



Magistrat der Stadt  
Krems an der Donau

Bereich 5  
Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Bertschingerstraße 13  
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-401

stadtentwicklung@kreams.gv.at  
www.kreams.at

# Örtliches Entwicklungskonzept Krems 2040 (ÖEK Krems 2040)

---

## Betriebsstättenkonzept

Stand: Dezember 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ARBEIT UND WIRTSCHAFT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Arbeitsstätten und Erwerbstätige nach ÖNACE-Abschnitten 2011 und 2021.....	4
1.2 Abgestimmte Erwerbsstatistik 2017 bis 2020 .....	5
1.3 Pendlerstatistik 2018, 2020 und 2022 .....	7
1.4 Land- und Forstwirtschaft .....	8
1.4.1 Wein- und Obstbau .....	8
<b>2. RAUMORDNUNGSFACHLICH RELEVANTE BETRIEBE UND BETRIEBSSTANDORTE.....</b>	<b>9</b>
2.1 Definition von Betrieben mit raumordnungsfachlicher Relevanz.....	9
2.2 Übersicht raumordnungsfachlich relevanter Betriebe .....	11
2.3 Raumordnungsfachlich relevante Betriebsstandorte - Betriebscluster.....	30
2.3.1 Betriebscluster Wiener Straße (C1).....	30
2.3.2 Betriebscluster Landstraße und Steinertor (C2) .....	31
2.3.3 Betriebscluster RIZ (C3) .....	32
2.3.4 Betriebscluster Gewerbepark (C4) .....	33
<b>3. BETRIEBSBAULANDRESERVEN – FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>35</b>
<b>4. VERKEHRSBESCHRÄNKTE BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETE .....</b>	<b>36</b>
4.1.1 Ausgangslage und gesetzliche Grundlagen.....	36
4.1.2 Analyse der Betriebsbaulandreserven.....	36
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG UND ANALYSE .....</b>	<b>38</b>
5.1 Arbeit und Wirtschaft.....	38
5.2 Raumordnungsfachlich relevante Betriebe und Betriebsstandorte .....	38
5.3 Betriebsbaulandreserven und verkehrsbeschränkte Gebiete .....	39
5.4 Planungs-Herausforderungen.....	39
<b>6. ZIELE DES ÖEK ZUM BETRIEBSSTÄTTENKONZEPT.....</b>	<b>40</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>41</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>41</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>41</b>

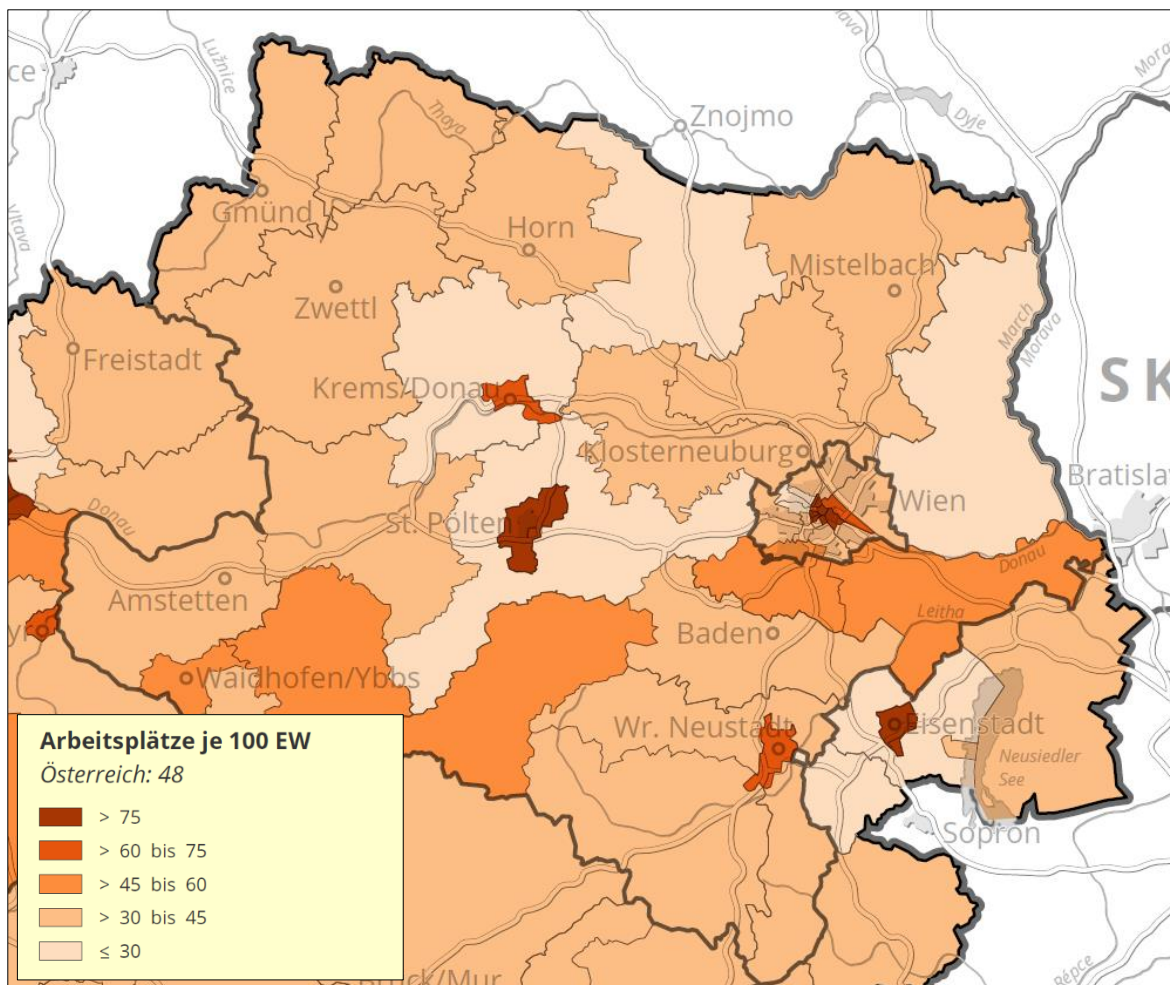
## 1. ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Als Stadt mit eigenem Statut erfüllt Krems sowohl die Aufgaben einer Gemeinde als auch jene eines Bezirks und ist Verwaltungssitz des Bezirks Krems-Land. Krems ist als Kulturstadt, Schulstadt, Universitätszentrum und Handelsstadt geprägt. Die Stadt Krems ist damit Mittelpunkt der Region und wesentlicher Arbeits-, Versorgungs-, und Bildungsstandort. Diese wesentliche Rolle der Stadt in der Region prägt die Bedeutung von Krems im Bereich Arbeit und Wirtschaft.

In der nachfolgenden Abbildung 1 ist die Anzahl der Arbeitsplätze je 100 Einwohner:innen für ganz Niederösterreich auf Bezirksebene dargestellt (Datenstand: 2017). Die Arbeitsplatzdichte lässt eine Aussage über die Versorgung der Bevölkerung einer Region mit Arbeitsplätzen zu und gibt Auskunft über die relative wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region.

Die Statutarstadt Krems weist mit 72,6 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner:innen eine der höchsten Arbeitsplatzdichten in Niederösterreich auf. Eine größere Arbeitsplatzdichte ist mit 94,4 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner:innen nur in der Landeshauptstadt St. Pölten gegeben. Die Bedeutung der Stadt Krems als Arbeitsstandort in Niederösterreich und der Region wird hierdurch deutlich.

Abbildung 1: Anzahl der Arbeitsplätze (Erwerbstätige am Arbeitsort)/100 EW 2017



Quelle: ÖROK 2019, ÖROK Atlas Raumbewertung, 2019.

## 1.1 Arbeitsstätten und Erwerbstätige nach ÖNACE-Abschnitten 2011 und 2021

Für die Darstellung der Entwicklung der Arbeitsstätten und Erwerbstätige nach ÖNACE-Abschnitten werden die von der Statistik Austria online publizierten Daten verwendet (siehe Tabelle 1).

In der Stadt Krems wurden im Jahr 2011 insgesamt 17.257 Erwerbstätige in 2.133 Arbeitsstätten verzeichnet. Bis zum Jahr 2021 hat die Anzahl der Arbeitsstätten um mehr als 7 % auf 2.290 Arbeitsstätten zugenommen, während die Zahl der Erwerbstätigen um beinahe 39 % gesunken ist. Im Jahr 2021 wurden in der Stadt Krems insgesamt 10.615 Erwerbstätige in 2.290 Arbeitsstätten verzeichnet.

Innerhalb der Wirtschaftssektoren hat sich die Anzahl der Arbeitsstätten mit einem Plus von 157 Arbeitsstätten nur leicht erhöht. Während im Sekundären-Sektor fast keine Veränderung stattgefunden hat, gab es im Tertiären-Sektor einen geringen Anstieg um mehr als 8 %.

In der Dekade 2011 bis 2021 gab es einen starken Rückgang der Anzahl der Erwerbstätigen sowohl im Sekundären-Sektor (rd. -46,6 %), als auch im Tertiären-Sektor (-36,2 %).

Tabelle 1: Arbeitsstätten und Erwerbstätige nach ÖNACE 2008 für die Jahre 2011 und 2021 im Vergleich

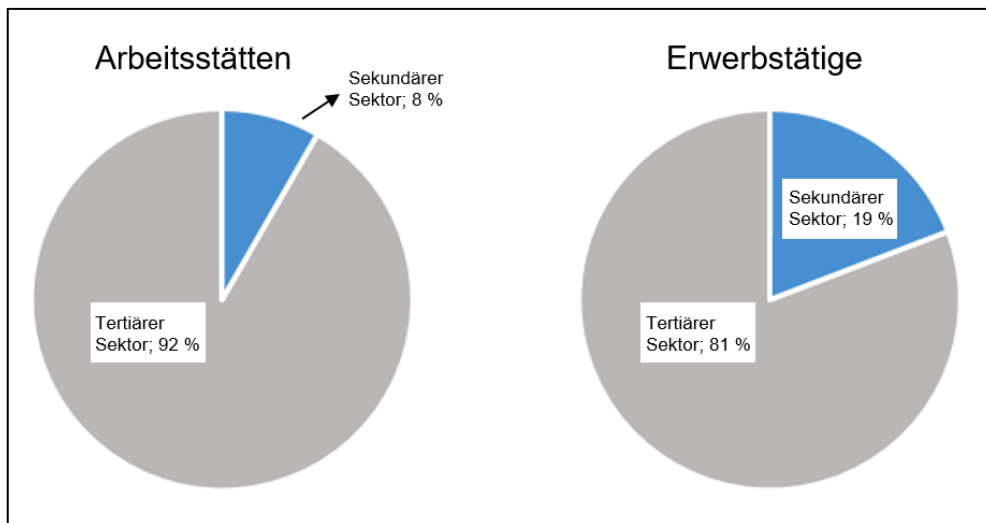
	Arbeitsstätten			Erwerbstätige		
	2011	2021	Veränderung [%]	2011	2021	Veränderung [%]
<b>Sekundärer-Sektor</b>	<b>196</b>	<b>191</b>	<b>-2,6</b>	<b>3.807</b>	<b>2.032</b>	<b>-46,6</b>
Herstellung von Waren	92	81	-12,0	2.278	1.184	-48,0
Energieversorgung	2	4	100,0	9	37	311,1
Wasserver- und Abfallentsorgung	14	14	0,0	237	133	-43,9
Bau	88	92	4,5	1.283	678	-47,2
<b>Tertiärer-Sektor</b>	<b>1.937</b>	<b>2.099</b>	<b>8,4</b>	<b>13.450</b>	<b>8.583</b>	<b>-36,2</b>
Handel	486	467	-3,9	3.099	1.509	-51,3
Verkehr	55	63	14,5	660	422	-36,1
Beherbergung und Gastronomie	168	170	1,2	869	861	-0,9
Information und Kommunikation	70	71	1,4	260	236	-9,2
Finanz- u. Versicherungsdienstleister	89	86	-3,4	617	307	-50,2
Grundstücks- u. Wohnungswesen	116	61	-47,4	327	217	-33,6
Freiberuflich/techn., wirtschaftliche Dienstleistungen	359	465	29,5	1.402	1.540	9,8
Persönliche, soziale u. öffentliche Dienste	594	716	20,5	6.216	3.491	-43,8
<b>SUMMEN</b>	<b>2.133</b>	<b>2.290</b>	<b>7,4</b>	<b>17.257</b>	<b>10.615</b>	<b>-38,5</b>

Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde online, eigene Darstellung, 2024.

Betrachtet man die Arbeitsstätten und Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren zeigt sich, dass im Jahr 2021 mehr als 90 % der Arbeitsstätten dem Tertiären-Sektor (Dienstleistungssektor) zuzuordnen waren (siehe Abbildung 2). Der Großteil der Arbeitsstätten innerhalb des Tertiären-Sektors liegen in der ÖNACE-Kategorie Persönliche, soziale und öffentliche Dienste (rd. 34 %), gefolgt vom Handel (rd. 22 %) und Freiberuflich/technische, wirtschaftliche Dienstleistungen (rd. 22 %).

Ungleich dazu verhält sich die Verteilung der Erwerbstätigen auf die Wirtschaftssektoren. Während nur rd. 8 % der Arbeitsstätten dem Sekundären-Sektor zuzuordnen sind, sind hier rd. 19 % der Erwerbstätigen tätig. Die Erwerbstätigen im Tertiären-Sektor sind überwiegend den ÖNACE-Kategorien Persönliche, soziale und öffentliche Dienste (rd. 33 %), gefolgt von Freiberuflich/technische, wirtschaftliche Dienstleistungen (rd. 15 %) und Handel (rd. 14 %) zuzuordnen.

Abbildung 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren 2021



Quelle: Statistik Austria, RZ 2021, Blick auf die Gemeinde online, eigene Darstellung, 2024.

## 1.2 Abgestimmte Erwerbsstatistik 2017 bis 2020

Die abgestimmte Erwerbsstatistik wird von der Statistik Austria auf Basis von Register- und Verwaltungsdaten durchgeführt. Die Daten werden in der Tabelle 2 für die Stadt Krems über die aktuell verfügbaren letzten vier Jahre (2017 – 2020) dargestellt und zum Vergleich die Daten aus 2020 der Landeshauptstadt St. Pölten und dem gesamten Bundesland Niederösterreich gegenübergestellt.

Die Erwerbstätigenquote ist der Anteil der Erwerbstätigen an allen Personen in der Gruppe der 15- bis 64-Jährigen. In der Stadt Krems lag die Erwerbstätigenquote im Jahr 2017 bei 66,9 % und ist in den Jahren 2018 und 2019 leicht auf 67,6 % gestiegen. Im Jahr 2020 lag die Quote wieder bei 66,9 %. Die Arbeitslosenquote ist im gleichen Zeitraum von 8,2 % im Jahr 2017 auf 7,4 % im Jahr 2020 gesunken.

Im Vergleich zur Landeshauptstadt St. Pölten (69,2 %) und dem Bundesland Niederösterreich (73,9 %) liegt die Erwerbstätigenquote in Krems im Jahr 2020 mit 66,9 % niedriger. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote in Krems mit 7,4 % deutlich niedriger als in St. Pölten (10,1 %) und nur leicht höher als im niederösterreichischen Durchschnitt (6,1 %). Für die Bildungsstadt Krems mit einer hohen Anzahl an höheren Bildungseinrichtungen und Universitäten lässt sich die niedrigere Erwerbstätigenquote durch eine hohe Zahl an Personen in Ausbildung erklären.

Betrachtet man den Bereich Bildung zeigt sich, dass während der Anteil der Personen mit Sekundarabschluss in der Stadt Krems von 57,3 % im Jahr 2017 auf 56,4 % im Jahr 2020 gesunken ist, der Anteil an Personen mit Tertiärabschluss von 15,8 % auf 16,8 % stetig angestiegen ist. Auch im Vergleich zu St. Pölten und dem gesamten Bundesland Niederösterreich ist der Anteil an Personen mit Sekundarabschluss im Jahr 2020 in Krems niedriger, während der Anteil an Personen mit Tertiärabschluss deutlich höher liegt (siehe Tabelle 2).

Der Anteil der Auspendler:innen an den aktiven Erwerbstätigen am Wohnort ist in der Stadt Krems seit 2017 (46,0 %) auf 48,4 % gestiegen und liegt weiterhin deutlich unter dem landesweiten Wert von 72,8 %. Die Landeshauptstadt St. Pölten weist im Vergleich mit 36,4 % einen deutlich geringeren Anteil an Auspendler:innen auf. Die Pendlerstatistik wird im folgenden Kapitel 1.3 betrachtet.

Tabelle 2: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2017 bis 2020 im Vergleich zu St. Pölten und Niederösterreich 2020

	Krems 2017	Krems 2018	Krems 2019	Krems 2020	St. Pölten 2020	NÖ 2020
<b>Erwerbstätigkeit</b>						
Erwerbstätigenquote [%]	66,9	67,2	67,6	66,9	69,2	73,9
Arbeitslosenquote [%]	8,2	7,8	7,2	7,4	10,1	6,1
<b>Bildung</b>						
Anteil der Personen mit Sekundarabschluss [%]	57,3	56,8	57,0	56,4	57,8	63,5
Anteil der Personen mit Tertiärabschluss [%]	15,8	16,3	16,7	16,8	14,2	13,2
<b>Pendler:innen</b>						
Anteil der Auspendler:innen an den aktiven Erwerbstätigen am Wohnort [%]	46,0	46,9	47,9	48,4	36,4	72,8
<b>Arbeitsstättenzählung</b>						
Unternehmen	1.967	2.017	2.104	2.138	3.637	136.606
Arbeitsstätten	2.503	2.548	2.580	2.617	4.578	154.023
Beschäftigte in den Arbeitsstätten	19.365	19.840	19.921	19.538	56.454	767.547

Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik und Arbeitsstättenzählung 2017, 2018, 2019 und 2020, eigene Darstellung, 2022.

Die abgestimmte Erwerbsstatistik (siehe Tabelle 2) enthält Zahlen zur Anzahl an Arbeitsstätten und Beschäftigten in den Arbeitsstätten, jedoch keine Aufgliederung nach Sektoren und ÖNACE-Abschnitten. Die Anzahl an Arbeitsstätten ist von 2.503 im Jahr 2017 stetig angestiegen und lag 2020 bei 2.617. Seit dem Jahr 2011 (siehe Tabelle 1) bis zum Jahr 2020 hat die Zahl der Arbeitsstätten somit um + 22,7 % zugelegt. Ebenfalls gestiegen ist die Zahl an Beschäftigten in Arbeitsstätten von 19.365 im Jahr 2017 auf einen Höchststand von 19.921 im Jahr 2019. Im Jahr 2020 kam es aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie zu einem damit einhergehenden Rückgang auf 19.538 Beschäftigte in den Arbeitsstätten. Insgesamt hat die Zahl der Beschäftigten in den Arbeitsstätten seit dem Jahr 2011 (siehe Tabelle 1) bis zum Jahr 2020 um + 13,2 % zugelegt.

### 1.3 Pendlerstatistik 2018, 2020 und 2022

Die folgende Tabelle 3 stellt die Pendlerstatistik der Jahre 2018, 2020 und 2022 gegenüber. Im Zeitraum zwischen 2018 und 2022 ist die Zahl an Erwerbstätigen am Wohnort um + 2,5 % auf 11.322 gestiegen, während die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort um -0,3 % auf 18.166 geringfügig abgenommen hat. Die Zahl der Auspendler:innen ist von 2018 bis 2022 auf 5.545 (+ 7,0 %) und im gleichen Zeitraum die Zahl der Einpendler:innen weit geringer und zwar um + 0,3 % auf 12.389 gestiegen. Der Index des Pendlersaldos ist in diesem Zeitraum auf 160,4 gesunken, was eine deutliche Zunahme der Auspendler:innen zurückzuführen ist. Der Index der Pendlermobilität ist von 2018 bis 2022 auf 158,4 geringfügig gesunken (siehe Tabelle 3).

Im Jahr 2020 kommen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu tragen, was sich durch einen Rückgang der Erwerbstätigen am Wohnort (- 1,2 %) und der Erwerbstätigen am Arbeitsort (- 1,7 %) zeigt. Die Zahl der Einpendler:innen ist ebenfalls leicht zurückgegangen (- 0,5 %), während die Zahl der Auspendler:innen weiterhin angestiegen ist (+ 2,0 %).

Gemäß Statistik Austria (Quelle: Statistik Austria) befindet sich die Stadt Krems österreichweit unter den 30 Städten mit den meisten Einpendler:innen. In Niederösterreich liegt Krems hinter der Landeshauptstadt St. Pölten, und den Städten Schwechat und Wiener Neustadt auf Platz vier. Dies zeigt die Bedeutung von Krems als wichtiger Arbeitsstandort in der Region. Die meisten Einpendler:innen kommen aus dem Bezirk Krems Land. Die Einpendler:innen aus einem anderen Bundesland kommen überwiegend aus Wien.

Tabelle 3: Pendlerstatistik 2018, 2020 und 2022

	2018	2020	2022	Veränderung 2018-2022 [%]
<b>ERWERBSTÄTIGE AM WOHNORT</b>	11.049	10.914	11.322	2,5
Nichtpendler:innen	780	763	758	-2,8
Gemeindebinnenpendler:innen	5.087	4.864	5.019	-1,3
<b>AUSPENDLER:INNEN</b>	5.182	5.287	5.545	7,0
in einen anderen politischen Bezirk	3.599	3.648	3.835	6,6
in ein anderes Bundesland	1.561	1.625	1.688	8,1
ins Ausland	22	14	22	0,0
<b>EINPENDLER:INNEN</b>	12.353	12.289	12.389	0,3
aus einem anderen politischen Bezirk	11.284	11.052	11.186	-0,9
aus einem anderen Bundesland	1.069	1.237	1.203	12,5
<b>ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT</b>	18.220	17.916	18.166	-0,3
Index des Pendlersaldos <sup>(1)</sup>	164,9	164,2	160,4	-
Index der Pendlermobilität <sup>(2)</sup>	158,7	161,0	158,4	-0,2

Quelle: Statistik Austria, Abgestimmte Erwerbsstatistik, Blick auf die Gemeinde online, eigene Darstellung, 2023.

(1) Erwerbstätige am Arbeitsort/Erwerbstätige am Wohnort \* 100

(2) (Auspendler + Einpendler)/Erwerbstätige am Wohnort \* 100

## 1.4 Land- und Forstwirtschaft

### 1.4.1 Wein- und Obstbau

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft spielen in der Stadt Krems der Wein- und Obstbau eine bedeutende wirtschaftliche und auch imagebildende Rolle und haben eine lange Tradition. Im Jahr 2022 wurden in der Stadt Krems rd. 979 ha Weingärten bewirtschaftet. Von diesen wurden auf 88 % der Flächen Weißwein und auf 12 % der Flächen Rotwein angebaut.

Die folgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über die bewirtschafteten Weinbauflächen sowie die Zahl der Weinbaubetriebe von 2011 bis 2022. Seit dem Jahr 2011 sind die bewirtschafteten Weinbauflächen leicht (- 5 %) zurückgegangen. Die Zahl der Weinbaubetriebe hat seit 2011, nach einem Rückgang in den Jahren 2014 bis 2020, in den letzten beiden Jahren auf 435 Weinbaubetriebe im Jahr 2022 zugelegt. Dies entspricht einem Plus von rd. 10 % im Zeitraum 2011 bis 2022.

Dem allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft folgend ist der Anteil an Haupterwerbsbetrieben an den Weinbaubetrieben von 16,5 % im Jahr 2011 (65 Betriebe) auf 12,0 % im Jahr 2022 (52 Betriebe) gesunken. Mehr als halbiert hat sich seit 2011 die Zahl der Buschenschankbetriebe von 54 auf 26 im Jahr 2022.

Tabelle 4: Weinbau in Krems 2011 bis 2022

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Weinbaufläche	1.030	1.030	1.030	1.030	982	982	982	982	982	982	964	979
Weißwein	865	865	865	865	844	844	864	864	864	864	854	864
Rotwein	155	155	155	155	138	138	118	118	118	118	110	115
Sonstige	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Anzahl der Weinbaubetriebe	395	395	395	359	342	342	342	342	328	328	429	435
davon im Hauptbetrieb	65	65	65	53	51	51	51	51	51	51	51	52
Buschenschankbetriebe	54	54	54	45	42	42	42	31	30	30	29	26

Quelle: Krems in Zahlen 2011-2022, eigene Darstellung, 2022.

Der aktive Weinbau ist Teil der Tradition und des Images der Stadt Krems und trägt somit auch zur Weiterentwicklung der touristischen Nutzung bei. Auch das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft in Krems sind wesentlich durch die aktiv bewirtschafteten Weinbauflächen geprägt. Die Unterstützung und Erhaltung der Weinbaubetriebe ist daher ein wesentliches Ziel, dass auch im Stadterneuerungskonzept festgeschrieben wurde. Im Stadterneuerungskonzept Krems an der Donau vom Juli 2015 (Gemeinderatsbeschluss, September 2015) ist im Kapitel 10: „Strategie und Ziele“ zu dem Themenschwerpunkt wirtschaftlicher Schwerpunkt angeführt, dass Weinbau sowie Land- und Forstwirtschaft stabilisiert werden sollen.



## 2. RAUMORDNUNGSFACHLICH RELEVANTE BETRIEBE UND BETRIEBSSTÄNDE

### 2.1 Definition von Betrieben mit raumordnungsfachlicher Relevanz

In der Stadt Krems waren im Jahr 2020 gemäß Finanzverwaltung des Magistrats der Stadt Krems 1.434 Unternehmen gemeldet und zur Abführung von Kommunalsteuer verpflichtet. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bzw. für die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind jedoch nicht alle Betriebe von Relevanz, sondern nur jene, die sich räumlich (Lage, Flächenbedarf, Ortsbildwirkung), verkehrlich oder/und aufgrund der Größe des Betriebes (Leitbetrieb, Beschäftigtenzahl) wesentlich auf die Entwicklung der Stadt auswirken (= raumordnungsfachliche Relevanz).

Zur Definition jener Betriebe mit **raumordnungsfachlicher Relevanz** wurde ein Methodenansatz zur Relevanzprüfung einzelner Betriebe im Sinne einer Kriterienmatrix erarbeitet. In einem ersten Schritt, wurden jene Betriebe berücksichtigt bei denen

- **die abgeführte Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € betragen hat**

Die Kommunalsteuer ist eine lohnabhängige Gemeindeabgabe, die ein Unternehmen an die Gemeinde entrichten muss. Die Kommunalsteuer stellt also neben dem Finanzausgleich eine wesentliche Einnahmequelle der Städte und Gemeinden dar. Über die Höhe der Kommunalsteuer können auch Rückschlüsse auf die Anzahl an Dienstnehmern in einem Unternehmen geschlossen und somit relevante Arbeitgeber berücksichtigt werden.

Hierdurch wurde eine erste Eingrenzung der Betriebe durchgeführt.

Für die Darstellung im Örtlichen Entwicklungskonzept sind die Betriebe dann relevant, wenn zumindest eines der weiteren Kriterien erfüllt ist:

- **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.
- **Der Betrieb einen hohen Flächenbedarf aufweist**  
Betriebe ab einem Flächenbedarf von 5.000 m<sup>2</sup> gemessen an der Grundstücksgröße werden berücksichtigt.
- **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.
- **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. Jedenfalls berücksichtigt werden SEVESO-Betriebe.
- **Der Betrieb einen erheblichen Verkehrserreger darstellt**  
Die Einstufung 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.

In der Tabelle im folgenden Kapitel 2.2 werden alle Betriebe aufgelistet, die das erste Kriterium einer Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € erfüllen. Jene Betriebe, auf die zumindest eines der weiteren oben angeführten Kriterien zutrifft, werden in der letzten Spalte als relevant markiert und in die Plandarstellung übernommen. Abschließend wurde die Tabelle um Betriebe ergänzt, die raumordnungsfachlich relevant sind (z.B. erhebliche Verkehrserreger), jedoch in den Kommunalsteuerdaten aus dem Jahr 2020 nicht enthalten waren.

Einen Sonderfall stellen Sammelstandorte dar, bei denen sich mehrere Betriebe an einem Standort befinden (z.B. Bürogebäude). In diesen Fällen werden beispielsweise erhebliche verkehrliche Auswirkungen erst gemeinsam wirksam und auch gemeinsam als Sammelstandort berücksichtigt sowie als raumordnungsfachlich relevant eingestuft. Betriebe innerhalb eines Sammelstandortes sind in der letzten Spalte der folgenden Tabelle mit einem „S“ gekennzeichnet. Auch in der Nummerierung wird durch ein „S“ auf einen Sammelstandort hingewiesen.

Zusammenhängende Betriebsstandorte wurden als Betriebscluster definiert. Dies sind vier große Betriebsstandorte in der Stadt Krems die gemeinsam in ihrer Wirkung so wesentlich sind, dass sie als besonders relevant im Örtlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt werden sollen. Betriebe innerhalb eines Clusters sind in der letzten Spalte der folgenden Tabelle mit einem „C“ gekennzeichnet. Auf die zusammenhängenden Betriebsstandorte (Cluster) wird im Kapitel 2.3 genauer eingegangen.

## 2.2 Übersicht raumordnungsfachlich relevanter Betriebe

Die folgende Tabelle enthält eine Auflistung aller Betriebe, deren abgeführte Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € betragen hat. Diese Betriebe wurden nach den oben angeführten Kriterien bewertet. Die gemäß der oben beschriebenen Methodik raumordnungsfachlich relevanten Betriebe sind in der letzten Spalte der Tabelle (RELEVANZ) farblich markiert und sind dementsprechend auch in der Plandarstellung „Betriebsstättenkonzept“ zu finden. In der Spalte RELEVANZ wird weiters auf die Lage in einem Sammelstandort „S“ oder Cluster „C“ hingewiesen.

Die planliche Verortung der raumordnungsfachlich relevanten Betriebe ist nach Kategorie und Kriterien in der Plandarstellung „Betriebsstättenkonzept“ dargestellt. Die Nummer in der ersten Spalte (NR) kann der Nummerierung in der Plandarstellung zugeordnet werden.

NR	Betriebsbezeichnung	Branche ÖNACE 2008	Cluster	Straße	Kommunalsteuer	Leitbetrieb	Flächenbedarf	Orts-/Landschaftsbild	Störung/Gefahren	Verkehr	RELEVANZ
1	Merkur Warenhandels- Aktiengesellschaft	Handel		Landersdorfer Straße 8							
S17	Schindlegger Harald Josef Harry's Gastrotainment Harald Schindlegger e.U.	Beherbergung und Gastronomie		Museumsplatz 5							S
S17	Kunstmeile Krems Betriebsgesellschaft m.b.H.	Kunst, Unterhaltung und Erholung		Museumsplatz 5							S
4	Tiefbau Burger GmbH	Bau		Lerchenfelderstraße 7a							
5	Volk Gesellschaft m.b.H.	Bau		Kremstalstraße 53							
6	STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH	Beherbergung und Gastronomie		Am Goldberg 2							
7	Hentschl Gesellschaft m.b.H.	Handel		Wiener Straße 125							
8	Zweirad Center Hentschl GmbH	Handel		Wiener Straße 129							
9	CITYMED Betriebsführungsgesellschaft m.b.H.	Gesundheit- und Sozialwesen		Kasernstraße 16 - 18							

10	Baumanagement Maier GmbH	Bau		Landersdorfer Straße 69								
11	Magistrat Krems -Bestattung, Friedhofsverwaltung	Öffentliche Verwaltung		Wiener Straße 87								
S1	Computertomographie Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG	Gesundheit- und Sozialwesen		Bahnhofplatz 4								S
S1	Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-Aktiengesellschaft	Grundstücks- und Wohnungswesen		Bahnzeile 1								S
14	Bürotechnik Seif GmbH	Handel		Landersdorfer Straße 69a								
15	A.T.U Auto-Teile-Unger GmbH & Co KG	Handel		Wachaustraße 11								
16	Schindlegger Harald Josef Harry´s Gastrotainment Harald Schindlegger e.U.	Beherbergung und Gastronomie	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
17	Spar Österreichische Warenhandels-Aktiengesellschaft	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
18	ASH Restaurantbetriebs GmbH	Beherbergung und Gastronomie	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
19	dm drogerie markt GmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
20	A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft	Information und Kommunikation	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
21	Steinecker Moden KG	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
S16	MHA Müller HandelsgmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
23	Intercoiffeur Schaidler und Strassl Betriebsgesellschaft mbH	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
24	Fielmann GmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C

25	H & M Hennes & Mauritz GesmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
26	KBS Kleider-Bauer Betriebs-GmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
27	Bipa Parfumerien Gesellschaft m.b.H.	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								C
S16	Media Markt TV-Hifi-Elektro GmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 96-102								S/C
29	Winzer Krems eG	Land- und Forstwirtschaft		Sandgrube 13								
30	Profea Projektmanagement GmbH	Bau		Wachtertorgasse 4								
31	Stadtgemeinde Krems	Öffentliche Verwaltung		Bertschingerstraße 13								
32	Thomas Sabathiel GmbH & Co KG	Handel		Göttweigergasse 33								
33	Schindlegger Harald Josef Harry's Gastrotainment Harald Schindlegger e.U.	Beherbergung und Gastronomie		Schmidgasse 8								
S2	Billa Aktiengesellschaft	Handel		Dr.-Gschmeidler-Straße 16								S
S2	Bipa Parfumerien Gesellschaft m.b.H.	Handel		Dr.-Gschmeidler-Straße 16								S
S2	Schalk GmbH	Handel		Dr.-Gschmeidler-Straße 16								S
37	Eugen Bailoni Erste Wachauer Marillen-Destillerie Gesellschaft m.b.H.	Herstellung von Waren		Steiner Landstraße 102								
38	Oberbank AG	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		Sparkassengasse 6								
39	BMV Becker Mineralöl-Vertriebs GmbH	Handel		Wachaustraße 30								





70	Admiral Sportwetten GmbH	Beherbergung und Gastronomie	Landstraße und Steinertor	Utzstraße 5								C
71	TPA Regio Steuerberatung GmbH	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	Landstraße und Steinertor	Schwedengasse 2								C
72	Cafe-Konditorei Hagmann GmbH	Beherbergung und Gastronomie	Landstraße und Steinertor	Obere Landstraße 36								C
73	IMC Fachhochschule Krems GmbH	Erziehung und Unterricht		Dr.-Karl-Dorrek-Straße 30								
74	FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Dr.-Karl-Dorrek-Straße 30								
S5	FMS-Steinertor Gastronomie BetriebsgmbH	Beherbergung und Gastronomie	Landstraße und Steinertor	Südtirolerplatz 2								C/S
S5	Billa Aktiengesellschaft	Handel	Landstraße und Steinertor	Utzstraße 1								C/S
77	Steinecker Moden GMBH	Handel	Landstraße und Steinertor	Utzstraße 1								C
78	Intercoiffeur Schaidler und Strassl Betriebsgesellschaft m.b.H.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	Landstraße und Steinertor	Utzstraße 1								C
79	Bipa Parfumerien Gesellschaft m.b.H.	Handel	Landstraße und Steinertor	Utzstraße 1								C
80	Team-Plan Hochbauplanungs-ges. m.b.H	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Schillerstraße 17								
81	Architekt Thomas Tauber	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Utzstraße 11								
82	LW Werbe- und Verlags GmbH	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Ringstraße 44/1								
83	Hartlauer Handelsgesellschaft m.b.H.	Handel	Landstraße und Steinertor	Untere Landstraße 11								C
84	Sachseneder GmbH	Herstellung von Waren		Ringstraße 10								



85	Nö Versicherungen	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		Ringstraße 12							
86	Kremser Bank und Sparkassen AG	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		Ringstraße 5-7							
87	Franz Klinghuber Gesellschaft m.b.H.	Beherbergung und Gastronomie		Wiener Straße 2							
88	Kreibich Malerwerkstatt GmbH	Bau		Weinzierl 104							
89	Tischlerei Bauer GmbH	Herstellung von Waren		Hohensteinstraße 14							
90	Unfried Obst und Gemüse Handelsgesellschaft m.b.H.	Handel		Hafenstraße 59							
91	Polarfrost Tiefkühlkost Gesellschaft m.b.H.	Handel		Weinzierl 100							
92	Kastner-Stebel GesmbH	Handel		Weinzierl 98							
93	Maschinenring Personal eGen	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		Lerchenfelderstraße 20							
94	Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.	Handel		Lerchenfelderstraße 18							
95	Apotheke Lerchenfeld	Handel		Lerchenfelder Hauptplatz 12							
96	Weingut Forstreiter GmbH	Land- und Forstwirtschaft		Hollenburger Kirchengasse 7							
97	Hintenberger Dächer und Holzbau GmbH	Bau		Steiner Donaulände 11-13							
98	Kral Manfred	Handel		Steiner Kellergasse 2							
99	Karl Teuschl GmbH	Handel		Hafenstraße 50							

100	Johann Fuchs GesmbH	Bau		Wilheringstraße 18							
101	GK Fensterstudio GmbH	Handel		An der Schütt 40							
102	Hofer Kommanditgesellschaft	Handel		Steiner Donaulände 3							
103	La Cultura del Caffè Gesellschaft m.b.H.	Beherbergung und Gastronomie		Kremstalstraße 45							
104	Retter & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Kremstalstraße 49							
105	Agip Austria GmbH (Buchsbaum René)	Handel		Wiener Straße 63							
106	Thomas Sabathiel GmbH & Co KG	Herstellung von Waren		Hohensteinstraße 55							
107	RPW Wirtschaftstreuhand GmbH	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Roseggerstraße 2/6							
108	Café-Konditorei Raimitz GmbH	Herstellung von Waren		Bahnhofplatz 12							
109	Roth Austria	Bau		Dinstlstraße 6							
S6	Spar Österreichische Warenhandels-Aktiengesellschaft	Handel		Ringstraße 20							S
S6	Dr. Muckenhuber Gerhard	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Ringstraße 20							S
112	Apotheke zum Engel- Dr. Riedl	Handel		Steiner Landstraße 80							
113	ASINOE GmbH	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Körnermarkt 16							
S7	Fahrschule easydrivers, Josef Deibler	Erziehung und Unterricht		Austraße 1							S

S7	Maler Schmied GmbH	Bau		Austraße 1-3										S
S7	Billa Penny Aktiengesellschaft	Handel		Austraße 1-3										S
S7	Henninger & Partner GmbH	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Austraße 1-3/2										S
118	Bauer & Blöch Ges.m.b.H.	Bau		Am Frachtenbahnhof 2										
119	Admiral Sportwetten GmbH	Beherbergung und Gastronomie		Bahnhofplatz 1										
120	ÖBB	Verkehr und Lagerei		Bahnhofplatz 1, 2, 2a, 3										
121	ZIB Training GmbH	Erziehung und Unterricht		Reisperbachtalstraße 30/3										
122	Schreiber Georg	Beherbergung und Gastronomie		Stratzinger Straße 1										
123	Josef Auer Gesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft	Handel		Wiener Straße 78-82										
124	Luftfahrzeug-Wartungsbetrieb Krems GmbH	Verkehr und Lagerei		Flughafenstraße 4										
S19	Schindlegger Harald Josef Harry's Gastrotainment Harald Schindlegger e.U.	Beherbergung und Gastronomie		Dr.-Karl-Dorrek-Straße 23										S
S19	ARTE Hotel GmbH	Beherbergung und Gastronomie		Dr.-Karl-Dorrek-Straße 23										S
S20	Aquarena Freizeitanlagen GmbH	Handel		Karl-Eybl-Gasse 1/3/14										S
S20	Alt Etiketten Druckges.m.b.H.	Herstellung von Waren		Karl-Eybl-Gasse 1-3										S
129	EM Fleisch- & Wurst-Diskont GmbH	Handel		Karl-Eybl-Gasse 3										

130	AV NÖ GmbH AV Service GmbH	Handel		Steiner Donaulände 1								
131	Danube Private University GmbH	Erziehung und Unterricht		Steiner Landstraße 124								
132	Ehrenstrasser GmbH	Handel		Steiner Donaulände 17								
133	ÖAMTC Zweigverein Krems	Beherbergung und Gastronomie		Yachthafenstraße 2								
134	OR-Wellenspiel GmbH	Beherbergung und Gastronomie		Welterbe-Platz 1								
135	GE.EB. GmbH	Handel		Wiener Straße 76								
136	Hofer Kommanditgesellschaft	Handel		Wiener Straße 126-128								
137	Karl Landsteiner Privatuniversität GmbH	Erziehung und Unterricht		Dr.-Karl-Dorrek-Straße 30								
S21	Generali Versicherung AG	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		Wiener Straße 74								S
S21	Quality Software & Consulting GmbH & Co KG	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Wiener Straße 74								S
S21	Assmont Solutions GmbH	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		Wiener Straße 74/2/3								S
S21	ISS Facility Services GmbH	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen		Wiener Straße 74/3/B5								S
142	Stiglechner Tankstellen GmbH	Handel		An der Bundesstraße 37								
143	PFLASTARA Rauscher GmbH	Bau		Feldgasse 44								
144	Unimarkt Handelsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft	Handel		Mühlhofstraße 1								

145	Lidl Österreich GmbH	Handel		Hafenstraße 54							
S22	Lemp Energietechnik GmbH	Bau		Hafenstraße 57							S
S22	Kinastberger Dach- und Holz- bau GmbH	Bau		Hafenstraße 57							S
148	Polysan Handelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	Handel		Lerchenfelderstraße 22							
149	Orange Wings Betriebs GesmbH	Beherbergung und Gastrono- mie		Hofrat-Erben-Straße 4							
S23	Edith Kotzinger Gesellschaft m.b.H.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen		Lerchenfelder Hauptplatz 18							S
S23	VSZ Versorgungs- und Service- zentrum für medizinischen Be- darf GmbH	Herstellung von Waren		Magnesitstraße 10							S
S24	Fresenius Medical Care Adsor- ber Tec GmbH	Herstellung von Waren	RIZ	Magnesitstraße 1							C/S
S24	Cells + Tissuebank Austria ge- meinnützige GmbH	Herstellung von Waren	RIZ	Magnesitstraße 1							C/S
S24	Gesellschaft für Betriebsorgani- sationsoftware m.b.H.	Erbringung von sonstigen wirt- schaftlichen Dienstleistungen	RIZ	Magnesitstraße 1/02/02							C/S
155	Elektro HOCH GmbH	Bau		Symalenstraße 1							
156	Bäckerei Bruckner GesmbH	Handel		Lerchenfelder Hauptplatz 9-10							
157	DHL Pipelife Logistik GmbH	Verkehr und Lagerei		Symalenstraße 2-6							
158	voestalpine Krems GmbH	Herstellung von Waren		Schmidhüttenstraße 5							
159	Brantner Transport GmbH - Brantner	Verkehr und Lagerei		Dr.-Franz-Wilhelm-Straße 1							

S25	Hafen Krems	Verkehr und Lagerei		Karl Mierka Str. 7-9							S
S25	Lasselsberger GmbH	Bau		An der Schütt							S
S25	JCL Logistics Austria GmbH	Verkehr und Lagerei		Dr.-Franz-Wilhelm-Straße 3							S
S25	Raiffeisen-Lagerhaus Absdorf-Ziersdorf eGen	Handel		Dr.-Franz-Wilhelm-Straße 3							S
S25	EXTERSTAHL GmbH	Herstellung von Waren		Dr.-Franz-Wilhelm-Straße 7							S
S25	EXTERSTAHL Handels GmbH	Handel		Dr.-Franz-Wilhelm-Straße 7							S
S25	Rhenus Donauhafen Krems GmbH & Co.KG	Verkehr und Lagerei		Karl-Mierka-Straße 7-9							S
S25	METRANS (Danubia) Krems GmbH	Verkehr und Lagerei		Karl-Mierka-Straße 7-9							S
S25	Rhenus Logistics Austria GmbH	Verkehr und Lagerei		Karl-Mierka-Straße 7-9							S
S25	Danugrain Lagerei GmbH	Verkehr und Lagerei		Karl-Mierka-Straße 7-9							S
170	MSD Animal Health Danube Biotech GmbH	Herstellung von Waren		Brennaustraße 1							
171	Brantner Saubermacher Umweltservice GmbH	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung		Brennaustraße 10							
172	Berger Gastronomiebetriebe GmbH	Beherbergung und Gastronomie		Langenloiser Straße / B37							
173	Brantner Tekeli Verwertungs GmbH	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung		Brennaustraße 8							
S26	Saubermacher Dienstleistungs-Aktiengesellschaft	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung		Altweidlingerstraße 1							S

S26	Entsorgungs-Service Gesellschaft m.b.H.	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung		Altweidingerstraße 1								S
176	ÖBB-Postbus GmbH	Verkehr und Lagerei		Brennaustraße 6								
177	OBI Bau- und Heimwerkermärkte Systemzentrale GmbH	Handel		Altweidingerstraße 4								
178	Action Retail Austria GmbH	Handel		An der Schütt 39								
S27	Forstinger Österreich GmbH	Handel	Gewerbepark	An der Schütt 44								S/C
S27	STEWA GmbH & Co KG	Herstellung von Waren	Gewerbepark	An der Schütt 44								S/C
181	Admiral Sportwetten GmbH	Beherbergung und Gastronomie	Gewerbepark	Gewerbeparkstraße 3								C
182	Franz Eigl Gesellschaft m.b.H.	Handel	Gewerbepark	Gewerbeparkstraße 1								C
183	XXXLutz KG	Handel		An der Schütt 43								
184	Unimarkt Handelsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft	Handel	Gewerbepark	Gewerbeparkstraße 8								C
185	Hofer Kommanditgesellschaft	Handel	Gewerbepark	Gewerbeparkstraße 2								C
186	dm drogerie markt GmbH	Handel	Gewerbepark	Gewerbeparkstraße 6								C
187	Pulker Martin	Handel	Gewerbepark	An der Schütt 47								C
S8	CERTUS Personal- und Managementberatung GmbH	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		Wiener Straße 127								S
S8	kpp consulting gmbh	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		Wiener Straße 127								S

S8	IFAS Personalmanagement GmbH	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		Wiener Straße 127/1/4A							S
S8	Jägerbau Pöggstall Baugesellschaft mbH	Bau		Wiener Straße 127/4A							S
192	Landwirtschaftliche Fachschule Krems	Erziehung und Unterricht		Wiener Straße 101							
S9	Rudolf Leiner Gesellschaft m.b.H.	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 91							C/S
S9	Interspar Gesellschaft m.b.H.	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 91							C/S
S9	Spar Österreichische Warenhandels-Aktiengesellschaft	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 91							C/S
196	Intercoiffeur Schaidler und Strassl Betriebsgesellschaft m.b.H.	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 91							C
197	OR-Genussspiel GmbH	Beherbergung und Gastronomie	Wiener Straße	Wiener Straße 91/18							C
S28	Gemeindeabwasserverband Krems	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung		An der Schütt 50							S
S28	Franz Schütz Gesellschaft m.b.H.	Bau		An der Schütt 50a							S
S28	KREATIV PUTZ Fassaden- und Putz GmbH	Bau		An der Schütt 50b							S
201	Bellaflora Gartencenter Gesellschaft m.b.H.	Handel		Gewerbeparkstraße 15							
202	Autohaus Blum GmbH	Handel		Gewerbeparkstraße 13							
203	ZGONC Handel GmbH	Handel		Gewerbeparkstraße 24							
204	Hornbach Baumarkt GmbH	Handel		Gewerbeparkstraße 20							



205	Auto Centro GmbH & Co KG	Handel		Gewerbeparkstraße 25								
206	ENECON GmbH	Handel		Gewerbeparkstraße 27								
207	Pani & Kovar GmbH	Bau		Gewerbeparkstraße 25a								
S29	Gregor Wasserburger Bürosysteme GmbH	Handel		Gewerbeparkstraße 45								S
S29	Strapex Austria Gesellschaft m.b.H.	Handel		Gewerbeparkstraße 45								S
210	Klenk & Meder Gesellschaft m.b.H.	Bau		Gewerbeparkstraße 33								
211	Stahlgruber Gesellschaft m.b.H.	Herstellung von Waren		Gewerbeparkstraße 31								
212	Jürgen Auer Gesellschaft m.b.H. & Co KG	Handel		Gewerbeparkstraße 37								
213	Birngruber GmbH & Co KG	Handel		Gewerbeparkstraße 26								
214	ARBÖ - Auto-, Motor- und Radfahrerbund Österreichs, Landesorganisation Niederösterreich	Handel		Gewerbeparkstraße 28								
215	Profi Reifen- und Autoservice Gesellschaft m.b.H.	Handel		Wachaustraße 15								
216	Doppler Mineralöle GmbH	Handel		Wachaustraße 13								
217	Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		Gartenaugasse 5								
S10	Thomas Sabathiel GmbH & Co KG	Handel		Bahnhofplatz 14								S
S10	Intercoiffeur Schaidler und Strassl Betriebsgesellschaft m.b.H.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen		Bahnhofplatz 14-16								S

S10	Wiener Städtische	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		Ringstraße 11								S
S11	Fahrschule Dolejschi	Erziehung und Unterricht		Wertheimstraße 2								S
S11	CT - INSTITUT Dr. Amberger Gesellschaft m.b.H. & Co KG	Gesundheit- und Sozialwesen		Wertheimstraße 2								S
223	Schubrig Gesellschaft m.b.H.	Bau		Lastenstraße 7								
224	Österreichische Post Aktiengesellschaft	Verkehr und Lagerei		Brandströmstraße 4-6								
225	ÖAMTC-Betriebe, Gesellschaft m.b.H.	Handel		Bertschingerstraße 1								
226	via Donau - Servicecenter Wachau	Verkehr und Lagerei		Am Schutzdamm 1								
S12	Stadt Krems a.d. Donau - Freizeitbetriebe	Kunst, Unterhaltung und Erholung		Strandbadstraße								S
S12	Kröll Manfred	Beherbergung und Gastronomie		Strandbadstraße 5								S
229	Aubrunner Michael	Handel		Ringstraße 67								
230	EVN AG	Energieversorgung		Bertschingerstraße 7								
S13	Nemetz Fleisch Handelsgesellschaft m.b.H.	Handel		Bertschingerstraße 4								S
S13	Kugler GmbH	Bau		Bertschingerstraße 6								S
S13	SHT Haustechnik AG	Bau		Bertschingerstraße 6								S
234	Avanti GmbH	Handel		Bertschingerstraße 6-8a								

235	Stiefler Gesellschaft m.b.H.	Herstellung von Waren		Hafenstraße 66							
236	Kaufmann Gesellschaft m.b.H.	Handel		Goldenkron gasse 9							
237	Rudolf Balley Gesellschaft m.b.H.	Bau		Sonnenrain 6/3							
238	Billa Aktiengesellschaft	Handel		An der Schütt 1							
239	Pastner Erich Karl	Bau		Hafenstraße 60							
240	Gundacker GmbH	Handel		An der Schütt 3							
241	Lidl Österreich GmbH	Handel		Wachaustraße 25							
S14	Institut für Physikalische Medizin & Rehabilitation Ges.m.b.H.	Gesundheit- und Sozialwesen		Wachaustraße 42							S
S14	Astoria Unternehmensberatung GmbH	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		Wachaustraße 42/A/3							S
S14	Billa Aktiengesellschaft	Handel		Wachaustraße 42-48							S
S14	Kirchhofer Immobilien GmbH	Grundstücks- und Wohnungswesen		Wachaustraße 42-48/A603							S
246	Billa AG - Penny-Markt	Handel		Wiener Straße 50							
247	Mitterbauer-Smola Gesellschaft m.b.H. & Co KG	Handel		Hafenstraße 67							
248	Kemira Chemie GesmbH	Herstellung von Waren		Hafenstraße 77							
S30	Metadynea Austria GmbH	Herstellung von Waren		Hafenstraße 77							S



265	SeneCura Sozialzentrum Krems gemeinnützige PflegeheimbetriebsgmbH	Gesundheit- und Sozialwesen		Alauntalstraße 80							
266	Porr Bau GmbH	Bau		Hafenstraße 64							
267	Magistrat Krems- Abfallwirtschaft, Entsorgung, Müllübernahme, Wirtschaftshof	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung		Rechte Kremszeile 64							
268	Alois Svoboda Gesellschaft m.b.H.	Herstellung von Waren		Landersdorfer Straße 12							
269	Quester Baustoffhandel GmbH	Handel		Landersdorfer Straße 10							
270	Weidenauer Markus Gerd Ing.	Handel		Gneixendorfer Hauptstraße 65							
271	BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	Wiener Straße	Wiener Straße 86							C
272	Allianz Elementar Versicherungs AG	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	Wiener Straße	Wiener Straße 86							C
273	CHG Sport GmbH	Handel	Wiener Straße	Wiener Straße 86							C
274	ECA Schreiner und Stiefler Steuerberatungsgruppe	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	Wiener Straße	Wiener Straße 86-88							C
275	Helvetia Versicherungen AG	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	Wiener Straße	Wiener Straße 94/8							C
276	Auto Hänfling GmbH	Handel		Wiener Straße 104							
277	Privatklinik Hollenburg GmbH	Gesundheit- und Sozialwesen		Krustettener Straße 25							
278	Stroy Günter Franz	Beherbergung und Gastronomie		Obere Hollenburger Hauptstraße 44							
279	Nigl Alexander Friedrich	Handel		Kremstalstraße 105							

In der Stadt Krems haben im Jahr 2020 insgesamt 1.434 Betriebe Kommunalsteuer abgeführt, von denen 238 Betriebe das Kriterium einer Kommunalsteuer > 10.000€ erfüllen und Teil der obigen Liste sind. Nach der Ergänzung um jene Betriebe, die raumordnungsfachlich relevant sind, jedoch in den Kommunalsteuerdaten nicht enthalten waren, umfasst die obige Liste insgesamt 279 Betriebe.

Nach Berücksichtigung sämtlicher angesetzter Kriterien sind 188 von diesen Betrieben raumordnungsfachlich relevant. Die Analyse der Kriterien zeigt, dass 156 dieser Betriebe (rund 83%) einen erheblichen Verkehrserreger darstellen. 63 Betriebe (rund 34%) weisen einen Flächenbedarf von mindestens 5.000m<sup>2</sup> auf. 25 Betriebe wurden als Leitbetreiber eingestuft und 24 Betriebe haben erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. 16 Betriebe erfüllen das Kriterium einer Störungs- und Gefahrenneigung.

### 2.3 Raumordnungsfachlich relevante Betriebsstandorte - Betriebscluster

Die raumordnungsfachlich relevanten Betriebsstandorte oder auch Betriebscluster umfassen jene Bereiche, die aufgrund der räumlichen Konzentration von Betrieben als relevant eingestuft werden. Einzelne Betriebe in diesen Betriebsclustern wären individuell betrachtet zum Teil nicht als relevant einzustufen. Die raumordnungsfachliche Relevanz ergibt sich erst durch die Kumulation der Wirkungen von mehreren Betrieben, die in einem räumlichen Zusammenhang zueinanderstehen. Die folgende Tabelle 5 gibt einen Überblick über die im Stadtgebiet von Krems definierten Betriebscluster.

Tabelle 5: Raumordnungsfachlich relevante Betriebsstandorte - Betriebscluster

Nummer	Name	Bereich
C1	Wiener Straße	Einkaufszentrum Mariandl/Alex und W86
C2	Landstraße und Steinertor	Obere / Untere Landstraße und Einkaufszentrum Steiner Tor
C3	RIZ	Magnesitstraße
C4	Gewerbepark	Gewerbeparkstraße/An der Schütt

Quelle: eigene Darstellung, 2022.

#### 2.3.1 Betriebscluster Wiener Straße (C1)

Der Betriebscluster Wiener Straße (C1) liegt im Nordosten der Stadt Krems an der Wiener Straße im Nahbereich des Knotens mit der B37. Der Cluster umfasst die Einkaufszentren Mariandl nördlich der Wiener Straße, Bühl Center südlich der Wiener Straße und das W86 westlich der Hafestraße. Das Bühl Center sowie das Mariandl sind über einen Fußgängerübergang über die B35 witterungsgeschützt miteinander verbunden.

Die einzelnen Teile des Betriebsclusters gliedern sich in

- Mariandl mit 26.000m<sup>2</sup>, 22 Shops und 550 Parkplätzen,
- Bühl Center mit über 20.000m<sup>2</sup>, 52 Shops und 600 Parkplätzen und
- W86 Business Park (Shops, Büros, Fitness Center, Wohnen) und 150 Parkplätzen.

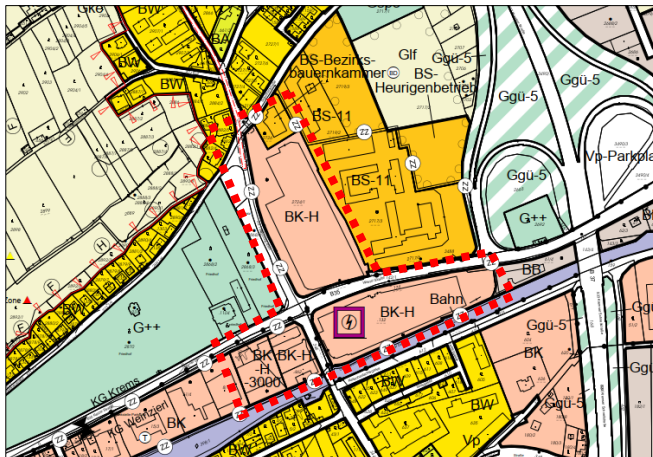
Quelle: Mariandl GmbH & Co KG, Einkaufszentrum Wiener Straße 96-102 GmbH, Churanek Immo GmbH, 2024.

Im Cluster C1 Wiener Straße befinden sich 23 Betriebe, 6 Betriebe davon können als relevant angesehen werden.

Die Einkaufszentren an der Wiener Straße liegen innerhalb der Zentrumszone und sind gemäß rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen (BK-H) gewidmet.

In dieser Widmung besteht für die Errichtung von Handelseinrichtungen grundsätzlich keine Beschränkung hinsichtlich der Verkaufsfläche. In einem Teilbereich ist die Verkaufsfläche mit einem Widmungszusatz auf 3000 m<sup>2</sup> beschränkt (BK-H-3000). Die angrenzenden Flächen südlich der Wiener Straße sind als Bauland-Kerngebiet (BK) oder Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet. Südlich angrenzend liegt die Bahntrasse der Franz-Josefs-Bahn. Nördlich der Wiener Straße befinden sich, an den Betriebscluster angrenzend, die als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Bildungseinrichtung und Verwaltung (BS-11) gewidmete Weinbau-schule sowie die als Bauland-Sondergebiet gewidmete Bauernbezirkskammer und der städtische Friedhof (G++).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems



Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems, Stand: 61. Änderung, eigene Darstellung.

Der Betriebscluster Wiener Straße (C1) ist durch die Nähe zum Knoten Wiener Straße (B35)/B37 sehr gut an den überregionalen motorisierten Individualverkehr angeschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr stehen rd. 1.300 Parkplätze in Tiefgaragen auf Privatgrund zur Verfügung. Die Erreichbarkeit im öffentlichen Nahverkehr ist durch den im Halbstundentakt verkehrenden Stadtbus sowie einige Regionalbuslinien gewährleistet. Mit dem Fahrrad sind die Einkaufszentren durch die Radinfrastruktur entlang der Wiener Straße gut erreichbar und es stehen Abstellanlagen an mehreren Standorten zu Verfügung. Weiters befindet sich beim Eingang zum Mariandl eine nextbike Station mit Leihfahrrädern. Durch die Einbettung der Einkaufszentren in das Stadtgebiet (einige verdichtete Wohnformen südlich der Bahn, Wohngegend Weinzierl) ist auch die fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

### 2.3.2 Betriebscluster Landstraße und Steinertor (C2)

Der Betriebscluster Landstraße und Steinertor (C2) umfasst die Vielzahl an Betrieben die sich in der historischen Altstadt von Krems befinden und lässt sich räumlich auf den Bereich zwischen Ringstraße und Drinkweldergasse im Süden und Körnermarkt und Pfarrplatz im Norden eingrenzen. In Richtung Westen wird der Cluster durch Stadtgraben und Utzstraße und in Richtung Osten durch den Kremsfluss begrenzt. Die meisten Betriebe konzentrieren sich entlang der Landstraße (Fußgängerzone) und in dem Einkaufszentrum Steinertor. Im Betriebscluster Landstraße und Steinertor sind einer Innenstadt entsprechend unterschiedlichste Nutzungen vorwiegend in den Erdgeschoßzonen vorzufinden (Modegeschäfte, Dienstleister, Gastronomie, Apotheken, Drogerien, Ärztezentren, Fleischereien, Supermärkte etc.).

An den Wochenenden werden die innerstädtischen Plätze (Pfarrplatz und Dreifaltigkeitsplatz) für verschiedene Märkte (Bauernmarkt, Genusmarkt, Flohmarkt, etc.) genutzt. Die Landstraße selbst wird immer wieder mit verschiedenen Veranstaltungen (Sweet Street, Kremser Advent, Töpfermarkt, Lange Einkaufsnächte etc.) bespielt. In der Innenstadt befinden sich neben den Betrieben auch einige öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Kirchen, Museen, Schulen etc.).

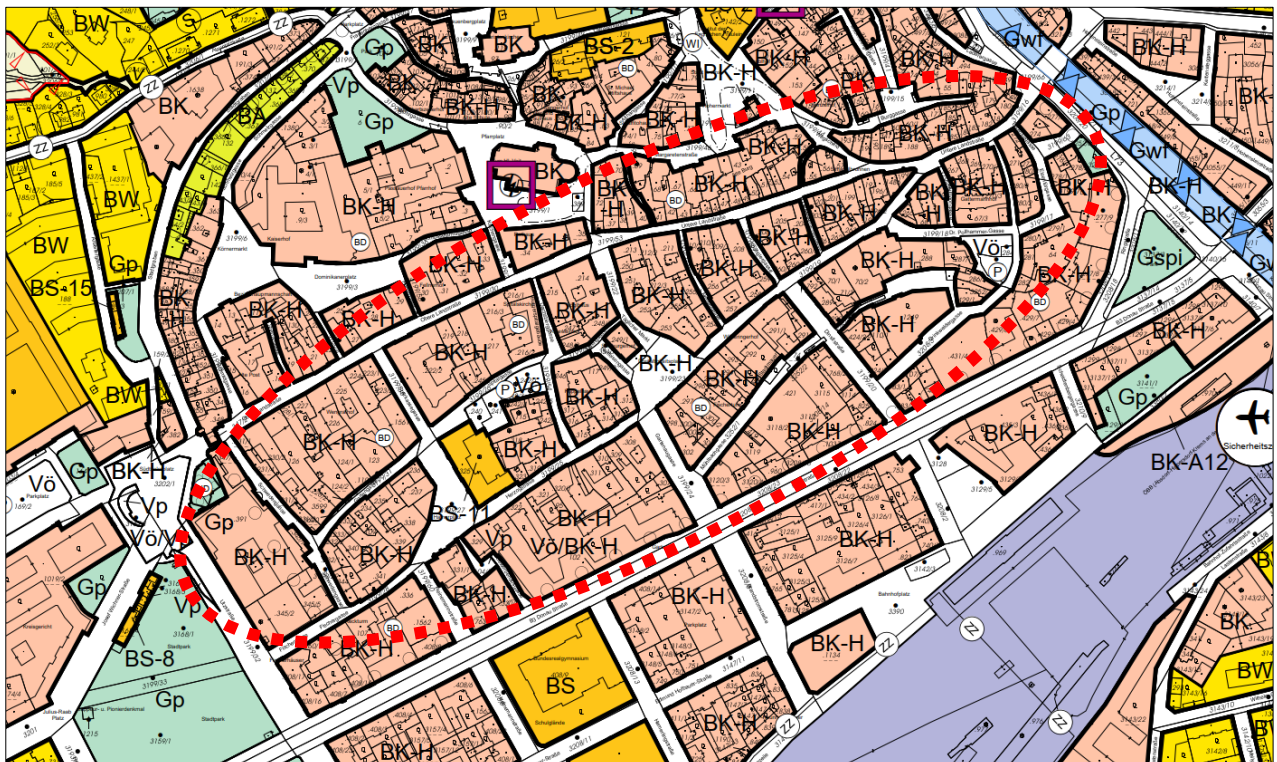
In dem rd. 17 ha großen Betriebscluster Landstraße und Steinertor (C2) fasst gem. obiger Auflistung 24 Betriebe, davon 12 Betriebe, deren abgeführte Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € betragen hat und



die raumordnungsfachlich Relevant sind. Teilweise erfüllen die aufgelisteten Betriebe auch weitere Kriterien und weisen bereits einzeln eine raumordnungsfachliche Relevanz auf.

Der Bereich des Betriebsclusters C2 liegt innerhalb der festgelegten Zentrumszone und ist nahezu vollständig als Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen (BK-H) gewidmet. Ein Teilbereich ist als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Bildungseinrichtung und Verwaltung (BS-11) festgelegt. Auch das an den Cluster angrenzende Areal ist überwiegend als Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen (BK-H) gewidmet. Für die im Nahbereich liegenden Bildungseinrichtungen ist die Widmung Bauland-Sondergebiet festgelegt. Teilweise befinden sich auch innerstädtische Parkanlagen, die als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet sind im Nahbereich.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems



Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems, Stand: 61. Änderung, eigene Darstellung.

Durch die zentrale Lage ist der innerstädtische Betriebscluster mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für den motorisierten Individualverkehr stehen neben einigen innenstadtnahen Parkgaragen auch Parkplätze in der gebührenpflichtigen Blauen Zone (Parkdauer bis max. 3 Stunden) und der gebührenpflichtigen Grünen Zone (Dauerstellplätze) zur Verfügung. Der Betriebscluster ist durch den öffentlichen Verkehr aufgrund der Nähe zum Bahnhof, mehrerer Haltestellen des Stadtbusses innerhalb des Clusters und Haltestellen der Regionalbusse im Nahbereich sehr gut erreichbar. Für den Radverkehr stehen an verschiedenen Plätzen der Innenstadt Abstellanlagen zur Verfügung und auch fußläufig ist die Innenstadt gut erreichbar. Aufgrund der vorhandenen Fußgängerzone und angrenzender verkehrsberuhigter Straßen ist der Cluster vor allem auf die fußläufige Fortbewegung ausgelegt.

### 2.3.3 Betriebscluster RIZ (C3)

Der Betriebscluster RIZ (C3) im Ausmaß von etwa 1,5 ha ist Teil des großflächigen Betriebsgebietes im Osten von Krems und liegt im Nahbereich des Lerchenfelder Hauptplatzes an der Magnesitstraße. Der Betriebscluster beheimatet das riz up Gründerzentrum Krems, der Gründeragentur des Landes Niederösterreich, das Technologie- und Forschungszentrum Krems (TFZ) und das Biotechnologiezentrum Krems (BTZ). Der Schwerpunkt des Zentrums liegt auf Biotechnologie und dem Bereich Gesundheitstechnologien. Das

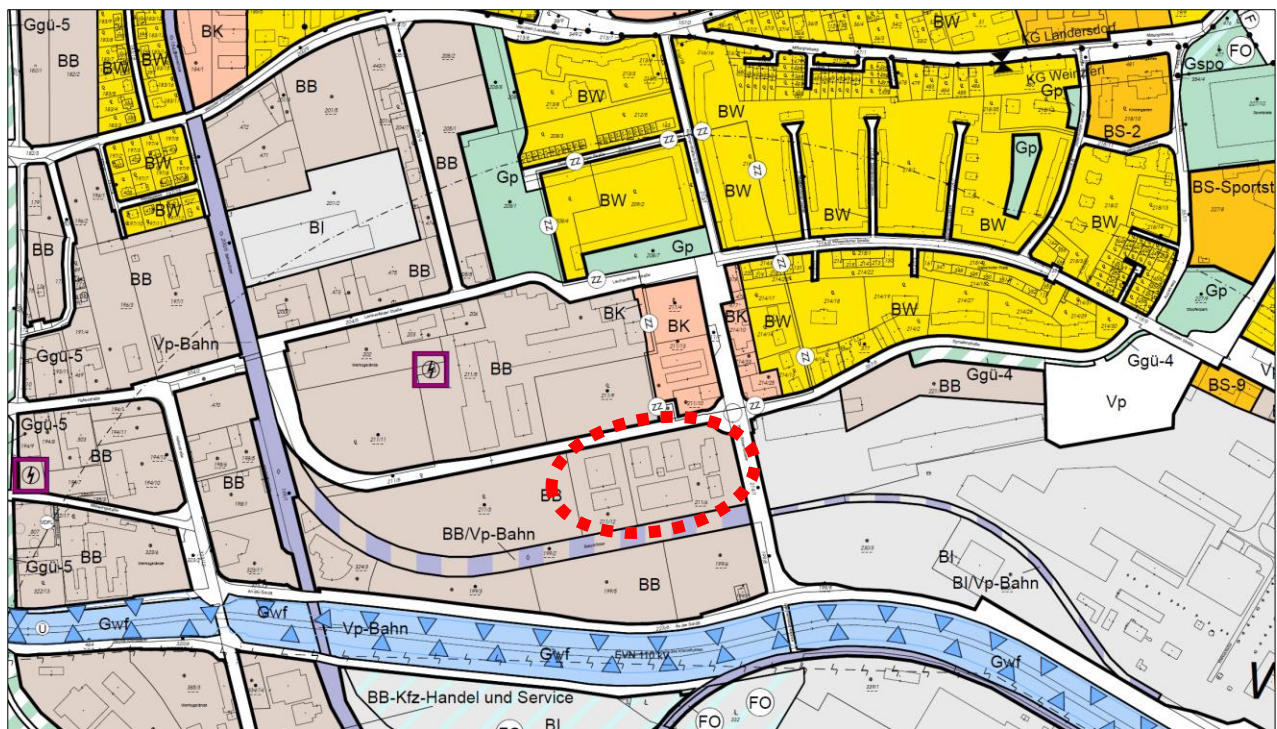


Areal umfasst rd. 3.800 m<sup>2</sup> vermietbare Flächen, die neben Büroflächen auch high-tech Laborräumlichkeiten umfassen. Aktuell sind 20 Unternehmen mit 120 Mitarbeiter:innen eingemietet. Zusätzlich bietet das Biotechnologiezentrum (BTZ) auf rd. 2.300 m<sup>2</sup> moderne Infrastruktur für Medizintechnik. Am Standort wird auch mit den in Krems ansässigen Universitäten und der Fachhochschule kooperiert.

Innerhalb des Betriebsclusters liegen 3 Betriebe, deren abgeführte Kommunalsteuer im Jahr 2020 > 10.000 € betragen hat und die daher in der obigen Auflistung der raumordnungsfachlich relevanten Betriebe enthalten sind. Teilweise erfüllen die aufgelisteten Betriebe auch weitere Kriterien und weisen bereits einzeln eine raumordnungsfachliche Relevanz auf.

Der Betriebscluster RIZ (C3) ist als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet. Westlich im direkten Anschluss an den Betriebscluster befinden sich als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmete, unbebaute Flächen (rd. 1,8 ha), die sich im Besitz der Stadt Krems befinden. Der umliegende Bereich ist überwiegend als Bauland-Betriebsgebiet (BB) oder Bauland-Industriegebiet (BI) gewidmet. Der Standort liegt innerhalb des SEVESO-Gefährdungsbereiches. In Richtung Norden grenzt das als Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Siedlungsgebiet des Stadtteils Landersdorf/Lerchenfeld an. Südlich direkt angrenzend befindet sich die Gleisanlage der Hafen- und Industriebahn (HIB) Krems. Diese ist im Flächenwidmungsplan in Ebenen als Bauland-Betriebsgebiet (BB) und private Verkehrsfläche mit dem Zusatz Bahn (Vp-Bahn) gewidmet.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems



Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems, Stand: 61. Änderung, eigene Darstellung.

Der Betriebscluster RIZ (C3) ist im motorisierten Individualverkehr überregional an die B37 und die S5 sehr gut angebunden. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahe Stadtbushaltestelle und der direkten Verbindung zum Bahnhof mit der Linie 3 gegeben. Im Radverkehr ist der Standort durch die hochwertige Radinfrastruktur entlang des Kremflusses (Donauradweg) und den Radweg entlang der Lerchenfelderstraße bis zur Unterführung unter der Hafen- und Industriebahn gut erreichbar.

### 2.3.4 Betriebscluster Gewerbepark (C4)

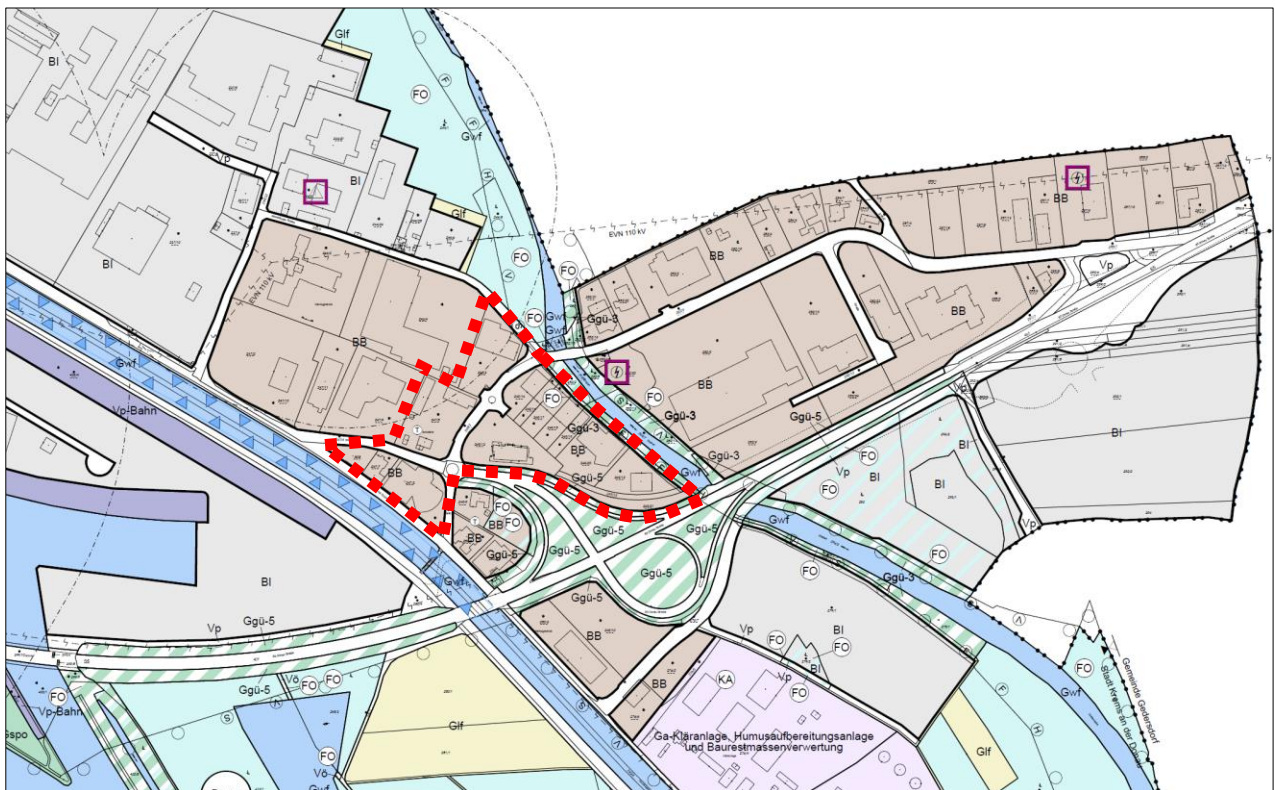
Der Betriebscluster Gewerbepark (C4) liegt im Osten von Krems an der Gewerbeparkstraße und ist rd. 6,5 ha groß. Der Cluster umfasst jene Teilbereiche östlich und westlich der Gewerbeparkstraße, die im Sinne eines

Fachmarktzentrams<sup>1</sup> strukturiert sind. Neben der unten angeführten Definition eines Fachmarktzentrams wurde auch ein gemeinsam genutzter Parkplatz als Hinweis auf die Zusammengehörigkeit angesehen. Die weiteren Betriebe im Gewerbegebiet Krems Ost sind aufgrund von Größe und Struktur bereits einzeln für sich raumordnungsfachlich relevant und weisen keine Zusammengehörigkeit (getrennte Erschließung, getrennte Parkplätze etc.) auf.

Im Betriebscluster Gewerbepark (C4) befinden sich 8 Betriebe, davon 7 Betriebe die Relevanz haben.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems ist der Betriebscluster Gewerbepark (C4) als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet. Der Cluster liegt inmitten des ebenfalls als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmeten Gewerbepark Krems Ost. Westlich des Gewerbeparks liegt als Bauland-Industriegebiet (BI) gewidmetes Areal. Südwestlich des Kremsflusses befindet sich das als Bauland-Industriegebiet (BI) gewidmete Areal des Hafens. Südöstlich der entlang des Gewerbeparks verlaufenden S5 – Stockerauer Schnellstraße befinden sich als Bauland-Industriegebiet (BI) gewidmete Bereiche, die aufgrund mangelnder Erschließung derzeit ungenutzt sind.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems



Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems, Stand: 61. Änderung, eigene Darstellung.

Der Betriebscluster Gewerbepark (C4) ist im motorisierten Individualverkehr überregional an die S5 sehr gut angebunden. Im öffentlichen Verkehr ist der Anschluss durch die Haltestelle des Stadtbusses und der direkten Verbindung zum Bahnhof mit der Linie 7 gegeben. Im Radverkehr ist der Standort durch die hochwertige Radinfrastruktur entlang des Kremsflusses (Donauradweg) gut erreichbar. Die Infrastruktur im Gewerbepark selbst ist überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Für Fuß- und Radverkehr steht nur wenig Infrastruktur zu Verfügung.

<sup>1</sup> Ein Fachmarktzentrum ist eine Ansammlung von mindestens vier mittel- bis großflächigen Geschäften aus verschiedenen Einzelhandelsbranchen. Im Gegensatz zu einer Fachmarkttagglomeration (= einzelne sogenannte Big Boxes) besteht ein Fachmarktzentrum aus einem Gebäudekomplex und wird in der Regel von einem Betreiber verwaltet und vermarktet (vgl. Wikipedia, 2023).

### 3. BETRIEBSBAULANDRESERVEN – FLÄCHENBILANZ

In der Stadt Krems sind mit Stand der 61. Änderung des Flächenwidmungsplans (Rechtskraft: 7. Juni 2023) insgesamt rund 254 ha als Betriebsbauland (Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet) gewidmet. Die größten Betriebsbaulandflächen befinden sich im Osten der Stadt in der KG Weinzierl. Hier befinden sich auch die einzigen als Bauland-Industriegebiet (BI) gewidmeten Flächen. Der flächenmäßig größte Teil des unbebauten Betriebsbaulandes liegt mit 58,6 ha (25,9 %) in der KG Weinzierl. Mit 63,4 % (3,56 ha) ist in der KG Rehberg der größte Anteil der Betriebsbaulandfläche noch unbebaut.

Als Betriebsbauland gewidmete Flächen befinden sich neben den Katastralgemeinden Weinzierl und Rehberg auch in den Katastralgemeinde Angern, Krems, Landersdorf und Stein. In den Katastralgemeinden Egelsee, Gneixendorf, Hollenburg, Scheibenhof und Thallern sind keine Flächen als Betriebsbauland gewidmet.

Die Reserveflächen sind in der Karte „Bauliche Bestandsaufnahme“ (vgl. Siedlungskonzept) dargestellt. Eine Aufstellung der Betriebsbaulandflächen sowie der Betriebsbaulandreserven je Katastralgemeinde kann der folgenden Tabelle 6 entnommen werden.

Tabelle 6: Betriebsbaulandreserven (BB,BI) – Flächenbilanz nach Katastralgemeinden

Katastralgemeinde	Betriebsbauland [ha]	Betriebsbauland bebaut [ha]	Betriebsbauland unbebaut [ha]	Reserve [%]
Angern	1,26	0,00	1,26	100,00
Egelsee	-	-	-	-
Gneixendorf	-	-	-	-
Hollenburg	-	-	-	-
Krems	15,75	12,88	2,87	18,24
Landersdorf	3,40	3,37	0,02	0,73
Rehberg	5,61	2,06	3,56	63,36
Scheibenhof	-	-	-	-
Stein	1,38	1,16	0,22	16,04
Thallern	-	-	-	-
Weinzierl bei Krems	226,17	167,57	58,60	25,91
<b>Stadt Krems</b>	<b>253,56</b>	<b>187,03</b>	<b>66,53</b>	<b>26,24</b>

Quelle: Stadt Krems, Stand: 61. Änderung des Flächenwidmungsplans, eigene Darstellung, 2023.

Die als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten und noch unbebauten Flächen befinden sich teilweise im direkten Anschluss an Wohnbauland, wodurch Nutzungskonflikte nicht auszuschließen sind. Dies betrifft vor allem Betriebsbaulandflächen in den Katastralgemeinden Angern, Krems und Rehberg.

## 4. VERKEHRSBESCHRÄNKTE BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETE

### 4.1.1 Ausgangslage und gesetzliche Grundlagen

Durch die im Jahr 2020 vom NÖ Landtag beschlossene Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 03/2015 stehen dem Gemeinderat zur Steuerung der Entwicklung der Betriebs- und Industriegebiete neue Kategorien in der Flächenwidmung zur Verfügung.

Im NÖ Raumordnungsgesetz ist nun geregelt, dass Betriebe die voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugen, im Bauland-Industriegebiet und Bauland-Betriebsgebiet unzulässig sind. Hierbei sind sämtliche Fahrten (Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferverkehr) zu berücksichtigen.

Für Betriebe, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden, wurden die Widmungskategorie Bauland-Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete und Bauland-Verkehrsbeschränkte Industriegebiete neu geschaffen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag muss bei dieser Widmungsart im Flächenwidmungsplan angegeben werden.

Die gesetzlichen Übergangsbestimmungen (§53 NÖ ROG 2014) sehen 2 mögliche Ausnahmen vor:

- **Baubehördlich bewilligte Betriebe:**  
*Die am 22. Oktober 2020 in den Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet baubehördlich bewilligten Betriebe dürfen Änderungen und Erweiterungen der betrieblichen Bauwerke vornehmen, ohne dass dafür eine der Widmungsarten gemäß § 16 Abs. 1 Z 10 oder 11 erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Wiedererrichtung von Bauwerken sowie für Bauvorhaben auf einem benachbarten Grundstück, das zum Stichtag die Widmung Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Industriegebiet hatte, soweit ein betrieblicher Zusammenhang zwischen dem Bauvorhaben und einer am Stichtag rechtmäßig bestehenden Nutzung nachgewiesen wird.*
- **Grundstücksflächen < 1ha:**  
*Für Bauvorhaben auf Grundstücksflächen bis maximal 1 ha bleibt die Anzahl der Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 und 4 außer Betracht.*

### 4.1.2 Analyse der Betriebsbaulandreserven

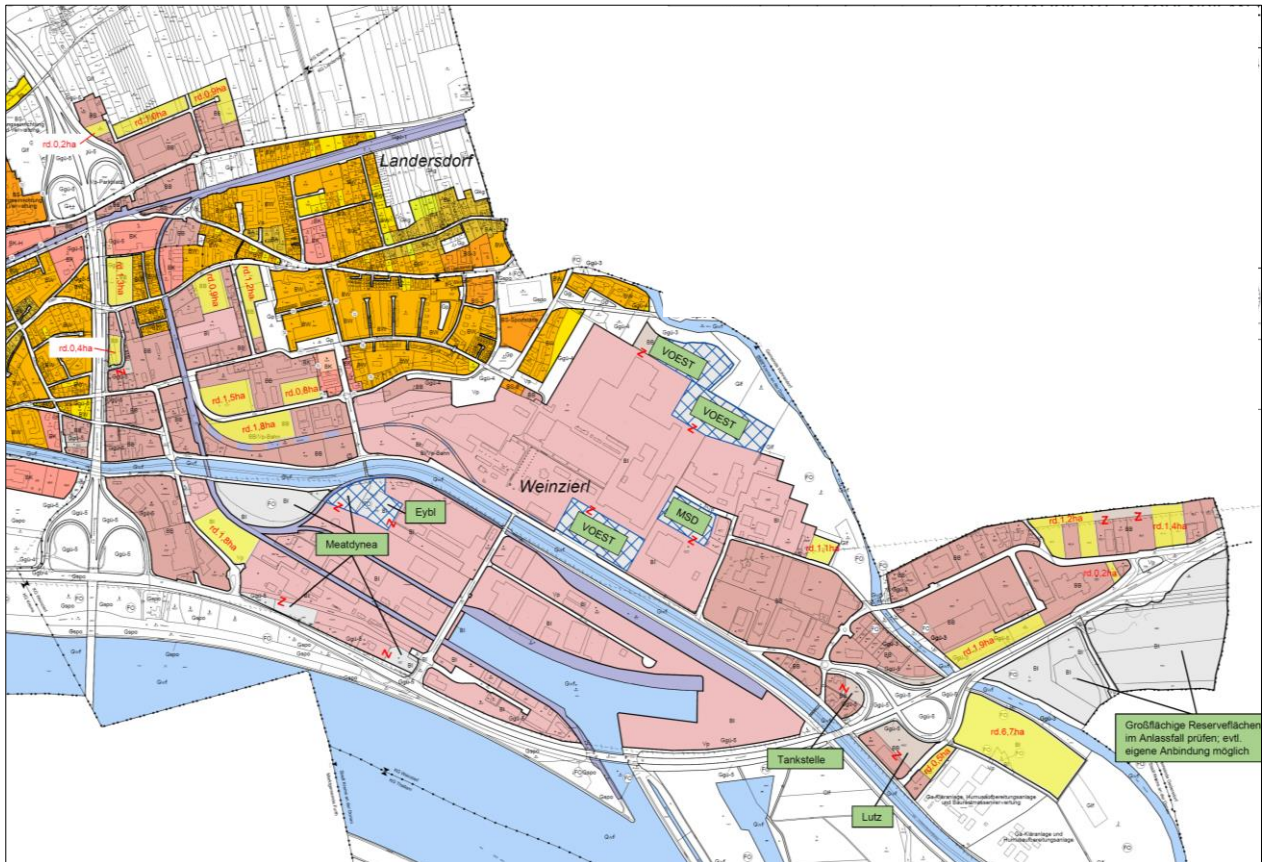
Ausgehend von den geänderten gesetzlichen Grundlagen wurden die Baulandreserven auf ihre zukünftige Verwertbarkeit und Bebaubarkeit hin geprüft. Im Detail wurden die großflächigen Betriebs- und Industriegebiete im Osten des Stadtgebietes einer genaueren Betrachtung unterzogen (siehe Abbildung 7).

Wie im Kapitel 3 beschrieben befinden sich die in den Katastralgemeinden Angern, Krems und Rehberg liegenden, noch ungenutzten und als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Flächen im direkten Anschluss an Wohnbauland, wodurch Nutzungskonflikte nicht auszuschließen sind. Aufgrund möglicher Nutzungskonflikte können diese für die weitere Betrachtung von verkehrsbeschränkten Betriebs- und Industriegebieten ausgeschlossen werden.

Die im Osten von Krems liegenden Betriebsbaulandreserven wurden im Hinblick auf Ihre Eigentumsstruktur (Zugehörigkeit zu einem am 22. Oktober 2020 baubehördlich bewilligten Betrieb) und die Flächengröße analysiert. Die Ergebnisse sind in der folgenden Abbildung 7 als Überblick dargestellt. Hier sind jene Flächen, die Reserveflächen eines bestehenden Betriebes darstellen grün beschriftet. Bei den weiteren gelb markierten Reserveflächen wird das Flächenausmaß angeführt.



Abbildung 7: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems – Ausschnitt Betriebsgebiete Krems Ost - Reserveflächen



Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems, Baulandreserven, eigene Darstellung.

In der Abbildung 7 ist ersichtlich, dass einige unbebauten Flächen innerhalb des Bauland-Industriegebietes aufgrund der Eigentumsstruktur bestehenden Betrieben zugeordnet werden können und als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Die weiteren unbebauten Flächen im Bauland-Betriebsgebiet weisen in sieben Fällen Flächen von < 1ha auf und können im Rahmen der Übergangsbestimmung ohne Betrachtung der Fahrten weiterhin einer Bebauung zugeführt werden. Neun als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete unbebaute Flächen weisen ein zusammenhängendes Flächenausmaß zwischen 1 und 2 ha auf (unabhängig von der Grundstücksstruktur). Bei diesen Flächen ist im Falle einer Verbauung zu prüfen, welche Grundstücksfläche tatsächlich vorliegt. Im Bedarfsfall ist die Widmung von Bauland-Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete oder Bauland-Verkehrsbeschränkte Industriegebiete unter Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen zu prüfen.

An der östlichen Gemeindegrenze, südlich der S5 befinden sich großflächige als Bauland-Industriegebiet gewidmete Flächen (rd. 27 ha), welche nur teilweise über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen. Die zukünftige Nutzung dieser Flächen ist nur im Zusammenhang mit einer entsprechend leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung möglich.

## 5. ZUSAMMENFASSUNG UND ANALYSE

### 5.1 Arbeit und Wirtschaft

Die Stadt Krems nimmt als Stadt mit eigenem Statut eine wesentliche Rolle als Arbeits-, Versorgungs-, und Ausbildungsstandort in der Region ein. Mit 72,6 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner:innen weist Krems eine der höchsten Arbeitsplatzdichten in Niederösterreich auf. Die Bedeutung der Stadt Krems als Arbeitsstandort in Niederösterreich und der Region wird hierdurch deutlich.

Die Analyse der Arbeitsstätten und Beschäftigten zeigt, dass im Zeitraum 2011 bis 2021 die Anzahl der Arbeitsstätten um mehr als 7 % auf 2.290 Arbeitsstätten zugenommen, während die Zahl der Erwerbstätigen um beinahe 39 % gesunken ist. Betrachtet man die Arbeitsstätten und Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren zeigt sich, dass im Jahr 2021 rund 92% der Arbeitsstätten und 81% der Erwerbstätigen dem tertiären Sektor zuzuordnen sind.

Während die Erwerbstätigenquote in der Stadt Krems mit 66,9% im Vergleich zu St. Pölten und dem gesamten Bundesland niedrig ist, ist auch die Arbeitslosenquote mit 7,9% deutlich niedriger als in der Landeshauptstadt. Dies deutet aufgrund der Vielzahl an Bildungseinrichtungen in der Stadt Krems auf einen hohen Anteil an Personen in Ausbildung hin. Das zeigt sich auch am Anteil an Personen mit einem tertiären Bildungsabschluss, der in Krems deutlich höher liegt als in St. Pölten und Niederösterreich.

Gemäß Statistik Austria (Quelle: Statistik Austria) befindet sich die Stadt Krems österreichweit unter den 30 Städten mit den meisten Einpendler:innen, wodurch die Bedeutung von Krems als wichtiger Arbeitsstandort in der Region unterstrichen wird. Die meisten Einpendler:innen fahren aus dem Bezirk Krems Land nach Krems. Die Einpendler aus einem anderen Bundesland kommen überwiegend aus Wien.

Im Bereich der Landwirtschaft ist der aktive Weinbau Teil der Tradition und des Images der Stadt Krems und trägt somit auch zur Weiterentwicklung der touristischen Nutzung bei. Auch das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft in Krems sind wesentlich durch die aktiv bewirtschafteten Weinbauflächen geprägt. Die Unterstützung und Erhaltung der Weinbaubetriebe ist daher ein wesentliches Ziel, dass auch im Stadterneuerungskonzept festgeschrieben wurde.

### 5.2 Raumordnungsfachlich relevante Betriebe und Betriebsstandorte

In der Stadt Krems waren im Jahr 2020 1.434 Unternehmen zur Abführung von Kommunalsteuer verpflichtet. Gemäß einer Kriterienmatrix wurden daraus die 279 raumordnungsfachlich relevanten Betriebe ausgewählt und in das Betriebsstättenkonzept übernommen.

Von diesen 279 Betrieben weisen weniger als 10% eine erhebliche Störungs- und Gefahrenneigung (16 Betriebe) auf, nehmen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild (24 Betriebe) oder sind bedeutend für die Identität und Struktur der Gemeinde (25 Betriebe). Einen hohen Flächenbedarf weisen 63 Betriebe (34%) auf. 156 der raumordnungsfachlich relevanten Betriebe stellen einen erheblichen Verkehrserreger dar. Die meisten Betriebe (rd. 80%) wurden neben dem Kriterium der Kommunalsteuer als erheblicher Verkehrserreger eingestuft.

Der von den Betrieben ausgehende Verkehr stellt somit das größte mögliche Konfliktpotential dar, welches bei der Weiterentwicklung der Betriebe und der Betriebs- und Industriegebiete Berücksichtigung finden soll. Neben den einzelnen Betrieben wurden auch Betriebsstandorte oder auch Betriebscluster definiert, die aufgrund ihrer räumlichen Konzentration von Betrieben als raumordnungsfachlich relevant eingestuft wurden. Betriebscluster sind die großen Einkaufsagglomerationen in der Innenstadt und im Bereich der Einkaufszentren an der Wiener Straße. Ein weiteres Cluster ist das RIZ (Gründerzentrum Krems, Gründeragentur des Landes Niederösterreich, Technologie- und Forschungszentrum Krems und Biotechnologiezentrum Krems) und ein Teil des Gewerbegebiets im Osten der Stadt („Fachmarktzentrum“).

### 5.3 Betriebsbaulandreserven und verkehrsbeschränkte Gebiete

In der Stadt Krems sind mit Stand der 61. Änderung des Flächenwidmungsplans (Rechtskraft: 7. Juni 2023) insgesamt rund 254 ha als Betriebsbauland (Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet) gewidmet. Die größten Betriebsbaulandflächen befinden sich im Osten der Stadt. Teilweise befinden sich als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete und noch ungenutzte Flächen im direkten Anschluss an Wohnbauland, wodurch Nutzungskonflikte nicht auszuschließen sind. Dies betrifft vor allem die Betriebsbaulandflächen in den Katastralgemeinden Angern, Krems und Rehberg.

Die im Osten des Stadtgebietes liegenden Betriebsbaulandreserven sind zu einem Großteil Weiterungsflächen für bestehenden Betrieben oder weisen Flächen < 1 ha auf. Bei den Flächen >1 ha und den großflächigen unbebauten Bauland-Industriegebietsflächen an der östlichen Gemeindegrenze, südlich der S5, kann die Möglichkeit der Widmung von verkehrsbeschränkten Gebieten nur im Anlassfall unter Berücksichtigung der aktuellen verkehrstechnischen Situation und Erschließbarkeit geprüft werden.

### 5.4 Planungs-Herausforderungen

Ausgehend von den raumordnungsfachlich relevanten Betrieben und Betriebsstandorten sowie den Betriebsbaulandreserven lassen sich folgende Planungs-Herausforderungen aus dem Betriebsstättenkonzept ableiten, die im beiliegenden Plan verortet sind:

#### 1. Konversionsfläche östlich der B37

Das Areal östlich der B37 zwischen der Landersdorfer Straße im Norden und der Hafestraße und der Lerchenfelder Straße im Süden weist durchmischte Nutzungen (Wohnen, Betriebe, Gewerbe, Industrie) und dementsprechend unterschiedliche Widmungsarten (Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet) auf. Die Fläche stellt derzeit eine Konversionsfläche dar, die sich aufgrund der guten Lagebedingungen von ehemals Betrieben und Industrie in Richtung Wohnen und durchmischt Gewerbe entwickelt. Ein Teilbereich des gegenständlichen 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

Die Voestalpine Krems ist einer der größten Leitbetriebe im Industriegebiet von Krems. Die Hauptzufahrt zum Betriebsstandort (Mitarbeiter:innenparkplatz, LKW-An- und Abfahrten) befindet sich an der Simalenstraße. Die Zufahrt führt somit teilweise durch Wohngebiete und vor allem der hohe Anteil an Schwerverkehr sowie die zu Stoßzeiten verzögerte Abfertigung im Anlieferverkehr führen zu Nutzungskonflikten. In der Vergangenheit hat es bereits Überlegungen zur Verlegung der Zufahrt an die Schütt gegeben, die bisher nicht umgesetzt werden konnten.

#### 3. Bauland-Industriegebiet Krems Ost

An der östlichen Gemeindegrenze von Krems, südlich der S5 befindet sich ein rd. 18 ha großes ungenutztes Bauland-Industriegebiet, welches bereits im ersten Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1975 als solches gewidmet wurde. Das Bauland-Industriegebiet liegt im direkten Anschluss an das Siedlungsgebiet der Nachbargemeinde (Ortsgebiet von Altweidling), hat keinen entsprechenden Anschluss an technische Infrastruktur (Verkehrerschließung, Leitungsinfrastruktur etc.) und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Bauland-Industriegebiet. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen wurde im Februar 2022 eine Bausperre mit dem Ziel der Prüfung der Möglichkeit einer funktionsgerechten Verkehrerschließung verordnet. Die Zwischennutzung mit Photovoltaikanlagen soll auch während des Geltungszeitraums der Bausperre möglich sein.

#### 4. Betriebsbaulandreserven im Anschluss an Wohnbauland

Im Stadtgebiet von Krems bestehen einige als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Flächen, die sich im direkten Anschluss an Wohnbauland befinden, wodurch Nutzungskonflikte nicht auszuschließen sind. Dies betrifft vor allem die Betriebsbaulandflächen in den Katastralgemeinden Angern, Krems und Rehberg.

## **6. ZIELE DES ÖEK ZUM BETRIEBSSTÄTTENKONZEPT**

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

### **12 Standortfaktoren in Betriebs- und Industriegebieten verbessern**

- 12.1 Betriebsgebiete in verkehrsgünstiger Lage weiterentwickeln
- 12.2 Umweltverbund im Betriebs- und Industriegebiet attraktivieren

### **13 Ungenutzte Betriebsbaulandflächen aktivieren**

- 13.1 Unbebaute Flächen im Betriebs- und Industriegebiet aktivieren
- 13.2 Kleinteilige Betriebsbaulandflächen standortgerecht verwerten
- 13.3 Multifunktionale Nutzungen zwischen Arbeiten und Wohnen fördern

### **14 Die Innenstadt beleben**

- 14.1 Vielfalt der Nutzungen in der Innenstadt fördern



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Anzahl der Arbeitsplätze (Erwerbstätige am Arbeitsort)/100 EW 2017 .....	3
Abbildung 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren 2021 .....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems .....	31
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems .....	32
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems .....	33
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems .....	34
Abbildung 7: Flächenwidmungsplan der Stadt Krems – Ausschnitt Betriebsgebiete Krems Ost - Reserveflächen.....	37

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Arbeitsstätten und Erwerbstätige nach ÖNACE 2008 für die Jahre 2011 und 2021 im Vergleich .	4
Tabelle 2: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2017 bis 2020 im Vergleich zu St. Pölten und Niederösterreich 2020	6
Tabelle 3: Pendlerstatistik 2018, 2020 und 2022 .....	7
Tabelle 4: Weinbau in Krems 2011 bis 2022.....	8
Tabelle 5: Raumordnungsfachlich relevante Betriebsstandorte - Betriebscluster .....	30
Tabelle 6: Betriebsbaulandreserven (BB,BI) – Flächenbilanz nach Katastralgemeinden .....	35

## QUELLENVERZEICHNIS

- Churanek Immo GmbH: W86 Apartments, <https://www.w86apartments.com/>, 2023.
- Einkaufszentrum Wiener Straße 96-102 GmbH: Service & Infos, <https://www.buehlcenter.at/service/service-and-infos/>, 2023.
- Magistrat der Stadt Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung: Flächenwidmungsplan, Stand: 61. Änderung.
- Magistrat der Stadt Krems, Finanzverwaltung: Aufstellung über die Kommunalsteuereinnahmen 2019/2020, Mail vom April 2021.
- Magistrat der Stadt Krems, Stadtkommunikation, Marketing & Sales: Folder Krems in Zahlen 2011 bis 2022.
- Mariandl GmbH & Co KG: Über das Mariandl Krems, <https://www.mariandl-shopping.at/de/ueber-uns/>, 2023.
- ÖROK 2019: ÖROK Atlas Raumbewertung, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumbewertungskonferenz (ÖROK), <https://www.oerok-atlas.at/>, 2021.
- Statistik Austria: Ein Blick auf die Gemeinde, <https://www.statistik.at/atlas/blick/>, Dezember 2024.
- Statistik Austria: Abgestimmte Erwerbsstatistik und Arbeitsstättenzählung 2017-2020.
- Wikipedia 2023: Fachmarktzentrum, <https://de.wikipedia.org/wiki/Fachmarktzentrum>, abgerufen am 06.12.2023.