberg und Stein wieder aus dem Großverband aus (Frühwirth, 2000).

In der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg galt der Fokus dem Erhalt des architektonischen Erbes und der Verknüpfung mit der Moderne. Im Jahr 1970 wurde Gneixendorf wieder eingemeindet. Zwei Jahre später erfolgte die Eingemeindung von Egelsee, Angern, Thallern, Brunnkirchen und Hollenburg, wodurch die heute gültigen administrativen Grenzen hergestellt wurden (Frühwirth, 2000). Außerdem bedeutete die Erweiterung auf das südliche Donauufer, dass die einstmals trennende Donau zum verbindenden Element wurde. In der jüngeren Vergangenheit etablierte sich Krems an der Donau mit der Kunstmeile in Stein und den ansässigen universitären Einrichtungen als Kultur- und Universitätsstadt (Museum Niederösterreich, o.D.).

## 2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung 2013-2023

Zum 1. Jänner 2023 konnte die Stadt Krems an der Donau eine Bevölkerung von 25.271 Personen verzeichnen. Am 1. Jänner 2013 lebten 1.324 Personen weniger, also 23.947, in der Stadt Krems an der Donau (siehe Abbildung 5). Das entspricht einem Wachstum von 5,5 % in den letzten 10 Jahren bzw. einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 0,54 % pro Jahr. Das Land Niederösterreich hat im selben Zeitraum einen geringfügig höheren Bevölkerungszuwachs von 6,2 % verzeichnet (siehe Abbildung 6).



Abbildung 5: absolute Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Statistik Austria, 2023; eigene Darstellung

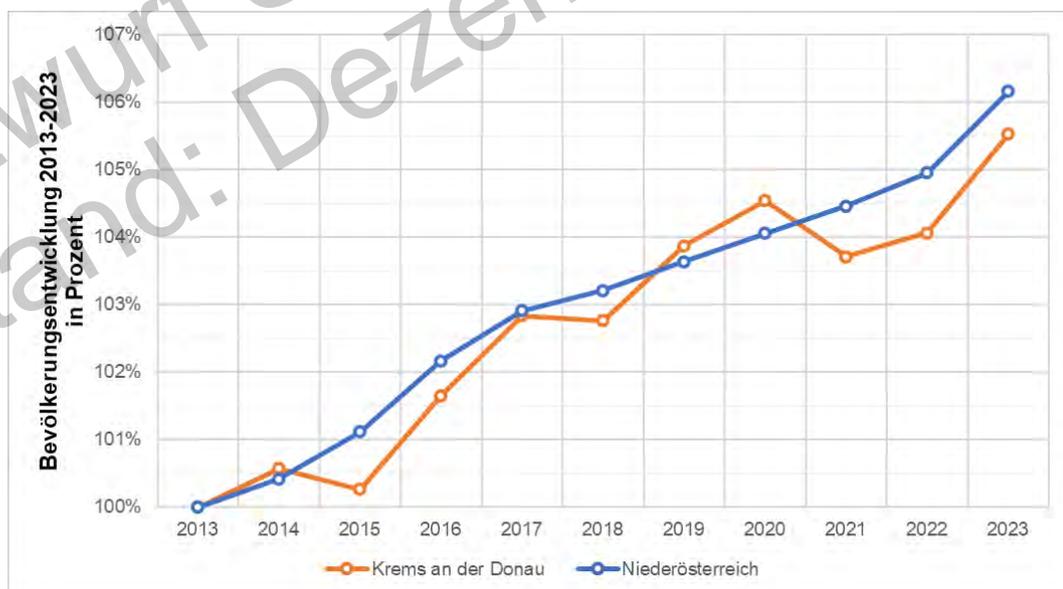


Abbildung 6: relative Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau und des Landes Niederösterreich von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Statistik Austria, 2023; eigene Darstellung

## 2.2 Bevölkerungsstruktur

Von der in der Stadt Krems an der Donau lebenden Bevölkerung entfiel zum 1. Jänner 2023 ca. ein Drittel (33,7 %) auf die Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen, die damit die größte Altersgruppe darstellt. Die Altersgruppe der 19- bis 40-Jährigen bildet mit 31,9 % der Bevölkerung die zweitgrößte Altersgruppe. Etwa ein Fünftel (21,5 %) der in der Stadt Krems an der Donau lebenden Menschen ist 66 Jahre oder älter. Die am schwächsten vertretene Altersgruppe ist jene der 0- bis 18-Jährigen (siehe Abbildung 7).

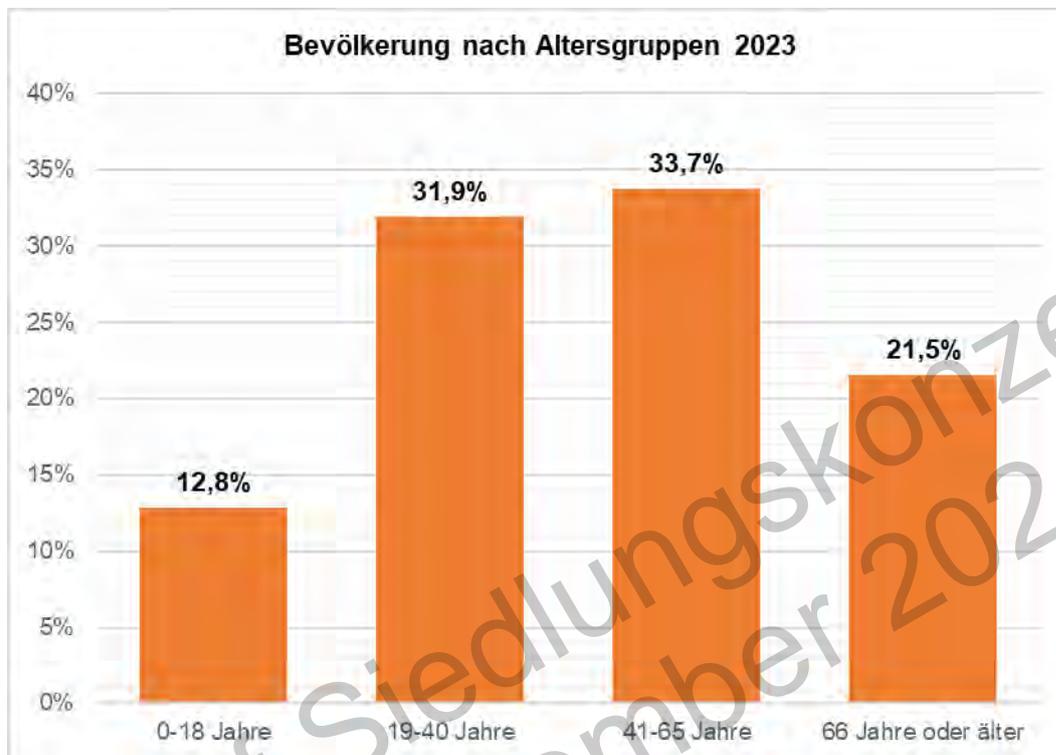


Abbildung 7: Bevölkerung der Stadt Krems an der Donau nach Altersgruppen (Stichtag: 1. Jänner 2023); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

Die Entwicklung der Altersgruppen in den letzten 10 Jahren (siehe Abbildung 8) zeigt, dass die Altersgruppe der ältesten Personen jene ist, die den stärksten Zuwachs erfahren hat. Zum 1. Jänner 2023 lebten um 23,8 % mehr Menschen, die 66 Jahre oder älter waren, in der Stadt Krems an der Donau als 10 Jahre zuvor. Die Altersgruppe der 19- bis 40-Jährigen erfuhr von 2013 bis 2023 das zweitstärkste Wachstum (insgesamt +11,8 %). Die Zahl der 0- bis 18-Jährigen ging zwar zwischenzeitlich zurück, insgesamt kommt diese Altersgruppe in den letzten 10 Jahren allerdings auf einen Zuwachs von 5,7 %. Die Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen erfuhr im Zeitraum von 2013 bis 2023 mit +3,5 % den geringsten Zuwachs.

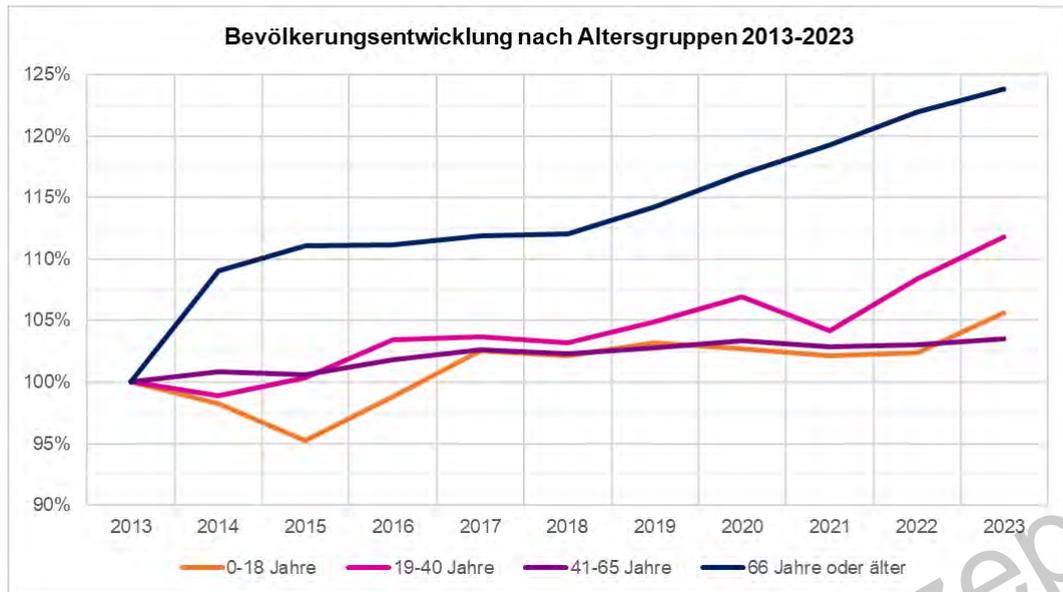


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 nach Altersgruppen (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

### 2.3 Geburten- und Wanderungsbilanz

Wie in Abbildung 9 ersichtlich, ist der Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre (wie in Kapitel 2.1 erläutert) nicht auf die Geburtenbilanz zurückzuführen. In den Jahren 2012 bis 2022 gab es in der Stadt Krems an der Donau durchwegs mehr Sterbefälle als Geburten und somit eine negative Geburtenbilanz. Auffällig ist dabei, dass die Geburtenbilanz in den letzten Jahren weniger stark negativ ausgefallen ist als beispielsweise in den Jahren 2012 bis 2015. Dieser Umstand ist auf den Anstieg an Geburten, der in den letzten Jahren zu verzeichnen war, zurückzuführen.

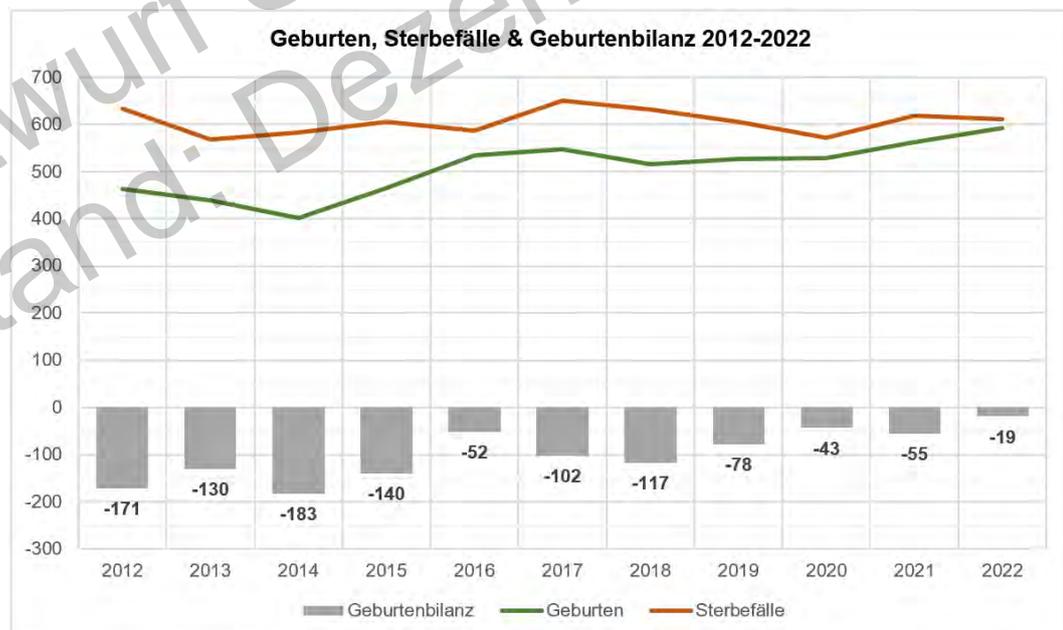


Abbildung 9: Geburten, Sterbefälle und Geburtenbilanz der Stadt Krems an der Donau von 2012 bis 2022; Quelle: Statistik Austria, 2023; eigene Darstellung

Tabelle 1 zeigt, dass der Bevölkerungszuwachs wanderungsbedingt ist. Die Binnenwanderungen, also Wanderungen innerhalb Österreichs, fallen stärker ins Gewicht als die Wanderungen in das und aus dem Ausland. In den Jahren 2012 bis 2022 verzeichnete die Stadt Krems an der Donau jährlich zwischen 1.300 und 1.800 Zuzüge aus anderen Gemeinden innerhalb Österreichs. Die Wegzüge innerhalb Österreichs fielen in diesem Zeitraum in der Regel geringer aus. Ein negativer Binnenwanderungssaldo war lediglich in den Jahren 2014, 2017 und 2020 zu verzeichnen. Die jährlichen Zuzüge aus dem Ausland und Wegzüge ins Ausland lagen im selben Zeitraum zwischen 336 und 855. Der Wanderungssaldo mit dem Ausland fiel seit dem Jahr 2014 durchwegs positiv aus. Insgesamt verzeichnete die Stadt Krems an der Donau zwischen 2012 und 2022 acht Mal einen positiven und drei Mal einen negativen Wanderungssaldo.

	Wanderungen innerhalb Österreichs			Wanderungen in das/aus dem Ausland			Wanderungssaldo (gesamt)
	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	
2012	1.299	1.285	+14	336	366	-30	-16
2013	1.509	1.274	+235	327	356	-29	+206
2014	1.321	1.414	-93	444	383	+61	-32
2015	1.576	1.353	+223	558	387	+171	+394
2016	1.682	1.433	+249	510	492	+18	+267
2017	1.494	1.496	-2	503	458	+45	+43
2018	1.614	1.380	+234	539	460	+79	+313
2019	1.568	1.470	+98	577	453	+124	+222
2020	1.357	1.516	-159	534	450	+84	-75
2021	1.557	1.492	+65	591	437	+154	+219
2022	1.829	1.689	+140	855	546	+309	+449

Tabelle 1: Wanderungen innerhalb Österreichs (Binnenwanderungen), Wanderungen mit dem Ausland und Wanderungssaldo der Stadt Krems an der Donau von 2012 bis 2022; Quelle: Statistik Austria, 2023

## 2.4 Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze nach Ortschaften

Aufgrund der abweichenden Datenquelle stimmen die Zahlen zu den Hauptwohnsitzen (HWS) nicht mit den Bevölkerungszahlen der Statistik Austria (siehe Kapitel 2.1) überein.

Zum 1. Jänner 2023 verzeichnete die Stadt Krems an der Donau laut Meldeamt 25.417 Hauptwohnsitze (Magistrat der Stadt Krems an der Donau, 2023). Der überwiegende Anteil der in der Stadt Krems an der Donau gemeldeten Hauptwohnsitze entfällt auf die Katastralgemeinde Krems (siehe Abbildung 10). Knapp 60 % der Hauptwohnsitze sind hier zu finden. Alle weiteren Katastralgemeinden weisen Anteile von unter 10 % auf, wobei Lerchenfeld, Stein und Rehberg mit jeweils zwischen 7 % und 8 % der gemeldeten Hauptwohnsitze zu den größeren der verbleibenden Katastralgemeinden gehören. Gneixendorf weist noch einen Anteil an gemeldeten Hauptwohnsitzen von über 5 % auf, alle weiteren Katastralgemeinden bleiben unter der 5 %-Marke.

Ein Blick auf die Entwicklung der Hauptwohnsitze von 2013 bis 2023 (siehe Abbildung 11) zeigt, dass Gneixendorf jene Katastralgemeinde ist, die mit Abstand das stärkste Wachstum erfahren hat. Zum 1. Jänner 2023 gab es in Gneixendorf um 70,1 % mehr Hauptwohnsitze als noch im Jahr 2013 (entspricht +543 HWS). Mit einem Zuwachs von 32,1 % (+282 HWS) bzw. 8,1 % (+24 HWS) folgen Landersdorf und Thallern auf dem zweiten und dritten Platz. Ein Anstieg der Hauptwohnsitze war im Zeitraum von 2013 bis 2023 außerdem in den Ka-

tastralgemeinden Krems, Scheibenhof und Rehberg zu verzeichnen. Die Katastralgemeinden Stein, Lerchenfeld, Egelsee und Angern verzeichneten jeweils einen Rückgang der Hauptwohnsitze, wobei Stein mit einem Rückgang von -11,4 % hervorsticht. Hollenburg wies am 1. Jänner 2023 genauso viele Hauptwohnsitze auf wie 10 Jahre zuvor.



Abbildung 10: Hauptwohnsitze in der Stadt Krems an der Donau 2023 nach Katastralgemeinden (Stichtag: 1. Jänner 2023); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

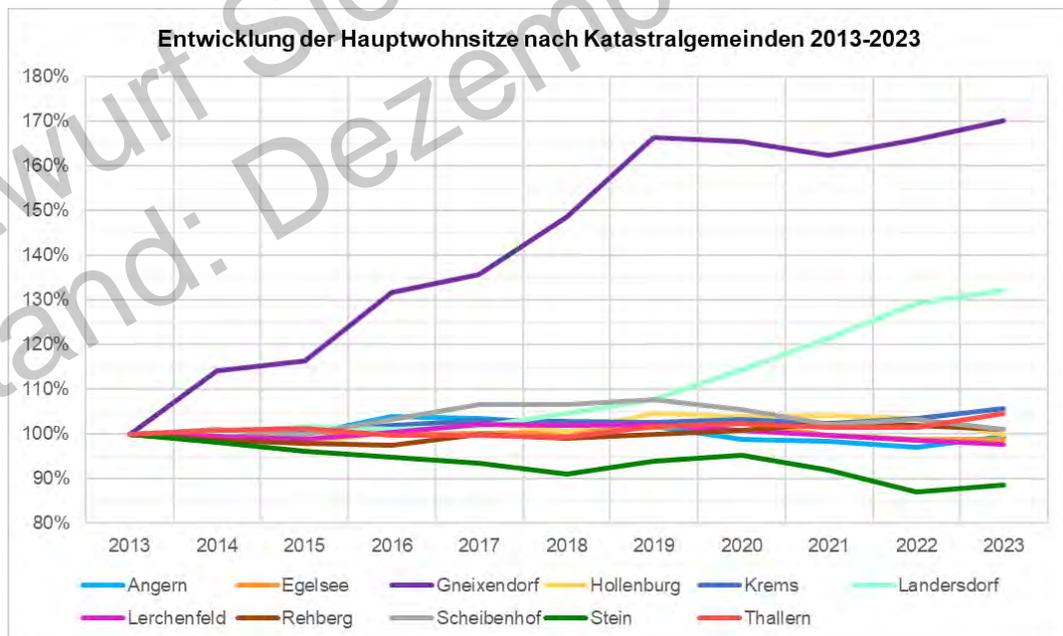


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 nach Katastralgemeinden (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

Wie in Abbildung 12 ersichtlich, gab es bei den Anteilen der Nebenwohnsitze (NWS) an den gesamten Wohnsitzen in den Katastralgemeinden im Zeitraum von 2013 bis 2023 keine erheblichen Veränderungen. Die stärkste Veränderung verzeichnete die Katastralgemeinde

Scheibenhof. Hier stieg der Anteil der Nebenwohnsitze von 13,2 % (entspricht 14 NWS) auf 20,5 % (24 NWS). Stein verzeichnete den zweitstärksten Zuwachs von 24,9 % (741 NWS) auf 31,1 % (891 NWS). Nur eine Katastralgemeinde verzeichnete im Zeitraum von 2013 bis 2023 einen Rückgang des Anteils der Nebenwohnsitze. In Angern ging der Anteil der Nebenwohnsitze von 15,9 % (33 NWS) auf 15,6 % (32 NWS) zurück.

Sowohl 2013 als auch 2023 war Stein jene Katastralgemeinde mit dem höchsten Anteil an Nebenwohnsitzen. Neben Stein verzeichneten 2023 außerdem die Katastralgemeinden Krems und Scheibenhof einen Anteil an Nebenwohnsitzen von über 20 %. Insgesamt lag der Anteil der Nebenwohnsitze in der Stadt Krems an der Donau zum 1. Jänner 2023 bei 21,5 % (6.956 NWS). Zehn Jahre zuvor lag der Anteil bei 18,1 % (5.301 NWS).

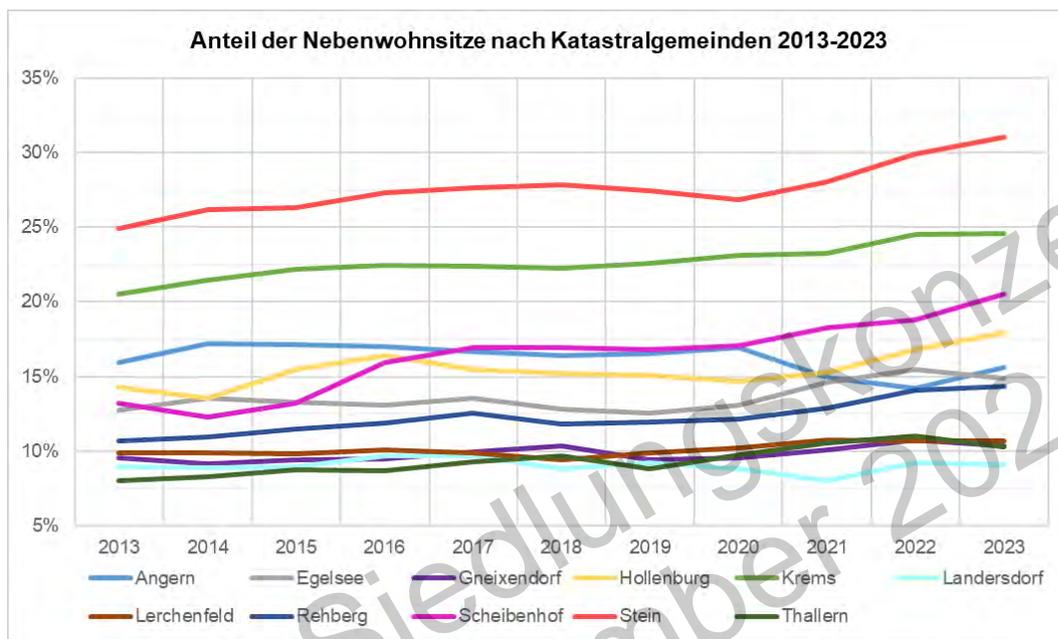


Abbildung 12: Nebenwohnsitze in der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 nach Katastralgemeinden (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

## 2.5 Haushaltsstruktur

In der Stadt Krems an der Donau gab es zum 1. Jänner 2023 insgesamt 12.339 Haushalte (HH). Im Hinblick auf die Haushaltsstruktur zeigt sich im Zeitraum von 2013 bis 2023 ein weitestgehend konstantes Bild (siehe Abbildung 13).

Der Bevölkerungszuwachs, den die Stadt Krems in den vergangenen 10 Jahren erfahren hat (siehe Kapitel 2.1), schlug sich bei allen Haushaltsgrößen nieder (siehe Abbildung 14). Am stärksten erhöhte sich im Zeitraum von 2013 bis 2023 die Anzahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen (+20,3 % bzw. +143 HH). Das zweitstärkste Wachstum verzeichneten die 1-Personen-Haushalte (+9,6 % bzw. +390 HH), gefolgt von den 2-Personen-Haushalten (+5,8 % bzw. +206 HH). Auch die 3-4-Personen-Haushalte konnten zwischen 2013 und 2023 einen geringen Zuwachs verbuchen (+0,4 % bzw. +13HH).

Durch die stärkeren Zuwächse bei den 1-Personen-Haushalten sowie bei den Haushalten mit fünf oder mehr Personen verschob sich die anteilshafte Verteilung der gesamten Haushalte im Zeitraum von 2013 bis 2023 geringfügig in die Richtung dieser beider Haushaltsgruppen (siehe Abbildung 13). Zum 1. Jänner 2023 handelte es sich bei 36,2 % der Haushalte um 1-Personen-Haushalte. Die 2- und 3-4-Personen-Haushalte stellten 30,6 % bzw. 26,3 % der Haushalte in der Stadt Krems an der Donau dar. Fünf oder mehr Personen lebten in nur knapp 6,9 % der Haushalte.

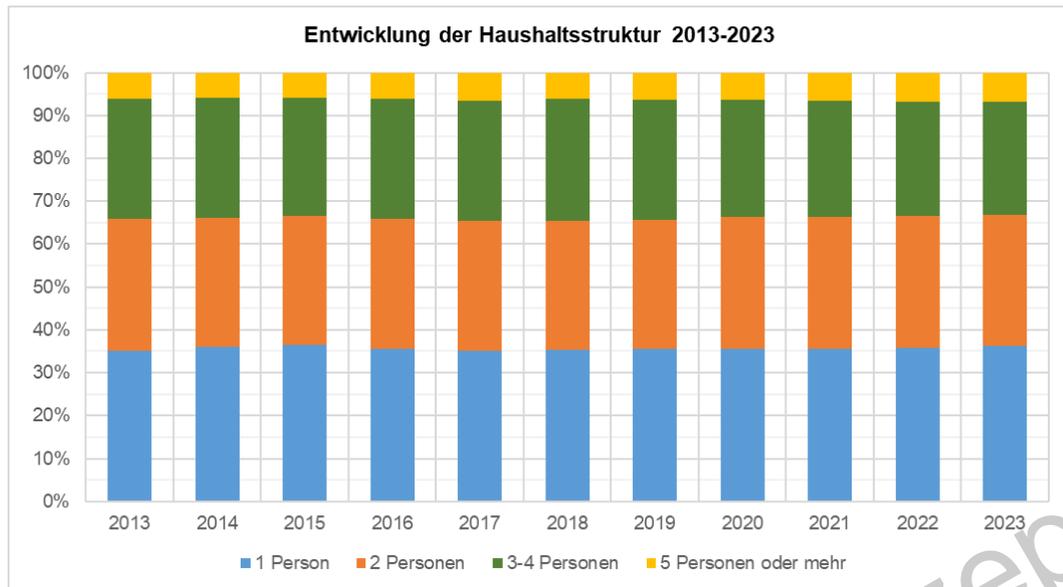


Abbildung 13: Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

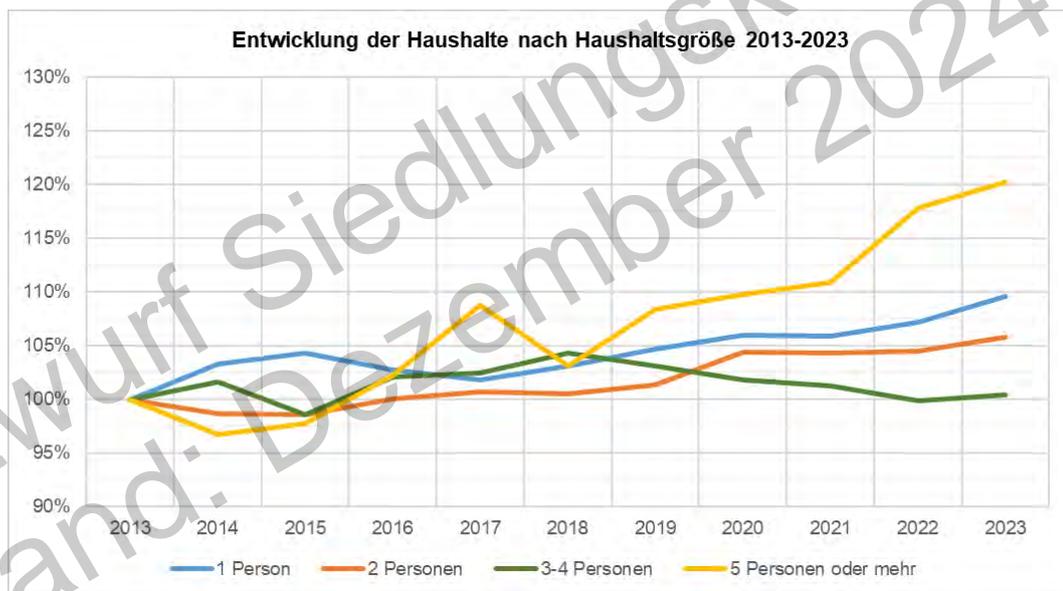


Abbildung 14: Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße in der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

## 2.6 Prognosen

Bei den nachfolgenden Prognosen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) werden als Vergleichswerte für die Stadt Krems an der Donau die Prognosen für das Land Niederösterreich, sowie für das Wald- und das Mostviertel, an deren Übergang die Stadt Krems an der Donau liegt, herangezogen. Das Mostviertel wird in den Daten der ÖROK entsprechend der NUTS-3-Region als Mostviertel-Eisenwurzen bezeichnet. Zusätzlich zu den ÖROK-Prognosen wird außerdem eine Bevölkerungsprognose des Amtes der NÖ Landesregierung dargestellt.

### 2.6.1 Bevölkerungsprognose

Die ÖROK-Bevölkerungsprognose sagt der Stadt Krems an der Donau im Zeitraum von 2021 bis 2050 ein moderates Wachstum von +3,1 % voraus (siehe Abbildung 15). In den Jahren seit der Erstellung dieser Prognose fiel das Wachstum der Stadt Krems an der Donau erheblich stärker aus als prognostiziert. Der Bevölkerungsstand vom 1. Jänner 2023 (siehe Kapitel 2.1) hätte laut der ÖROK-Prognose erst im Jahr 2034 erreicht werden sollen.

Das Land Niederösterreich wird bis zum Jahr 2050 laut ÖROK-Bevölkerungsprognose einen stärkeren Bevölkerungszuwachs erfahren als die Stadt Krems an der Donau. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs des Landes Niederösterreich liegt bei +8,1 % bis 2050. Der Region Mostviertel-Eisenwurzen wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von +2,6 % vorausgesagt. Die Prognose der Region Mostviertel-Eisenwurzen ähnelt jener der Stadt Krems an der Donau. Allerdings flacht das Wachstum der Region um das Jahr 2045 im Vergleich zur Stadt Krems an der Donau ab und geht um das Jahr 2050 in eine Schrumpfung über. Dem Waldviertel wird im gesamten Zeitraum von 2021 bis 2050 eine Bevölkerungsabnahme prognostiziert. Die Bevölkerungszahl des Waldviertels wird sich im Jahr 2050 laut ÖROK auf unter 200.000 Menschen belaufen, was im Vergleich zum Jahr 2021 einen Bevölkerungsrückgang von -7,7 % darstellt.

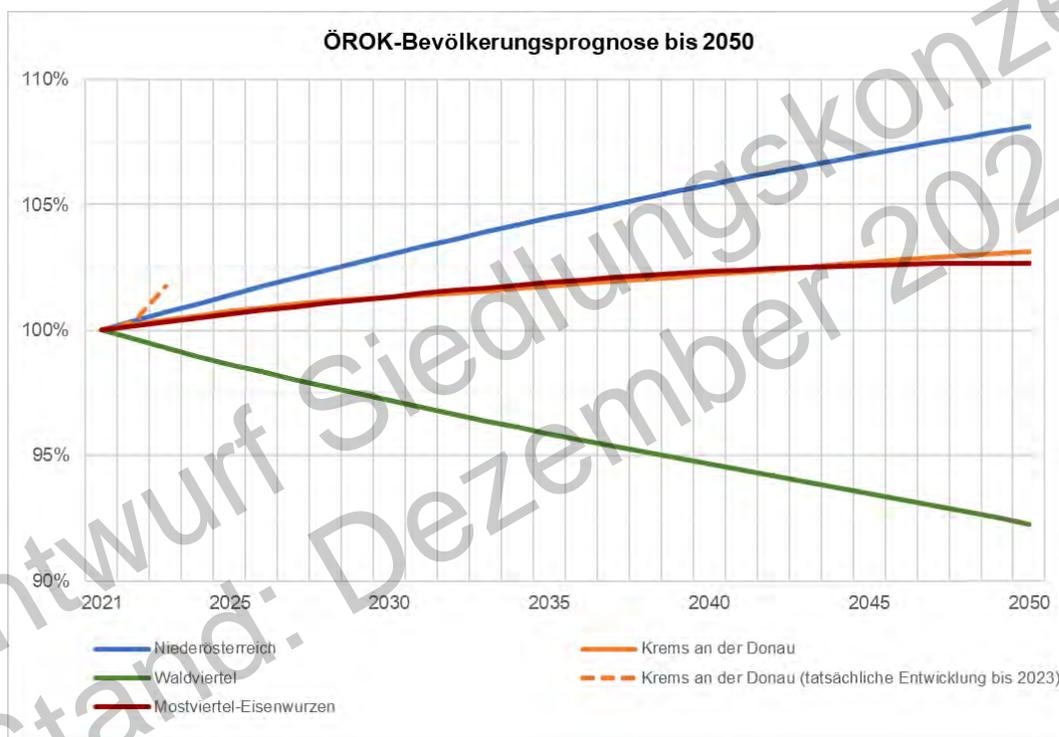


Abbildung 15: Bevölkerungsprognose bis 2050 laut ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021; Quelle: ÖROK, 2022; eigene Darstellung

Die Bevölkerungsprognose des Amtes der NÖ Landesregierung umfasst den Zeitraum von 2023 bis 2040 (siehe Abbildung 16). Es wird prognostiziert, dass die Bevölkerung der Stadt Krems an der Donau in diesem Zeitraum durchschnittlich um 55 Personen (oder +0,21 %) pro Jahr anwächst. Die Bevölkerungszahl würde sich im Jahr 2040 demnach auf etwa 26.200 belaufen. Das entspricht einem Zuwachs von +3,7 % im Zeitraum von 2023 bis 2040. Im selben Zeitraum wird für das Land Niederösterreich ein Bevölkerungszuwachs von +6,7 % (bzw. von +0,38 % pro Jahr) prognostiziert. Das Land Niederösterreich würde im Jahr 2040 demnach etwa 1,83 Millionen Einwohner:innen zählen.

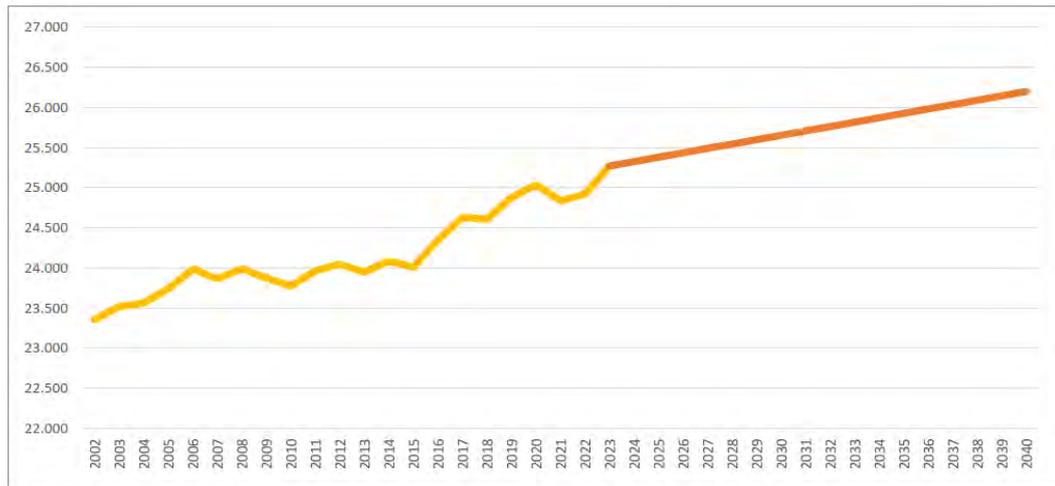


Abbildung 16: Bevölkerungsprognose 2023-2040; Datenquelle: Statistik Austria; Berechnung Amt der NÖ Landesregierung

Die vom Amt der NÖ Landesregierung prognostizierten Bevölkerungszuwächse für die Stadt Krems an der Donau bzw. das Land Niederösterreich fallen wesentlich höher aus als jene laut ÖROK-Prognose. Eine Bevölkerungszahl von 26.200, wie vom Amt der NÖ Landesregierung für das Jahr 2040 prognostiziert, wird die Stadt Krems an der Donau laut ÖROK-Prognose bis 2050 nicht erreichen. Die Unterschiede sind unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass sich die Prognose des Amtes der NÖ Landesregierung auf das Basisjahr 2023 bezieht, während bei der ÖROK-Prognose das Jahr 2021 das Basisjahr darstellt. Wie bereits erläutert hat die Stadt Krems an der Donau im Zeitraum von 2021 bis 2023 einen Bevölkerungszuwachs erfahren, der den laut ÖROK prognostizierten Zuwachs weit übertrifft. Für das Land Niederösterreich ist das in einem geringeren Ausmaß ebenso zutreffend.

### 2.6.2 Bevölkerungsstrukturprognose

Den unterschiedlichen Altersgruppen innerhalb der Bevölkerung wird im Land Niederösterreich, in der Region Mostviertel-Eisenwurzen, im Waldviertel, sowie in der Stadt Krems an der Donau bis zum Jahr 2050 eine sehr ähnliche Entwicklung vorausgesagt (siehe Abbildung 17). Unterschiede sind in erster Linie im Hinblick auf die Ausgangspositionen festzustellen. So fiel in der Stadt Krems an der Donau im Jahr 2021 der Anteil der 0- bis 19-Jährigen am kleinsten aus. Vergleichsweise groß waren hingegen die Anteile der 20- bis 44-Jährigen und jener Personen, die 65 Jahre oder älter waren.

Bis zur Mitte des Jahrhunderts wird sich der Anteil der 0- bis 19-Jährigen an der Gesamtbevölkerung verringern. Dasselbe gilt für die Altersgruppen der 20- bis 44-Jährigen und der 45- bis 64-Jährigen, wobei diese beiden Altersgruppen tendenziell einen stärkeren Rückgang erfahren werden als die Gruppe der 0- bis 19-Jährigen. Der Anteil der 65- bis 84-Jährigen wird bis 2040 stark anwachsen und in den Jahren 2040 bis 2050 wieder leicht zurückgehen. Der Anteil der ältesten Personengruppe (85+ Jahre) wird sich im Zeitraum von 2021 bis 2050 sowohl in Niederösterreich als auch im Waldviertel, in der Region Mostviertel-Eisenwurzen und in der Stadt Krems an der Donau mehr als verdoppeln.



Abbildung 17: Bevölkerungsstrukturprognose bis 2050 laut ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021; Quelle: ÖROK, 2022; eigene Darstellung

### 2.6.3 Haushaltsstrukturprognose

Wie in Abbildung 18 ersichtlich, war die durchschnittliche Haushaltgröße in der Stadt Krems an der Donau im Jahr 2014 wesentlich kleiner als in den Vergleichsregionen. In der Stadt Krems an der Donau belief sich die durchschnittliche Haushaltgröße auf 1,99. Für das Land Niederösterreich und das Waldviertel lag die durchschnittliche Haushaltgröße bei 2,32 bzw. 2,33. In der Region Mostviertel-Eisenwurzen lebten im Jahr 2014 die meisten Personen in einem durchschnittlichen Haushalt (2,54). In allen Regionen wird die durchschnittliche Haushaltgröße bis zum Jahr 2030 schrumpfen. Relativ wird der Rückgang bei der Stadt Krems an der Donau mit -3,0 % am kleinsten ausfallen. Laut der Haushaltsprognose der ÖROK wird sich die durchschnittliche Haushaltgröße in der Stadt Krems an der Donau im Jahr 2030 auf 1,93 belaufen.

Die vergleichsweise kleine durchschnittliche Haushaltgröße der Stadt Krems an der Donau ist auf die hohe Anzahl der 1- und 2-Personen-Haushalte zurückzuführen (siehe Abbildung 19). Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Daten der ÖROK-Prognose nicht mit den Daten der Stadt Krems an der Donau (siehe Kapitel 2.5) übereinstimmen.

Der Anteil der 1-Personen-Haushalte in der Stadt Krems an der Donau wird sich bis zum Jahr 2030 laut ÖROK-Prognose kaum verändern. Bei den 2-Personen-Haushalten wird ein geringer Zuwachs prognostiziert. Der Anteil aller größeren Haushalte wird in der Stadt Krems an der Donau hingegen leicht zurückgehen. In allen Vergleichsregionen wird der Rückgang der Haushalte mit 3 oder mehr Personen stärker ausfallen als in der Stadt Krems an der Donau. Gegenätzlich wird in Niederösterreich, dem Waldviertel und der Region Mostviertel-Eisenwurzen ein stärkerer Zuwachs der Anteile der 1- und 2-Personen-Haushalte prognostiziert. Das ist mitunter darauf zurückzuführen, dass in den Vergleichsregionen im Jahr 2014 insbesondere 1-Personen-Haushalte eine weniger bedeutende Rolle spielten als in der Stadt Krems an der Donau. Das ist wiederum auch bei den durchschnittlichen Haushaltgrößen erkennbar (siehe Abbildung 18).

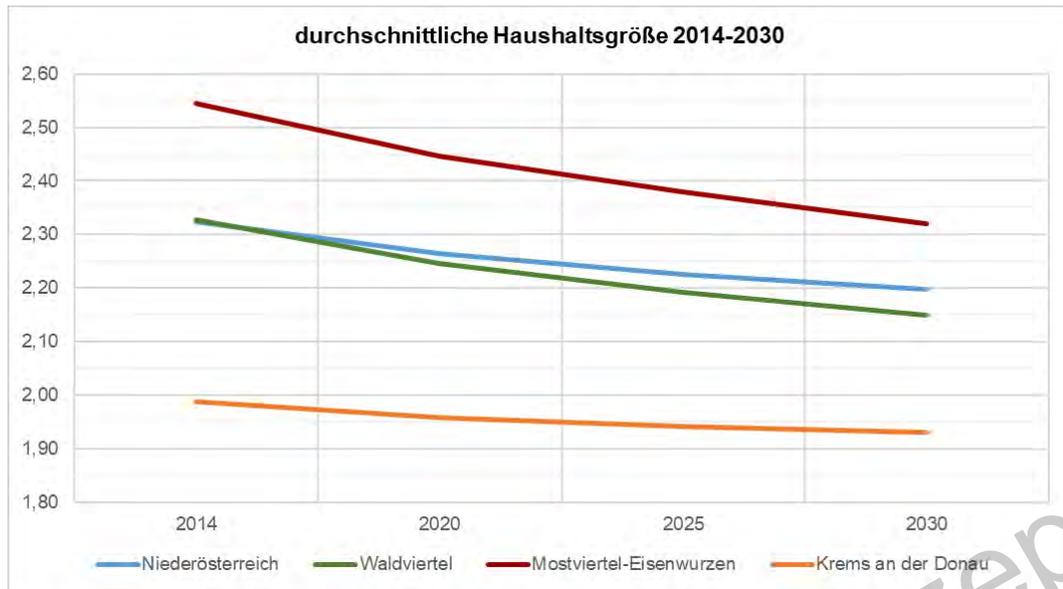


Abbildung 18: durchschnittliche Haushaltsgröße 2014-2030 laut ÖROK-Regionalprognosen 2014; Quelle: ÖROK, 2015; eigene Darstellung

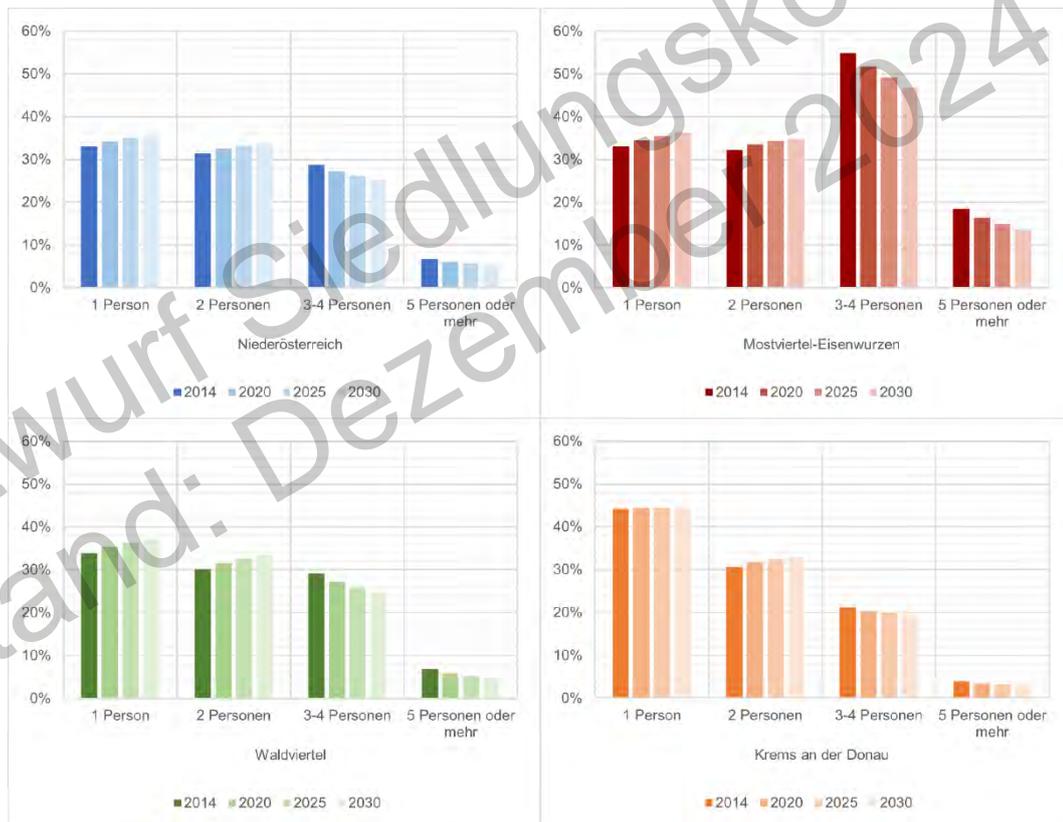


Abbildung 19: Haushaltsstrukturprognose bis 2030 laut ÖROK-Regionalprognosen 2014; Quelle: ÖROK, 2015; eigene Darstellung

## 2.7 Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

„Krems will gut wachsen“ lautet einer der Grundsätze der Vision Krems 2030 (Magistrat der Stadt Krems an der Donau, 2016). Darunter ist zu verstehen, dass Krems eine lebenswerte und weltoffene Stadt sein will, die neue Bürger:innen und Unternehmen anzieht. In welchem Ausmaß die Stadt Krems an der Donau wachsen soll ist in der Vision Krems 2030 nicht definiert.

Im Zuge einer Steuerungsgruppensitzung zum vorliegenden örtlichen Entwicklungskonzept wurde diese Frage am 20. Jänner 2022 mit politischen Vertreter:innen der Stadt diskutiert. Die Optionen reichten von einer angestrebten Schrumpfung (rund -0,2 % pro Jahr) über die Erhaltung des Bevölkerungsstandes bis zu einem offensiven Wachstum (rund +0,6 % bis +0,9 % pro Jahr). Die überwiegende Mehrheit sprach sich für ein moderates Wachstum von rund +0,4 % bis +0,6 % pro Jahr aus. Das würde, basierend auf einer Prognose des Bevölkerungsstandes vom 1. Jänner 2021, dazu führen, dass die Stadt Krems an der Donau im Zeitraum 2030 bis 2035 eine Bevölkerungszahl von etwa 25.500 bis 27.000 aufweist. Diese Zahlen liegen über den prognostizierten Bevölkerungszahlen der ÖROK-Bevölkerungsprognose (siehe Kapitel 2.6.1). Wie in Kapitel 2.1 ersichtlich hat die Stadt Krems an der Donau die Marke von 25.000 Einwohner:innen mit 1. Jänner 2023 tatsächlich bereits überschritten.

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Siedlungsstrukturtypen

Im Stadtgebiet von Krems an der Donau ist eine Vielzahl an Siedlungsstrukturtypen anzutreffen. Nachfolgend werden die Methodik zur Definition der unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen sowie die Siedlungsstrukturtypen selbst erläutert.

#### 3.1.1 Definition der Siedlungsstrukturtypen

Die nachfolgend erläuterten Siedlungsstrukturtypen sowie deren Subtypen leiten sich aus einem iterativen Prozess ab, der sich an folgenden Kriterien zur Siedlungsstruktur bedient:

- Bauperiode (Unterscheidung in historische und jüngere Bauperioden, respektive vor 1945 bzw. nach 1945)
- Bebauungstypologie (Block, Hof, Reihe, Zeile, Punkt, Gruppe, Solitär)
- Bauweise (geschlossen, gekuppelt, offen)
- Gebäudekubatur
- Gebäudehöhe
- Siedlungsdichte und bauliche Dichte
- Freiraumanteil und -typen
- Gebäudenutzung
- Lage im Siedlungsgefüge

Bereiche bzw. Objekte, die im Hinblick auf diese Kriterien gewisse Ähnlichkeiten aufweisen, wurden zusammengefasst. Aus diesem Vorgang, der durch die Analyse von Luftbildern und Straßenansichten (Google Street View), sowie durch Begehungen unterstützt wurde, leiteten sich die Siedlungsstrukturtypen sowie deren Subtypen ab.

#### 3.1.2 Beschreibung der Siedlungsstrukturtypen

Die Vorgehensweise zur Definition der Siedlungsstrukturtypen brachte sechs übergeordnete Siedlungsstrukturtypen hervor, die jeweils in Subtypen untergliedert sind. Die Ausnahme hierbei bildet der Siedlungsstrukturtyp „Historische Altstadt“, der nicht weiter untergliedert ist. Nachfolgend werden die über- und untergeordneten Siedlungsstrukturtypen kurz erläutert und deren Struktur mit Luftbildern und Schwarzplänen veranschaulicht.

##### 3.1.2.1 Freistehende Bebauung (Typ 1)

Freistehende Baustrukturen sind im ganzen Stadtgebiet, insbesondere an den Siedlungsrändern, zu finden. Aufgrund der überwiegend offenen bzw. fallweise gekuppelten Bauweise, weist die freistehende Bebauung eine niedrige Siedlungsdichte und einen hohen Freiraumanteil auf. Das Alter der Gebäude dieses Typs variiert. Mehrheitlich sind die entsprechenden Siedlungen aber nach 1945 entstanden.

##### **Typ 1a lockere Bebauung, vor 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp ist vorwiegend an den Rändern der historischen Stadt- bzw. Ortskerne anzutreffen. Die offene bzw. die gekuppelte Bauweise überwiegt in Siedlungsbereichen dieses Typs. Die Gebäude, die mehrheitlich aus dem Zeitraum zwischen Gründerzeit und Zwischenkriegszeit stammen, wurden vielfach reihenförmig in Hanglage errichtet und verfügen oftmals über rückwärtige private Gärten, sowie kleinere Vorgärten. Die Gebäudehöhe beläuft sich in der Regel auf 1-3, vereinzelt auch 4 Geschoße. Es handelt sich bei diesem Siedlungsstrukturtyp überwiegend um Wohngebäude (Villen) für einzelne bzw. fallweise auch mehrere Familien.



Abbildung 20: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 1a (KG Krems, Alauntalstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 1b lockere Bebauung, ab 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt meist freistehende Gebäude in offener Bauweise. Vereinzelt kommt dieser Siedlungsstrukturtyp auch reihenförmig bzw. in geschlossener Bauweise vor. Die kompakteren Formen dieses Siedlungsstrukturtyps sind vor allem in Ortskernnähe vorzufinden. Siedlungen dieses Typs sind in der Regel nicht historisch gewachsen (z.B. als Straßendorf). Dieser Siedlungsstrukturtyp ist häufig bei Siedlungserweiterungen in den 1960er- bis 1980er-Jahren oder bei weniger weit zurückliegenden Siedlungserweiterungen entstanden und zeichnet sich mitunter durch die privaten Gärten, die die Gebäude umgeben bzw. rückwärtig angelegt sind, aus. Die Gebäude haben in der Regel 1-2, vereinzelt auch 3 Geschosse. Genutzt werden die Gebäude dieses Siedlungsstrukturtyps primär für das Wohnen. Eine typische Ausformung dieses Siedlungsstrukturtyps ist das Einfamilienhaus mit privatem Garten.



Abbildung 21: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 1b (KG Gneixendorf, Aldersbachergasse); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 1c Bebauung in dezentralen Lagen**

Siedlungen dieses Typs sind abseits von Stadt- und Ortskernen bzw. dem geschlossenen Siedlungskörper zu finden und sind oftmals aus Streusiedlungen entstanden. Es handelt sich dabei bspw. um (ehemalige) landwirtschaftliche Höfe oder Siedlungen, die als Siedlungssplitter entlang von Bächen oder ins Tal führenden Straßen und Gräben entstanden sind, weshalb die Parzellen fallweise schmal und in Hanglagen angeordnet sind. Dieser Siedlungsstrukturtyp ist überwiegend in offener Bauweise, bspw. reihenförmig entlang eines Talbodens, anzutreffen. Die Gebäude, die angrenzend häufig private Gärten aufweisen, verfügen meist über 1-2, vereinzelt auch 3 Geschosse. Das Alter der Gebäude dieses Siedlungsstrukturtyps ist heterogen. Es gibt sowohl Strukturen aus der Gründerzeit wie auch Strukturen, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind. Hinsichtlich der Nutzungen überwiegen die Wohnnutzung, sowie die landwirtschaftliche Nutzung.



Abbildung 22: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 1c (KG Egelsee, Im Alauntal); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### 3.1.2.2 **Bebauung mit geringer Kubatur (Typ 2)**

Unter diesem übergeordneten Typ werden unterschiedliche Bebauungsstrukturen zusammengefasst, die aufgrund der geringen Geschoßanzahl niedrige bis moderate Siedlungsdichten aufweisen. Es handelt sich hierbei um kompaktere Strukturen als bei den Siedlungsstrukturtypen der freistehenden Bebauung (siehe Kapitel 3.1.2.1). Bebauungsstrukturen mit geringer Kubatur können in offener, gekuppelter, sowie geschlossener Bauweise auftreten und dienen primär dem Wohnen. Mögliche Ausformungen dieser Siedlungstypen sind Reihenhäuser, der verdichtete Flachbau oder die niedriggeschoßige Blockrandbebauung (1-3 Geschoße). Üblicherweise geht mit diesen Bebauungsstrukturen ein hoher Freiflächenanteil einher.

#### **Typ 2a Blockrandbebauung, 1-3 Geschoße, vor 1945**

Bei diesem Siedlungsstrukturtyp handelt es sich primär um niedriggeschoßige Gebäude in gründerzeitlichen, rasterförmig angeordneten Stadterweiterungsgebieten im Nahbereich der historischen Altstädte Krems und Stein. Die überwiegend geschlossene Blockrandbebauung zeichnet sich durch hohe Grünflächenanteile in Form von begrünten Innenhöfen im Inneren der Baublöcke aus. Die in der Gründerzeit entstandenen Strukturen dieses Siedlungsstrukturtyps verfügen in der Regel über 1-3 Geschoße und sind häufig mit höhergeschoßigen Gebäuden (4-6 Geschoße; beispielsweise des Siedlungsstrukturtyps 3a) durchmisch. Die Gebäude bieten meist Wohnraum für mehrere Haushalte und werden im Erdgeschoß vereinzelt auch von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben genutzt.



Abbildung 23: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2a (KG Krems, Missongasse); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

#### **Typ 2b Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen, 1-3 Geschoße, vor 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt vor dem Jahr 1945 entstandene Gebäude unterschiedlicher Bauweisen und -typologien. Darunter fallen mitunter Anlagen, die etwa als ehemalige Werksiedlungen nach gartenstadtähnlichem Prinzip angelegt wurden oder reihenförmig in offener oder geschlossener Bauweise errichtete Einzelgebäude aus dieser Zeit. Siedlungen dieses Typs verfügen in den Innenhöfen oder rückwärtig meist über private bzw. teilweise gemeinschaftlich genutzte Gärten. Die Gebäude haben in der Regel

1-2, vereinzelt auch 3 Geschöße und dienen primär dem Wohnen. Es handelt sich bei den Gebäuden meist um Mehrfamilienhäuser.

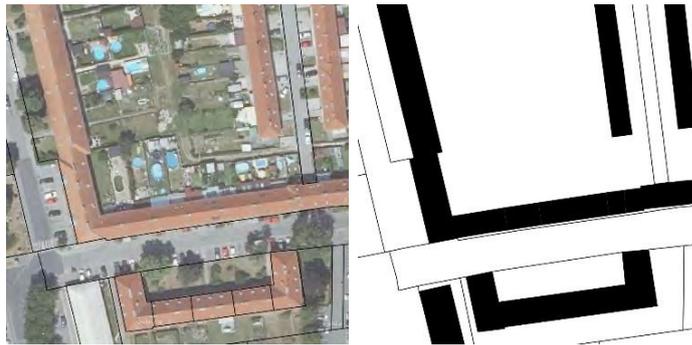


Abbildung 24: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2b (KG Weinzierl, Wasendorferstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 2c Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen, 1-3 Geschöße, ab 1945**

Bei diesem Siedlungsstrukturtyp handelt es sich meist um kleinere Siedlungsbereiche mit offener Reihen- bzw. Zeilenbebauung und einem oftmals hohen Freiraumanteil. Die Freiräume dieses Siedlungsstrukturtyps können unterschiedliche Qualitäten und Formen aufweisen (private und halböffentliche Gärten, versiegelte Freiräume wie Kfz-Stellplätze, etc.). Die Höhe der überwiegend seit den 1950er Jahren entstandenen Gebäude beläuft sich in der Regel auf 1-3 Geschöße. Genutzt wird dieser Siedlungsstrukturtyp primär für das Wohnen. Üblicherweise bieten die Gebäude Wohnraum für mehrere Parteien.

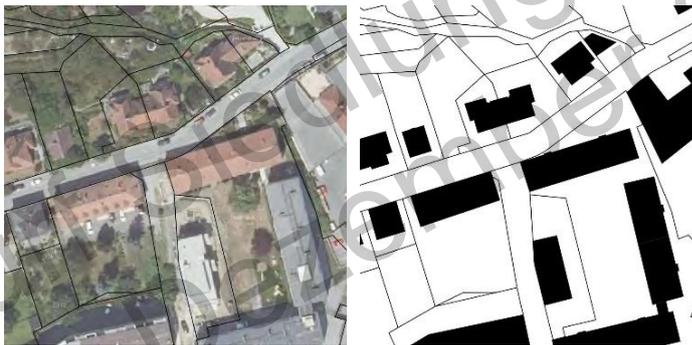


Abbildung 25: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2c (KG Krems, Alauntalstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 2d verdichteter Flachbau**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt Anlagen mit verdichtet gruppierten Einzelgebäuden in Atriumbauweise auf meist größeren Parzellen. Siedlungen dieses Typs sind meist kleinflächig eingestreut in anderen Strukturen zu finden und verfügen häufig über gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude und Anlagen. Freiräume sind in Form von kleinen Gärten, Höfen und Terrassen vorhanden. Die dichten reihen- oder zeilenförmigen Siedlungen dieses Typs sind in geschlossener Bauweise errichtet und oftmals terrassenförmig bzw. hangseitig angelegt. Die Gebäude dieses Siedlungsstrukturtyps wurden in der Regel ab den 2000er Jahren errichtet, dienen primär dem Wohnen und verfügen über 1-2, vereinzelt auch 3 Geschöße.



Abbildung 26: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2d (KG Krems, Am Hundssteig); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 2e Doppelhaussiedlungen oder Reihenhäuser**

Doppelhaussiedlungen oder Reihenhäuser sind meist kleinflächig eingestreut in anderen Strukturen zu finden. Oftmals sind die Gebäude auf schmalen Parzellen bzw. als Anlagen auf einer Parzelle errichtet. Charakteristisch für diesen Siedlungsstrukturtyp sind kleine private Gärten, sowie gemeinschaftlich genutzte Anlagen und Nebengebäude. Die reihenförmige Bebauung ist üblicherweise in geschlossener oder gekuppelter Bauweise errichtet. Bei den ungefähr ab den 1980er Jahren entstandenen Strukturen handelt es sich primär um Einfamilienhäuser für Wohnzwecke.



Abbildung 27: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2e (KG Egelsee, Am Neuberg); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

#### **3.1.2.3 Bebauung mit hoher Kubatur (Typ 3)**

Bebauungsstrukturen mit einer hohen Kubatur weisen eine hohe Siedlungsdichte auf und sind überwiegend in den städtisch geprägten Bereichen von Krems an der Donau vorzufinden. Die unter diesem Begriff zusammengefassten Siedlungsstrukturtypen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ausformungen sehr variabel. Bebauungsstrukturen sind zeilen-, reihen-, hof- oder gruppenförmig, aber auch als Blockrandbebauung oder hochgeschoßige Solitäre angelegt. Primär dienen diese Strukturen dem Wohnen, wobei in den Erdgeschoßen teilweise auch Geschäftslokale oder Dienstleistungseinrichtungen zu finden sind.

#### **Typ 3a Blockrandbebauung, 4-6 Geschoße, vor 1945**

Die historische Blockrandbebauung ist primär in gründerzeitlichen, rasterförmig angeordneten, Stadterweiterungsgebieten im Nahbereich der historischen Altstadt Krems zu finden. Die im Zeitraum zwischen Gründerzeit und Zwischenkriegszeit entstandenen geschlossenen Bebauungsstrukturen verfügen über 4-6 Geschoße und meist gemeinschaftlich genutzte Freiräume in Form von begrünten Innenhöfen. Siedlungen dieses Typs sind oftmals mit niedriggeschoßigen Gebäuden durchmischte. Teilweise wurden im Inneren der Baublöcke Nebengebäude bzw. zur Nachverdichtung zusätzliche Wohngebäude errichtet. Der Siedlungsstrukturtyp dient primär dem Wohnen, wobei vereinzelt auch Geschäftslokale oder Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschoßen zu finden sind.



Abbildung 28: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3a (KG Krems, Ringstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 3b Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen, 4-6 Geschöße, vor 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt meist einzelne Grundstücke mit hof-, reihen- oder zeilenförmiger Bebauung, die als Wohngebäude für Arbeiter:innen aus der Zwischenkriegszeit (Tabakregie) entstanden sind. Die architektonisch dem Wohnbau des „roten Wien“ ähnelnden Strukturen verfügen teilweise über gemeinschaftliche Freiräume in Form von begrünter Innenhöfen, sowie private Freiräume wie Vorgärten. Die Geschößwohnungsbauten dieses Siedlungsstrukturtyps sind überwiegend in offener Bebauungsweise errichtet und stammen mehrheitlich aus der Zwischenkriegszeit. Vereinzelt gehören auch ältere Strukturen zu diesem Siedlungsstrukturtyp. Die Gebäude dienen primär dem Wohnen, verfügen über 4-6 Geschöße und sind kleinräumig eingestreut zwischen anderen Siedlungsstrukturtypen zu finden.



Abbildung 29: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3b (KG Krems, Kasernstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 3c Bebauung mit $\geq 7$ Geschößen, ab 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp ist vor allem als Nachverdichtung in älteren Stadtteilen mit einer geschlossenen Blockrandbebauung (Weinzierl, Bahnhofsviertel, Kremstal/Rehberg), aber auch in jüngeren Stadterweiterungsgebieten (Lerchenfeld, Mitterau) zu finden. Die Einzelgebäude bzw. gruppiert errichteten Solitäre zeichnen sich dadurch aus, dass sie über 7 oder mehr Geschöße verfügen. Die freistehenden, reihen- oder hofförmigen Strukturen sind meist in offener, vereinzelt aber auch in geschlossener Bebauungsweise errichtet. Die Freiräume dieses Siedlungsstrukturtyps sind oftmals stark versiegelt (Kfz-Stellplätze). Allerdings sind vereinzelt auch gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen oder begrünte Innenhöfe vorzufinden. Die Strukturen dieses Siedlungsstrukturtyps sind mehrheitlich ab den 1970er Jahren entstanden und dienen primär dem Wohnen. Vereinzelt haben sich in den Erdgeschossen Geschäftslokale oder Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt.

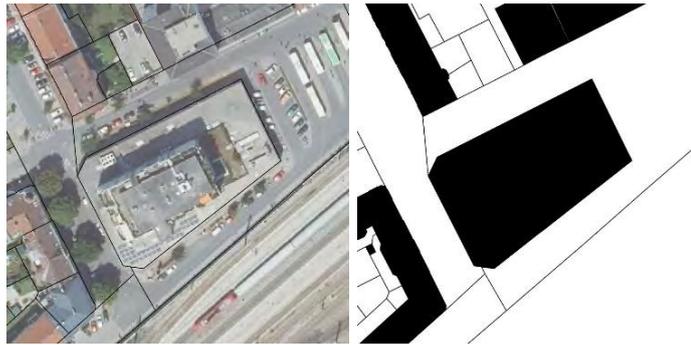


Abbildung 30: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3c (KG Krems, Bahnzeile); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

**Typ 3d Blockrandbebauung, 4-6 Geschoße, ab 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt höhergeschoßige Wohngebäude in rasterförmig angeordneten Stadterweiterungsgebieten, die vor allem im Nahbereich der historischen Altstadt Krems (Mitterau, Bahnhofsviertel) zu finden sind. Die überwiegend in geschlossener Blockrandbebauung errichteten Siedlungsstrukturen weisen aufgrund der begrünten Innenhöfe meist einen hohen Freiraumanteil auf. Vereinzelt hat in den Innenhöfen bereits eine Nachverdichtung stattgefunden. Die Gebäude mit 4-6 Geschoßen sind überwiegend seit den 1950er Jahren entstanden. Primär wird dieser Siedlungsstrukturtyp für das Wohnen genutzt. Die Erdgeschoße werden vereinzelt auch von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben genutzt.



Abbildung 31: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3d (KG Krems, Göttweigergasse); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

**Typ 3e Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen, 4-6 Geschoße, ab 1945**

Bei diesem Siedlungsstrukturtyp handelt es sich meist um kleinere Siedlungsbereich mit zeilen-, reihen oder gruppenförmiger Bebauung und einem hohen Freiraumanteil. Die Freiräume dieses Siedlungsstrukturtyps können unterschiedliche Qualitäten und Formen aufweisen (private Gärten, halböffentliche und parkähnliche Grünflächen, versiegelte Freiräume wie Kfz-Stellplätze, etc.). Die Strukturen sind überwiegend in offener Bauweise errichtet und verfügen über 4-6 Geschoße. Die ungefähr seit den 1950er Jahren entstandenen Geschoßwohnungsbauten dienen primär dem Wohnen.



Abbildung 32: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3e (KG Stein, Augustin-Weigl-Weg); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### 3.1.2.4 Historische Altstadt (Typ 4)

#### **Typ 4 mittelalterliche Strukturen, tlw. (stark) überformt über die Jahrhunderte**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt (spät-)mittelalterliche Bebauungsstrukturen, die über die Jahrhunderte teilweise stark überformt wurden. Eine historische Besonderheit ergibt sich daraus, dass es aufgrund der „Doppelstadt“ Krems-Stein zwei Altstädte gibt. Der älteste Stadtkern von Krems (Hoher Markt) und nachfolgende historische Stadterweiterungen (wie z.B. die Baublöcke zwischen Herzogstraße, Göglstraße und Ringstraße) sind in der Stadtgestalt mitunter aufgrund der charakteristischen engen und organisch verlaufenden Gassen, sowie der Architektur weiterhin erkennbar bzw. voneinander unterscheidbar. Auch die Stadtmauer ist zumindest in Teilen bis heute erhalten. Von den ehemaligen Stadttoren sind lediglich das Kremser Tor (Altstadt Krems) und das Linzer Tor (Altstadt Stein) erhalten. Aufgrund der Hanglage der nördlichen Altstadt Krems ergeben sich interessante Sichtbeziehungen. Die hochverdichtete, spätmittelalterlich geprägte Blockstruktur der Altstädte verfügt in der Regel über 2-5 Geschosse und kaum unversiegelte Freiräume. Das trifft meist auch auf die Innenhöfe zu. Die Altstädte erfüllen heute vielfältige Funktionen und beheimaten sowohl Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe als auch Büros. Teilweise dienen die Gebäude dieses Siedlungsstrukturtyps zudem dem Wohnen – vor allem in den Geschossen über der Erdgeschoßzone. Vereinzelt sind in den Altstädten auch jüngere Gebäude bzw. Strukturen aus der Gründerzeit vorzufinden. Die Bebauungsstrukturen zwischen den beiden Altstädten entstammen mehrheitlich der Gründerzeit.



Abbildung 33: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 4 (KG Krems, Obere/ Untere Landstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### 3.1.2.5 Alte Dorfstrukturen (Typ 5)

Unter alten Dorfstrukturen sind (ehemalige) Ortskerne, die in ländlich geprägten Bereichen, bzw. in Bereichen, die einst ländlich geprägt waren und mittlerweile in städtisch geprägten Bereichen von Krems an der Donau liegen, zu verstehen. Die meist in geschlossener Bauungsweise reihenförmig oder straßendorfähnlich angelegten Strukturen gehen teilweise bis auf das Mittelalter zurück. In Bereichen, die aus der jüngeren Vergangenheit überformt sind, ist diese städtebauliche Struktur teilweise nicht mehr erkennbar. Die alten Gehöfte

verfügen oftmals über Innenhöfe oder landwirtschaftlich genutzte Hintausbereiche. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dienen die Strukturen auch dem Wohnen bzw. beheimaten vereinzelt auch Nahversorgungsbetriebe.

**Typ 5a alte Ortskerne, landwirtschaftlich geprägt**

Alte, landwirtschaftlich geprägte Ortskerne sind in den ländlichen Katastralgemeinden wie Gneixendorf, Egelsee, Thallern oder Angern, aber auch im heute städtisch geprägten Weinzierl vorzufinden. Wie die Bezeichnung dieses Siedlungsstrukturtyps nahelegt, sind die entsprechenden Bebauungsstrukturen vor allem aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden. Typische Gehöftformen sind Haken-, Streck-, Zwerch- und Dreiseithöfe. Vereinzelt gibt es auch Vierseit- und Vierkanthöfe. Die reihenförmige bzw. straßendorfähnliche Bebauung dieses Siedlungsstrukturtyps entstammt aus dem Zeitraum zwischen Barock und Nachkriegszeit und wurde üblicherweise in geschlossener Bauweise errichtet. Die Gebäude haben in der Regel über 1-2, vereinzelt auch 3 Geschosse, und dienen dem Wohnen, dem landwirtschaftlichen Betrieb, sowie vereinzelt anderen wirtschaftlichen Tätigkeiten wie Nahversorgungsbetrieben (z.B. Bäckerei). Typische Freiraumstrukturen für diesen Siedlungsstrukturtyp sind private Gärten in den Höfen und landwirtschaftliche Nutzflächen im Hintausbereich.



Abbildung 34: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 5a (KG Thallern, Thallerner Hauptstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

**Typ 5b alte Ortskerne, mittelalterlich geprägt**

Bei diesem Siedlungsstrukturtyp handelt es sich um stark verdichtete Ortskernstrukturen, die überwiegend im Zeitraum zwischen dem Spätmittelalter und der Gründerzeit entstanden sind. Zwar sind die Strukturen teilweise bereits mehrfach überformt, die mittelalterliche Grundstruktur mit ihren charakteristischen engen Gassen ist allerdings noch erhalten. Die Siedlungsentwicklung wurde bei den mittelalterlichen Ortskernen, im Gegensatz zu den jüngeren und vor allem agrarisch geprägten Ortskernen (z.B. Gneixendorf, Thallern; siehe 5a), vor allem auch durch den Adel (Ansitz Förthof) und das Bürgertum (spätmittelalterlicher Markt Hollenburg) vorangetrieben. Die verdichtete, reihenförmige Bebauung dieses Siedlungsstrukturtyps weist mehrheitlich einen geschlossenen Charakter auf. Freiräume sind in Form von Innenhöfen, privaten Gärten, sowie teilweise als landwirtschaftliche Nutzflächen im Hintausbereich vorzufinden. Die Gebäude verfügen über 1-2, vereinzelt auch 3 Geschosse, und dienen primär dem Wohnen. Teilweise sind in den Gebäuden auch landwirtschaftlichen Nutzungen, Geschäfte oder Dienstleistungsbetriebe zu finden.



Abbildung 35: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 5b (KG Stein, Förthofstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 5c bereits überformte Ortskernstrukturen**

Unter bereits überformten Ortskernstrukturen sind alte Dorfstrukturen, bspw. entlang der Ausfallstraßen historischer Ortskerne, oder jüngere Überprägungen ehemals vor allem agrarisch geprägter Kremser Vororte mit Straßendorfcharakter, zu verstehen. Die alten Gehöftformen sind bei diesem Siedlungsstrukturtyp größtenteils nicht mehr vorhanden. Die Bebauungsweisen dieses Typs sind sehr variabel und reichen von einer straßenorientierten Einzelbebauung in lockerer Bebauungsweise bis zu einer reihenförmigen Bebauung mit geschlossenem Charakter. Die Gebäude dieses Siedlungsstrukturtyps stammen aus dem Zeitraum zwischen Barock (Anfang 17. Jahrhunderts) und heute und verfügen in der Regel über 1-3 Geschosse. Meist grenzen an die Gebäude private Gärten, im Hintausbereich teilweise auch landwirtschaftliche Nutzflächen. Neben der Wohnnutzung beheimatet dieser Siedlungsstrukturtyp teilweise auch landwirtschaftliche Nutzungen, Geschäftslokale oder Dienstleistungsbetriebe.



Abbildung 36: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 5c (KG Weinzierl, Weinzierl); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

#### **3.1.2.6 Sonderstrukturen (Typ 6)**

Sonderstrukturen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer Bebauungsweise und Kubatur, als auch hinsichtlich ihres Alters äußerst heterogen. Unter diesem Begriff werden Solitäre wie Kirchen oder Schlösser, öffentliche Einrichtungen, die flächenintensiven Strukturen des Betriebs- und Industriegebiets, aber auch kleinteilige Strukturen wie Kleingärten und Kellergassen zusammengefasst. Dementsprechend erfüllen Sonderstrukturen auch die unterschiedlichsten städtischen Funktionen.

#### **Typ 6a historische Sonderstrukturen, vor 1945**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt Bebauungsstrukturen mit historischer Substanz, die sowohl in offener als auch in geschlossener Bebauungsweise errichtet wurden. Das Alter der freistehenden, hof- oder reihenförmig angelegten Gebäude variiert stark. Einige Strukturen reichen bis ins Mittelalter zurück, andere sind in der Zwischenkriegszeit entstanden. Es handelt sich bei diesem Siedlungsstrukturtyp bspw. um Kirchen, Schlösser, Kulturstätten, Schulen oder andere öffentliche Einrichtungen. Viele dieser Einrichtungen werden

heute noch so genutzt wie zur Zeit der Errichtung. Historische Sonderstrukturen, wie insbesondere Schlösser, dienen heute vereinzelt auch dem Wohnen. Angrenzend an die Gebäude sind oftmals Platzsituationen oder parkähnliche Grünflächen zu finden.



Abbildung 37: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6a (KG Krems, Pfarrplatz); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 6b Sonderstrukturen, ab 1945**

Bei diesem Siedlungsstrukturtyp handelt es sich um freistehende, reihen- oder hofförmig angelegte Gebäude, die sich hinsichtlich Bauweise und Gebäudehöhe von den umliegenden Strukturen abheben. Gebäude dieses Siedlungsstrukturtyps sind überwiegend seit den 1980er Jahren entstanden. Teilweise gehören auch ältere Strukturen diesem Siedlungsstrukturtyp an. Die Höhe der Gebäude variiert, abhängig von der jeweiligen Nutzung und der Gebäudehöhe der umliegenden Strukturen, stark (1-6 Geschosse). In der Regel ist in diesen Gebäuden keine Wohnnutzung zu finden. Es handelt sich bspw. um Handels-, Gewerbebetriebe oder öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, das Universitätsklinikum, die Polizeiinspektion oder Ämter.



Abbildung 38: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6b (KG Krems, Langenloiser Straße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### **Typ 6c Betriebs- und Industriegebiete**

Dieser Siedlungsstrukturtyp beschreibt Bauungsstrukturen, die den Ansprüchen von Industrie- und sonstigen Betrieben gerecht werden. Die Bausubstanz der Betriebs- und Industriegebiete ist in der Regel nicht historisch, sondern stammt aus der Zeit nach 1945 bis heute. Die in offener Bauweise errichteten Strukturen sind meist niedriggeschoßig und flächenintensiv. Allerdings sind teilweise auch höhergeschoßige Gebäude vorzufinden, die bspw. als Büros genutzt werden. Der Siedlungsstrukturtyp ist üblicherweise abseits von Wohngebieten zu finden. Die Freiräume, die es in Betriebs- und Industriegebieten gibt, sind meist versiegelt und werden als Lagerplätze oder Kfz-Stellplätze genutzt.



Abbildung 39: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6c (KG Weinzierl, Altweidlinger Straße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

#### **Typ 6d Kellergassen**

Kellergassen sind landwirtschaftlich, insbesondere durch den Weinbau geprägte Siedlungsstrukturen, die meist in kleinräumigen, abgrenzbaren Bereichen zu finden sind. Die Gebäude sind meist reihenförmig in geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise angelegt. Die Entstehung von Kellergassen geht in Niederösterreich bis auf das 17. Jahrhundert zurück. Das Alter der Bausubstanz variiert. Teilweise ist die historische Bausubstanz erhalten, allerdings sind auch Strukturen aus dem 20. Jahrhundert vorzufinden. Die in Hanglagen angelegten Keller und Presshäuser verfügen in der Regel über 1-2 Geschosse und kleine Grundflächen. Im Hintausbereich befinden sich meist Weinbauflächen. Genutzt wird dieser Siedlungsstrukturtyp für den landwirtschaftlichen Betrieb, für den Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten, beispielsweise in Hofläden oder Heurigen, sowie für Freizeitwecke.



Abbildung 40: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6d (KG Krems, In der Leithen); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

#### **Typ 6e Kleingärten**

Bei diesem Siedlungsstrukturtyp handelt es sich um meist klar abgrenzbare Bereiche mit freistehenden Gebäuden in offener Bauweise. Teilweise sind die Anlagen reihenförmig angelegt. Siedlungen dieses Typs zeichnen sich durch ihre meist kleinen Parzellen und Grundflächen der Gebäude aus. Die Gebäude verfügen in der Regel über 1-2 Geschosse, sind von privaten Gärten umgeben und dienen der Freizeitnutzung. Die Bausubstanz ist auf die Zeit nach 1945 bis heute zurückzuführen. Die Anlagen sind fallweise für die fußläufige innere Erschließung ausgelegt und verfügen randlich über gemeinschaftlich genutzte Gebäude, Einrichtungen und Kfz-Stellplätze.



Abbildung 41: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6e (KG Gneixendorf, Alter Graben); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe

### 3.1.3 Flächen- und Bevölkerungsanteile der Siedlungsstrukturtypen

Die unterschiedlichen Dichten der Siedlungsstrukturtypen spiegeln sich in den jeweiligen Bevölkerungsanteilen wider (siehe Tabelle 2). Bei der in Tabelle 2 dargestellten Auswertung der Flächenanteile wurde das Betriebs- und Industriegebiet ausgenommen.

Ein grundlegendes Merkmal von freistehenden Bauungsstrukturen (Typ 1; siehe Kapitel 3.1.2.1) ist deren niedrige Siedlungsdichte. Das drückt sich durch den hohen Flächenanteil (35 %) und den dafür vergleichsweise niedrigen Bevölkerungsanteil (25 %) aus. Die Siedlungsstrukturtypen 2 bis 5 (siehe Kapitel 3.1.2.2 bis 3.1.2.5) hingegen zeichnen sich durch ihre hohe Siedlungsdichte aus. Der Bevölkerungsanteil übersteigt bei diesen Siedlungsstrukturtypen in der Regel deren beanspruchten Flächenanteil. Zusammengefasst beanspruchen die historischen Siedlungsstrukturen (Typ 4 Historische Altstadt & Typ 5 Alte Dorfstrukturen) und die sonstigen verdichteten Bauungsformen (Typ 2 Bebauung mit geringer Kubatur & Typ 3 Bebauung mit hoher Kubatur) jeweils rund 20 % des Siedlungsgebiets. Auf die sonstigen verdichtete Bauungsformen entfallen etwa 50 % der Bevölkerung, während sich der Bevölkerungsanteil der historischen Siedlungsstrukturen auf etwa 25 % beläuft. Insgesamt leben demnach etwa drei Viertel der Bevölkerung der Stadt Krems an der Donau in Siedlungsstrukturen, die nur etwa 40 % der Fläche beanspruchen. Die freistehende Bebauung beheimatet auf mehr als einem Drittel der Fläche das letzte Viertel der Bevölkerung. Sonderstrukturen dienen in der Regel nicht bzw. nur in Ausnahmefällen als Wohnstandorte und sind sehr flächenintensiv.

Siedlungsstrukturtypen	Flächenanteil*	Bevölkerungsanteil
Freistehende Bebauung (1)	rd. 35 %	rd. 25 %
Bebauung mit geringer (2) & hoher Kubatur (3)	rd. 20 %	rd. 50 %
Historische Altstadt (4) & alte Dorfstrukturen (5)	rd. 20 %	rd. 25 %
Sonderstrukturen (6)	rd. 25 %	< 2 %

Tabelle 2: Vergleich des Flächen- und des Bevölkerungsanteils der Siedlungsstrukturtypen; \* Flächenanteil am Siedlungsgebiet ohne Betriebs- und Industriegebiete; Ermittlung anhand der Bevölkerungsdaten; eigene Darstellung

## 3.2 Siedlungsgrenzen

Im regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (LGBl. 8000/76-2) sind für die Stadt Krems an der Donau sowohl lineare als auch flächige Siedlungsgrenzen festgelegt. Gemäß § 6 Abs. 3 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 99/2022) dürfen lineare Siedlungsgrenzen bei neuen Baulandwidmungen oder bei den Widmungen Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden. Flächige Siedlungsgrenzen umschließen bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze. Gemäß § 6 Abs. 3 Z 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 99/2022) darf die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) nicht vergrößert werden, wobei die nachgewiesenen erforderliche und befristete Widmung von

Bauland-Sondergebiet für die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen ausgenommen ist. Weiters darf von flächigen Siedlungsgrenzen umschlossenes Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn die Widmung der zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen Fläche ausgeglichen wird.

In der Stadt Krems an der Donau sind flächige Siedlungsgrenzen in den folgenden Bereichen ausgewiesen:

- Alauntal: nördlicher Bereich des Siedlungsgebiets
- Angern: im Süden des Siedlungsgebiets im Bereich des Schloss Wolfsberg
- Stein: Siedlungsgebiete im Bereich des Förthofgrabens und des Reisperbachtals
- Rehberg: nordöstliches Siedlungsgebiet; Siedlungsgebiet Goldberg; südöstliches Siedlungsgebiet
- Scheibenhof: gesamtes Siedlungsgebiet

Lineare Siedlungsgrenzen sind in den folgenden Bereichen zu finden:

- Angern: entlang des südlichen Siedlungsrandes; im Bereich des südöstlichen Ortsausgangs
- Thallern: entlang des südlichen Siedlungsrandes; im Bereich des nördlichen Ortsausgangs
- Brunnkirchen: erweiterte Grenze des Siedlungsgebiets
- Egelsee: entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Siedlungsrandes
- Gneixendorf: im Bereich des westlichen Ortsausgangs
- Hollenburg: entlang des südlichen Siedlungsrandes; im Bereich des östlichen Ortsausgangs; im Bereich des östlichen Ortsausgangs
- Stein: entlang des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes
- Krems: entlang des nördlichen Siedlungsrandes im Bereich Am Steindl; entlang des nördlichen Siedlungsrandes im Bereich Kreuzberg; entlang des östlichen Siedlungsrandes im Bereich Sandgrube; nach innen gerichtet entlang des Siedlungsrandes im Bereich Weinzierlberg

Die flächigen und linearen Siedlungsgrenzen aus dem regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (LGBl. 8000/76-2) sind in Anhang 1 dargestellt.

## 4 Bauliche Bestandsaufnahme

Die bereits erläuterte übergeordnete Siedlungsstruktur der Stadt Krems an der Donau wird nachfolgend detaillierter betrachtet. Insbesondere geht es um den Gebäudebestand, Flächenreserven im bestehenden Bauland, denkmalgeschützte Objekte bzw. Ensembles, sowie um besondere Gebäudetypen.

### 4.1 Gebäudebestand

Laut dem Gebäude- und Wohnungsregister wies die Stadt Krems an der Donau Anfang 2022 einen Gebäudebestand von knapp über 7.000 Gebäuden auf. Bei mehr als 70 % dieser Gebäude, nämlich bei genau 5.082, handelt es sich um Wohngebäude. Bei den Bauperioden (siehe Abbildung 42) zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit der Gebäude aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg stammt. Etwa 27 % der Gebäude wurden bis 1944 errichtet, wobei der Anteil jener Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden, auffallend hoch ist. Dieser Umstand ist auf die bereits erwähnten mittelalterlichen Siedlungsstrukturen in Krems und Stein zurückzuführen. Der Anteil der Gebäude, die nach der Jahrtausendwende entstanden, zeugt von der Entwicklungsdynamik der Stadt in der jüngeren Vergangenheit.

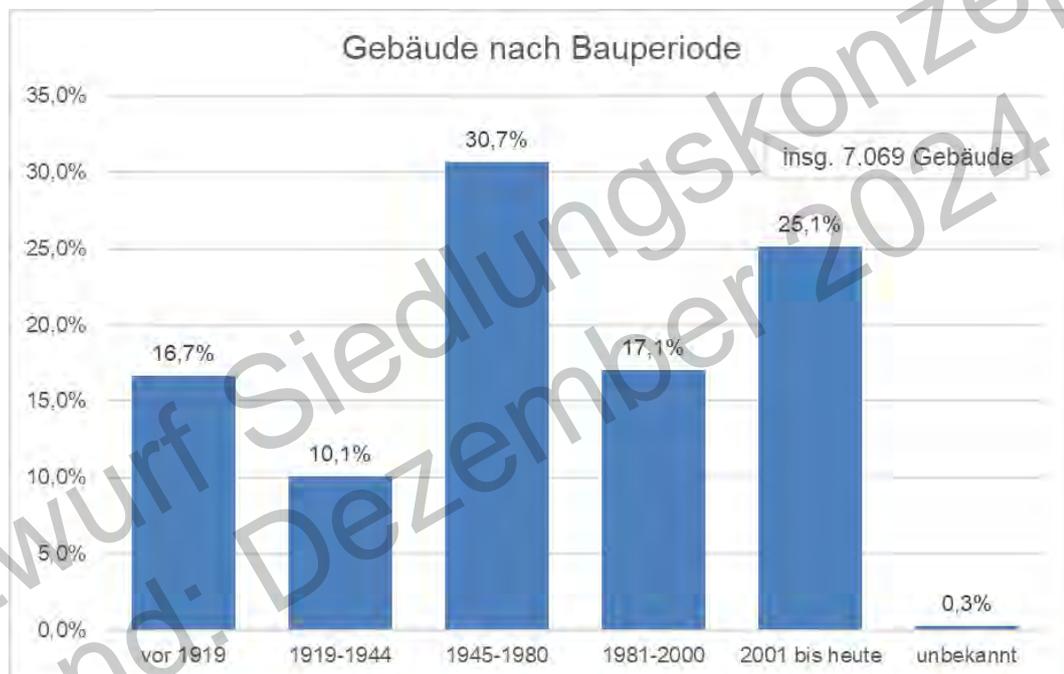


Abbildung 42: Gebäude nach Bauperiode; Quelle: Statistik Austria, 2022; eigene Darstellung

### 4.2 Flächenbilanz und Baulandreserven

In der Stadt Krems an der Donau waren zum Stand 18.07.2023 813,05 ha als Bauland gewidmet. Davon entfielen ca. 60 % der Fläche, das sind 495,08 ha, auf Wohnbauland (siehe Abbildung 43). Die Baulandreserven (unbebaute Baulandflächen) betragen im gesamten gewidmeten Bauland 19,98 % (91,1 ha) und im Wohnbauland 18,41 % (4,8 ha).

<b>BAULANDBILANZ</b>							
Katastral-/Gemeinde: <b>Krems an der Donau</b> Nummer: 30101				gem. §13 Abs.5 NÖ ROG 2014			
Stand: 18.07.2023 Art der Ermittlung: DKM und eigene Erhebung	gesamt:	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
<b>Wohnbauland:</b>							
Bauland-Wohngebiet	303,61	236,45	67,16	2,68	0,00	0,00	22,12
Bauland-Kerngebiet	78,65	75,80	2,86	1,12	0,00	0,00	3,64
Bauland-Agrargebiet	112,73	91,62	21,11	0,00	0,00	0,00	18,73
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,09	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>WBL-Zwischensumme:</b>	<b>495,08</b>	<b>403,96</b>	<b>91,13</b>	<b>3,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18,41</b>
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							0,00
Bauland-Betriebsgebiet	111,61	85,42	26,19	0,00	0,00	0,00	23,47
Bauland-Industriegebiet	141,95	101,61	40,34	0,00	0,00	0,00	28,42
Bauland-Sondergebiet	64,41	59,59	4,82	0,00	0,00	0,00	7,48
Bauland-Einkaufszentrum							0,00
<b>Summe:</b>	<b>813,05</b>	<b>650,58</b>	<b>162,48</b>	<b>3,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19,98</b>
				in ha:			
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude							

(A): Aufschließungszonen gem. §16 Abs.4  
(B): befristetes Bauland gem. §17 Abs.1  
(C): Vertragsbauland gem. §17 Abs.2  
(D): (unbebaut/gesamt) \* 100

Abbildung 43: Flächenbilanz gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014; Stand: 18.07.2023; Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau

Katastral- gemeinden	Baulandflächen			Baulandreserven			
	Wohnbau- land	sonstiges Bauland	gesamt	im Wohnbauland		gesamt	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Angern	10,77 ha	2,21 ha	12,98 ha	1,26 ha	11,66 %	2,98 ha	22,93 %
Egelsee	42,24 ha	0 ha	42,24 ha	9,37 ha	22,18 %	9,37 ha	22,18 %
Gneixendorf	35,05 ha	0 ha	35,05 ha	15,13 ha	43,16 %	15,13 ha	43,16 %
Hollenburg	30,38 ha	7,96 ha	38,34 ha	11,88 ha	39,10 %	11,90 ha	31,02 %
Krems	180,67 ha	53,69 ha	234,36 ha	26,21 ha	14,51 %	32,78 ha	13,99 %
Landersdorf	25,15 ha	4,61 ha	29,76 ha	2,48 ha	9,84 %	2,50 ha	8,40 %
Rehberg	48,02 ha	6,67 ha	54,69 ha	10,43 ha	21,73 %	14,52 ha	26,55 %
Scheibenhof	3,92 ha	0,29 ha	4,21 ha	0,53 ha	13,56 %	0,53 ha	12,63 %
Stein	40,94 ha	14,17 ha	55,11 ha	4,69 ha	11,46 %	5,03 ha	9,13 %
Thallern	24,67 ha	0 ha	24,67 ha	5,89 ha	23,86 %	5,89 ha	23,86 %
Weinzierl	53,26 ha	228,39 ha	281,65 ha	3,26 ha	6,13 %	61,86 ha	21,96 %

Tabelle 3: Baulandreserven in den Katastralgemeinden der Stadt Krems an der Donau; Stand: 18.07.2023; Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau

Wie in Tabelle 3 ersichtlich, gibt es im Hinblick auf Baulandreserven erhebliche Unterschiede zwischen den Katastralgemeinden der Stadt Krems an der Donau. Sieben der elf Katastralgemeinden wiesen mit Juli 2023 insgesamt Baulandreserven von mehr als 20 % auf. Gneixendorf und Hollenburg stachen mit 43,16 % (entspricht 15,13 ha) und 31,02 % (11,90 ha) nochmal hervor. Die Katastralgemeinden mit den niedrigsten Anteilen an Baulandreserven waren Landersdorf (8,40 % bzw. 2,50 ha) und Stein (9,13 % bzw. 5,03 ha). Die Baulandbilanzen aller Katastralgemeinden sind im Detail in Anhang 2 dargestellt.

Die vorhandenen Baulandreserven sind jeweils einem der nachfolgend erläuterten Typen an Baulandreserven zuzuordnen. Die Aufzählungen unter den jeweiligen Typen konkretisieren mögliche Ausprägungen des jeweiligen Typs. Die Baulandreserven sowie deren Typen sind planlich in der Grundlagenkarte zur baulichen Bestandsaufnahme dargestellt.

- Verfügbar
  - Baulandmobilisierung vertraglich sichergestellt
  - Verkaufsbereitschaft bekannt
- Bebauung in Vorbereitung
  - unbebaut, Baubewilligung allerdings bereits erteilt
  - Baulandreserven im Eigentum von Bauträgern
  - verkaufter Bauplatz mit vertraglich gesicherter Bebauungsfrist
- Aufschließungszone
  - Bebauung bei Eintritt der Freigabebedingungen absehbar
- Eigentum, Einfluss der Stadt Krems
  - Gemeindeeigentum
  - Flächen von städtischen Betrieben oder Unternehmen, an denen die Stadt beteiligt ist
- Nicht eigenständig bebaubar
  - ungeeignete Parzellenstruktur
  - fehlende Infrastruktur
  - naturräumliche Beeinträchtigung
- Nicht verfügbar
  - private Nutzung (z.B. Hausgärten)
  - unbekannte Gründe

### 4.3 Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung von Objekten durch das Bundesdenkmalamt (BDA) bezeugt das öffentliche Interesse am Erhalt des jeweiligen Objekts. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes können von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Objekte, die von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung sind, als Denkmal unter Schutz gestellt werden. Ziel des Denkmalschutzes ist es, diese Objekte vor Zerstörung oder Veränderung zu schützen und somit ihren kulturellen Wert und ihre Einzigartigkeit zu bewahren. Laut dem Denkmalverzeichnis des BDA gibt es in der Stadt Krems an der Donau 452 denkmalgeschützte Objekte (Bundesdenkmalamt, 2022). Dazu gehören unter anderem die Dreifaltigkeitssäule in Krems, das Steiner Tor, aber auch Bauwerke und Objekte wie Figuren, Bildstöcke oder Wohnhäuser. Da der Denkmalschutz nur von Menschen geschaffene Objekte umfasst und die Siedlungsaktivität auf dem Gebiet der heutigen Katastralgemeinden Krems und Stein besonders weit zurückreicht, ist in diesen Katastralgemeinden eine besonders hohe Dichte an denkmalgeschützten Objekten zu verzeichnen. Von den 452 im Denkmalverzeichnis angeführten Objekte liegen 90 % in den Katastralgemeinden Krems oder Stein. Eine Liste der denkmalgeschützten Objekte in der Stadt Krems an der Donau ist in Anhang 3 zu finden.

Neben der Unterschutzstellung von einzelnen Objekten, ermöglicht das Denkmalschutzgesetz auch die Unterschutzstellung von Ensembles. Dabei handelt es sich gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (StF: BGBl. Nr. 533/1923) um „Gruppen von unbeweglichen Gegenständen [...], die] wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden“. Der Zusammenhang schafft

eine Einheit, die für sich gesehen einen besonderen Wert aufweist, und deren Erhaltung als Einheit im öffentlichen Interesse liegen kann. Der Schutzstatus eines Ensembles ist dem Schutzstatus eines einzelnen unter Denkmalschutz gestellten Objekt gleichzusetzen. In der Stadt Krems an der Donau gibt es mit den Altstädten von Krems und Stein und den jeweilig angrenzenden Bereichen zwei unterschutzgestellte Ensembles (siehe Abbildung 44 bzw. Grundlagenkarte bauliche Bestandsaufnahme).

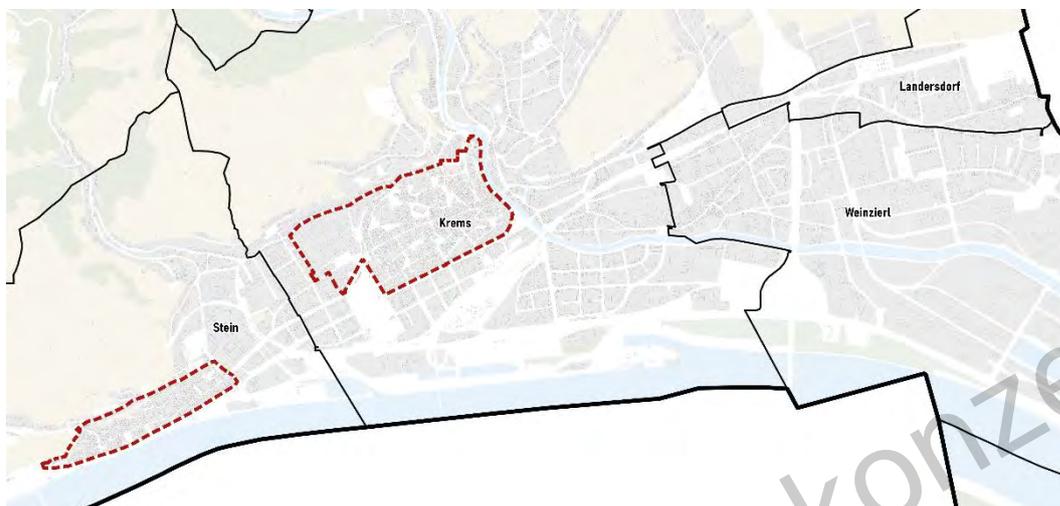


Abbildung 44: denkmalgeschützte Ensembles in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

#### 4.4 Erhaltungswürdige Altortgebiete

Die Stadt Krems an der Donau verfügt, wie bereits dargelegt, über eine Vielzahl an bauhistorisch wertvollen Baustrukturen, die unter Denkmalschutz gestellt sind, sowie über zwei unter Denkmalschutz gestellte Ensembles. Um das Siedlungsgefüge mit seinen ortsbildprägenden Gebäudestrukturen und charakteristischen Straßenräumen zusätzlich abzusichern, wurden mehrere erhaltungswürdige Altortgebiete definiert und in den jeweiligen Bebauungsplänen verordnet (siehe Abbildung 45 bzw. Grundlagenkarte bauliche Bestandsaufnahme).

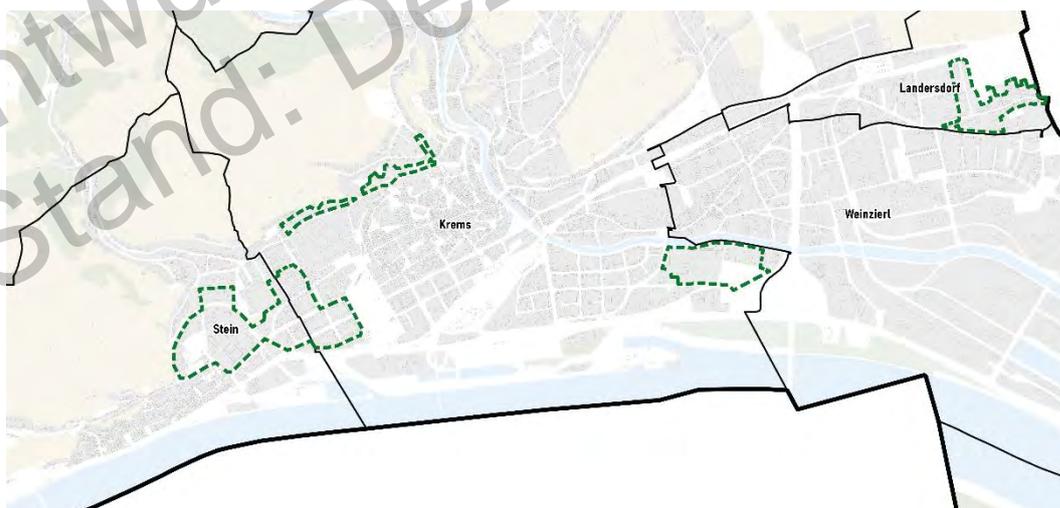


Abbildung 45: Altortgebiete in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

#### 4.5 Schutzzonen

Neben erhaltungswürdigen Altortgebieten gibt es zum Schutz von bauhistorisch wertvollen Siedlungsbereichen in niederösterreichischen Städten und Gemeinden die Möglichkeit zur

Verordnung von Schutzzonen im Bebauungsplan. Durch Schutzzonen sollen ortsbildprägende Gebäudestrukturen, Ensembles und charakteristische Straßenräume mit hohem Identifikationspotential für die Bevölkerung abgesichert und Verschlechterungen als Folge des Verwertungsdrucks bzw. anderer Nutzungsinteressen vorgebeugt werden.

Schutzzonen sind in der Stadt Krems an der Donau einerseits westlich des Stadtparks und andererseits in Förthof festgelegt (siehe Abbildung 46 bzw. Grundlagenkarte bauliche Bestandsaufnahme). Westlich des Stadtparks erstreckt sich die Schutzzone über einen größeren Bereich zwischen Stadtpark, Kasernstraße und der Trasse der Wachaubahn. Ziel der in diesem Bereich gültigen Bauvorschriften bzw. der Schutzzone ist die Erhaltung der Charakteristik und des Erscheinungsbildes der Gebäude. In Förthof umfasst die Schutzzone lediglich zwei Objekte.

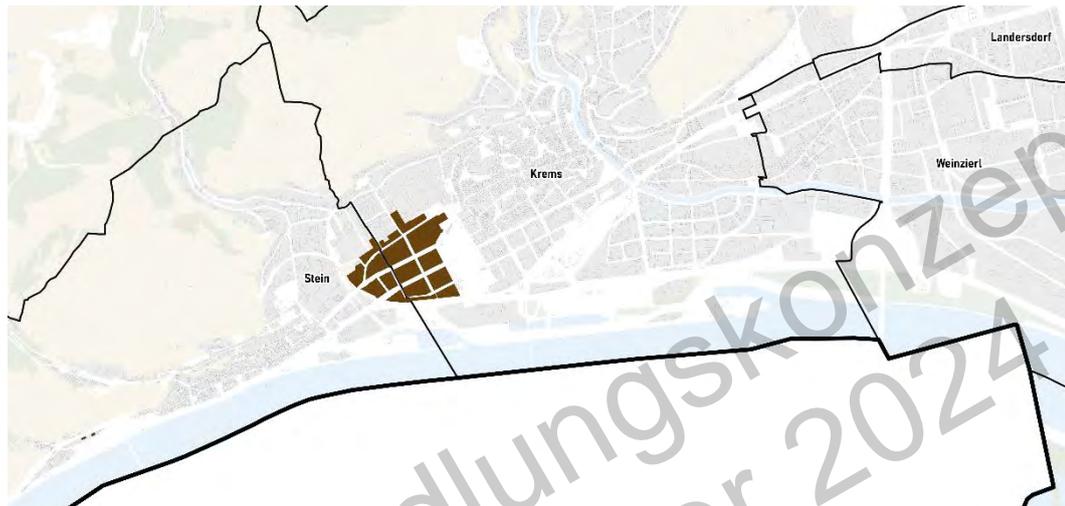


Abbildung 46: Schutzzonen in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

#### 4.6 Zentrumszone

Zentrumszonen dienen der Stärkung von Orts- und Stadtkernen, die im Zuge von raumstrukturellen Veränderungen in den letzten Jahrzehnten zunehmend unter Druck geraten sind. Sie zeichnen sich durch ihre vielfältigen Funktionen und Nutzungen, ihre gute Anbindung an das individuelle und/oder öffentliche Verkehrsnetz, sowie durch ihre hohe Bebauungsdichte aus. Zentrumszonen ermöglichen in Kombination mit den entsprechenden Widmungsarten Einzelhandelsbetriebe ohne Limit in Bezug auf deren Größe und Anhäufung, wobei bei Bedarf unterschiedliche Beschränkungen im Hinblick auf das Ortsbild, die Verkehrssituation oder die Verkaufsfläche möglich sind. Zentrumszonen stellen somit Bereiche dar, die aufgrund der Vielzahl der dort stattfindenden Interaktionen belebt sind.

Die beiden in der Stadt Krems an der Donau ausgewiesenen Zentrumszonen gehen auf die 44. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes aus dem Jahr 2007 zurück. Eine Zentrumszone erstreckt sich von der Altstadt Stein über die Altstadt Krens bis an den Rand der Katastralgemeinde Landersdorf. Die andere Zentrumszone ist in der Katastralgemeinde Weinzierl im Bereich des Lerchenfelder Hauptplatzes zu finden (siehe Abbildung 47 bzw. Grundlagenkarte bauliche Bestandsaufnahme).

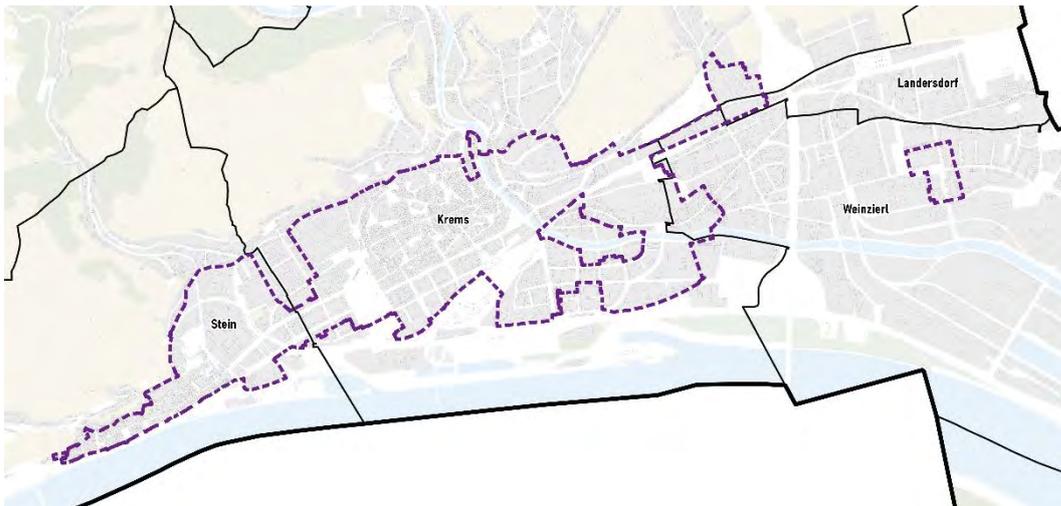


Abbildung 47: Zentrumszonen in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung

#### 4.7 Hochhäuser

Gemäß § 31 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 99/2022) sind Gebäude ab einer Gebäudehöhe von 25 m als Hochhäuser zu verstehen. Die 20 Hochhäuser in Krems an der Donau sind insbesondere in den Katastralgemeinden Krems (Stadtteil Mitterau und im Nahbereich des Bahnhofs) und Weinzierl zu finden. Vereinzelt gibt es auch in anderen Katastralgemeinden Hochhäuser, wie etwa in Rehberg (siehe Abbildung 48 bzw. Grundlagenkarte bauliche Bestandsaufnahme). Bei den Hochhäusern handelt es sich mehrheitlich um Wohngebäude. Außerdem weisen das Universitätsklinikum, sowie ein Betriebsgebäude eine Gebäudehöhe von mehr als 25 m auf.

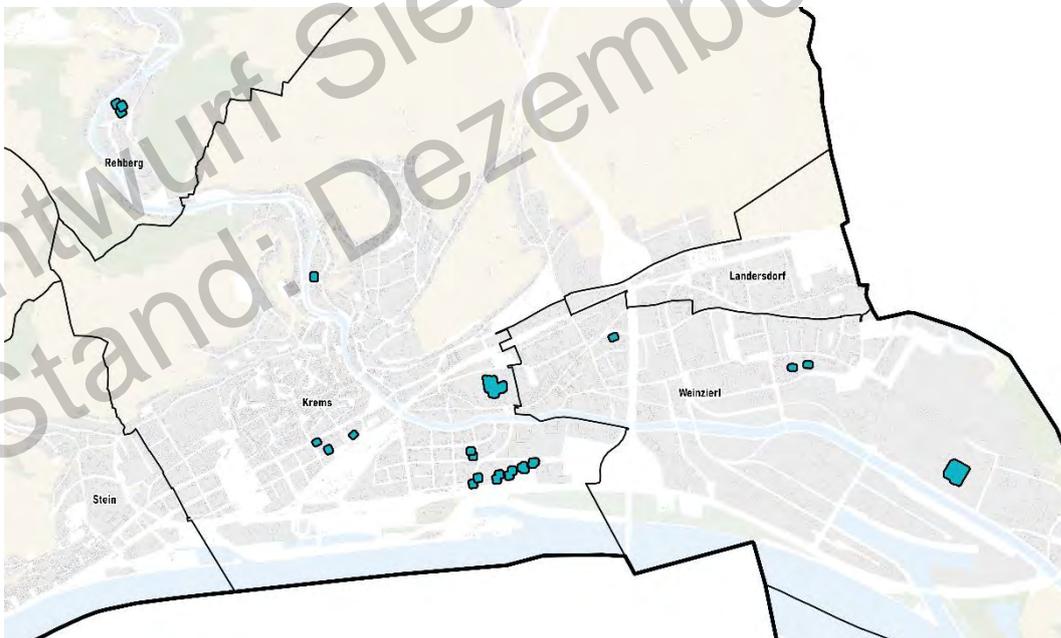


Abbildung 48: Standorte der Hochhäuser in der Stadt Krems an der Donau (vergrößerte Darstellung der Hausflächen); Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau, 2023; eigene Darstellung

#### 4.8 Weltkulturerbe Wachau

Der westliche Teil des Stadtgebiets liegt teilweise innerhalb der UNESCO Welterbestätte Wachau. Mit dem Status als Welterbestätte, den die Wachau seit dem Jahr 2000 innehat,

geht die Pflicht einher, die in der Wachau vorzufindende Kulturlandschaft zu schützen und zu bewahren. Rechtliche Konsequenzen hat die Eintragung der Wachau in die Liste des Welterbes zwar nicht, großtechnische oder sonstige substanzielle Eingriffe in die Kulturlandschaft können allerdings von der internationalen Staatengemeinschaft als Bedrohung des Welterbes und damit des Schutzstatus gewertet werden. Gegebenenfalls können Welterbestätten in der Folge auf die sogenannte rote Liste gesetzt werden. In letzter Instanz kann eine Bedrohung des Schutzstatus auch zu einer Aberkennung des Welterbestatus führen (Verein Welterbegemeinden Wachau, o.D.). Im Detail wird das Weltkulturerbe Wachau im Rahmen des Landschaftskonzeptes behandelt.

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024

## 5 Analyse

### 5.1 Funktionen und Versorgungssituation der Stadt

Die Stadtteile der Stadt Krems an der Donau nehmen abhängig von den jeweilig vorzufindenden Einrichtungen und Angeboten unterschiedliche Rollen in der Versorgung ein. Anhand des Modells dreier sogenannter „Schichten der Stadt“ kann die Bedeutung der einzelnen Stadtteile und Einrichtungen für die Versorgungssituation verdeutlicht werden (siehe Abbildung 49).

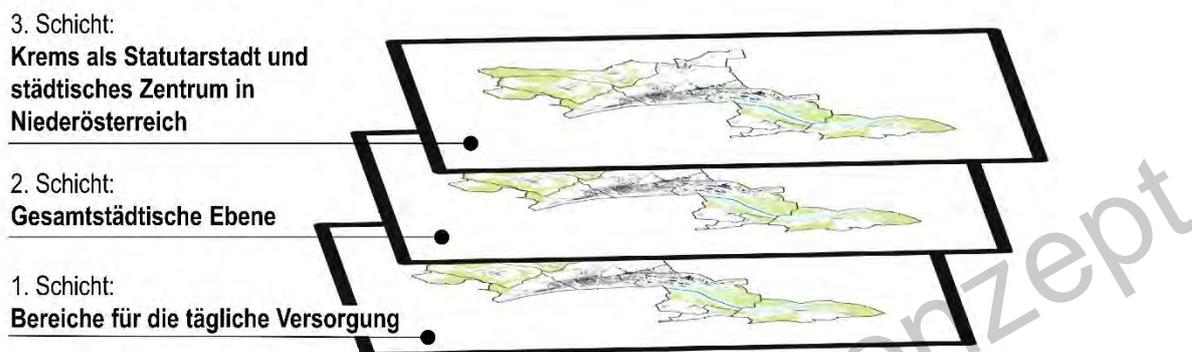


Abbildung 49: „Schichten der Stadt“ - Modell zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Funktionen von Krems (Stadtteilebene, gesamtstädtische Ebene und Bezirks-/Regionsebene) im Hinblick auf die Versorgungssituation (Einrichtungen und Angebote für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf)

Die Stadtteilebene bildet die erste „Schicht der Stadt“, die sich räumlich auf die unmittelbare Wohnumgebung bezieht. Auf dieser Ebene steht die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, beispielsweise mit Lebensmitteln und öffentlichen und privaten Dienstleistungen, wie Banken, Poststellen, Gastronomie oder medizinischen Versorgungseinrichtungen, im Fokus der Entwicklung. In Abbildung 50 ist exemplarisch dargestellt, welche Bereiche von unterschiedlichen Stadtteilen bzw. unterschiedlichen Ausgangspunkten aus innerhalb von 15 Minuten mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß erreichbar sind (schematische Darstellung ohne Berücksichtigung der Topografie oder tatsächlichen Wegführung). Die Abbildung verdeutlicht, dass eine höhere Siedlungsdichte, wie sie beispielsweise im städtischen Zentrum anzutreffen ist, die Versorgung auf Stadtteilebene begünstigt, da es potenziell mehr Versorgungsangebote in der unmittelbaren Umgebung gibt und die zurückzulegenden Wege dadurch kürzer sind. Das ist mitunter auch auf das erhöhte Kundenpotenzial für Unternehmen und den Umstand, dass es in den Erdgeschoßzonen mehr Möglichkeiten für Unternehmen gibt sich anzusiedeln, zurückzuführen. Auf dieser „Schicht der Stadt“ spielt besonders die aktive Mobilität eine wichtige Rolle, um Einrichtungen im Wohnumfeld erreichen zu können.

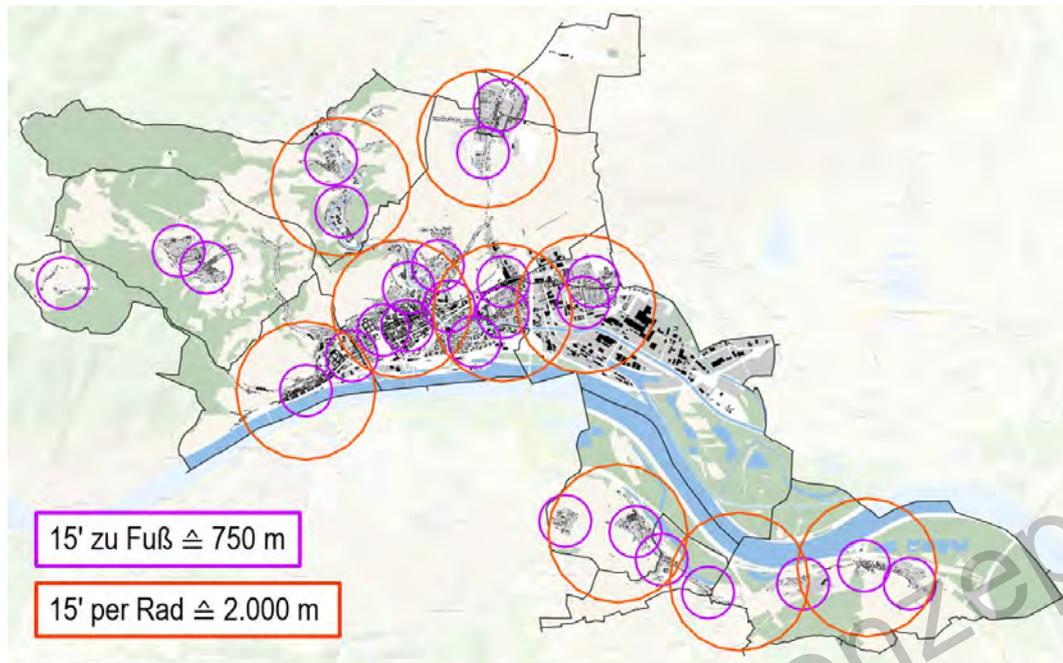


Abbildung 50: Bereiche für die tägliche Versorgung in der Stadt Kress an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 und basemap.at, 2023; eigene Darstellung

Die gesamtstädtische Ebene stellt die zweite „Schicht der Stadt“ dar. Versorgungsangebote der gesamtstädtischen Ebene müssen nicht zwingend in allen Stadtteilen bzw. nicht überall im unmittelbaren Wohnumfeld verfügbar sein, da es sich hierbei nicht um Dinge des täglichen Bedarfs handelt. Stadtteile, die über die entsprechenden Angebote verfügen, versorgen mit ihren Angeboten das gesamte Stadtgebiet. Zu den Versorgungsangeboten dieser „Schicht der Stadt“ gehören beispielsweise Schulen, Universitäten und Fachhochschulen, Einkaufszentren und -straßen mit vielfältigen Angeboten, das Betriebs- und Industriegebiet oder das Universitätsklinikum Kress. Das Stadtzentrum ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgungsebene von besonderer Bedeutung. Auf dieser „Schicht der Stadt“ spielen insbesondere der Radverkehr und der öffentliche Verkehr, aber auch der motorisierte Individualverkehr, eine wichtige Rolle für die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen und Angebote.

Die dritte „Schicht der Stadt“ verdeutlicht die Funktion der Stadt Kress an der Donau als regionales Zentrum. In der Stadt Kress an der Donau gibt es Einrichtungen und Angebote, die über die Stadtgrenzen hinweg von Bedeutung sind und eine hohe „Strahlkraft“ in die umliegenden Gemeinden haben, da diese innerhalb der Region nur hier angetroffen werden können. Dazu gehören beispielsweise die Bezirkshauptmannschaft, das Bezirks- und Landesgericht, aber auch Anziehungspunkte wie der Kulturbezirk Stein oder die Kremser Altstadt. Darüber hinaus ist Kress auch wichtiger Schul- und Arbeitsplatzstandort in der Region, was sich an der hohen Anzahl an Einpendler:innen zeigt. Für die Erreichbarkeit dieser regional bedeutsamen Einrichtungen spielt vor allem der öffentliche Verkehr, aber auch der motorisierte Individualverkehr eine wesentliche Rolle, weshalb eine Auseinandersetzung mit Angeboten für öffentlichen und Individualverkehr für die Entwicklung der Stadt relevant ist.

Im Hinblick auf die Versorgungsleistungen der unterschiedlichen Stadtteile ist folgendes festzustellen. Das städtische Zentrum der Stadt Kress an der Donau, insbesondere der Stadtteil Kress, sticht sowohl im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs als auch hinsichtlich der gesamtstädtischen und der regionalen Versorgungsfunktionen, hervor. Auch in den Stadtteilen Weinzierl, Stein, Und und im Bereich um die Wiener Straße sind neben Angeboten des täglichen Bedarfs auch Versorgungseinrichtungen anzutreffen, die Menschen aus der gesamten Stadt bzw. aus der Region anziehen. Stadtteilbezogene Versorgungsangebote gibt es zudem in Mitterau, Rehberg, Landersdorf und Lerchenfeld. Das heißt, dass hier zumindest alltägliche Versorgungsbedürfnisse der jeweiligen Bevölkerung weitestgehend gedeckt werden können. Im Betriebs-

und Industriegebiet gibt es, wenngleich hier keine Wohnbevölkerung vorzufinden ist, einige Versorgungsangebote. Die dörflich geprägten Stadtteile Scheibenhof, Egelsee, Gneixendorf, Brunnkirchen, Angern, Thallern und Hollenburg, sowie der städtisch geprägte Stadtteil Am Steindl verfügen über keine ausreichenden Versorgungsangebote. Hier sind in erster Linie Wohngebiete zu finden. Die lokale Bevölkerung dieser Stadtteile ist auf jene Stadtteile mit einer ausgeprägten Versorgungsfunktion angewiesen. Die mangelhafte Versorgungsinfrastruktur dieser Stadtteile kann allerdings auch als Hinweis für künftige Maßnahmen verstanden werden. Das gilt insbesondere für Stadtteile, die bereits eine hohe Bevölkerungszahl aufweisen bzw. bei denen ein weiterer Bevölkerungszuwachs zu erwarten ist.

## 5.2 Nachverdichtungspotenziale

Die unterschiedlichen Bereiche des Siedlungsgebietes der Stadt Krems an der Donau weisen aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen unterschiedlich hohe Nachverdichtungspotenziale auf. Rahmenbedingungen, die dieses Potenzial beeinflussen, sind mitunter die Versorgungsqualität mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die bestehende Siedlungsstruktur, die Verfügbarkeit von Grün- und Freiräumen, die Anbindung an das Straßennetz und an das öffentliche Verkehrsnetz sowie weitere infrastrukturelle Voraussetzungen. Auch die Lage im Umfeld von gefahrgeneigten Betrieben (Seveso-Betrieben) spielt eine Rolle. Nachverdichtungspotenziale werden somit auch maßgeblich von Aspekten aus anderen Konzepten des örtlichen Entwicklungskonzeptes beeinflusst.

Die Nachverdichtungspotenziale sind in Abbildung 51 planlich dargestellt. Teilweise sind bei der Abgrenzung dieser Bereiche Überschneidungen mit den Abgrenzungen der Siedlungsstrukturtypen erkennbar (siehe Kapitel 3.1). Das ist darauf zurückzuführen, dass gewisse Siedlungsstrukturtypen aufgrund ihrer höheren Siedlungsdichte Rahmenbedingungen für potenzielle Nachverdichtungen, wie die Versorgungssituation, begünstigen.

Nachverdichtungspotenziale weisen insbesondere jene Siedlungsbereiche auf, die möglichst viele der genannten Rahmenbedingungen erfüllen. Im städtischen Zentrum, das sich von Stein im Westen bis zu Stadtgrenze im Osten erstreckt, sind umfassende Versorgungsangebote anzutreffen, sowohl im Hinblick auf Güter und Dienstleistungen des täglichen und nicht-täglichen Bedarfs als auch im Hinblick auf die Mobilität (ÖV, Fuß- und Radverkehr). Hier gibt es vielseitige Einkaufs- und Gastronomieangebote, hochrangige Verkehrsachsen, einen Anschluss an das Bahnnetz, öffentliche Einrichtungen, eine Vielzahl potenzieller Arbeitgeber:innen sowie Freizeitangebote. Dementsprechend weist das städtische Zentrum, mit einigen Ausnahmen, grundsätzlich ein Potenzial für Nachverdichtungen auf.

Einige Siedlungsbereiche im Stadtgebiet von Krems kennzeichnen sich bereits jetzt durch eine verdichtete Siedlungsstruktur (z.B. Altstadt Krems, Altstadt Stein, Mitterau, Bründlgraben, Teile Weinzierls und Rehbergs). Insbesondere der Siedlungsbereich rund um den Bründlgraben, KG Krems, ist bereits dicht bebaut, weist aber aufgrund der speziellen Lage in einem Graben sowie der verkehrlichen Situation kein weiteres Nachverdichtungspotenzial auf (siehe Abbildung 51).

Die nördlichen Siedlungsränder des städtischen Zentrums hin zu den landschaftsbildprägenden Weinterrassen, sowie dörflich und kleinteilig geprägte Ortschaften (z.B. Gneixendorf, Egelsee, Angern, Thallern, Brunnkirchen, Hollenburg und Teile Rehbergs) sind für eine sanfte bzw. eine moderate Nachverdichtung geeignet, die sich im Wesentlichen an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert. Ein solches Nachverdichtungspotenzial geht damit einher, dass einige der genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind. So sind die entsprechenden Bereiche gegebenenfalls gut an das städtische Zentrum angebunden oder verfügen über stadtteilbezogene Versorgungseinrichtungen bzw. lassen aufgrund ihres strukturellen Charakters (z.B. verdichtete Bebauung mit geringer Kubatur, wie Reihenhäuser, verdichteter Flachbau oder Ausbau von Einfamilienhäusern) oder der vorhandenen Baulandreserven moderate Nachverdichtung zu.

Abgelegene oder isolierte Siedlungsbereiche sind für Nachverdichtungen grundsätzlich eher ungeeignet (z.B. der Ortsteil Scheibenhof, das Alauntal, das Reisperbachtal, der Förthofgraben, Steinspreng in der KG Stein, der Barbaraweg in der KG Angern, die Limbergstraße,

der Niglweg, der Ölkenweg und der Kühbergweg in der KG Rehberg sowie die Mühlgasse in der KG Krems). Einerseits sind in diesen Bereichen die räumlichen Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten beschränkt (Topografie, angrenzender Landschaftsraum, Tal- bzw. Grabenlagen, Lage am Siedlungsrand, keine kompakten Siedlungsbereiche, sondern Siedlungssplitter, die historisch gewachsen sind). Andererseits sind dort oftmals Defizite im Hinblick auf die Verkehrs- und Versorgungssituation erkennbar (insbesondere, was den öffentlichen und den nicht-motorisierten Individualverkehr sowie die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs betrifft). Zudem weisen diese Bereiche kleinteilige Siedlungsstrukturen mit hohem Durchgrünungsgrad angrenzend an Wälder oder landwirtschaftlich genutzte Flächen (vor allem Weinbauflächen) auf. Die Bereiche erfüllen folglich die Rahmenbedingungen, die ein Nachverdichtungspotenzial voraussetzen, nicht.

Die in Abbildung 51 blau dargestellten Siedlungsbereiche im Stadtteil Landersdorf/Lerchenfeld liegen im Umfeld von gefahrgeneigten Betrieben (Seveso-Betriebe). Da in diesen Bereichen Änderungen des Flächenwidmungsplans, die eine signifikante Verschlimmerung der Folgen eines schweren Unfalls (insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen) ermöglichen würden, nicht zulässig sind, eignen sich diese Flächen aus derzeitiger Sicht nicht für eine Nachverdichtung.

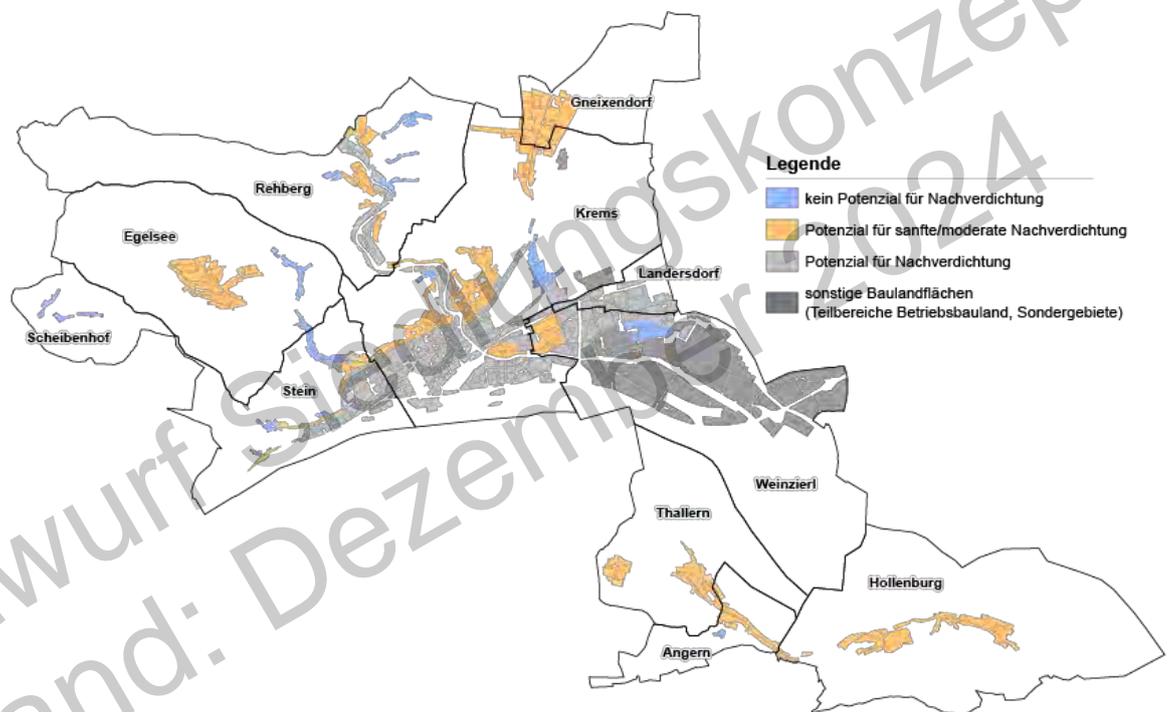


Abbildung 51: Potenziale für Nachverdichtung in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung, Dezember 2024

### 5.3 Sensible Siedlungsbereiche

Als sensible Siedlungsbereiche sind jene Siedlungsstrukturen zu verstehen, die als Ensemble bzw. als Einzelobjekt kulturhistorisch von besonderer Bedeutung sind. In Krems an der Donau trifft das insbesondere auf historische Siedlungsstrukturen zu, die bspw. aus baukultureller Sicht wertvoll sind oder als Ensemble ein erhaltenswertes Ortsbild ergeben. Die historischen Siedlungsstrukturtypen 1a, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 5a, 5b und 6a (siehe Kapitel 3.1.2) stellen die Grundlage für die Definition von sensiblen Siedlungsbereichen dar. Einzelne historische Objekte, die abseits von größeren historischen Siedlungsstrukturen zu finden sind, sind aufgrund ihrer heterogenen, siedlungsstrukturell jüngeren Umgebung nicht zwangsweise den sensiblen Siedlungsbereichen zuzuordnen. Umgekehrt können moderne Bebauungsstrukturen, die in größere historische Siedlungsstrukturen eingebettet sind, aufgrund ihrer Lage den sensiblen Siedlungsbereichen zugeordnet sein.

In den dörflich geprägten Katastralgemeinden handelt es sich bei den sensiblen Siedlungsbereichen meist um alte landwirtschaftlich oder mittelalterlich geprägte Ortskerne, so zum Beispiel in Hollenburg, Thallern, Gneixendorf, Rehberg und Egelsee. Alte Ortskerne, die heute Teil des urbanen Stadtkerns und nicht bereits stark überformt sind, gehören ebenso zu den sensiblen Siedlungsbereichen wie die historischen Altstädte von Krems und Stein. Im städtischen Zentrum gibt es neben den alten Ortskernen und den Altstädten viele weitere Bebauungsstrukturen aus der Gründerzeit oder der Zwischenkriegszeit, wie historische Blockrandbebauungen, freistehende Stadtvillen, Solitäre oder ehemalige gartenstadtähnliche Werkssiedlungen, die ebenso als sensible Siedlungsbereiche eingestuft werden können. Der sensible Siedlungsbereich im städtischen Zentrum reicht daher von Stein bis zum Kreamfluss. Nördlich ist der Bereich von der Alauntalstraße, dem Stadtgraben und der Mazzettistraße begrenzt. Südlich stellt die Bahntrasse die Begrenzung dar. Die sensiblen Siedlungsbereiche sind in Abbildung 52 bzw. in Anhang 4 ersichtlich. In Scheibenhof, Landersdorf, Brunnkirchen und Angern sind keine sensiblen Siedlungsbereiche zu finden.

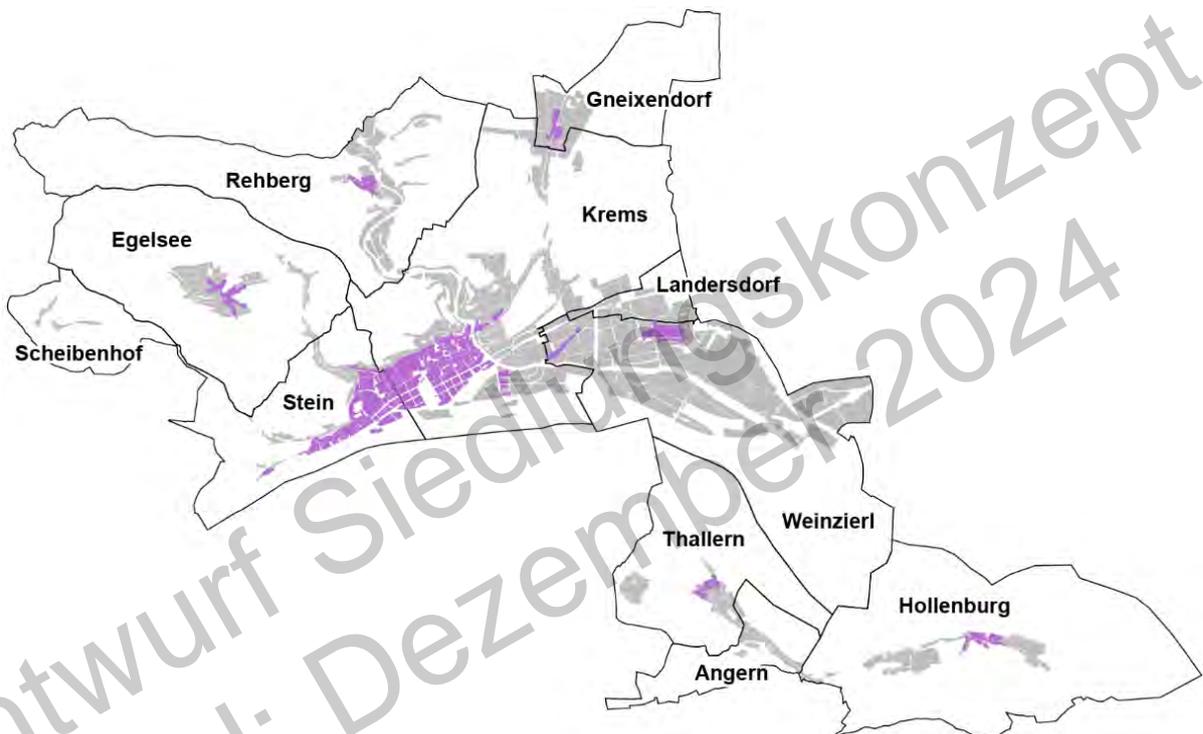


Abbildung 52: sensible Siedlungsbereiche in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung

## 6 Zusammenfassung

### Einleitung

Die Stadt Krems an der Donau liegt Luftlinie etwa 23 km nördlich der Landeshauptstadt St. Pölten und etwa 60 km westlich der Bundeshauptstadt Wien. Die Stadt umfasst eine Fläche von 51,65 km<sup>2</sup> und wird von der Donau in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt.

Die Donau stellt seit den Ursprüngen der Stadt einen wichtigen Bezugspunkt dar. Dementsprechend liegt der Siedlungsschwerpunkt auch heute noch entlang der Donau. Das städtisch geprägte Zentrum liegt nördlich der Donau, wo die Siedlungsbereiche mehrerer Ortschaften zusammengewachsen sind. Im Osten des zusammengewachsenen Kerns liegt das Betriebs- und Industriegebiet der Stadt. Nördlich und südlich des Stadtzentrums gibt es einige Katastralgemeinden, die weiterhin einen dörflichen Charakter aufweisen.

### Bevölkerung

Zum 1. Jänner 2023 konnte die Stadt Krems an der Donau eine Bevölkerung von 25.271 Personen verzeichnen. Am 1. Jänner 2013 lebten 23.947 in der Stadt Krems an der Donau. Das entspricht einem Wachstum von 5,5 % in den letzten 10 Jahren. Der Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre ist auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen, wobei die Binnenwanderung stärker ins Gewicht fällt als die Wanderungsbilanz mit dem Ausland. Die Geburtenbilanz fiel in den vergangenen 10 Jahren durchwegs negativ aus.

Die Anzahl der Hauptwohnsitze ist im selben Zeitraum analog zur Bevölkerungsentwicklung gewachsen (+5,7 %). Gneixendorf ist jene Ortschaft, die im Hinblick auf die Hauptwohnsitze mit Abstand das stärkste Wachstum erfahren hat. Zum 1. Jänner 2023 gab es in Gneixendorf um 70,1 % mehr Hauptwohnsitze als noch im Jahr 2013. Der überwiegende Anteil der in der Stadt Krems an der Donau gemeldeten Hauptwohnsitze entfällt allerdings weiterhin auf die Ortschaft Krems. Knapp 60 % der Hauptwohnsitze sind hier zu finden.

Die ÖROK-Bevölkerungsprognose sagt der Stadt Krems an der Donau im Zeitraum von 2021 bis 2050 ein moderates Wachstum von +3,1 % voraus. In den Jahren seit der Erstellung dieser Prognose fiel das Wachstum der Stadt Krems an der Donau erheblich stärker aus als prognostiziert. Der Bevölkerungsstand vom 1. Jänner 2023 hätte laut der ÖROK-Prognose erst im Jahr 2034 erreicht werden sollen.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung lag auch über dem Zielwert von rund +0,6 % bis +0,9 % pro Jahr auf den sich Vertreter:innen der Stadt Krems an der Donau im Jänner 2022 im Rahmen einer Steuerungsgruppensitzung zum vorliegenden örtlichen Entwicklungskonzept mehrheitlich verständigt haben.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur wird bis zur Mitte des Jahrhunderts erwartet, dass sich die Anteile der jungen Menschen und der Personen im erwerbsfähigen Alter (0- bis 64-Jährige) an der Gesamtbevölkerung verringern, wobei die Altersgruppen der Personen im erwerbsfähigen Alter tendenziell einen stärkeren Rückgang erfahren werden als die Gruppe der 0- bis 19-Jährigen. Der Anteil der 65- bis 84-Jährigen wird bis 2040 stark anwachsen und bis 2050 wieder leicht zurückgehen. Der Anteil der Personen, die 85 Jahre oder älter sind, wird sich im Zeitraum von 2021 bis 2050 mehr als verdoppeln.

Eine weitere zu erwartende Entwicklung ist der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Im Jahr 2014 belief sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Krems an der Donau auf 1,99 Personen pro Haushalt. Laut der Haushaltsprognose der ÖROK wird dieser Wert bis zum Jahr 2030 auf 1,93 Personen je Haushalt zurückgehen.

### Siedlungsstruktur

In der Stadt Krems an der Donau ist eine Vielzahl an Siedlungsstrukturtypen anzutreffen, die sich im Hinblick auf Bauperiode, Bebauungstypologie und -weise, Gebäudekubatur und -höhe, Freiraumanteile und -typen, sowie weiterer Kriterien voneinander unterscheiden. Es wurden die folgenden sechs übergeordneten Siedlungsstrukturtypen, die jeweils in Subtypen untergliedert sind, definiert: Freistehende Bebauung, Bebauung mit geringer Kubatur,

Bebauung mit hoher Kubatur, Historische Altstadt, Alte Dorfstrukturen und Sonderstrukturen.

Im regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (LGBl. 8000/76-2) sind für die Stadt Krems an der Donau sowohl lineare als auch flächige Siedlungsgrenzen festgelegt. Lineare Siedlungsgrenzen dürfen bei neuen Baulandwidmungen und einigen Grünlandwidmungen nicht überschritten werden. Flächige Siedlungsgrenzen umschließen bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze. Die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen und gewisser Grünlandwidmungsarten) darf nicht vergrößert werden. Ausnahmen gibt es im Hinblick auf Widmungen für öffentliche Einrichtungen sowie Baulandabrundungen, die durch Rückwidmungen ausgeglichen werden müssen.

### **Bauliche Bestandsaufnahme**

Die Stadt Krems an der Donau wies Anfang 2022 einen Gebäudebestand von knapp über 7.000 Gebäuden auf. Bei mehr als 70 % dieser Gebäude handelt es sich um Wohngebäude. Auffallend ist der hohe Anteil jener Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden, was auf die mittelalterlichen Siedlungsstrukturen in Krems und Stein zurückzuführen ist. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude stammt allerdings aus der Zeit nach 1945. Die dynamische Bevölkerungsentwicklung seit der Jahrtausendwende wird durch den hohen Anteil der Gebäude aus dieser Zeit (25,1 %) bezeugt.

In der Stadt Krems an der Donau waren mit Juli 2023 813,05 ha als Bauland gewidmet, wovon ca. 60 % auf Wohnbauland entfielen. Die Baulandreserven betragen im gesamten gewidmeten Bauland 19,98 % und im Wohnbauland 18,41 %. Sieben Katastralgemeinden wiesen Baulandreserven von mehr als 20 % auf. Gneixendorf und Hollenburg stechen mit 43,16 % und 31,02 % hervor. Die Katastralgemeinden mit den niedrigsten Anteilen an Baulandreserven waren Landersdorf (8,40 %) und Stein (9,13 %).

Aufgrund der lang zurückreichenden Geschichte der Ortschaften, die heute zur Stadt Krems an der Donau gehören, gibt es unzählige Strukturen, die kulturhistorisch bedeutend und deshalb erhaltungswürdig sind. Viele dieser Objekte sind denkmalgeschützt oder gehören zu einem der beiden denkmalgeschützten Ensembles. Weitere Festlegungen, die der Erhaltung dieser Strukturen dienen, sind die in den Bebauungsplänen verordneten erhaltungswürdigen Altortgebiete und Schutzzonen.

Die beiden im Flächenwidmungsplan festgelegten Zentrumszonen dienen der Sicherstellung des belebten Charakters der Innenstadt. Eine der beiden Zentrumszonen erstreckt sich über die beiden Altstädte bis an den Rand der Katastralgemeinde Landersdorf. Die andere Zentrumszone ist im Bereich des Lerchenfelder Hauptplatzes zu finden.

### **Analyse**

Das städtische Zentrum der Stadt Krems an der Donau, insbesondere der Stadtteil Krems, sticht sowohl im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs als auch hinsichtlich der gesamtstädtischen und der regionalen Versorgungsfunktionen, hervor. Auch in den Stadtteilen Weinzierl, Stein, Und und im Bereich um die Wiener Straße sind neben Angeboten des täglichen Bedarfs auch Versorgungseinrichtungen anzutreffen, die Menschen aus der gesamten Stadt bzw. aus der Region anziehen. Stadtteilbezogene Versorgungsangebote gibt es zudem in Mitterau, Rehberg, Landersdorf und Lerchenfeld. Die dörflich geprägten Stadtteile Scheibenhof, Egelsee, Gneixendorf, Brunnkirchen, Angern, Thallern und Hollenburg, sowie der städtisch geprägte Stadtteil Am Steindl verfügen über keine ausreichenden Versorgungsangebote.

Nachverdichtungspotenziale weisen insbesondere jene Siedlungsbereiche der Stadt Krems an der Donau auf, die eine hohe Versorgungsqualität aufweisen. Eine solche ergibt sich beispielweise dann, wenn unterschiedliche Güter und Dienstleistungen, Freiräume sowie Mobilitäts- und Freizeitangebote im unmittelbaren Wohnumfeld zur Verfügung stehen. Dementsprechend weist das städtische Zentrum, mit einigen Ausnahmen, grundsätzlich ein Potenzial für Nachverdichtungen auf. Die nördlichen Siedlungsränder des Stadtzentrums, sowie einige dörflich geprägte Ortschaften sind für sanfte bzw. moderate Nachverdichtungen

denkbar. Abgelegene oder isolierte Siedlungsbereiche sind für Nachverdichtungen, aufgrund der schlechten Versorgungsqualität, grundsätzlich eher ungeeignet.

Unter den sensiblen Siedlungsbereichen wurden jene Siedlungsstrukturen zusammengefasst, die als Ensemble bzw. als Einzelobjekt kulturhistorisch von besonderer Bedeutung sind. In Krems an der Donau trifft das insbesondere auf historische Siedlungsstrukturen zu, die bspw. aus baukultureller Sicht wertvoll sind oder als Ensemble ein erhaltenswertes Ortsbild ergeben. In den dörflich geprägten Katastralgemeinden handelt es sich bei den sensiblen Siedlungsbereichen meist um alte landwirtschaftlich oder mittelalterlich geprägte Ortskerne, so zum Beispiel in Hollenburg, Thallern, Gneixendorf, Rehberg und Egelsee. Alte Ortskerne, die heute Teil des urbanen Stadtkerns und nicht bereits stark überformt sind, gehören ebenso zu den sensiblen Siedlungsbereichen wie die historischen Altstädte von Krems und Stein. Im städtischen Zentrum gibt es viele weitere Bebauungsstrukturen aus der Gründerzeit oder der Zwischenkriegszeit, wie historische Blockrandbebauungen, freistehende Stadtvillen, Solitäre oder ehemalige gartenstadtähnliche Werksiedlungen, die ebenso als sensible Siedlungsbereiche eingestuft werden können. Der sensible Siedlungsbereich im städtischen Zentrum reicht daher von Stein bis zum Kremsfluss. Nördlich ist der Bereich von der Alauntalstraße, dem Stadtgraben und der Mazzettistraße begrenzt. Südlich stellt die Bahntrasse die Begrenzung dar. In Scheibenhof, Landersdorf, Brunnkirchen und Angern sind keine sensiblen Siedlungsbereiche zu finden.

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024

## 7 Ziele des ÖEK hinsichtlich der Siedlungsstruktur und -entwicklung

Aus der Grundlagenerhebung und Analyse sowie den identifizierten Potenzialen und Herausforderungen ergeben sich folgende Zielsetzungen aus dem Siedlungskonzept für das örtliche Entwicklungskonzept:

### 1 Hohe Siedlungsqualität in allen Stadtteilen weiter ausbauen

- 1.1 Nahversorgung in Stadtteilen mit Versorgungsfunktion sicherstellen
- 1.2 Nutzungsvielfalt in den Stadtteilen Krems, Weinzierl, Stein und Und fördern
- 1.3 Rahmenbedingungen für kostengünstigen Wohnraum schaffen

### 2 Die unverwechselbare Identität der Stadt erhalten und weiterentwickeln

- 2.1 Nutzungspotenziale im Gebäudebestand ausschöpfen
- 2.2 Städtebauliche Qualität in sensiblen Siedlungsbereichen durch qualitätssichernde Verfahren verbessern
- 2.3 Das Stadtbild angemessen weiterentwickeln

### 3 Geordnete Siedlungsentwicklung forcieren

- 3.1 Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln
- 3.2 Dörfliche und kleinteilige Siedlungsstrukturen erhalten
- 3.3 Siedlungserweiterung begrenzen
- 3.4 Geeignete Siedlungsbereiche durch Nachverdichtung effizient nutzen
- 3.5 Unproduktive Flächen im Siedlungsgebiet aktivieren

Die Zielsetzungen sowie Maßnahmen im Sinne dieser Ziele sind im Detail im Erläuterungs- und Umweltbericht zum ÖEK Krems 2030+ beschrieben.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung .....	1
Abbildung 2: Die elf Katastralgemeinden der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 und basemap.at, 2023; eigene Darstellung .....	2
Abbildung 3: Stadtteile der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 und basemap.at, 2023; eigene Darstellung .....	2
Abbildung 4: Gebiet der heutigen Stadt Krems an der Donau aus der Franziszeischen Landesaufnahme (1809-1818); Quelle: Arcanum Maps .....	4
Abbildung 5: absolute Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Statistik Austria, 2023; eigene Darstellung .....	5
Abbildung 6: relative Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau und des Landes Niederösterreich von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Statistik Austria, 2023; eigene Darstellung .....	5
Abbildung 7: Bevölkerung der Stadt Krems an der Donau nach Altersgruppen (Stichtag: 1. Jänner 2023); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	6
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 nach Altersgruppen (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	7
Abbildung 9: Geburten, Sterbefälle und Geburtenbilanz der Stadt Krems an der Donau von 2012 bis 2022; Quelle: Statistik Austria, 2023; eigene Darstellung .....	7
Abbildung 10: Hauptwohnsitze in der Stadt Krems an der Donau 2023 nach Katastralgemeinden (Stichtag: 1. Jänner 2023); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	9
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 nach Katastralgemeinden (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	9
Abbildung 12: Nebenwohnsitze in der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 nach Katastralgemeinden (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	10
Abbildung 13: Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	11
Abbildung 14: Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße in der Stadt Krems an der Donau von 2013 bis 2023 (Stichtag: 1. Jänner des jeweiligen Jahres); Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	11
Abbildung 15: Bevölkerungsprognose bis 2050 laut ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021; Quelle: ÖROK, 2022; eigene Darstellung .....	12
Abbildung 16: Bevölkerungsprognose 2023-2040; Datenquelle: Statistik Austria; Berechnung Amt der NÖ Landesregierung .....	13
Abbildung 17: Bevölkerungsstrukturprognose bis 2050 laut ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021; Quelle: ÖROK, 2022; eigene Darstellung .....	14
Abbildung 18: durchschnittliche Haushaltsgröße 2014-2030 laut ÖROK-Regionalprognosen 2014; Quelle: ÖROK, 2015; eigene Darstellung .....	15
Abbildung 19: Haushaltsstrukturprognose bis 2030 laut ÖROK-Regionalprognosen 2014; Quelle: ÖROK, 2015; eigene Darstellung .....	15
Abbildung 20: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 1a (KG Krems, Alauntalstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	18
Abbildung 21: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 1b (KG Gneixendorf, Aldersbachergasse); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	18

Abbildung 22: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 1c (KG Egelsee, Im Alauntal); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	19
Abbildung 23: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2a (KG Krems, Missongasse); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	19
Abbildung 24: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2b (KG Weinzierl, Wasendorferstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	20
Abbildung 25: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2c (KG Krems, Alauntalstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	20
Abbildung 26: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2d (KG Krems, Am Hundsteig); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	21
Abbildung 27: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 2e (KG Egelsee, Am Neuberg); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	21
Abbildung 28: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3a (KG Krems, Ringstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	22
Abbildung 29: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3b (KG Krems, Kasernstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	22
Abbildung 30: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3c (KG Krems, Bahnzeile); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	23
Abbildung 31: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3d (KG Krems, Göttweigergasse); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	23
Abbildung 32: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 3e (KG Stein, Augustin-Weigl-Weg); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	24
Abbildung 33: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 4 (KG Krems, Obere/ Untere Landstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	24
Abbildung 34: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 5a (KG Thallern, Thallerner Hauptstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	25
Abbildung 35: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 5b (KG Stein, Förthofstraße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	26
Abbildung 36: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 5c (KG Weinzierl, Weinzierl); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	26
Abbildung 37: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6a (KG Krems, Pfarrplatz); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	27
Abbildung 38: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6b (KG Krems, Langenloiser Straße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	27
Abbildung 39: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6c (KG Weinzierl, Altweidlinger Straße); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	28
Abbildung 40: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6d (KG Krems, In der Leithen); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	28

Abbildung 41: Luftbild und Schwarzplan eines Beispiels für den Siedlungsstrukturtyp 6e (KG Gneixendorf, Alter Graben); Quelle: Luftbild laut NÖ Atlas, Schwarzplan laut digitaler Katastralmappe .....	29
Abbildung 42: Gebäude nach Bauperiode; Quelle; Statistik Austria, 2022; eigene Darstellung.....	31
Abbildung 43: Flächenbilanz gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014; Stand: 18.07.2023; Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau .....	32
Abbildung 44: denkmalgeschützte Ensembles in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung .....	34
Abbildung 45: Altortgebiete in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung.....	34
Abbildung 46: Schutzzonen in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung.....	35
Abbildung 47: Zentrumszonen in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau; eigene Darstellung.....	36
Abbildung 48: Standorte der Hochhäuser in der Stadt Krems an der Donau (vergrößerte Darstellung der Hausflächen); Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 bzw. Magistrat der Stadt Krems an der Donau, 2023; eigene Darstellung.....	36
Abbildung 49: „Schichten der Stadt“ - Modell zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Funktionen von Krems (Stadtteilebene, gesamtstädtische Ebene und Bezirks-/Regionsebene) im Hinblick auf die Versorgungssituation (Einrichtungen und Angebote für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf).....	38
Abbildung 50: Bereiche für die tägliche Versorgung in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023 und basemap.at, 2023; eigene Darstellung .....	39
Abbildung 51: Potenziale für Nachverdichtung in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung .....	41
Abbildung 52: sensible Siedlungsbereiche in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung .....	42

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wanderungen innerhalb Österreichs (Binnenwanderungen), Wanderungen mit dem Ausland und Wanderungssaldo der Stadt Krems an der Donau von 2012 bis 2022; Quelle: Statistik Austria, 2023 ..... 8

Tabelle 2: Vergleich des Flächen- und des Bevölkerungsanteils der Siedlungsstrukturtypen; \* Flächenanteil am Siedlungsgebiet ohne Betriebs- und Industriegebiete; Ermittlung anhand der Bevölkerungsdaten; eigene Darstellung ..... 29

Tabelle 3: Baulandreserven in den Katastralgemeinden der Stadt Krems an der Donau; Stand: 18.07.2023; Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau ..... 32

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024

## Quellenverzeichnis

- Bundesdenkmalamt (2022). Denkmalverzeichnis. Abgerufen am 24.02.2023 unter <https://www.bda.gv.at/service/denkmalverzeichnis.html>
- Frühwirth, H. (2000). Die Doppelstadt Krems-Stein. Ihre Geschichte von 1848-2000. Kulturamt der Stadt Krems.
- Magistrat der Stadt Krems an der Donau (2022). Erläuterungsbericht Schutzzone Schillerstraße. Abgerufen am 18.04.2023 unter [https://www.krems.at/fileadmin//user\\_upload/Erlaeuterungsbericht\\_Schutzzone.pdf](https://www.krems.at/fileadmin//user_upload/Erlaeuterungsbericht_Schutzzone.pdf)
- Magistrat der Stadt Krems an der Donau (2016). Krems 2030 – Ich bin die Stadt, die Zukunft macht. Abgerufen am 08.08.2023 unter [https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2016/11/Folder\\_KremsSTE2030\\_Komplett\\_LAY9.pdf](https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2016/11/Folder_KremsSTE2030_Komplett_LAY9.pdf)
- Magistrat der Stadt Krems an der Donau (o.D.). Stadtgeschichte. Abgerufen am 21.02.2023 unter <https://www.krems.at/kultur/kremskultur/stadtgeschichte>
- Museum Niederösterreich (o.D.). Gedächtnis des Landes – Ortsgeschichte Krems an der Donau (Stein). Abgerufen am 21.02.2023 unter <https://www.gedaechtnisdeslandes.at/orte/action/show/controller/Ort/ort/krems-an-der-donau.html>
- Stadtmarketing Krems GmbH (o.D.). Geschichte von Krems. Abgerufen am 22.02.2023 unter <https://www.krems.info/geschichte-von-krems-1>
- Statistik Austria (2020). Ein Blick auf die Gemeinde. Abgerufen am 23.02.2023 unter <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=30101>
- Verein Welterbegemeinden Wachau (o.D.). Das UNESCO Welterbe. Abgerufen am 06.04.2023 unter <https://www.weltkulturerbe-wachau.at/weltkulturerbe-wachau/was-bedeutet-welterbe>
- Österreichische Raumordnungskonferenz (2022). ÖROK-Bevölkerungsprognose 2021. Abgerufen am 26.07.2023 unter <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/oerok-prognosen/oerok-prognose-2021>
- Österreichische Raumordnungskonferenz (2015). ÖROK-Regionalprognosen 2014. Abgerufen am 27.07.2023 unter <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/oerok-prognosen/oerok-prognosen-2014>

## Anhang

- Anhang 1: flächige und lineare Siedlungsgrenzen in der Stadt Krems an der Donau gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (LGBl. 8000/76-2)
- Anhang 2: Flächenbilanzen (gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014) aller Katastralgemeinden der Stadt Krems an der Donau; Stand: 18.07.2023; Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau
- Anhang 3: Denkmalliste für die Stadt Krems an der Donau
- Anhang 4: sensible Siedlungsbereiche in der Stadt Krems an der Donau; Kartengrundlage: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2023; eigene Darstellung

Entwurf Siedlungskonzept  
Stand: Dezember 2024