

# GEMEINDE ELSBETHEN



## RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2010

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Relevante Aussagen des Regionalprogramms</b>	<b>5</b>
<b>2. Allgemeiner Teil</b>	<b>6</b>
<b>2. 1 Lage und Stellung der Gemeinde in der Region</b>	<b>6</b>
<b>2. 2 Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>8</b>
<b>2. 3 Wirtschaft</b>	<b>10</b>
<b>2. 4 Naturraum und Umwelt</b>	<b>15</b>
<b>2. 5 Siedlungswesen</b>	<b>21</b>
<b>2. 6 Infrastruktur</b>	<b>26</b>
<b>3. Standortbezogene Festlegungen</b>	<b>31</b>
<b>3. 1 Freiraumbezogene Festlegungen</b>	<b>31</b>
<b>3. 2 Siedlungsbezogene Festlegungen</b>	<b>34</b>

## VORWORT

Das gültige Räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde am 4. Juli 1996 von der Gemeindevertretung beschlossen und steht somit deutlich mehr als 10 Jahre in Geltung.

Seither sind nicht nur in den gesetzlichen und sonstigen überörtlichen Planungsgrundlagen Änderungen und Neuerungen eingetreten, es konnten auch zahlreiche Ziele und Maßnahmen des REK umgesetzt werden. Manche Probleme bestehen noch, gegebenenfalls in differenzierter Form, neue sind hinzugetreten (z. B. Verwertung der Rainerkaserne), weshalb sich die Gemeinde bereits im Jahr 2008 entschlossen hat, eine generelle Überarbeitung in Angriff zu nehmen.

Bei dieser generellen Überarbeitung ist die Gemeinde in folgende rechtliche Vorgaben eingebunden:

- Raumordnungsziele und -grundsätze gemäß §2 SROG 2009
- Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 30. 9. 2003 in der geltenden Fassung
- Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum vom 26. 1. 2009
- Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden vom 20. September 1999 in der geltenden Fassung

Im Herbst 2008 wurde die Gemeindebevölkerung mittels Postwurf über die beabsichtigten generellen Überarbeitung des REK informiert. Gleichzeitig erging die Aufforderung, bei der Gemeinde Anregungen für die bevorstehende Überarbeitung einzubringen.

Gleichzeitig wurde durch den Ortsplaner im Zusammenwirken mit dem Gemeindeamt eine Evaluierung des gültigen REK durchgeführt.

Nach den Gemeindewahlen wurde im erweiterten Gemeindevorstand die konkrete Bearbeitung wie folgt vorgenommen:

### **Sitzung 6. 5. 2009:**

Erläuterung der Planungsgrundlagen gemäß neuem ROG 2009 sowie Vorstellung und kurze erste Diskussion des evaluierten Entwicklungskonzeptes.

### **Sitzung 3. 6. 2009:**

Erste Diskussion der seitens der Bevölkerung eingebrachten Anregungen.

### **Sitzung 10. 6. 2009:**

Aufarbeitung der im Zuge der Evaluierung aufgezeigten Diskussionspunkte.

### **Sitzung 13. 8. 09:**

Bearbeitung von aus den letzten Sitzungen offen gebliebenen Punkten.  
Diskussion spezieller Fragen.

**Sitzung 23. 9. 2009:**

Klärung noch offener Punkte, Endredaktion des Textes.

**Sitzung 21. 10. 2009:**

Hier wird über die Gespräche mit jenen Grundbesitzern berichtet, die am 14. 10. 2009 über die Gründe der Nichtaufnahme ihrer Flächen in den Entwurf des REKs informiert wurden.

Weiters diskutierte man in dieser Sitzung nochmals über das Projekt Ursulinengründe, es gab noch kleine Textkorrekturen, weiters wurde der Bericht der Landinvest zum Thema Rainerkaserne besprochen.

Abschließend wurde festgelegt, nunmehr die Öffentlichkeitsarbeit (Information der Gemeindebevölkerung, der Nachbargemeinden und des Regionalverbandes) durchzuführen.

Am **5. November 2009** wurde der Entwurf des Entwicklungskonzeptes im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert.

Am **10. 11. 2009** bot dann DI Lovrek den Regionalverbandsgemeinden im Rahmen einer Veranstaltung eine Informations- und Diskussionsmöglichkeit zum REK-Entwurf Elsbethen an, der von einigen Gemeinden wahrgenommen wurde. Auf Grund dieser Aktivitäten wurden noch, sowohl seitens privater Grundeigentümer wie auch des Regionalverbandes sowie der Stadt Salzburg, Stellungnahmen abgegeben.

Diese wurden im Rahmen einer Sitzung des Gemeindevorstandes am **24. 11. 2009** diskutiert und daraufhin der endgültige REK-Entwurf zwecks Einholung der Stellungnahme durch die Landesregierung endausgefertigt.

Am **17. 2. 2010** fand beim Amt der Salzburger Landesregierung eine Koordinationsbesprechung statt, mit Schreiben vom 22. 2. 2010 der Örtlichen Raumplanung wurde der Gemeinde die zusammenfassende Stellungnahme zum REK-Entwurf zugeleitet. Als Grundlage für die Bearbeitung der Stellungnahme wurde durch den Ortsplaner mit Datum 3. 3. 2010 eine Stellungnahme verfasst. Diese war Grundlage der Beratungen im Gemeindevorstand am **17. 3. 2010** bzw. der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am **25. 3. 2010**.

Thalgau, am 17. 3. 2010

GZ: 06/1003

Beschlussvermerk  
Gemeinde Elsbethen:

## 1. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

- In Elsbethen soll als Gemeindehauptort die Funktion als voll ausgestattetes Grund- und Nahversorgungszentrum gesichert und in seiner Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion konzentriert ausgebaut und verdichtet werden.
- In Glasenbach soll als Gemeindenebenzentrum die Funktion als Grund- und Nahversorgungszentrum gesichert und der Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsplatzfunktion konzentriert ausgebaut und verdichtet werden.
- Dem 10Jahres-Wohnbaulandbedarf ist in Elsbethen ein maximaler Wohnungszuwachs von 15% zugrunde zu legen.
- Im Ortskern von Elsbethen sind im Bereich Bäckerweg bzw. auch auf der gegenüber liegenden Straßenseite im Bereich Miglweg bzw. Hengstbergweg Vorrangbereiche für künftige Wohngebiete festgelegt.
- Regionale Siedlungsgrenzen sind im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht.
- Die Abgrenzung des Grüngürtels auf Elsbethener Gemeindegebiet ist im Entwicklungsplan eingetragen.
- Die Festlegung von ökologischen Vorrangbereichen laut Regionalprogramm ist im Entwicklungsplan eingetragen.
- Die Bereiche Salzach – Treppelweg bzw. die Verbindung vom Treppelweg über Glasenbach – Vorderfager und Ramsau mit Fortsetzung Richtung Wiestal sind als Vorrangachsen für Freizeit und Erholung festgelegt.

## **2. Allgemeiner Teil**

### **2.1 Lage und Stellung der Gemeinde in der Region**

#### **2.1.1 Problem- und Situationsdarstellung**

##### **Stadtrandlage**

- Intensive wechselseitige Verflechtungen, die nicht nur positive Auswirkungen auf Elsbethen haben.
- Maßnahmen der Stadt Salzburg auf eigenem Gemeindegebiet haben oft auch ganz wesentliche Auswirkungen auf Elsbethen.
- Durch den teilweise fließenden Übergang von der Stadt Salzburg zur Gemeinde Elsbethen sind verwaltungsmäßige Grenzen in der Natur nicht mehr so leicht erkennbar und werden somit auch nicht bewußt.
- Bedingt durch die Stadtrandlage und die landschaftlichen Gegebenheiten ist Elsbethen eine attraktive Wohngemeinde. Verbunden damit war ein starker Bevölkerungszuzug (vor 1991 bis zu 20 %, zwischen 1991 und 2001 noch immer 10 %, seit 2001 ist eine Stagnation festzustellen), der sich im freifinanzierten Wohnungs- und Einfamilienhausbau immer mehr auf eher begüterte Schichten beschränkt.
- Die meisten aus der Stadt zugezogenen Einwohner haben den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen (Arbeitsplatz, Gesellschaft, Kultur udgl.) nach wie vor dort, wodurch die Integration in die Gemeinde erschwert wird.

##### **Sonstige Lagegegebenheiten**

- Lage an der Achse Hallein-Oberalm-Puch-Salzburg. Bedingt durch die starke Entwicklung auf dem Wohnungssektor aber auch auf dem betrieblichen Sektor könnte es zu zusätzlichen Aufwertungstendenzen dieser Achse kommen. Verbunden damit wären stärkerer Verkehr bzw. höhere dadurch bedingte Belastungen.  
Diese Achse ist im Landesentwicklungsprogramm als so genannte Entwicklungsachse Süd eingestuft (Funktion dieser Achse siehe Bestandsaufnahme). Auch im Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden ist diese so genannte Entwicklungsachse Süd als überregionale bzw. großräumige Entwicklungsachse festgelegt. Der Autobahnanschluss Puch Urstein ist zwischenzeitlich umgesetzt.

##### **Wohn- und Schlaffunktion durch aktuelle Entwicklung etwas eingebremst**

Wie die Bevölkerungsentwicklung zeigt, ist die Entwicklung der Wohnfunktion in etwas abgebremsster Form verlaufen. Zur nichtlandwirtschaftlichen Wirtschaft ist auszuführen, dass seit 1991 die Zahl der Betriebe zwar weiter angestiegen ist aber schwächer als im 10-Jahreszeitraum zuvor. Währendem bis 1991 die Zahl der nichtlandwirtschaftlich Beschäftigten stetig abgenommen hat, ist bis 2001 wieder eine Zunahme zu verzeichnen, womit das Niveau aus dem Jahr 1973 etwas überschritten wurde.

### **2.1.2 Ziele und Maßnahmen**

- ➔ Die Gemeinde sieht ihr Hauptziel in Hinkunft auch darin, die Funktion als Wohnstandort weiter auszubauen.  
Die Weiterentwicklung der Funktion als Arbeitsplatzstandort hat weiterhin hohe Priorität.
  
- ➔ Die Erholungsfunktion wird auch in Zukunft als wesentlich erachtet.
  
- ➔ Die Gemeinde Elsbethen will ihre Eigenständigkeit der Stadt gegenüber jedenfalls auch weiterhin bewahren.

## 2.2. Bevölkerungsentwicklung

### 2.2.1. Problem- und Situationsdarstellung

#### Integrations- und Identifikationsproblematik

- Alteingesessene Einwohner identifizieren sich eher mit ihrer Ortschaft, Zugewogene eher mit dem Großraum Stadt Salzburg.

#### Kurzübersicht über aktuelle Entwicklungstrends:

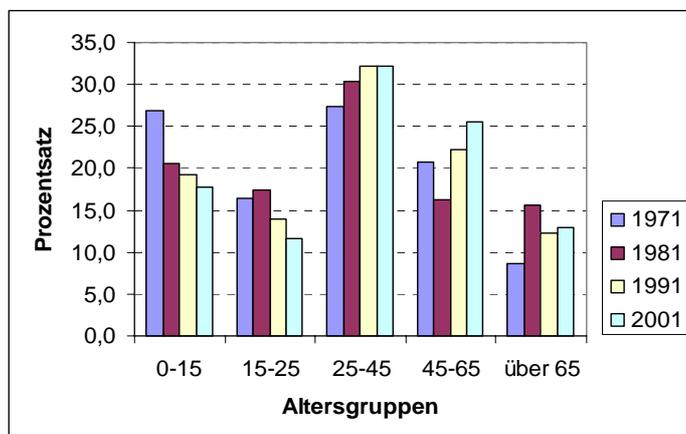
Entwicklung der Wohnbevölkerung in % im überörtlichen Vergleich bzw. Entwicklung der Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen

Zeitraum	Elsbethen	Bezirk	Land
1961-1971	16	19,9	16,6
1971-1981	9,6	16,1	9,2
1981-1991	18,5	19,7	9,1
1991-2001	7,9	14,4	6,8
2001-2006	-1,5	2,7	2,5
2006-2008	1,3		

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 1991-2001

2006: Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde Elsbethen, Bevölkerungsentwicklung

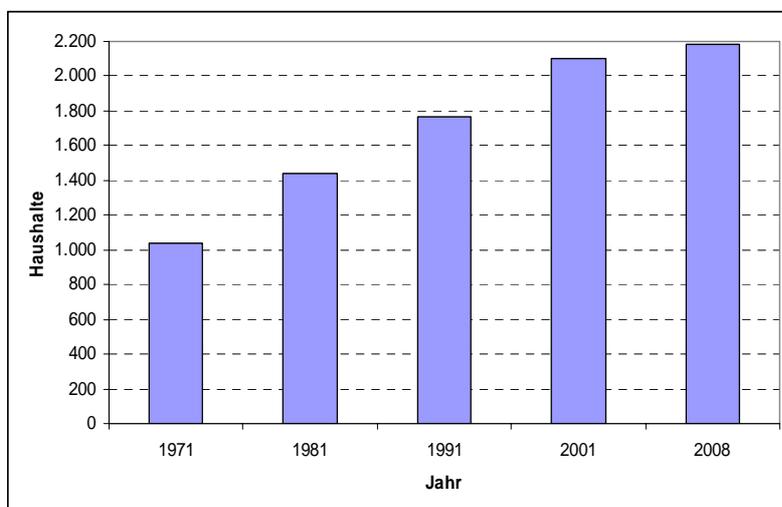
2008: Gemeinde Elsbethen



Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im überörtlichen Vergleich, 1971-2001 bzw. Haushaltsentwicklung Gemeinde Elsbethen, 1971-2001

Jahr	Durchschnittliche Haushaltsgröße		
	Elsbethen	Bezirk	Land
1971	3,4	3,4	3,1
1981	2,8	3,1	2,8
1991	2,7	2,9	2,6
2001	2,4	2,6	2,5

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 1971-2001



### 2.2.2 Ziele und Maßnahmen

- Das neu geschaffene Zentrum soll neben den öffentlichen Funktionen auch andere Einrichtungen bzw. Anziehungspunkte aufweisen, die zu einer Frequentierung dieses Bereiches führen.
  
- Die Gemeinde strebt die Errichtung zusätzlicher Zweitwohnungen nicht an.
  
- Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an, welches die Zuwächse hauptsächlich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und nicht primär aus Zuwanderung bezieht.

## 2.3 Wirtschaft

### 2.3.1 Land- und Forstwirtschaft

#### 2.3.1.1 Problem- und Situationsdarstellung

##### Fortschreitender Strukturwandel

- Die im Zuge der letzten Bestandsaufnahme festgestellten Entwicklungstendenzen haben sich weiter fortgesetzt. Leider gibt es im Hinblick auf die Landwirtschaft keine aktuellen Statistiken. Die letzte mit früheren Betriebszählungen vergleichbare Auswertung stammt aus dem Jahr 1999.

Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im überörtlichen Vergleich, 1970-1999

Jahr	Elsbethen		Bezirk	Land
	abs.	1970=100	1970=100	1970=100
1970	114	100	100	100
1980	104	91	91	91
1990	98	86	84	88
1995	89	78	82	86
1999	81	71	72	81

Quelle: Statistik Austria: Land- und forstwirtschaftliche Betriebszählungen 1970-1999

- Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Konzentrationstendenzen weiter fortsetzen.  
Im Zuge der Nutzungserhebung zur Bestandsaufnahme konnten insgesamt 83 Landwirtschaften herausgefunden werden, von denen aber nur noch 55 den Betrieb auch selber bewirtschaften.

##### Talbereich - besonderer Konfliktraum

- Begrenztheit der bebaubaren Flächen - Siedlungsdruck

##### Spezialproblematik Berggebiet

- Druck durch weichende Kinder bzw. durch Geldbedarf zwecks Weiterführung der Landwirtschaft.
- Zusätzlicher Konfliktstoff durch Ausflugsverkehr

### 2.3.1.2 Ziele und Maßnahmen

- Im Berggebiet hat die landwirtschaftliche Nutzung Priorität.
  
- Auch gegenüber den sekundären Nutzungen Ausflugsverkehr bzw. Naherholung hat die Landwirtschaft Vorrang.
  
- Die Landwirtschaft ist als Erhalter und Pfleger des Grünlandes in ihrer Funktion zu erhalten.

## 2.3.2 Nicht landwirtschaftliche Wirtschaft

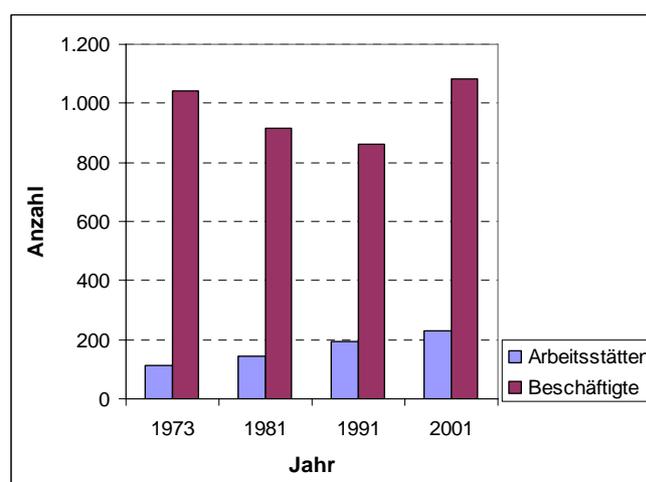
### 2.3.2.1 Problem- und Situationsdarstellung

Entsprechend den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes 1996 hat sich der negative Trend in der örtlichen Wirtschaft umgekehrt:

Entwicklung der Betriebsgrößen nach Beschäftigten 1973-2001 bzw. Entwicklung der Arbeitsstätten und Beschäftigten

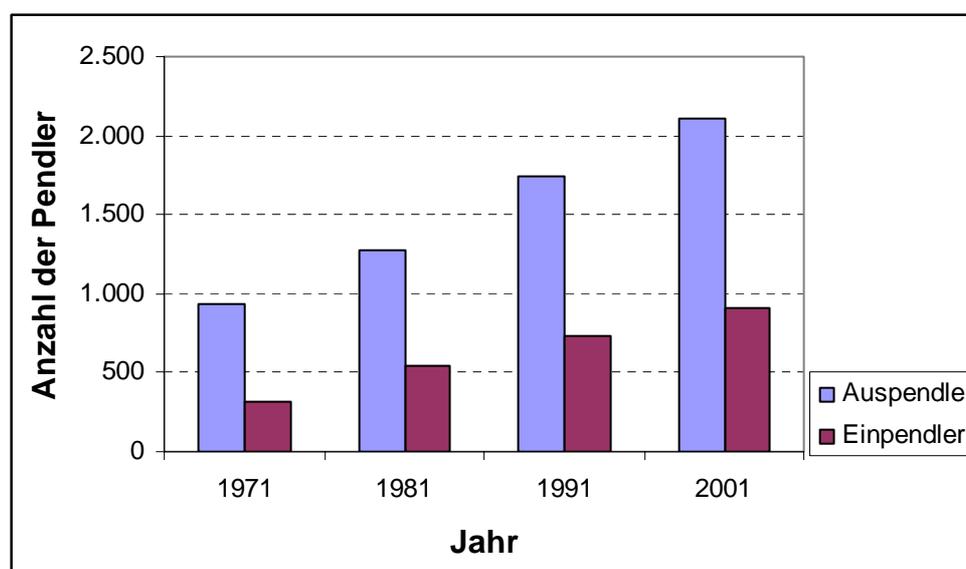
Jahr	Arbeitsstätten insgesamt	davon mit ... unselbständig Beschäftigten								
		0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499
1973	115	26	27	37	11	4	6	2	2	0
1981	145	32	24	45	25	12	5	1	1	0
1991	196	63	32	61	20	12	7	1	0	0
2001	229	88	48	50	21	15	5	1	1	0

Quelle: Statistik Austria: Arbeitsstättenzählung 1973, 1981, 1991 und 2001



- Insgesamt ist aber nach wie vor eine große Außenabhängigkeit im Hinblick auf die Arbeitsmöglichkeiten gegeben:

Auspendler-Einpendler im Vergleich, 1971-2001



- Bei den Betriebsstandorten ist auszuführen, dass sich in der Gewerbezone westlich der ÖBB zwischenzeitlich einige Betriebe angesiedelt haben. Östlich der Bahn haben sich Handelsbetriebe (Billa, Hofer, Bipa) etabliert. Im Bereich des Einzelstandortes Spedition Knoll wurde durch das Unternehmen der Betrieb eingestellt.  
Im Hinblick auf die Versorgung konnte neben den bereits erwähnten Handelsbetrieben auch eine Apotheke angesiedelt werden.
- Nach wie vor unbefriedigende Situation im Segment Tourismus:

Entwicklung der Fremdenunterkünfte und Betten, 1984, 1994 und 2004 bis 2006

Jahr	Winter			Sommer		
	Unter- künfte	Gesamtsumme Betten	darunter gewerbl.	Unter- künfte	Gesamtsumme Betten	darunter gewerbl.
1984	33	400	286	36	465	326
1994	17	251	193	17	277	193
2004	9	210	206	11	216	206
2005	10	207	202	10	207	202
2006	10	207	202	10	207	202

Quelle: Statistik Austria, Abfrage ISIS-Datenbank (Integriertes Statistisches Informationssystem)

Erläuterung zur Tabelle:

In die Gesamtbettenanzahl wurden die Zusatzbetten nicht eingerechnet. Als gewerbliche Betten werden Betten in Hotels bzw. in ähnlichen Betrieben bezeichnet.

Entwicklung der Ankünfte, Übernachtungen und Bettenauslastung getrennt nach Sommer- und Wintersaison, 1984, 1994 und 2004 bis 2006:

Jahr	Ankünfte		Übernachtungen		Bettenauslastung in %	
	Winter	Sommer	Winter	Sommer	Winter	Sommer
1984	1.090	7.285	3.710	18.190	5,1	21,5
1994	1.854	4.133	4.841	12.011	10,6	23,8
2004	1.125	3.097	2.583	7.095	6,8	18,0
2005	1.508	3.127	3.825	7.578	10,2	20,1
2006	1.424	2.426	3.395	5.534	9,0	14,7

Quelle: Statistik Austria, Abfrage ISIS-Datenbank (Integriertes Statistisches Informationssystem)

### 2.3.2.2 Ziele und Maßnahmen

- ➔ Die Entwicklung der nicht landwirtschaftlichen Betriebe genießt hohe Bedeutung.
  - \* Betrieben in Grünland soll je nach gegebenen Strukturverhältnissen im Wege über Sonderflächenwidmungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben werden.
  - \* Betriebe, die derzeit im erweiterten Wohngebiet liegen, sollen im Prinzip in ihrem Bestand erhalten bleiben, eine Entwicklung muss aber im Einklang mit den Interessen des Wohngebietes liegen.
  
- ➔ Die Gemeinde begrüßt Initiativen auf dem Tourismussektor; Es ist dabei nicht an einen Fremdenverkehr im üblichen Sinne sondern eher an eine Verbesserung im Bereich Gastronomie (Restaurant), sonstige Freizeitangebote oder auch an einen attraktiven Betrieb im Beherbergungsbereich gedacht; auch hier bietet die Nähe zur Stadt gute Chancen.

## **2.4 Naturraum und Umwelt**

### **2.4.1. Situations- und Problemdarstellung**

#### **Landschaftsstruktur, Landschaftsbild**

- Zweiteilung der Gemeinde in
  - Talbereich: weitgehend flach, gegliedert durch Salzachterrassen bzw. einige markante kleinere Erhebungen.
  - Bergbereich: hoher morphologischer Abwechslungsreichtum bzw. teils starke Bewaldung.
  
- Nutzungsdruck im Talbereich durch Besiedlungstätigkeit.
  
- Nutzungsdruck im Bergbereich durch Erholungsaktivitäten.
  
- Großräumige Prägung durch Bergkulisse die das Salzburger Becken umrahmt; Prägung insbesondere durch Blick auf Festung bzw. Gaisberg.
  
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:
  - Zersiedelungstendenzen sowohl im Tal- wie auch im Bergbereich.
  - Teilweise relativ unkontrollierte Hangbebauungen.
  - Bestand von Hochspannungsleitungen bzw. Projekt Ausbau 380kV

#### **Boden**

- Im Nahbereich der Salzach Auböden, ansonsten Dominanz von Braunerdeböden im Talbereich.
  
- Gemäß aktueller Liste der Verdachtsflächen derzeit drei so genannte Altstandorte sowie zwei Altablagerungsstandorte.

#### **Umweltbedingungen**

- Beeinträchtigung durch Bahnlärm

Durch die Schienenlärmсанierung haben sich die beeinträchtigten Flächen deutlich reduziert.

- Großflächige Beeinträchtigung durch Straßenlärm der Halleiner Landesstraße bzw. der Hellbrunnerstraße.
- Starke Emissionen insbesondere durch Straßenverkehr (Lärm und Schadstoffe).

## **Gewässer**

- Eintiefungsproblematik der Salzach mit entsprechenden Auswirkungen auf die Au.
- Die Salzach samt dem Uferbereich wirkt landschaftsprägend und ist wichtiger Naherholungsbereich.
- Seitenbäche Klausbach, Kehlbach, Schmidbach, Glasbach sind wichtige Elemente, wenngleich Uferbereiche (vor allem im Unterlauf) teilweise schon sehr verarmt sind.
- Beeinträchtigung des Klausbaches durch Quelfassungen der WG Puch.

## **Nutzungsbeschränkungen**

### **Landwirtschaftliche Flächen**

- Hochwertigste Böden im Talbereich (auf ebenen Flächen Grünlandzahlen durchwegs zwischen 50 und über 60 Punkte).
- Böden im restlichen Gemeindegebiet meist mittel- bis geringwertig.
- Im Talbereich gibt es nur noch wenige größere geschlossene, von Bebauung unbeeinträchtigte, Zonen.

### **Biotop - und Naturschutz**

- Im Talbereich nur wenige wertvolle Elemente mit Biotopcharakter (zwischenzeitlich durch eine eigene Kartierung kartiert).
- Wichtige Kleinelemente bzw. Bereiche sind zum Großteil bereits unter Schutz gestellt.
- Ein Hauptproblem ist der nur mehr sehr begrenzt vorhandene Freiraum im Talbereich.

## **Gefährdungen**

- Die Salzach und die Zubringerflüsse sind auf das 30jährige Ereignis ausgebaut.
- Die Wildbäche bewirken im Talbereich teilweise großflächige Gefahrenzonen.
- Teilweise Steinschlaggefährdung (z.B. Brunnleitenweg, Franz Fischerstraße) weil der Wald die Schutzfunktion nicht mehr erfüllt. In beiden Bereichen wurde in den letzten Jahren in Zusammenarbeit mit der WLW, den Grundeigentümern und Betroffenen Steinschlagschutzmaßnahmen punktuell umgesetzt.

## **Grün- und Erholungsräume:**

- Am Berggebiet starke Nutzungsansprüche durch überörtliche Naherholungsaktivitäten.
- Gleichfalls starke überörtliche Nutzungsansprüche im Bereich des Treppelweges an der Salzach.

## 2.4.2. Ziele und Maßnahmen

### Landschaftsstruktur / Landschaftsbild

- Das Berggebiet ist als Grün- und Erholungsraum zu sichern.
  - ★ Es hat daher vor weiterer strukturfremder Bebauung weitestgehend frei zu bleiben.
- Das Berggebiet ist Teil eines zusammenhängenden Grüngürtels um den Großraum der Stadt und ist auch als solcher zu erhalten und zu schützen.
- Bei der baulichen Entwicklung oder auch bei der Anlage von Verkehrswegen ist auf die typischen Landschaftselemente der Salzachterrassen bzw. der kleineren markanten Erhebungen im Talbereich Rücksicht zu nehmen.
- Bei Inanspruchnahme von Hangbereichen für Siedlungszwecke ist verstärkt auf das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.
  - ★ Die kleineren Erhebungen im Talbereich samt deren engeren Umgebungsbe-  
reichen sind von Bebauung freizuhalten.

Beispiel für einen derartigen nahe des Ortszentrums gelegenen Bereiches siehe folgendes Foto:



- Bei Widmungen im Bereich von Gewässerufeln ist von diesen ein ausreichender Abstand einzuhalten.
- Bei der Siedlungsentwicklung, namentlich bei der Festlegung von Bauhöhen, ist auf die typischen Blickbeziehungen hinsichtlich der großräumig umgebenden Topographie zu achten.

## Boden

- Den Aspekten des Bodenschutzes ist insbesondere durch eine sorgfältige Standortwahl für bauliche Entwicklungsbereiche bzw. durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

## Umweltbedingungen

- Bei lärmbelasteten Standorten, die auf Grund der sonstigen Standortvoraussetzungen Eignung für eine Wohnnutzung haben, sollen Baulandausweisungen auf Grundlage der „Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung“ möglich sein.
- Dem Konfliktfreien Nebeneinander von Gebieten unterschiedlicher Nutzung (vorrangig Wohn- und Gewerbegebiete) ist durch ausreichende Abstände oder durch andere geeignete Schutzmaßnahmen Rechnung zu tragen.
  - \* Bei neuen Planungsfestlegungen ist diesem Gesichtspunkt vor allem durch die Einhaltung entsprechender Abstände oder durch die Festlegung Betriebsgebiet Rechnung zu tragen.

## Gewässer

- Der Uferbereich der Salzach mit den Salzachauen ist als Erholungsgebiet zu erhalten.
- Die noch vorhandenen naturnahen Fließgewässer müssen als solche erhalten bleiben.
  - \* Notwendige Regulierungsmaßnahmen müssen so naturnahe wie möglich erfolgen, an den Bachläufen sollen uferbegleitende Bepflanzungen durchgeführt werden.

## Wald

- Der Wald muss in der Vielfalt seiner Arten und Funktionen erhalten bleiben.
  - \* Der Wald ist in seinen Funktionen entsprechend zu pflegen, besonders dort, wo er Schutzfunktion hat.
  - \* Der Auwald ist in seinem Restbestand unbedingt zu erhalten.
  - \* Der Auwald entlang der Salzach erfüllt auch gemeindeübergreifende Funktion als Naherholungsraum und in seiner Wohlfahrtsfunktion für die Verbesserung des Kleinklimas und der Luftgüte im gesamten Siedlungsraum zwischen Salzburg und Hallein.

- \* Waldränder sind vorrangig im Zuge neuer Planungsfestlegungen als wichtiges Gliederungselement der Landschaft von Bebauung freizuhalten.

### **Biotop- und Naturschutz**

- Der Freiraum im Talbereich ist durch möglichst sparsamen und konzentrierten Verbrauch von Boden durch Siedlungsentwicklung und andere Nutzungen soweit wie möglich zu erhalten.

## 2.5 Siedlungswesen

### 2.5.1 Problem und Situationsdarstellung

- Entsprechend der Abschwächung des Bevölkerungswachstums auch gebremstes Wohnungswachstum:
- Keine größeren Veränderungen bei den Nichthauptstanzwohnungen:

Zahl der Wohnungen und prozentuelle Entwicklung der Wohnungen im überörtlichen Vergleich, 1971-2001 bzw. Entwicklung der Wohnungen nach Art des Wohnsitzes, 1981-2001

Wohnungen	Elsbethen	Bezirk	Land	Wohnungen	1981		1991		2001	
					abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
1971	1.021	25.859	129.694							
1981	1.503	35.275	168.971							
1991	1.913	44.750	200.860							
2001	2.384	57.537	238.480							
2009	2.539	-	-							
<b>%-Zuwachs</b>	<b>Elsbethen</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Land</b>	<b>Hauptwohnsitze nur mit Neben- bzw. ohne Wohnsitzangabe</b>						
1971-1981	47,2	36,4	30,3		1.361	90,6	1.732	90,5	2.094	87,9
1981-1991	27,3	26,9	18,9		142	9,4	181	9,5	287	12,1
1991-2001	24,6	28,6	18,7	<b>Summe</b>	<b>1.503</b>	<b>100</b>	<b>1.913</b>	<b>100</b>	<b>2.381</b>	<b>100</b>
2001-2009	6,5%			<i>Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 1981-2001</i>						

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung, 1971-2001

- Weitere starke Verbesserung der Ausstattungsqualität der Wohnungen:

Hauptwohnsitzwohnungen nach Ausstattungskategorie

	1981		1991		2001	
	abs.	in%	abs.	in %	abs.	in %
<b>Kategorie A</b>	902	66,2	1.356	78,3	1.956	93,4
<b>Kategorie B</b>	323	23,7	243	14	118	5,6
<b>Kategorie C</b>	79	5,8	41	2,4	6	0,29
<b>Kategorie D</b>	58	4,3	92	5,3	14	0,67
<b>Summe</b>	<b>1.362</b>	<b>100</b>	<b>1.732</b>	<b>100</b>	<b>2.094</b>	<b>100</b>

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung, 1981-2001

Baulandreserven

	1995	1997	2009
<b>Wohnen</b>	46,2	8,8	6,2
<b>Wirtschaft</b>	11,4	8,8	3,5
<b>Gesamt</b>	<b>57,6</b>	<b>17,6</b>	<b>9,7</b>

Quelle: Eigene Erhebungen  
Der Stand 1995 zeigt die Baulandreserven des alten FWPL, der Stand 1997 die Situation nach der generellen Überarbeitung.

## 2.5.2 Ziele und Maßnahmen

### 2.5.2.1 Baulandbedarf für Wohnen und für die Wirtschaft

#### Baulandbedarf für Wohnen

Annahmen bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes:

#### **Wohnungsbedarf von innen:**

Auf Grund der aktuellen von der Gemeinde übermittelten Zahlen beträgt der Stand der Einwohner per Dezember 2008 5.103, der Stand der Haushalte liegt bei 2.185. Dies ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen je Haushalt.

Geht man von einem natürlichen Bevölkerungswachstum für die nächsten 10 Jahre von 6% aus, würde sich die Einwohnerzahl auf ca. 5.400 erhöhen.

Bei einem weiteren Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,2 würde sich die Zahl der Haushalte innerhalb von 10 Jahren um ca. 270 erhöhen. Damit wäre ein Wohnungsbedarf von 270 Wohnungen gegeben.

#### **Wohnungsdefizit:**

Wie die Statistik zeigt, betrug zuletzt der Unterschied zwischen Hauptwohnsitzwohnungen und Haushalten nur 6. Es wird also aus diesem Titel von keinem Bedarf auszugehen sein.

#### **Ersatzbedarf:**

Die Zahl der Substandardwohnungen ist zwischenzeitlich fast auf Null geschrumpft, es wird also aus diesem Titel kein Wohnungsbedarf einzusetzen sein.

#### **Neubedarf von außen:**

Hier wird die Vorgangsweise beibehalten und für den Baulandbedarf kein Bedarfswert eingesetzt.

#### **Annahmen zum Aufteilungsfaktor:**

Nachdem nunmehr kein Ersatz oder Nachholbedarf mehr geltend gemacht wurde und andererseits Steuerungsmittel zur Umsetzung oder zur Deckung des Wohnungsbedarfes im Bestand kaum vorhanden sind, wird von der Annahme ausgegangen, es sei für die gesamten erforderlichen Wohnungen neues Bauland erforderlich. Mit dieser Vorgangsweise deckt man auch die Verfügbarkeitskomponente ab, da man ja beim bereits gewidmeten unbebauten Bauland nicht davon ausgehen kann, dass es zur Gänze zur Deckung des Wohnungsbedarfes zur Verfügung steht.

#### Sonstige Annahmen:

Geht man bei dem ermittelten Bedarfswert von 270 Wohnungen davon aus, dass 100 Einheiten im Einfamilienhausbau errichtet werden und jeweils 85 Wohneinheiten im verdichteten Flachbau bzw. Geschosswohnungsbau würde sich folgender Baulandbedarf ergeben:

100 Wohneinheiten Ein- und Zweifamilienhausbau – 600m<sup>2</sup> je Wohneinheit: 6ha

85 Wohnungen verdichteter Flachbau – 300m<sup>2</sup> je Wohneinheit: 2,5ha

85 Wohnungen Geschosswohnbau - 113m<sup>2</sup> je Wohneinheit: 1ha

**Gesamter Wohnbaulandbedarf somit: Ca. 9,5ha.**

Zum oben ermittelten Bedarfswert sind noch folgende Anmerkungen zu machen:

Der oben ermittelte Wert ist als reiner Bedarfswert für Hauptwohnsitzwohnungen zu verstehen. Es ist darin kein Flächenbedarf für diverse Wohnfolgeeinrichtungen enthalten. Sofern es sich um Wohnfolgeeinrichtungen zur Versorgung mit Gütern handelt, ist dieser durch den Baulandbedarf für die Wirtschaft abgedeckt. Sonstige Wohnfolgeeinrichtungen wie Bauten für Bildung und Erziehung, Altenbetreuung und dgl. sind weder im Baulandbedarf für Wohnen noch in jenem für die Wirtschaft enthalten. Sofern konkrete Projekte vorhanden sind, erfolgen Aussagen über einen diversen Flächenbedarf im technischen bzw. sozialen Infrastrukturkonzept.

### **Baulandbedarf für die Wirtschaft**

Nachdem das Sachprogramm, welches den Richtwert im Hinblick auf Wohnbauland und Wirtschaftsbauland von 2:1 vorgab, nicht mehr gültig ist, wird der Baulandbedarf für die Wirtschaft neu gefasst.

Es wird versucht aus den „Bedarfsfaktoren“ bzw. der gegebenen Strukturdaten einen Wert zu ermitteln.

Ein Bedarfsfaktor entsteht durch die im Gemeindegebiet bestehenden Betriebe dadurch, dass durch einen zunehmenden Flächenbedarf je Arbeitsplatz ein neuer Standort gesucht werden muss oder, auf Grund einer problematischen Lage des Betriebes (etwa im Wohngebiet oder auf nicht erweiterungsfähigen Standorten) eine Umsiedlung erforderlich wird.

Gemäß Arbeitsstättenzählung (zuletzt verfügbare Werte 2001) waren in Elsbethen ca. 1.100 nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze vorhanden. Geht man von einem Zuwachs des Flächenbedarfes je Arbeitsplatz für den Planungszeitraum von 10m<sup>2</sup> aus, so entsteht hieraus ein Flächenbedarf von 1,1ha.

Erweiterungsbedarf von Betrieben auf problematischen Standorten könnte bei der Firma Dullinger im Bereich Austraße entstehen, gegebenenfalls auch bei den Betrieben im Bereich des Gewerbeparks nördlich des Klausbaches, der nicht mehr erweiterungsfähig ist.

Für diesen allfälligen Bedarf müssten 1ha bis 2,5ha ausreichen.

Geht man noch von einem Zuwachs an Arbeitsplätzen in einem ähnlichen Ausmaß wie im 10-Jahres-Zeitraum zuvor aus (plus 300) ergäbe sich bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf je Arbeitsplatz von 150m<sup>2</sup> ein Flächenwert von 4,5ha.

**Der Gesamtrahmen des Baulandbedarfes für die Wirtschaft aus den obigen Bedarfsfaktoren liegt somit zwischen 6,5 und 8ha.**

### 2.5.2.2 Generelle Ziele und Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

- Ein wesentlicher Grundsatz für die Siedlungsentwicklung vor allem im Talbereich ist die sparsame Nutzung des begrenzten potentiellen Siedlungsraumes.
- Trotz der mit der sparsamen Nutzung verbundenen dichteren Bauweise ist auf die Bewahrung des kleinörtlichen Charakters zu achten.
- Eine verdichtete Bauweise wird großflächig nicht angestrebt, vielmehr kann es derartige Bauformen nur punktuell und an besonders dafür geeigneten Standorten geben.
- Die angestrebte Eigenständigkeit gegenüber der Stadt Salzburg (siehe auch Zielsetzung zum Thema Lage und Funktion im größeren Raum) soll sich auch bei der baulichen Entwicklung manifestieren.
- Als wesentliche Faktoren der Eigenständigkeit werden die Bildung eines funktionsfähigen Ortszentrums, die Vermeidung des weiteren Zusammenwachsens von Siedlungen an der gemeinsamen Gemeindegrenze bzw. die Erhaltung des ländlichen bzw. teilweise dörflichen Charakters gesehen.
- Die Zentrumsbildung ist auch als wichtiges Kriterium bei den Prioritäten der Siedlungsentwicklung zu sehen.
- \* Die künftige Hauptsiedlungsentwicklung soll sich auf den Bereich zwischen Gemeindezentrum und Kehlbach konzentrieren. Dieser Bereich wird auch als Siedlungsschwerpunkt im Sinne des Sachprogramms „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ festgelegt.

## **Bodenpolitik**

- ➔ Im gesamten Gemeindegebiet sollen keine Neuausweisungen größerer Flächen als Bauland erfolgen, wenn nicht die Möglichkeit gegeben ist, auf diesen Flächen seitens der Gemeinde Elsbethen aktive Siedlungspolitik zu betreiben.
- ➔ Vereinbarungen mit Grundbesitzern sind so zu gestalten, dass ein größtmöglicher positiver Effekt auf die Wohnraumbeschaffung für die ortsansässige Bevölkerung entsteht.
- ➔ Wenn entsprechender Bedarf in der Gemeinde gegeben ist, sind im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik Flächen für den geförderten (Miet)wohnungsbau zu sichern.
  - \* Sofern im Zuge der Widmung von betrieblich zu nutzenden Flächen seitens des Grundeigentümers noch keine Vorvereinbarung mit einem konkreten Betrieb vorgelegt werden kann, ist die Verfügbarkeit der Fläche vertraglich abzusichern.

## 2.6 Infrastruktur

### 2.6.1 Verkehr

#### 2.6.1.1 Aussagen der Bestands- und Problemanalyse

- Die Ausführungen der alten Bestandsaufnahme hinsichtlich der Verkehrsprobleme zu Ausflugszeiten am Berggebiet sind voll inhaltlich noch gültig.
- Barrierewirkung der Halleiner Landesstraße zu den östlich davon gelegenen Siedlungsgebieten.
- Problembereich Kreuzung Schießstandstraße/Aigner Straße.

#### 2.6.1.2 Ziele und Maßnahmen

##### Öffentlicher Verkehr:

- ➔ Die Gemeinde misst dem öffentlichen Verkehr bzw. dessen verbesserter Annahme große Bedeutung zu.
  - \* Schaffung einer weiteren Bahnhaltestelle im Bereich Gewerbezone Haslach.

##### Motorisierter Individualverkehr

- ➔ Das Straßennetz der Gemeinde wird in folgende Kategorien gegliedert:
  - Überörtliche Verbindungsstraßen
  - Innerörtliche Verbindungsstraßen
  - Sammelstraßen
  - Anliegerstraßen

- \* Die überörtlichen Verbindungsstraßen übernehmen die Verbindungsfunktion zu Nachbargemeinden bzw. zum regionalen bzw. überregionalen Straßennetz. Die Funktion dieser Straßen ist dadurch zu erhalten, daß keine zusätzlichen Einzelzufahrten angeordnet werden, daß eine Verbauung (speziell keine Wohnverbauung) bis in den unmittelbaren Bereich dieser Straßen heranentwickelt werden soll, daß entlang dieser Straßen eigene Einrichtungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden müssen, wenn ein dementsprechendes Verkehrsbedürfnis gegeben ist.

Überörtliche Verbindungsstraßen sind die Hellbrunner Landesstraße, die Hallener Landesstraße bzw. Aigner Straße und die Schwaitl Landesstraße bzw. deren weitere Verbindung Richtung Ebenau (Hinterwinkl Gemeindestraße) sowie die Thurnbergstraße und die Oberwinkl-Straße Richtung Gaisberg.

- \* Die innerörtlichen Verbindungsstraßen haben eher großräumige Aufschließungsfunktion, der Verkehrsfluß hat hier noch Priorität vor der Verkehrsberuhigung, eine Randverbauung ist nicht beabsichtigt, zumindest keinesfalls mit Wohnbebauung.

Als innerörtliche Verbindungsstraßen gelten die Christophorusstraße sowie der Lohhäuslweg bzw. sämtliche Verbindungen ins Berggebiet.

- \* Die Sammelstraßen haben die Hauptfunktion, Verkehr aus den Wohngebieten aufzunehmen, wobei auch sie selbst noch Anliegerfunktion ausüben. Auf diesen Straßen hat Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone) bereits absolute Priorität. Die Geschwindigkeit ist durch verkehrsorganisatorische und/oder bauliche Maßnahmen entsprechend zu reduzieren.

Als Sammelstraßen gelten folgende Verbindungen:

- Salzachweg - Austraße
- J. Herbststraße - Kasernenstraße - General Alboristraße
- Goldensteinstraße - R. Schneiderstraße
- Bäckerweg
- Schießstandstraße
- Brunnleitenweg - Miglweg - Hengstbergweg
- Überfuhrstraße
- Stadlerweg
- Kreuzweg - F. Fischerstraße

- \* Die Anliegerstraßen haben die Hauptfunktion, den Verkehr von den unmittelbar bebauten Parzellen aufzunehmen. Auch in diesen Straßen hat die Verkehrsberuhigung absolute Priorität.  
Als Anliegerstraßen gelten alle oben nicht genannten Straßen.
- \* Die funktionale Gliederung des Straßennetzes gilt im Wesentlichen für den Talbereich, weil im Berggebiet verschiedene Straßen Anliegerfunktion bzw. großräumige Verbindungsfunktion gleichzeitig ausüben.

### **Maßnahmen im Bereich der überörtlichen Verbindungsstraßen:**

- \* Im Bereich der Hellbrunnerstraße ist die Sinnhaftigkeit des Bestandes des Gehsteiges auf der Nordseite zu überlegen.  
  
Anstelle dieses Gehsteiges könnte dort ein ordentlicher Radweg errichtet werden.
- \* Bei wichtigen Einmündungen in die Halleiner Landesstraße (z.B. Goldensteinstraße - Nord) sind Abbiegespuren anzulegen.

### **Ziele und Maßnahmen zu den innerörtlichen Hauptaufschließungsstraßen:**

Wo es verkehrstechnisch sinnvoll oder erforderlich ist, sollen entlang der innerörtlichen Straßen Gehsteige errichtet werden.

- \* Bei den innerörtlichen Straßen werden Straßenbreiten von 5m (plus Gehsteig wo erforderlich) angestrebt, dient die Straße auch gewerblichen Zwecken 6m plus 1,5m (z.B. Christophorusstraße)
- \* Die Sammel- bzw. Anliegerstraßen sollen Ausbaubreiten von 5m aufweisen.

## 2.6.2 Wasserversorgung

- Durch die Errichtung bzw. Übernahme des Grundwasserwerkes „Elsbethen“ wurde die Außenabhängigkeit (zur Wasserschiene bzw. zur ersatzweisen Versorgung aus dem Netz der Salzburger Stadtwerke-Wasserwerke) der gemeindeeigenen Wasserversorgung stark verbessert.
- In den nächsten Jahren soll das Augenmerk auf den qualitativen Ausbau des Wasserleitungsnetzes (Ringschlüsse, Austausch alter Leitungssysteme usw.) gelegt werden.

## 2.6.3 Abwasserbeseitigung

Der Ausbau des örtlichen Kanalnetzes kann als abgeschlossen angesehen werden und wurde im Jahr 2008 auch die Kanalandabrechnung durchgeführt.

Eine kanalmäßige Entsorgung im Berggebiet wurde bisher punktuell in den Teilbereichen von Vorderfager, Oberwinkl und Höhenwald durchgeführt und ist ein weiterer Ausbau derzeit nicht vorgesehen

Hinsichtlich der Oberflächenwasserentsorgung sollen, womöglich, diese Wässer versickert werden. Teilweise kann in bestehende Oberflächenkanäle eingeleitet werden, wo dies nicht möglich ist, ist eine Retention auf Eigengrund durchzuführen.

## 2.6.4 Energieversorgung

- ➔ Die Gemeinde unterstützt die Errichtung von Anlagen alternativer Energieversorgung im Bereich des Wohnbaus (z.B. Solaranlagen).
  - \* Die Gemeinde wird auch ihren Einfluß geltend machen, daß bei der Errichtung von Wohnhausanlagen derartige Einrichtungen zum Zuge kommen.

## 2.6.5 Abfallbeseitigung

- ➔ Die Gemeinde beabsichtigt die Errichtung eines Recyclinghofes im Gewerbegebiet Bereich des Geländes der ehemaligen Spedition Knoll.

### **2.6.6 Sonstige Infrastruktur**

- ➔ Das Bevölkerungswachstum macht Überlegungen hinsichtlich Kindergarten und Volksschule erforderlich.
- ➔ Errichtung eines neuen Bauhofes im Bereich des ehemaligen Geländes der Spedition Knoll.
- ➔ Projekte für betreubares Wohnen bzw. „Wohnen im Alter“ sollen vorzugsweise in Zentrumsnähe errichtet werden.

### **3. Standortbezogene Festlegungen**

#### **3.1 Freiraumbezogene Festlegungen**

##### **3.1.1 Situations- und Problemdarstellung**

- Kleinräumige Prägung des Landschaftsbildes im Tal:
  - Hangbereiche im Osten
  - Kleinere Erhebungen im Bereich zwischen Landesstraße und Bahn
  - Salzachuferbereich mit Begleitvegetation im Westen.
  - Bachbereiche, insbesondere Klausbach.

#### **Wald**

- Der Wald ist in manchen Bereichen bereits stark mit der Siedlungstätigkeit verzahnt:
  - Siedlung Schießstandstraße
  - Südlichster Teil der Siedlung an der Austraße
  - Siedlung im Bereich Brunnenleiteweg
  - Siedlung Franz Fischerstraße
  - Siedlung Bereich Steinbruch (Überfuhr)

#### **Wasserschutz**

- Trotz Wasserversorgung über die Wasserschiene ist das bestehende Schutz- und Schongebiet bei der Kaserne für eine allfällige Krisensicherung von Bedeutung. Der ehemalige BGV Brunnen gehört nun der Gemeinde Elsbethen, hinsichtlich des Schutz- und Schongebietes gab es eine Änderung der Grenzen.
- Bestand von Sport- und Spielflächen:
  - Sportplatz
  - Schul- u. Vereinssportanlage Elsbethen (Trainingsplatz Goldenstein)
  - Spielplatz Austraße
  - Sportplatz Hinterwinkl

### 3.1.2 Ziele und Maßnahmen

#### Wasserschutz

- Das Wasserschutz- und Schongebiet bei der Kaserne ist von anderen Nutzungen freizuhalten und zu sichern.

#### Größere Freiräume, Erholungsgebiete, Grünflächen

- An zusammenhängenden Freiräumen im Talbereich sind insbesondere zu sichern (in Klammer laufende Nummer lt. Entwicklungsplan):
  - Freifläche nördlich der Hellbrunnerstraße (Nr. 1)
  - Bereich um das Saliterergut (Nr. 2)
  - Bereich des Wasserschutz- und Schongebietes bei der Kaserne (Nr. 3)



Blick auf den Freiraum Wasserschutzgebiet aus südöstlicher Richtung

- Bereich nördliche Christophorusstraße zwischen Wald und Bahn (Nr. 4)



Blick auf diesen Freiraum aus südlicher Richtung

- Fläche nördlich Gasthaus Überfuhr (Nr. 5)
- Hangbereich östlich von Haslach (Nr. 6)
- Fläche zwischen Zufahrt zur Gewerbezone und Kehlbach (westlich Hall- einer Landesstraße ), (Nr. 7)
- Freifläche östlich bzw. südöstlich des Salurnerhofes (Nr. 8)
- Freiflächen nördlich und südlich des ehemaligen Areals der Spedition Knoll (Nr. 9)
- Fläche nördlich des Lohhäuslweges (Nr. 10)
- Klosterwiese (Nr. 11)

➔ Im Siedlungsbereich besteht Bedarf nach etwas größeren Ballspielplätzen.

- \* Langfristig sollten in den Bereichen Glasenbach und Haslach je ein derartigen Spielplatz entstehen.

➔ Im (Nah)Bereich von festgelegten Siedlungsstandorten wird auch die Situierung von Kleingärtengebieten grundsätzlich befürwortet. Allfällige Umwidmungen sind im Einzelfall zu prüfen.

## 3.2 Siedlungsbezogene Festlegungen

### Areal Rainerkaserne:

Auf Grund noch zahlreicher ungeklärter Punkte, die einen maßgeblichen Einfluss auf eine allfällige Nachnutzung des Areals haben, wird der Bereich im REK nach wie vor in seiner Funktion als Kasernenareal belassen.

Unter den nachstehenden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erscheint eine geänderte Festlegung im REK denkbar:

- Klärung der Frage des Denkmalschutzes
- Anpassung der Nutzungsstudie an die endgültige Denkmalschutzvariante
- Erstellung eines Konzeptes für eine Verkehrsanbindung samt Nachweis der Machbarkeit
- Klärung der Frage der Flächensicherung zur Infrastrukturentwicklung der Gemeinde Elsbethen sowie auch der allfälligen Verfügbarkeit zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes
- Nachweis, dass der Wohnungsbedarf durch die im neuen REK 2010 festgelegten Flächen nicht in ausreichendem Ausmaß gedeckt werden kann bzw. die Flächen, die für wirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind, nicht entsprechend mobilisierbar sind.

### Detailfestlegungen zu den einzelnen Siedlungsbereichen innerhalb der Gemeinde:

Die Vorgaben für die künftige Siedlungsentwicklung gliedern sich in Festlegungen für den Widmungs- und Baubestand sowie Festlegungen für Bereiche mit baulicher Entwicklung.

#### **Festlegungen für den Widmungs- und Baubestand:**

Da in diesen Gebieten durch die bestehende Bebauung sowie auf unbebauten Flächen teilweise die bauliche Entwicklung durch rechtsgültige Bebauungspläne hinreichend vorgeprägt ist, werden standortbezogene Vorgaben hinsichtlich Baudichten oder Bauhöhen nicht festgelegt.

Die generellen Leitlinien für die bauliche Entwicklung in diesen Gebieten lauten wie folgt:

- ❖ Die bauliche Entwicklung bzw. auch eine Intensivierung der baulichen Nutzung kann nach Maßgabe der bestehenden Strukturverhältnisse einerseits bzw. der erschließungsmäßigen Gegebenheiten bzw. der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes andererseits erfolgen. Bei Nachverdichtungen sind insbesondere die Parameter der verkehrlichen Erschließung, die Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr, eine allfällige Gunstlage zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs (u. a. S-Bahn Haltestellen) sowie die Lage der Flächen im Siedlungsgefüge entsprechend zu prüfen.

**Festlegungen für Bereiche mit baulicher Entwicklung:**

Diese Flächen / Bereiche sind im Entwicklungsplan, je nach vorgegebener Hauptfunktion, entsprechend farblich gekennzeichnet.

Die laufende Nummer bildet eine Referenz zum Schriftteil, weiters ist noch die Hauptfunktion sowie die Dichteeinstufung vorgegeben.

Zusätzliche Festlegungen sind dann noch dem Schriftteil zu entnehmen.

Die Dichteskala ist wie folgt definiert:

Als Parameter im REK wird im Sinne der Kontinuität weiterhin die Geschosßflächenzahl festgelegt. Dies besagt jedoch nicht, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im jeweiligen Bereich nicht auch die Parameter der Grundflächenzahl oder Baumassenzahl festgelegt werden können.

Die Dichtekategorien sind wie folgt definiert:

Niedrige Dichte:	GFZ bis 0,4
Mittlere Dichte:	GFZ bis 0,6
Hohe Dichte:	GFZ über 0,6

Die Zuordnung des überwiegenden Teiles der Siedlungsentwicklungsstandorte zur Kategorie der mittleren Dichte ist wesentlich auf die Lage dieser Standorte im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zurückzuführen.

**Siedlungsgrenzen:**

Wo im Schriftteil zum jeweiligen Standort nichts anderes angegeben, gelten bestehende Widmungsgrenzen als Siedlungsgrenzen. Eine bauliche Entwicklung ist hier zwecks Schaffung neuer selbständig bebaubarer Parzellen nicht mehr möglich, erforderliche Baulanderweiterungen für den Bestand sind nach Maßgabe der Strukturgegebenheiten grundsätzlich möglich.

Diese Ausführungen gelten sinngemäß auch für die festgelegten parzellenscharfen Siedlungsgrenzen.

Die variablen Siedlungsgrenzen sind im Zuge von Detailerschließungskonzepten für Bauentwicklungsgebiete im Ausmaß einer Parzellentiefe verschiebbar.

**Nr.1 - Siedlungsgebiet an der Schießstandstraße**Nutzung:

Wohnen

Festlegungen zur Erschließung:

Im Zuge von Änderungen oder Erneuerungen von Bauplatzerklärungen nachträgliche Grundabtretungen für Straßenverbreiterung sichern.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Hintanhaltung einer weiteren Verzahnung der Siedlung mit dem Wald.

Auf die sehr beschränkte Aufnahmefähigkeit der Mischwasserkanäle und der Vorflutgewässer (Fagerbach) ist zu achten.

**Nr. 2 - Stanzinghof**Nutzung:

Betrieblich, im rückwärtigen Bereich Wohnen.

**Entwicklungsbereich Nr. 2a**

Entwicklungspotential ca. 1,2ha.



Blick auf den nordöstlichen Teil des Areals 2a



Blick auf den südlichen Teil des Areals 2a

Nutzung:

Im nördlichen Teil Wohnen, im südöstlichen Teil gemischte Nutzung (Wohnen und wohnverträgliche Betriebe).

Festlegungen zur Erschließung:

Als Voraussetzung für eine Umwidmung gilt die Realisierung einer einwandfreien Verkehrslösung bei der Kreuzung Schießstandstraße / Aigner Straße.  
Sicherung des Zuganges zum Friedhof.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Entlang der Aigner Straße etwas dichtere und höhere Bebauung möglich, nördlich des Stanzinghofes abfallende Höhen und Dichten.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Funktionale Gliederung zur Optimierung des Lärmschutzes.

Berücksichtigungen der Überflutungen durch den Fagerbach.

Auf die sehr beschränkte Aufnahmefähigkeit der Mischwasserkanäle und des Vorflutgewässer (Fagerbach) für weitere Regenwassereinleitungen ist zu achten. Regenwasser ist daher zu versickern.

Der Stanzinghof entlang der Aigner Straße ist als dominant im Straßenbild zu erhalten.

**Nr. 3 - Siedlungsbereich Klostergasse**Nutzung:

In rückwärtigen Bereichen Wohnnutzung, im Bereich der vorderen Reihen andere Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind.

Festlegungen zur Erschließung:

Bei Änderungen oder Neuausstellung von Bauplatzerklärungen Grundabtretungen zur Verbesserung der Aufschließung sichern.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Bei Wohnnutzung Lärmschutz im Randbereich zur Halleiner Landesstraße.

Regenwassereinleitungen kommen nur in den Klausbach in Frage (Rückhaltemaßnahmen erforderlich).

**Nr. 4 - Lohhäuslweg**Nutzung:

Vorrangig Wohnen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Bei der Entwicklung der Wohnfunktion Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen.

**Nr. 4a - Entwicklungsbereich nördlich Lagerhaus**  
Entwicklungspotential ca. 0,4ha.



Blick auf diesen Entwicklungsbereich aus nordwestlicher Richtung

Nutzung:

Betrieblich.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Festlegungen wohnverträglicher Widmungen. Die Höhenentwicklung soll sich im niedrigen Bereich, die bauliche Ausnutzbarkeit kann sich im mittleren Bereich bewegen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Beachtung der benachbarten Wohnnutzung, Optimierung der Erschließung.

Beachtung des Biotops am Nordostrand der Fläche.

Oberflächenentwässerung möglichst durch Versickerung.

## Nr. 5a - Entwicklungsbereich ehemaliges Areal Spedition Knoll bzw. ehemaligen Steinbruchgelände

Entwicklungspotential ca. 3,0ha.



Blick auf das Areal aus nördlicher Richtung (ehemaliges Objekt Spedition Knoll im linken Bildrand)

### Nutzung:

Betrieblich.

Innerhalb des ehemaligen Steinbruchgeländes auch zusätzliche Nutzungen für Kultur und Freizeit denkbar.

### Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Keine zu große Höhenentwicklung, mittlere Verdichtung.

Innerhalb des ehemaligen Steinbruchgeländes größere Höhen und Dichten möglich. Sicherung eines Pufferstreifens zur Halleiner Landesstraße bzw. zur gegenüber davon liegenden Wohnbebauung.

Die im Entwicklungsplan festgelegte, nicht parzellenscharfe Siedlungsgrenze ist gegenüber der Lage im Plan Richtung Landesstraße nicht mehr verschiebbar.

### Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Grüngestaltung im Randbereich, vor allem zur Landesstraße.

Klärung der Möglichkeit der Regenwasserentsorgung.

Im Bereich Steinbruchgelände Beachtung des Themas Steinschlag.

## Nr. 6 - Bereich Brunnleitenweg

### Nutzung:

Wohnen

### Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Lärmschutz im Randbereich zur Landesstraße.

**Nr 6a - Entwicklungsbereich Brunnenleitenweg – Hengstbergweg**  
Entwicklungspotential ca. 1,1ha.



Blick auf den nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes aus südlicher Richtung



Blick auf das Areal entlang des Hengstbergweges aus südwestlicher Richtung

**Nutzung:**

Vorrangig Wohnnutzung, im Randbereich zur Landesstraße auch wohnverträgliche betriebliche Nutzung.

**Festlegungen zur baulichen Entwicklung:**

Vorrangig frei stehende Wohnbebauung. Maximal mittlere Verdichtung, Höhenentwicklung in Anpassung an bestehende Strukturen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Randbereich zur Halleiner Landesstraße Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen. Beachtung der gelben Wildbachgefahrenzone.  
Regenwasserkanäle stehen nur teilweise zur Verfügung, möglichst Versickerung der Regenwässer.

**Nr. 7 - Bereich Miglweg**Nutzung:

Vorrangig Wohnen.

Festlegungen zur Erschließung:

Hintanhaltung zu vieler Zufahrten zur Halleiner Landesstraße.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Lärmschutz im Bereich zur Landesstraße, im südlichen Bereich Berücksichtigung der Gefährdungsbereiche des Rinnbaches bzw. Kehlbaches.

**Entwicklungsbereich Nr. 7a**

Entwicklungspotential ca. 0,6ha.



Blick auf den nördlichen Teil des Entwicklungsbereiches aus westlicher Richtung

Nutzung:

Vorrangig Wohnnutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Vorrangig frei stehende Wohnbebauung, bis zu mittlerer Verdichtung. Höhenentwicklung in Anpassung an bestehende Strukturen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Randbereich zur Halleiner Landesstraße Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen. Beachtung der gelben Wildbachgefahrenzone.  
Regenwasserkanäle stehen nur teilweise zur Verfügung, möglichst Versickerung der Regenwässer.

**Nr. 8 - Bereich ehemaliger Salurnerhof**Nutzung:

Vorrangig betrieblich Nutzung.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Absicherung komfortabler Zufahrten von der Landesstraße.

**Nr. 9 - Siedlungsansatz am Stadlerweg**Nutzung:

Vorrangig Wohnnutzung.

**Nr. 10 - Bereich Kreuzweg, F. Fischerstraße**Funktion:

Wohnen

**Nr. 10a - Entwicklungsbereich Kreuzweg – Franz Fischerstraße**

Entwicklungspotential ca. 1,3ha.



Blick auf den Standort aus östlicher Richtung, in der rechten Bildhälfte sind die hier bereits errichteten Lärmschutzwände erkennbar.

Nutzung:

Vorrangig Wohnnutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Maximal mittlere Verdichtung, Höhenentwicklung in Anpassung an umgebenden Baubestand.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Lärmschutzmaßnahmen entlang Halleiner Landesstraße.

Beachtung der 110KV-Leitung.

Regenwasserkanäle stehen nur teilweise zur Verfügung, möglichst Versickerung der Regenwässer.

**Nr. 11 - Haslach**Funktion:

Wohnen, Landwirtschaft.

**Nr. 11a - Entwicklungsbereich Schmiedbachweg**

Entwicklungspotential ca. 0,7ha.



Blick auf den Entwicklungsbereich (teilweise links der Wohnanlage, teilweise dahinter) aus nordwestlicher Richtung

Nutzung:

Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Mittlere Verdichtung, punktuell auch höhere Verdichtung (bei gefördertem Wohnbau).  
Höhenentwicklung in Anpassung an bestehende Strukturen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Lärmschutzmaßnahmen im Randbereich zur Halleiner Landesstraße, Berücksichtigung der Wildbachgefahrenzonen bzw. des Uferbereiches des Baches.

Regenwasserkanäle stehen nur teilweise zur Verfügung, möglichst Versickerung der Regenwässer.

**Nr. 11b – Lenzenbauer:**

Entwicklungspotential: 0,4 ha



Blick auf die Standorte 13a und 11b aus südlicher Richtung

Nutzung:

Vorwiegend Wohnnutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Keine größere Verdichtung auf Grund Erschließungsgegebenheiten. Höhenentwicklung in Anpassung an den umgebenden Bestand.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Verbesserung der Anschließung bzw. bei Einzelwidmungen gesamtheitliche Überlegungen für diesen Bereich. Beachtung der Lärmsituation.

**Nr. 12 - Bereich Bärnkarweg**Nutzung:

Wohnnutzung

**Nr. 13 - Bereich Marktstraße, Haslachweg**Nutzung:

Wohnen, betrieblich (Schwerpunkt Handel - Dienstleistung)

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Bauformen entsprechend der festgelegten Funktion, Beachtung der Höhenentwicklung (Blickbeziehung Richtung Schloss Goldenstein).

Als wesentlich wird die Parkplatzgestaltung angesehen.

**Nr. 13a - Entwicklungsbereich südlich Wurzer**

Entwicklungspotential ca. 0,4ha.

(Photo siehe Bereich 11b)

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Die betriebliche Nutzung soll hier auf die Bauformen des Wohnbaus Rücksicht nehmen. Mittlere Verdichtung, Höhenentwicklung in Anpassung an umgebende Strukturen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Klärung der Anschließung.

Klärung der Regenwasserentsorgung.

**Nr. 13b - Entwicklungsbereich nördlich Hofer Markt**

Entwicklungspotential ca. 0,8ha.



Blick auf den Standort aus nordöstlicher Richtung

Nutzung:

Betriebliche Nutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Mittlere Verdichtung, moderate Höhenentwicklung.

Beachtung der Höhenentwicklung insbesondere im östlichen Teil (Sichtbeziehungen Schloss Goldenstein).

Sonstige Rahmenbedingung für die Nutzung:

Sicherung der Zufahrt bzw. des Park- und Ridegeländes für die geplante Haltestelle gemäß Plan vom 14. 4. 2003 (GZ 06/0303).

**Nr. 14 - Bereich Landgrebestraße**

Nutzung:

Wohnen

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Lärmschutzmaßnahmen.

**Nr. 15 - Bereich Überfuhrstraße**

Nutzung:

Betriebliche Nutzung, Wohnnutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Keine Intensivierung der Wohnnutzung, betriebliche Entwicklung in Abstimmung mit der Wohnnutzung.

**Nr. 15a - Steinbruch-Areal im Bereich Überfuhrstraße**

Entwicklungspotential: ca. 1,1ha



Blick auf das nördliche der beiden Steinbruchareale

Nutzung:

Betrieblich.

Festlegung zur baulichen Entwicklung:

Mittlere Verdichtung, Höhenentwicklung bestands- und geländeangepasst.

Sonstige Rahmenbedingung für die Nutzung:

Nutzungen müssen wohnverträglich sein, dies gilt sowohl für die direkten Auswirkungen der Nutzung selbst wie auch für den dadurch hervorgerufenen Verkehr.

Gegebenenfalls auch die Ausweisung der Widmungskategorie Sonderfläche überlegen, um möglichen Nutzungsrahmen zu beschränken.

Beachtung einer möglichen Steinschlaggefahr.

## **Nr. 16 - Kreuzungsbereich Überfuhrstraße – Christophorusstraße**

### Nutzung:

Wohnen

Nutzungsänderung des gewerblich genutzten Bereiches für eine Wohnnutzung möglich.

### Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Bei Wohnentwicklung Bahnlärm beachten.

## **Nr. 16a Bereich südlich Galvanotechnik**

Entwicklungspotential: ca. 0,2ha



### Nutzung:

Wohnen

### Festlegung zur baulichen Entwicklung:

Niedrige Verdichtung, Höhenentwicklung bestandsangepasst.

### Sonstige Rahmenbedingung für die Nutzung:

Eine Baulandausweisung ist erst nach Umwidmung des Gewerbegebietes möglich.

## **Nr. 17 - Gewerbegebiet Christophorusstraße**

### Nutzung:

Betrieblich mit Funktion als regionale Gewerbezone.

### Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Gewerbliche Bauformen, möglichst Realisierung einer guten Gewerbearchitektur. Intensive Nutzung muss möglich sein (Rahmenvorgaben des Gestaltungskonzeptes). Bei der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist vor allem auf die Höhenentwicklung zu achten. Das Gebiet liegt von Süden her betrachtet im Bereich der relevanten Blickbeziehung zu Schloss Goldenstein bzw. auch zur Festung der Stadt Salzburg. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit wird eine Baumassenzahl von ca. maximal 4,5 festgelegt. Die Höhenentwicklung hat sich an den Festlegungen bestehender Bebauungspläne sowie den Vorgaben des Gestaltungskonzeptes zu orientieren.

**Nr. 17a - Entwicklungsbereiche im Gewerbegebiet Christophorusstraße**  
 Entwicklungspotential ca. 5ha.



Blick auf den nördlichen Teil der Gewerbezone aus nördlicher Richtung



Blick auf den südlichen Teil der Gewerbezone aus südwestlicher Richtung

Nutzung:

Betriebliche mit Funktion als regionale Gewerbezone.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Siehe Nr. 17.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Funktionale Gliederung am Südrand des Gebietes zum Wohngebiet (mögliche Übergangswidmung: Betriebsgebiet).

Beachtung der gelben Wildbachgefahrenzone im nördlichen Teil.

## **Nr. 18 - Elsbethen - Zentrum**

### Nutzung:

Wohnen, Landwirtschaft, teilweise zentrale Einrichtungen.

### Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Es ist gerade im Baubestand besonderes Anliegen, die dörflichen Strukturen bzw. die hier noch vorhandenen, sehr stark prägenden landwirtschaftlichen Strukturen zu erhalten. Gerade hier muss die Anpassung an die bestehende Bausubstanz oberstes Kriterium bei einer allfälligen baulichen Innenentwicklung sein.

Bei der baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist auf die Blickbeziehung zur Kirche bzw. Schloss Goldenstein Bedacht zu nehmen. Von Norden her gesehen sind jedenfalls die Bereiche westlich der Goldensteinstraße von Bebauung freizuhalten. Von Norden her ist weiters eine 35 bis 40 m tiefe Achse zur Kirche hin von Bebauung freizuhalten.

## **Bereich zwischen Volksschule und Kehlbach**

### Nutzung:

Wohnen.

### Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

In diesem Bereich ist die kleine, teils bewaldete Erhebung südlich der Volksschule bzw. dessen engerer Umgebungsbereich von Bebauung freizuhalten.

## **Nr. 18a - Entwicklungsbereich nördlich und südlich Bäckerweg**

Entwicklungspotential ca. 3,0ha.



Blick auf den Bereich nördlich des Bäckerweges aus nordöstlicher Richtung



Blick auf den Bereich südlich des Bäckerweges aus nordöstlicher Richtung

Nutzung:

Wohnen, im Randbereich zur Landesstraße auch wohnverträgliche betriebliche Nutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Maximal mittlere Verdichtung, Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen, vor allem bei der Höhenentwicklung.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Lärmschutzmaßnahmen im Randbereich der Landesstraße, Rücksichtnahme auf die hochrangige Stromleitung.

Beachtung der gelben Wildbachgefahrenzone.

**Nr. 18b - Entwicklungsbereich Gemeindezentrum**

Entwicklungspotential ca. 0,6ha.



Blick auf den Entwicklungsbereich östlich des Gemeindeamtes

Nutzung:

Fläche östlich des Gemeindeamtes Nutzung entsprechend dem hier erstellten Gestaltungskonzept, westliche Fläche für sonstige kommunale Nutzung.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Bei der östlichen Fläche sind größere Höhen und Dichten möglich. Bei der westlichen Fläche ist vor allem die Höhenentwicklung so hinten zu halten, dass die Sichtbeziehung zur Kirche nicht gestört wird.

Im Ostteil Beachtung des Themas Lärm sowie Berücksichtigung der archäologischen Fundhoffnungsgebiete.

**Nr. 19 - Wohngebiet an der Austraße**Nutzung:

Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Für selbständig nicht bebaubare Restflächen zur ÖBB-Trasse hin wird eine Nutzungsmöglichkeit für Kleingartenzwecke, Parkplätze und dgl. festgelegt.

**Nr. 20 - Siedlungsbereich General Alboristraße**Nutzung:

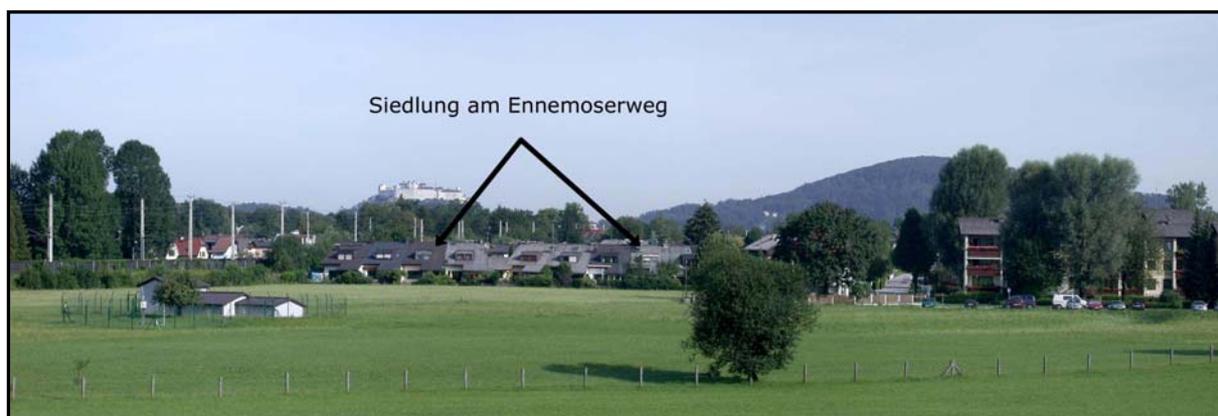
Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Unterschiedliche Bauformen, teilweise Wohnblockbebauung, teilweise verdichtete Einfamilienhausbebauung. Dichten mittel bis hoch.

**Nr. 20a - Entwicklungsbereich südlich Ennemoserweg**

Entwicklungspotential ca. 0,7ha.



Blick auf den Entwicklungsbereich aus südlicher Richtung

Nutzung:  
Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:  
Mittlere Verdichtung, Höhen angepasst an Bestand.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:  
Lärmschutz entlang der ÖBB.  
Fläche ist erst für einen längerfristigen Bedarf vorgesehen und kann zu einem früheren Zeitpunkt nur bei einem nachgewiesenen verfügbarkeitsbedingten Baulandmangel in Anspruch genommen werden.  
Beachtung des Wasserschongebietes.

**Nr. 20b - Entwicklungsbereich Gärtnerweg**  
Entwicklungspotential ca. 0,5ha.

Nutzung:  
Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:  
Mittlere Verdichtung, Höhen angepasst an Bestand.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:  
Lärmschutz entlang der ÖBB.

**Nr. 21 - Bereich Austraße / Salzachweg nördlich des Klausbaches, Bereich Haltestelle Süd**

Nutzung:  
Wohnen

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:  
Lärmschutz entlang der ÖBB bzw. der Hellbrunner Straße.

**Nr. 22 - Siedlungsgebiet Bereich Kinostraße, Kasernenstraße, Hellbrunnerstraße**

Nutzung:  
Wohnen

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:  
Erhaltung der Freifläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet östlich der Kasernenstraße.

### **Nr. 22a - Bereich östlich Kasernenstraße**

Entwicklungspotential ca. 0,2ha.



Blick auf den Entwicklungsbereich (Streifen links der Straße) aus nördlicher Richtung

Nutzung:

Wohnen

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

Niedrige Dichten, Höhen angepasst an den Umgebungsbestand.

### **Nr. 23 - Gewerbepark Klausbach, Siedlungsgebiet entlang Johann Herbst Straße**

Nutzung:

Betrieblich, untergeordnet Wohnen.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:

Möglichst gute Entflechtung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet, Grenzbereinigungen im Fall von Grundstückstransaktionen oder Unschärfen des bestehenden FWPLs möglich.

**Nr. 23a - Auffüllungsfläche im Bereich Johann Herbst Straße**  
Entwicklungspotential ca. 0,2ha.



Blick auf den Standort aus westlicher Richtung

Nutzung:  
Wohnen.

Festlegungen zur baulichen Entwicklung:  
Maximal mittlere Verdichtung, Höhen an angrenzenden Bestand angepasst.

Sonstige Rahmenbedingungen für die Nutzung:  
Berücksichtigung der Lärmemissionen der Hellbrunner Straße.

**Nr. 24 - Bereich Wohnpark**

Nutzung:  
Wohnen

**Nr. 25 - Siedlungsgebiet Stanzingstraße**

Nutzung:  
Wohnen, in den Randbereichen zur Landesstraße hin auch andere Nutzung (Wohngebietsverträglich) möglich.

## Ortsbild bzw. Ortsgestaltung

- Die in der Folge kurz beschriebenen Bereiche sind hinsichtlich der Blickbeziehung zu markanten Gebäuden / Ensembles von solcher Bedeutung, daß eine bauliche Freihaltung bzw. verschiedenste Beschränkungen und Regelungen der baulichen Entwicklung erforderlich sind:
- **Fläche westlich des Siedlungsgebietes an der Stanzingstraße:** wichtige Blickbeziehung zur Festung bzw. zum Gaisberg bzw. auch auf weitläufige unverbaute Flächen im Grenzbereich zur Stadt Salzburg. (Planliche Darstellung Nr. 1)
  - **Freiraum im Bereich Saliterergut:** Wichtige Blickbeziehung zum Baubestand bzw. dem markanten Baumbestand in diesem Bereich. (Planliche Darstellung Nr. 2)
  - **Blickbeziehung zum Schloss Goldenstein von Norden bzw. Nordosten (von Abzweigung der Goldensteinstraße von Halleiner Landesstraße):** Von Norden her ist Freihaltung erforderlich, von Nordosten her muss es gewisse Beschränkungen für die bauliche Entwicklung geben. (Planliche Darstellung Nr. 3)
  - **Blickbeziehung zum Schloss Goldenstein von Süden (vom Bereich Christophorusstraße) her:** Nördlicher Teil Freihaltung der Fläche zwischen Landschaftsschutzgebiet und Bahn, im Gewerbegebiet Rücksichtnahme bei der Höhenentwicklung. (Planliche Darstellung Nr. 4)
  - **Großräumige Blickbeziehung von Süden (von Puch kommend) Richtung Schloss Goldenstein bzw. Festung:** Bedingt Freihaltung der Flächen zwischen Halleiner Landesstraße und Bahn nördlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet; bedingt Restriktionen bei der Höhenentwicklung im Gewerbegebiet. (Planliche Darstellung Nr.5)

## Sonstige für das Ortsbild bzw. für die Ortsgestaltung wichtige Bereiche:

- Schloss Goldenstein
- Bereich der Pfarrkirche
- Stanzinghof (Marienheim)



Blick auf den Stanzinghof aus südlicher Richtung