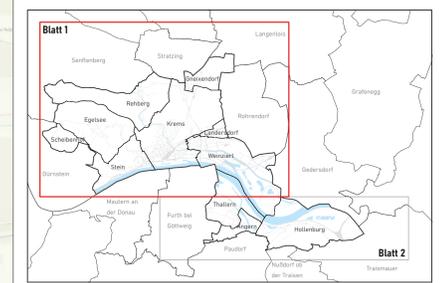


- Planungs-Herausforderungen**
- 1 Konversionsfläche östlich der B57**
    - Areal östlich der B57 zwischen der Landersdorfer Straße im Norden, der Hofenstraße und der Lerchenfelder Straße im Süden
    - Bereich weist durchmischte Nutzungen und dementsprechend unterschiedliche Widmungsarten auf (Bw, Bk, Bb, B)
    - Konversionsfläche, die sich aufgrund guter Lagebedingungen von ehemals Betrieben und Industrie in Richtung Wohnen und durchmischtes Gewerbe entwickelt
    - Teilbereich des Areals ist historisch bedingt als Bauland-Industriegebiet gewidmet, hierdurch können mögliche Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden bzw. sind Konflikte Umnutzungen derzeit nur eingeschränkt möglich
  - 1 Zufahrtssituation Voestalpine KREMS**
    - Hauptzufahrt zum Betriebsstandort (Mitarbeiterinnenparkplatz, LKW-An-/Abfahrten) befindet sich an der Symalenerstraße
    - Zufahrt führt teilweise durch Wohngebiet
    - Nutzungskonflikte durch hohen Anteil an Schwerverkehr sowie die zu Stoßzeiten verzögerte Abfertigung im Anlieferverkehr
    - Überlegungen zur Verlegung der Zufahrt an die Schütt bereits aus Vergangenheit vorhanden, bisher aber keine Umsetzung
  - 1 Bauland-Industriegebiet KREMS Ost**
    - Rd. 18 ha große ungenutzte Fläche mit der Widmung Bauland-Industriegebiet an der östlichen Gemeindegrenze von KREMS (südlich der S5 Stockerauer Schnellstraße)
    - Widmung bereits im ersten Flächenwidmungsplan der Stadt aus dem Jahr 1975 festgelegt
    - Lage direkt angrenzend an Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde (Ortsgebiet von Atteggwilling)
    - Kein entsprechender Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden (Verkehrerschließung etc.), Fläche entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Bauland-Industriegebiet
  - 1 Betriebsbaulandflächen im Anschluss an Wohnbauland**
    - Mehrere unbebaute, derzeit ungenutzte aber auch aktiv genutzte Flächen mit der Widmung Bauland-Betriebsgebiet im unmittelbaren Anschluss an Wohnbauland
    - Mögliche Nutzungskonflikte zwischen betrieblicher und Wohnnutzung nicht auszuschließen

- Kriterien für raumordnungsfachlich relevante Betriebe und Betriebsstandorte:**
- Betriebe sind für die Darstellung im Örtlichen Entwicklungskonzept dann relevant, wenn**
- (1) die abgeführte Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € betragen hat.**  
Die Kommunalsteuer ist eine jahresabhängige Gemeindegabe, die ein Unternehmen an die Gemeinde entrichten muss. Die Kommunalsteuer stellt also neben dem Finanzzugleich eine wesentliche Ertragsquelle der Städte und Gemeinden dar. Über die Höhe der Kommunalsteuer können auch Rückschlüsse auf die Anzahl an Dienstleistern in einem Unternehmen geschlossen und somit relevante Arbeitgeber berücksichtigt werden. Hierdurch wurde eine Eintragung der Betriebe durchgeführt.
  - (2) der Betrieb für die Identität und Struktur der Gemeinde bedeutend ist („Leitbetrieb“).**  
Berücksichtigt werden Betriebe, die für die lokale Identität der Stadt KREMS von Bedeutung sind. Wessers werden auch überregional und international tätige Betriebe, die den Betriebsstandort KREMS international bekannt machen, berücksichtigt.
  - (3) der Betrieb einen hohen Flächenbedarf aufweist.**  
Betriebe ab einem Flächenbedarf von 5.000 m<sup>2</sup> (Grundstückgröße) werden berücksichtigt.
  - (4) der Betrieb einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild hat.**  
Hierbei werden Betriebe berücksichtigt, deren betriebliche Anlagen einen erheblichen Einfluss auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild haben. Dieser Einfluss kann störend, aber auch bereichernd (z.B. prägende Architektur) sein. Der dabei anzuwendende Maßstab orientiert sich am räumlichen Umfeld. So haben betriebliche Anlagen im Nahbereich landschaftsbildrelevanter Schutzgebiete einen höheren Einfluss auf das Landschaftsbild, als im Bauland-Industriegebiet.
  - (5) der Betrieb erhebliche Störungs- und Gefahrenneigung (Auswirkungen von Unfällen, SEVESO III) aufweist.**  
Betriebe, die erhebliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Geruch, Erschütterungen, Strahlung oder Licht verursachen werden hier berücksichtigt. Wie schon beim Ortsbild ist auch hier die Umgebung relevant. Umwelteinflüsse werden auf ein benachbartes Wohnbauland stärker wirken, als innerhalb eines Bauland-Industriegebietes. Jeweils berücksichtigt werden SEVESO-Betriebe.
  - (6) der Betrieb einen erheblichen Verkehrserreger darstellt.**  
Die Eintragung der verkehrlichen Wirkung von Betrieben erfolgt im Hinblick auf die Beschreibung von als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet gewidmeten Flächen auf maximal 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag.



**Planverfasser:**  
Krollconsult Umweltplanung ZT GmbH  
Obere Donaustraße 59, 1020 Wien  
Tel.: +43 - 1 - 276 60 91  
office@krollconsult.at  
www.krollconsult.at

**Bearbeitung:**  
Dr. D. Jochen Schmid  
Dr. Julia Pechhacker  
Dr. Marko Paulus

**Maßstab 1:10.000**

1 ha

0 50 100 200 300 400 Meter

**Erstellungsdatum:** 11.11.2021 | **Planstand:** Januar 2025 | **Plangrundlage:** OKM, Stand OKM 2020 © BEV 2021 | **Plankennzeichen:** 23-76/0EK, BSK, 201

**LEGENDE**

**Kategorien der Betriebsstandorte**

- 123 Einzelstandorte (ein relevanter Betrieb befindet sich auf dem Grundstück)
- S1 Sammelstandorte (mehr als ein relevanter Betrieb befindet sich auf dem Grundstück)
- Betriebscluster (Ansammlung von Betrieben, die aufgrund ihrer räumlichen Konzentration eine raumordnungsfachliche Relevanz aufweisen)

**Darstellung der raumordnungsfachlich relevanten Betriebe nach Kriterien**

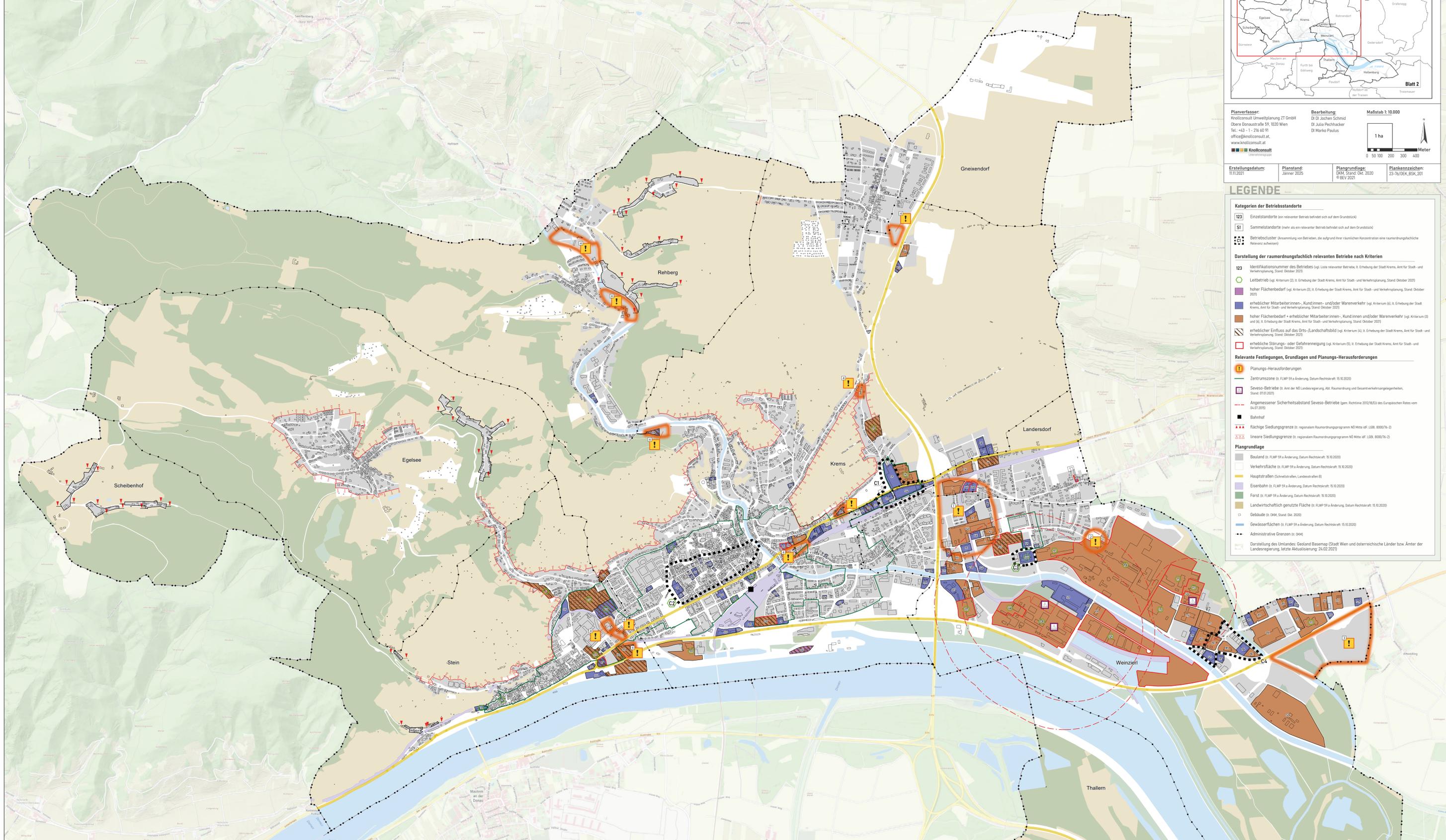
- 123 Identifikationsnummer des Betriebes (vgl. Liste relevanter Betriebe, lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)
- Leitbetrieb (vgl. Kriterium (2), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)
- hoher Flächenbedarf (vgl. Kriterium (3), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)
- erheblicher Mitarbeiterinnen-, Kundinnen- und/oder Warenverkehr (vgl. Kriterium (5), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)
- hoher Flächenbedarf + erheblicher Mitarbeiterinnen-, Kundinnen und/oder Warenverkehr (vgl. Kriterium (3) und (5), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)
- erheblicher Einfluss auf das Orts-/Landschaftsbild (vgl. Kriterium (4), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)
- erhebliche Störungs- oder Gefahrenneigung (vgl. Kriterium (5), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

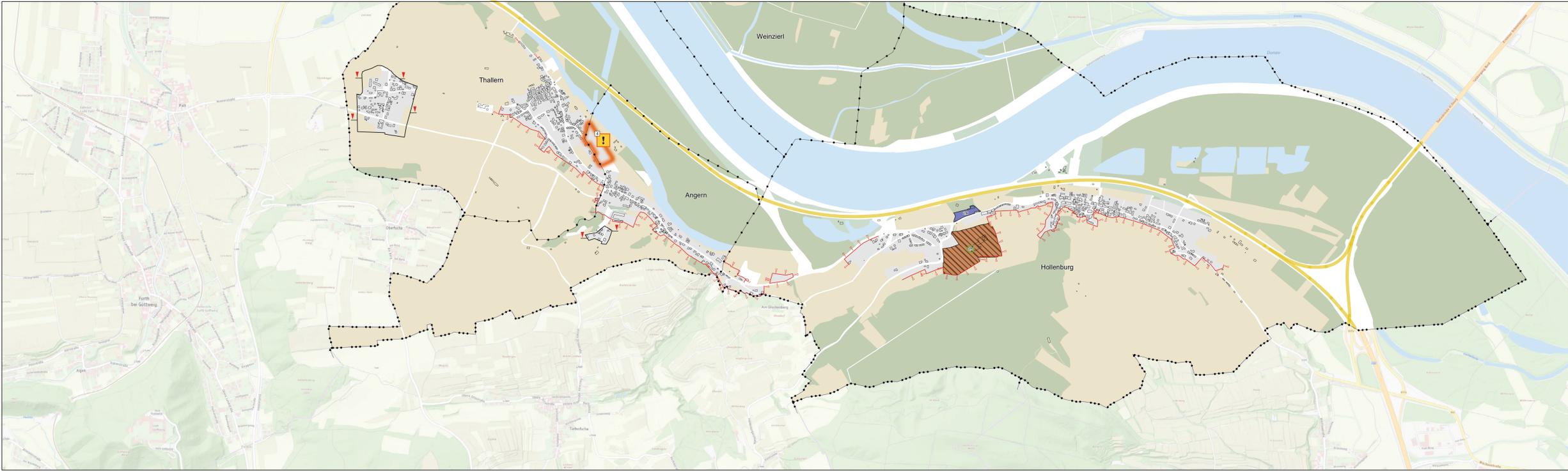
**Relevante Festlegungen, Grundlagen und Planungs-Herausforderungen**

- 1 Planungs-Herausforderungen
- Zentrumszone (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Seveso-Betriebe (lt. Amt der NÖ Landesregierung, Abz. Raumordnung und Gesamtverkehrsanlagen, Stand: 07.01.2020)
- Angemessener Sicherheitsabstand Seveso-Betriebe (gem. Richtlinie 2002/76/EG des Europäischen Rates vom 04.07.2003)
- Bahnhof
- flächige Siedlungsgrenze (lt. regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte abF. LÖB, 8000/76-2)
- lineare Siedlungsgrenze (lt. regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte abF. LÖB, 8000/76-2)

**Plangrundlage**

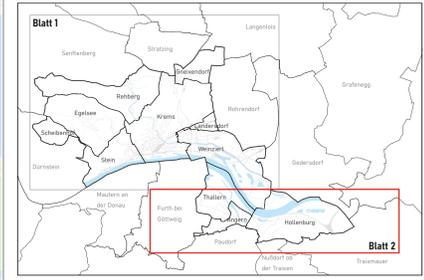
- Bauland (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Verkehrsfäche (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Hauptstraßen (Schnellstraßen, Landesstraßen II)
- Eisenbahn (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Forst (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Gebäude (lt. OKM, Stand: Okt. 2020)
- Gewässerränder (lt. FLWP 99 a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)
- Administrative Grenzen (lt. OKM)
- Darstellung des Umlandes: Gelände Basemap (Stadt Wien und österreichische Länder bzw. Ämter der Landesregierung, letzte Aktualisierung: 24.02.2021)





# Örtliches Entwicklungskonzept Stadt KREMS an der Donau

## Betriebsstättenkonzept Grundlagen- und Analysekarte Blatt 2



**Planverfasser:**  
Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH  
Obere Donaustraße 59, 1020 Wien  
Tel.: +43 - 1 - 256 60 91  
office@knollconsult.at  
www.knollconsult.at

**Bearbeitung:**  
DI Dr. Jochen Schmid  
DI Julia Reichlechner  
DI Marko Paulus

**Maßstab 1:10.000**

1 ha

0 50 100 200 300 400 Meter

**Erstellungsdatum:** 11.11.2021  
**Planstand:** Januar 2025  
**Plangrundlage:** DMO, Stand: Okt. 2020  
R BSZ 2021  
**Plankennzeichen:** 23-76/DEK\_BSK\_201

### Planungs-Herausforderungen

**1** **Konversionsfläche östlich der B37**

- Areal östlich der B37 zwischen der Landersdorfer Straße im Norden, der Hafestraße und der Lerchenfelder Straße im Süden
- Bereich weist durchmischte Nutzungen und dementsprechend unterschiedliche Widmungsarten auf (BW, BK, BB, BI)
- Konversionsfläche, die sich aufgrund guter Lagebedingungen von ehemals Betrieben und Industrie in Richtung Wohnen und durchmischtes Gewerbe entwickelt
- Teilbereich des Areals ist historisch bedingt als Bauland-Industriegebiet gewidmet, hierdurch können mögliche Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden bzw. sind konfliktfreie Umnutzungen derzeit nur eingeschränkt möglich

**2** **Zufahrtssituation Voestalpine KREMS**

- Hauptzufahrt zum Betriebsstandort (Mitarbeiterinnenparkplatz, LKW-An-/Abfahrten) befindet sich an der Symalenstraße
- Zufahrt führt teilweise durch Wohngebiet
- Nutzungskonflikte durch hohen Anteil an Schwerverkehr sowie die zu Stoßzeiten verzögerte Abfertigung im Anlieferverkehr
- Überlegungen zu Verlegung der Zufahrt an die Schütt bereits aus Vergangenheit vorhanden, bisher aber keine Umsetzung

**3** **Bauland-Industriegebiet KREMS Ost**

- Rd. 18 ha große ungenutzte Fläche mit der Widmung Bauland-Industriegebiet an der östlichen Gemeindegrenze von KREMS (südlich der SS Stockerauer Schnellstraße)
- Widmung bereits im ersten Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 1975 festgelegt
- Lage direkt angrenzend an Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde (Ortsgebiet von Altwiedling)
- Kein entsprechender Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden (Verkehrsschließung etc.), Fläche entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Bauland-Industriegebiet

**4** **Betriebsbauflächen im Anschluss an Wohnbauland**

- Mehrere unbebaute, derzeit ungenutzte aber auch aktiv genutzte Flächen mit der Widmung Bauland-Betriebsgebiet im unmittelbaren Anschluss an Wohnbauland
- Mögliche Nutzungskonflikte zwischen betrieblicher und Wohnnutzung nicht auszuschließen

### Kriterien für raumordnungsfachlich relevante Betriebe und Betriebsstandorte:

**Betriebe sind für die Darstellung im Örtlichen Entwicklungskonzept dann relevant, wenn**

**(1) die abgeführte Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € betragen hat.**  
Die Kommunalsteuer ist eine einbehaltene Gemeindesteuer, die ein Unternehmen an die Gemeinde entrichten muss. Die Kommunalsteuer stellt also neben dem Finanzrückgang eine wesentliche Einnahmequelle der Städte und Gemeinden dar. Über die Höhe der Kommunalsteuer können auch Rückschlüsse auf die Anzahl an Dienstleistern in einem Unternehmen geschlossen und somit relevante Arbeitgeber berücksichtigt werden. Hierdurch wurde eine erste Eingrenzung der Betriebe durchgeführt.

**(2) der Betrieb für die Identität und Struktur der Gemeinde bedeutend ist (Leitbetrieb).**  
Berücksichtigt werden Betriebe, die für die lokale Identität der Stadt KREMS von Bedeutung sind. Weiters werden auch überregional und international tätige Betriebe, die den Betriebsstandort KREMS international bekannt machen, berücksichtigt.

**(3) der Betrieb einen hohen Flächenbedarf aufweist.**  
Betriebe ab einem Flächenbedarf von 5.000 m<sup>2</sup> (Grundstücksgröße) werden berücksichtigt.

**(4) der Betrieb einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild hat.**  
Hierbei werden Betriebe berücksichtigt, deren betriebliche Anlagen einen erheblichen Einfluss auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild haben. Dieser Einfluss kann störend, aber auch bereichernd (z.B. prägende Architektur) sein. Der dabei anzuwendende Maßstab orientiert sich am räumlichen Umfeld. So haben betriebliche Anlagen im Nahbereich landschaftsbildrelevanter Schutzgebiete einen höheren Einfluss auf das Landschaftsbild, als im Bauland-Industriegebiet.

**(5) der Betrieb erhebliche Störungs- und Gefahrenneigung (Auswirkungen von Unfällen, SEVESO III) aufweist.**  
Betriebe, die erhebliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Emissionen, Strahlung oder Licht verursachen werden hier berücksichtigt. Wie schon beim Ortsbild ist auch hier die Umgebung relevant. Umwelteinflüsse werden auf ein benachbartes Wohnbauland stärker wirken, als innerhalb eines Bauland-Industriegebietes. Jedemfalls berücksichtigt werden SEVESO Betriebe.

**(6) der Betrieb einen erheblichen Verkehrsreger darstellt.**  
Die Einflüsse der verkehrlichen Wirkung von Betrieben erfolgt im Hinblick auf die Beschränkung von als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet gewidmeten Flächen auf maximal 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag.

## LEGENDE

### Kategorien der Betriebsstandorte

**123** Einzelstandorte (ein relevanter Betrieb befindet sich auf dem Grundstück)

**51** Sammelstandorte (mehr als ein relevanter Betrieb befindet sich auf dem Grundstück)

**•••••** Betriebscluster (Ansammlung von Betrieben, die aufgrund ihrer räumlichen Konzentration eine raumordnungsfachliche Relevanz aufweisen)

### 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 2020)

**○** Leitbetrieb (vgl. Kriterium (2), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

**■** hoher Flächenbedarf (vgl. Kriterium (3), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

**■** erheblicher Mitarbeiterinnen-, Kundinnen- und/oder Warenverkehr (vgl. Kriterium (4), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

**■** hoher Flächenbedarf + erheblicher Mitarbeiterinnen-, Kundinnen und/oder Warenverkehr (vgl. Kriterium (3) und (4), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

**■** erheblicher Einfluss auf das Orts-/Landschaftsbild (vgl. Kriterium (4), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

**■** erhebliche Störungs- oder Gefahrenneigung (vgl. Kriterium (5), lt. Erhebung der Stadt KREMS, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: Oktober 2020)

### Relevante Festlegungen, Grundlagen und Planungs-Herausforderungen

**1** Planungs-Herausforderungen

— Zentrumszone (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

■ SEVESO-Betriebe (lt. Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Stand: 07.01.2021)

— Angemessener Sicherheitsabstand SEVESO-Betriebe (gem. Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Rates vom 04.07.2010)

■ Bahnhof

■ flächige Siedlungsgrenze (lt. regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte v.dF. 1.08B, 8002/76-2)

▲▲▲ lineare Siedlungsgrenze (lt. regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte v.dF. 1.08B, 8002/76-2)

### Plangrundlage

■ Bauland (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

□ Verkehrsfläche (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

■ Hauptstraßen (Schnellstraßen, Landesstraßen (S))

■ Eisenbahn (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

■ Forst (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

■ Landwirtschaftlich genutzte Fläche (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

□ Gebäude (lt. DMO, Stand: Okt. 2020)

■ Gewässerflächen (lt. FLUP 91a Änderung, Datum Rechtskraft: 15.10.2020)

□ Gebäude (lt. DMO, Stand: Okt. 2020)

— Administrative Grenzen (lt. DMO)

■ Darstellung des Umlandes: Geoland BaseMap (Stadt Wien und österreichische Länder bzw. Ämter der Landesregierung, letzte Aktualisierung: 24.02.2021)