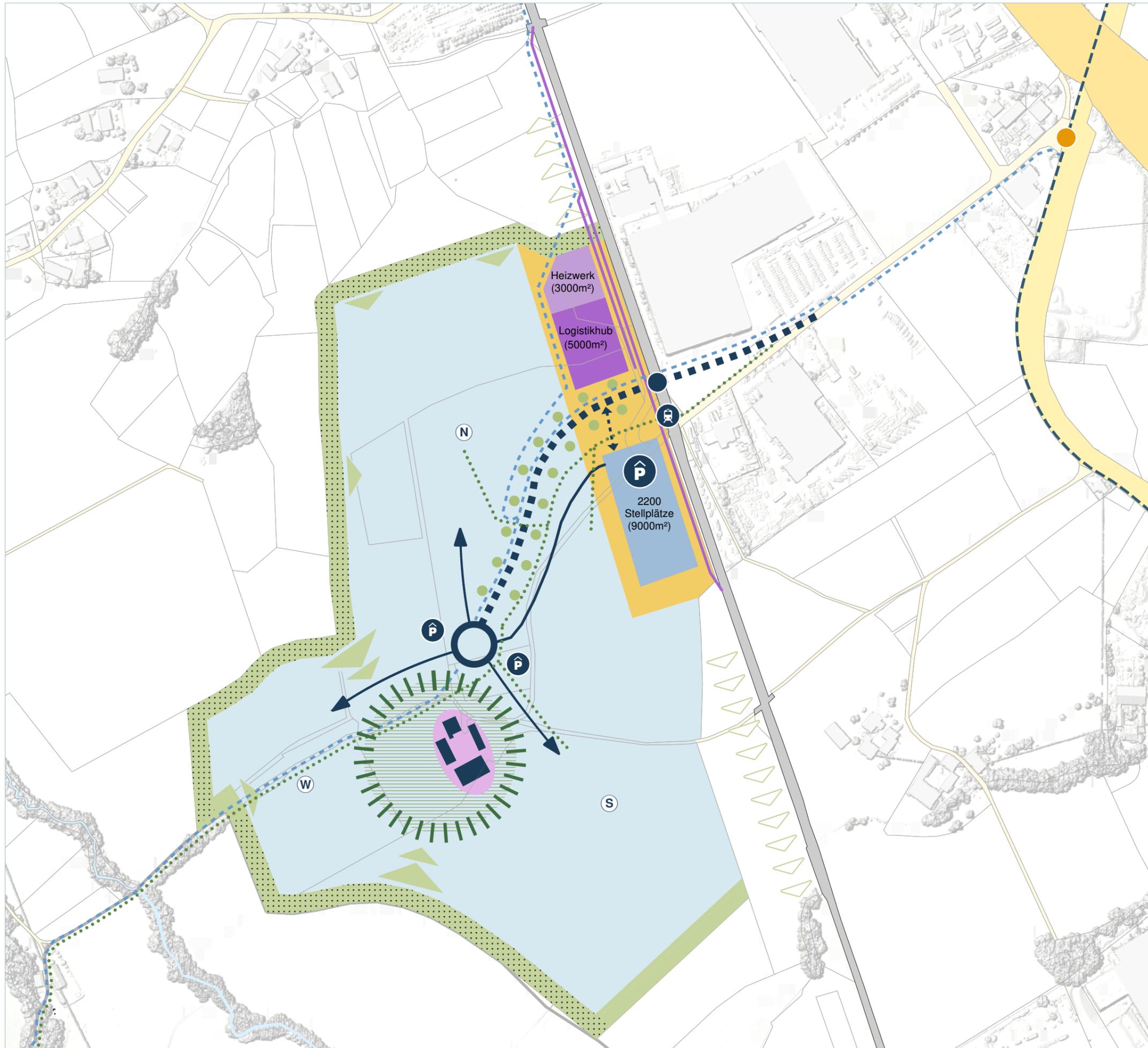


REICHERSBERG

Strategieplan Wirtschaftspark
Stand 11/2022



Erschließung

- Knoten / Option interne Erschließung
- Knoten Anbindung übergeordneter Verkehr
- Bahnüberführung
- Primärserschließung
- Verbindung Parkhaus
- Option Zufahrt Parkhaus
- Anbindung Fußweg
- Anbindung Radweg
- Anschlussgleise

Verkehrsinfrastruktur

- Parkhaus Priorität
- Parkhaus Option
- Bahnhofstabelle Planung

Interventionsflächen

Betriebliche Nutzung

- Baufeld Nord: großflächige Betriebe
- Baufeld Süd: großflächige, emissionsintensivere Betriebe
- Baufeld West: kleinflächige Betriebe, Technologie

Sonstige Nutzung

- Campus - Grüne Mitte
- Gastronomie, Beherbergung, sonstige Dienstleistung
- Optionsfläche Verkehrsinfrastruktur / technische Infrastruktur
- Gebäude Bestand - Erhaltung / Sanierung / Umbau / Umnutzung

Grünstrukturen

- Straßenbegleitender Grünstreifen
- Grüner Rand
- Erdwall
- Vernetzung Grünstrukturen
- Grünverbindung gem. ÖEK Nr. 1

Sonstige Darstellung

- Bahn
- Übergeordneter Verkehr, Autobahn
- Übergeordneter Verkehr, Landesstraßen B/L
- Gemeindestraßen
- Radweg R23 Antiesenweg
- Gewässer
- Gemeindegrenze
- Grundstücksgrenzen

Plan- und Datengrundlagen:

© BEV: DKM 2020, GDB 2020
FWP Nr. 3 inkl. rws. u. lfd. Änderungen

Maßstab A3: 1:4.000

0 100 200 Meter

TOPOS III Stadt- & Raumplanung

| Landstraße 85 | A-4020 Linz
| office@topos3.at | www.topos3.at
| Tel. +43 (0)732 783596

Ziele Strategieplan Wirtschaftspark Reichersberg | 11 2022

1 | Zonierung Entwicklungsflächen, Ansiedlungsstrategie

Verbindlich anzustreben ist:

- Nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsparks unter besonderer Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten, der Integration in den Siedlungsraum – **Vorzeigeprojekt**
- Gewerbe- und Technologiepark mit hoher Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Anrainer durch funktionale Zonen (auf Basis der Gesamtplanung)
- Koordinierte Entwicklung auf Basis fachtechnischer Gutachten (insbesondere Verkehr, Grünraum, Energie, Wasserbau)

- Funktionale Zonierung der Interventionsflächen (großflächige Betriebe / großflächige, emissionsintensivere Betriebe / kleinflächige Betriebe, Technologie) nach Flächenbedarf und Auswirkungen auf den Umgebungsbereich
- Option und Steuerung modularer Flächenentwicklung
- Campus Grüne Mitte - Schaffung eines attraktiven Zentrums (Gastronomie, Beherbergung und sonstige Dienstleistung)
- Lärm- und emissionsarme Dienstleistung im Nahbereich der sensiblen Umgebung
- Gewerbe/Produktion im Nahbereich bestehender betrieblicher Nutzung
- Flächensicherung für Verkehrsinfrastruktur, technische Infrastruktur und Heizkraftwerk (Nutzung der Abwärme benachbarter Betriebe) entlang der Bahngleise

- Definition von Realisierungsphasen und Sicherstellung der Baulandmobilisierung
- Regelung insbesondere von Erschließung, Bebauungsstruktur, Grünordnung, Gestaltungsmaßnahmen, Umweltschutz und Energie durch einen Bebauungsplan
- Vertragliche Regelungen (insbesondere bezüglich übergeordneter Infrastruktur, Energieversorgung, Grünraummaßnahmen, etc.) vor Verwertung von Liegenschaften

- Anzahl der Arbeitsplätze (min. 4 Arbeitsplätze/1.000 m² Flächenbedarf) als Grundlage der Ansiedelung
- Transparente und kostendeckende Verkaufspreise bzw. in manchen Teilen auch Vergabe auf Baurecht
- Vorkaufsrecht als Grundlage jedes Grundstücksverkaufs auf Basis eines durch die Gremien abgestimmten Kaufvertrags (bspw. Bebauung innerhalb von 5 Jahren, ansonsten Rückkauf durch den Wirtschaftsverband)

- Entscheidungshoheit und Mitsprache bei der Auswahl der Unternehmen (Kaufvertragsgestaltung) liegt bei der Wirtschaftspark Reichersberg GmbH, deren Gesellschafter die INKOBARied und deren Gremien sowie die Gemeinde Reichersberg mit ihrem Gremium
- Frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Gemeindegremien

Zu berücksichtigen und überprüfen ist:

- Prioritäre Ansiedlung von innovativen Unternehmen aus krisenresistenten Branchen (Branchenmix sollte gewährleistet werden)
- Diversität der Tätigkeiten um unterschiedlichen Menschen Arbeitsmöglichkeit zu geben (Unternehmen und Institutionen im Bereich Forschung & Entwicklung, Konstruktion & Planung, Produktion und Dienstleistungsbereich, ergänzende Servicebetriebe)

Zu vermeiden ist:

- Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit wenigen Arbeitsplätzen (z.B. reine Lagerlogistik)
- Mittel- bis langfristig nicht gesicherte Baulandmobilisierung
- Mangelnde Integration in den Umgebungsbereich
- Unkoordinierte, den Gesamtkontext beeinträchtigende Betriebsansiedlung

2 | Grünraum

Verbindlich anzustreben ist:

- Umsetzung einer hochwertigen, koordinierten Frei- und Grünflächengestaltung nach Maßgabe einer Fachplanung, bei nachfolgend angeführten Parametern des Grünflächenanteils:
 - Grünflächenanteil im gesamten Planungsraum (übergeordnete Grünstrukturen und Bauplatzflächen) 30 % (inkl. Kompensationsmaßnahmen)
 - Grünflächenteil von übergeordneten Grünstrukturen 15 %
 - Definition zulässiger Kompensationsmaßnahmen
- Ausgestaltung eines Campus Grünen Mitte bei Integration von Erholungsflächen und zentralen Dienstleistungseinrichtungen
- Ausgestaltung eines Grünen Randes zur Sicherstellung / Integration des angrenzenden Landschaftsraumes über planungsraumbegrenzende Grünflächen
- Straßenbegleitende Grünstreifen mit Baumreihen
- Vernetzung der übergeordneten Grünstrukturen Grüner Rand und Campus Grüne Mitte
- Strukturierende Grünelemente zur Gliederung der Entwicklungsfelder
- Landschaftlich / ökologisch wertvolle Gestaltung und Bepflanzung der Grünstrukturen unter Einbeziehung von Maßnahmen des Oberflächenwassermanagements
- Dachflächen- und Fassadenbegrünungen:
 - Verpflichtende Dachflächenbegrünung für flache oder flach geneigte Dächer ab 100 m². Reduktion der Dachbegrünung bei Errichtung von Photovoltaikanlagen im notwendigen Ausmaß.
 - Fassadenbegrünung nach Maßgabe der Fassadenstruktur
- Ausreichende Retentionsflächen bei Integration in Landschaftsplanung

- Schaffung von Außenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität für MitarbeiterInnen und AnrainerInnen

Zu berücksichtigen und überprüfen ist:

- Erhaltung des Baumbestandes
- Optionale Einbeziehung von Flächen außerhalb des Areals für grünraumbezogene Kompensationsmaßnahmen

Zu vermeiden ist:

- Erhebliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes
- Unkoordinierte Grünraumplanung
- (Großflächige) Versiegelung von Freiflächen ohne Kompensation

3 | Umwelt, Klima, Energie

Verbindlich anzustreben ist:

- Umsetzung einer koordinierten Energieplanung unter Einsatz regenerativer Energiequellen
- Konzept zur Wärme- und Kälteversorgung
- Konzept Wasser- und Abwasserversorgung
- Material- und Stoffstrommanagement
- Schaffung eines Verbundes zur Nutzung / Bewirtschaftung von Photovoltaikanlagen
- Intensive Nutzung von Dächern und Fassaden für Photovoltaikanlagen
- Entwicklung und Vorlage eines Konzeptes für ein nachhaltiges Gebietsmanagement in den Bereichen Nutzung von Prozesswässern und Abwärme des Nachbarbetriebes sowie für das Abfallmanagement (Nutzung von Synergien zur Senkung der Entsorgungskosten)
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Einschränkung der oberirdischen KFZ-Abstellplätze auf max. 30 % bezogen auf die gesamte Mitarbeiteranzahl oberirdische KFZ-Abstellplätze, die restlichen Parkmöglichkeiten müssen im Rahmen eines gesamtheitlichen Parkkonzeptes (siehe Mobilität) erfolgen. Eine Mindestanzahl von 5 KFZ-Abstellplätzen für Mitarbeiter je Betrieb / Nutzungseinheit soll jedoch zulässig sein.
- Konzept Oberflächenwassermanagement, Berücksichtigung bestehende Drainagen
- Übergreifende Koordination Löschwasserversorgung

Zu vermeiden ist:

- Unkoordinierte Energieplanung
- Hoher Flächenverbrauch durch Versiegelung der Freiflächen wie z.B. für Mitarbeiterstellplätze

4 | Mobilität

Verbindlich anzustreben ist:

- Vermeidung hoher Verkehrsbelastungen durch Förderung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Umsetzung von betrieblichen Mobilitätskonzepten
- Primärererschließung (zentrale Erschließungsachse) mit Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz im Osten (Kreuzung L ...) und niveaufreie Bahnkreuzung
- Modulare interne Verkehrserschließung der einzelnen Funktionsräume in Abhängigkeit vom jeweiligen Flächenbedarf der Unternehmen
- Übergreifendes attraktives Fuß- und Radwegenetz (intern und extern)
- Radverbindung entlang der Westseite der Bahntrasse – Option Lückenschluss des Fahrradnetzes Inn-Antiesental (Ried i. I.)
- Neue Bahnhaltestelle mit Geh- und Radwegeanbindung
- Sicherung Option Gleisanschluss für Unternehmen
- Auflassung bestehende Eisenbahnkreuzungen (Güterweg Kammer und landwirtschaftlich genutzte EK) sowie Sicherung der Erschließung der bisher über diese angebotenen Flächen
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verkehrseindämmung entlang der gesamten B143 sowie B148
- Busverbindung in Kooperation mit bestehenden Unternehmen
- Konzentrierte Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen (Parkhäuser) allenfalls mit Beteiligungsmodell insbesondere im Nahbereich der Bahn, inkl. E-Ladesäulen
- Sicherung Durchlässigkeit für landwirtschaftlichen Verkehr
- Attraktive Gestaltung der Verkehrsflächen, insbesondere Primärererschließung, Fuß- und Radwege durch begleitende Grünraummaßnahmen sowie Integration in übergeordnete Grünstrukturen

Zu vermeiden ist:

- Jeglicher betrieblicher Verkehr Richtung Westen (Sindhöring) / Fahrverbot
- Betrieblicher Ausweichverkehr über Hart und Lind
- Großflächige Mitarbeiterparkplätze

5 | Umgebungsschutz

Verbindlich anzustreben ist:

- Zonierung der Betriebsanlagen unter Bedachtnahme auf die Emissionsintensität
- Zonierung der Höhenentwicklung unter Bedachtnahme auf die Integration in den umgebenden Landschaftsraum
- Grüner Rand an der Schnittstelle zum Landschaftsraum in einer Mindestbreite von 15 – 20 m
- Anrainerschutz Traxlham, Sindhöring, Hart und Kammer: Sichtschutz und Schutz vor Lärm- und Lichtemission durch

- Abstand von Betriebsanlagen zu Wohnnutzungen mind. 200 m
- 4 m hoher bepflanzter Erdwall als Pufferzone (mit regionalen Nutzpflanzen, Bienenfreundlich)
- 20 m breiter Streifen Trenngrün (passend zur umliegenden Bewirtschaftung, Bienenfreundlich)
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verkehrseindämmung entlang der gesamten B143 sowie B148
- Frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit insbesondere der Anrainer sowie der Gemeindegremien

Zu vermeiden ist:

- Erhebliche Beeinträchtigung des Umgebungsbereiches bzw. der benachbarten Wohnbevölkerung
- Verschlechterung der Verkehrssituation entlang der B143 sowie B148
- Mangelnde Integration in den Landschaftsraum

6 | Service-Einrichtungen und soziale Infrastruktur

Verbindlich anzustreben ist:

- Campus Grüne Mitte - Erhaltung und Sanierung sowie Ergänzung des bestehenden Bauernhofes als zentrale Dienstleistungs- und Servicedrehscheibe
- Etablierung eines übergreifenden Dienstleistungsangebotes (wie Gastronomie, Hotel, Sport-/Freizeiteinrichtungen und soz. Infrastruktur, z.B. Kinderbetreuung) welches sowohl für Betriebe (Entwicklungsstandort und angrenzende Bereiche) und deren Mitarbeiter als auch für die Anrainer zur Verfügung steht
- Flächenreserven für die Ansiedlung von standortgebundenen Servicebetrieben (z.B. Grünraumpflege, technischer Dienst)

Zu vermeiden ist:

- Eingeschränkte Zugänglichkeit der übergreifenden Dienstleistungseinrichtungen