



SALMHOFER

ARCHITEKTEN
ZT GmbH

A-5400 Hallein | Winterstall 8 | +43 (0) 6245 84 128 | office@salmhofer.com | www.salmhofer.com

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2025



STADTGEMEINDE HALLEIN

IV. ZIELE UND MASSNAHMEN



Inhaltsverzeichnis

1. Generelle Entwicklungsziele	4
1.1. Langfristiges Entwicklungsleitziel	4
1.1.1. Ziele für die Regionale Funktion	4
1.1.2. Maßnahmen zur regionale Funktion	5
2. Angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung	6
2.1. Bevölkerungsentwicklung	6
2.1.1. Ziele für die Bevölkerungsentwicklung	6
2.1.2. Maßnahmen für die Bevölkerungsentwicklung	8
2.2. Wirtschaft	9
2.2.1. Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Wirtschaftssektoren	9
2.2.2. Ziele für die Entwicklung der Wirtschaftssektoren nach Ortsteilen	9
2.2.3. Allgemeine Maßnahmen: Entwicklung der Wirtschaftssektoren	10
2.2.4. Maßnahmen: Entwicklung der Wirtschaftssektoren nach Ortsteilen	11
3. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	13
3.1. Siedlungsentwicklung	13
3.1.1. Allgemeine Ziele zur Siedlungsentwicklung	13
3.1.2. Ziele zur Siedlungsentwicklung nach Ortsteilen	14
3.1.3. Allgemeine Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung	14
3.1.4. Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Ortsteilen	16
3.2. Ortsbild und Ortsgestaltung	17
3.2.1. Allgemeine Ziele zum Ortsbild und der Ortsgestaltung	17
3.2.2. Ziele zum Ortsbild und der Ortsgestaltung nach Ortsteilen	18
3.2.3. Allgemeine Maßnahmen zum Ortsbild und der Ortsgestaltung	19
3.2.4. Maßnahmen zum Ortsbild und der Ortsgestaltung nach Ortsteilen	19
3.3. Richtwerte zu angestrebten Dichten	20
3.4. Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes	20
3.5. Energie	21
3.5.1. Allgemeine Ziele Energie	21
3.5.2. Allgemeine Maßnahmen Energie	21
3.6. Mobilität	23
3.6.1. Allgemeine Ziele zur Mobilität	23
3.6.2. Ziele zur Mobilität in den Ortsteilen	24
3.6.3. Allgemeine Maßnahmen zur Mobilität	25
3.6.4. Maßnahmen zur Mobilität in den Ortsteilen	26
3.7. Technische Infrastruktur	27
3.7.1. Ziele zur technischen Infrastruktur	27
3.7.2. Maßnahmen zur technischen Infrastruktur	28
3.8. Soziale Infrastruktur	28
3.8.1. Allgemeine Ziele zur sozialen Infrastruktur	28

3.8.2. Ziele zur sozialen Infrastruktur nach Ortsteilen	29
3.8.3. Allgemeine Maßnahmen zur sozialen Infrastruktur	29
3.8.4. Maßnahmen zur sozialen Infrastruktur nach Ortsteilen	30
4. Voraussichtlicher Baulandbedarf	31
4.1. Bauland für Wohnnutzung	31
4.2. Bauland für gewerbliche Nutzung	32
4.3. Bauland für touristische Nutzung	33
5. Entwicklung des Freiraumes	34
5.1. Landschaftsbild, -struktur und Umwelt	34
5.1.1. Ziele: Landschaftsbild, -struktur und Umwelt	34
5.1.2. Maßnahmen zu Landschaftsbild, -struktur u. Umwelt	35
5.2. Freiraumsystem	36
5.2.1. Landschaftsachsen	36
5.2.2. Landschaftsgürtel	36
5.2.3. Grünzüge	37
5.2.4. Grünkeile	37
5.2.5. Grünverbindungen	37
5.2.6. Bauland-Durchgrünung, Immissionsschutzstreifen	37
5.3. Freiflächennutzung	37
5.3.1. Ziele zur Freiflächennutzung	37
5.3.2. Ziele zur Freiflächennutzung nach Ortsteilen	38
5.3.3. Allgemeine Maßnahmen zur Freiflächennutzung	38
5.3.4. Maßnahmen zur Freiflächennutzung nach Ortsteilen	40

1. GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE

1.1. LANGFRISTIGES ENTWICKLUNGSLEITZIEL

1.1.1. Ziele für die regionale Funktion

1. Hallein als zentraler Ort der Stufe A

Versorgung der Bevölkerung von mehreren Planungsregionen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und teilweise auch des höheren Bedarfs.

2. Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Position

Vorantreiben eines Wandels vom Standort der Grundstoffindustrie zu Produktionsstätten mit erhöhter Wertschöpfung.

Stärkung der Funktion Halleins als Umschlagplatz des Groß- und Einzelhandels.

3. Wohnstandort

Hallein soll sich entsprechend dem zentralörtlichen Status auch als Wohnstandort weiterentwickeln. Das Wachstum soll in Einklang mit dem Angebot an sozialer Infrastruktur erfolgen.

4. Senioren und Gesundheit

Als Reaktion auf den demografischen Wandel sollen beim künftigen Wachstum auch insbesondere Flächen für ältere Bevölkerungsschichten sowie Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen berücksichtigt werden.

5. Hallein als Schulstadt

Hallein soll über seine derzeitige Bedeutung als Bezirkszentrum hinaus auch eine landesweite Bedeutung durch Ansiedlung spezieller Schulen erhalten.

6. Weitere Stärkung der kulturellen Dimension Halleins

Hallein soll über seinen Gehalt als kulturelles Bezirkszentrum hinaus auch eine spezifische, landesweite und eventuell österreichweite kulturelle Dimension erhalten.

7. Dürrnberg: Gesundheit, Freizeit und Fremdenverkehr

Die Weiterentwicklung der Bereiche Gesundheit, Freizeit und Fremdenverkehr ist das vorrangige Entwicklungsziel für den Dürrnberg.

1.1.2. Maßnahmen zur regionalen Funktion

1. Hallein als Zentraler Ort

Die Stadt Hallein wird seine Funktion als zentraler Ort der Stufe A durch raumplanerische Maßnahmen unterstützen.

2. Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe

Die Stadt Hallein wird versuchen aufstrebenden und umweltfreundlichen Betrieben - mit geringerem Flächenbedarf pro Arbeitnehmer - entsprechende Standorte anzubieten.

3. Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung

Durch die Widmung von Wohnbaulandkategorien soll ein Wachstum entsprechend den Zielsetzungen zur Bevölkerungsentwicklung erfolgen. Mittels einer aktiven Bodenpolitik sollen in diesem Zusammenhang auch Flächen für soziale Infrastruktur und eine ausgewogene Mischung von Flächen für den Miet- und Eigentumswohnbau geschaffen werden.

4. Ausbau der Einrichtungen für Ältere, Betreuung und Gesundheit

Insbesondere soll über die Mittel der Vertragsraumordnung auch eine Vorsorge zur Deckung des steigenden Flächenbedarfes für ältere Menschen, deren Betreuung und für Gesundheitseinrichtungen erfolgen.

5. Ansiedlung spezieller Schulen

Langfristiger Ausbau der überregionalen Schulen.

Die vielschichtig strukturierte Wirtschaft der Stadt, das Innovationszentrum und die Nähe der Universität sollen Grundlage für die Ansiedlung von Spezialschulen sein. (Schwerpunkt Technik: Lehren - Forschen - Produzieren). Langfristig sollen daher entsprechende Flächen für derartige Schulen von der Stadt erworben werden.

6. Spezifisches Kulturprofil für Hallein

Halleins soll als Kulturstadt - sowohl durch weitere Entfaltung bestehender Initiativen, als auch durch Zusammenarbeit mit den kulturellen Einrichtungen der Stadt Salzburg - entwickelt werden.

Konkret wird Hallein ein kulturelles Profil der Erneuerung anstreben und nicht die Konkurrenz mit dem etablierten Kulturbetrieb der Stadt Salzburg suchen.

Mittel- und langfristig wird die Stadt Hallein entsprechende Flächen und Gebäude für einen derartigen Kulturbetrieb zur Verfügung stellen.

7. Verbesserungen der FV-Infrastruktur des Dürrnbergs

Es solle eine Verbesserung des Fremdenverkehrs, speziell für die Bereiche Gesundheit und Freizeit, stattfinden.

2. ANGESTREBTE BEVÖLKERUNGS- UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

2.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

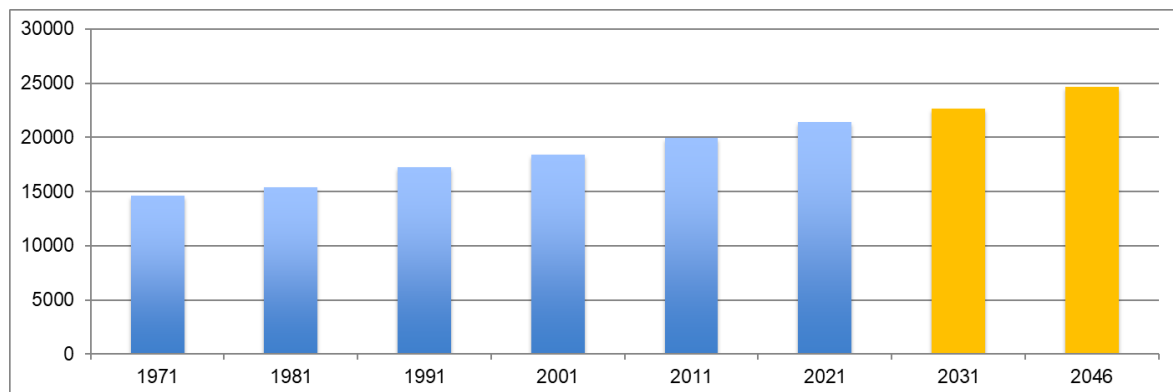
2.1.1. Ziele für die Bevölkerungsentwicklung

1. Wachstumsziel: 24.638 Einwohner im Jahr 2046

Die Zielsetzung für den Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2046 ergibt 24.638 Einwohner. Gegenüber dem Stand von 2021 ergibt sich somit ein Zuwachs von 3.248 Einwohnern.

Jahr	Einwohner	Zuwachs	Zuwachs in Prozent
1971	14.658		
1981	15.377	719	4,91%
1991	17.271	1.894	12,32%
2001	18.399	1.128	6,53%
2011	19.974	1.575	8,56%
2021	21.390	1.416	7,09%
2031	22.673	1.283	6,00%
2046	24.638	1.965	8,67%

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist im folgenden Diagramm dargestellt.



Ispace Berechnung Bevölkerungszuwachs:

Es wurden vier Varianten berechnet:

Fortschreibung Trend 2008-2018, Ispace Regelwert, Ispace Oberer Wert & 130 Wohneinheiten (Sachprogramm)

Folgende Ergebnisse ergaben sich durch die einzelnen Varianten:

* Fortschreibung Trend 2008-2018: Bevölkerung 2043: 25.407

* Ispace Regelwert: Bevölkerung 2043: 23.907

- * Ispace Oberer Wert: Bevölkerung 2043: 26.098
- * 130 Wohneinheiten (Sachprogramm): Bevölkerung 2043: 28.451

Vergleicht man die obige Berechnung des Wachstumsziels mit jener der von Ispace durchgeführten, so befindet man sich hier im Mittelfeld. Unabhängig davon kann ein Eintreten der anderen Prognosen stattfinden und sollte in weiterer Folge für den Baulandbedarf Berücksichtigung finden.

2. Wachstumsziel: 11.383 Haushalte im Jahr 2046

Für die Berechnung der Anzahl der Haushalte wird von einer weiterhin sinkenden Anzahl an Personen je Haushalt ausgegangen. Wie auch folgend im Abschnitt „4.1. Bauland für Wohnnutzung“ dargelegt, wird angenommen, dass sich diese Zahl bis 2046 auf 1,9 Einwohner pro Haushalt vermindert. Dies ergibt unter Berücksichtigung der geplanten Einwohnerzahl einen Zuwachs von 1.710 Haushalten in den nächsten 25 Jahren.

Ispace Berechnung Haushalte:

Im Jahr 2018 ergaben sich für die Stadt Hallein 21.203 Einwohner, geteilt durch die für 2018 evidenten 9.507 Haushalte eine durchschnittliche Belegungsziffer von 2,24. Geht man nun von einer entsprechenden Belegungszahl von 1,9 aus ergeben sich für die einzelnen Varianten folgende Haushaltszahlzuwächse:

- * Fortschreibung Trend 2008-2018: Haushalte 2043: 2.115
- * Ispace Regelwert: Haushalte 2043: 1.325
- * Ispace Oberer Wert: Haushalte 2043: 2.478
- * 130 Wohneinheiten (Sachprogramm): Haushalte 2043: 3.717

Auch bei den Haushaltszahlen ist man mit der obigen Berechnung zwischen dem Regelwert und dem Oberen Wert des Ispace angesiedelt.

Die Vergleichszahlen zeigen sehr gut welches Potenzial für Hallein denkbar ist (sowohl nach oben als nach unten). Für die weiteren Zielsetzungen der Gemeinde sollten diese Vergleichswerte berücksichtigt werden.

Grundsätzlich soll das Bevölkerungswachstum mit den möglichen Kapazitäten der sozialen Infrastruktur einher gehen. Dies bedeutet, es soll eine gute Auslastung ebendieser forciert, aber eine Überbelastung vermieden werden.

3. Verringerung der Pendlerzahlen

In Verfolgung einer Raumordnung mit kurzen Wegen soll die Zahl der Pendler niedrig gehalten werden. Mit diesem Ziel soll auch für ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot in räumlicher Nähe zum Wohnort gesorgt werden.

4. Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

War die Zunahme der Bevölkerung in Hallein in den vorangegangenen Volkszählungsabschnitten überwiegend auf Geburtenüberschuss zurückzuführen, trug in der letzten Periode in erster Linie Wanderungsgewinn zum Bevölkerungswachstum bei.

Diese Tendenz soll für das nächste Jahrzehnt nur im eingeschränkten Maß weiterverfolgt werden.

Primär soll versucht werden Hallein kinderfreundlich zu gestalten und Jungfamilien Möglichkeiten zu bieten in der Stadt Fußzufassen.

5. Ausgewogenes Verhältnis Wohn- zu Arbeitsbevölkerung

Bei der Erwerbsstatistik vom Jahr 2018 standen einer Wohnbevölkerung von 21.242 einer Arbeitsbevölkerung (Erwerbstätige) von 10.960 gegenüber, was ein Verhältnis von 1,9:1 ergab. Im Jahr 2011 ergaben die Zahlen der Registerzählung (19.974 Einwohner; 9.902 Erwerbstätige) ein Verhältnis von 2:1. Verglichen dazu wurde nun bis 2018 eine leichte Verschlechterung festgestellt.

Mittelfristig soll weiterhin das Verhältnis der Einwohnerzahl zur Arbeitsbevölkerung von 2:1 angestrebt werden.

2.1.2. Maßnahmen für die Bevölkerungsentwicklung

1. Ausweisung von Wohnbauland

Die Ausweisung von Wohnbauland soll dem angestrebten Wachstum der Einwohnerzahl entsprechen. Ausweisungen sollen bedarfsorientiert erfolgen. Sofern kein Eigenbedarf gegeben ist soll die Verfügbarkeit der Flächen gewährleistet sein. Die demografische Entwicklung ist bei der Mobilisierung von Bauland zu berücksichtigen. Insbesondere soll ein generationsgerechtes Wohnen unter besonderer Berücksichtigung des Pflege- und Betreuungsbereiches ermöglicht werden.

2. Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzung

Durch die Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzungen in der Höhe des ermittelten Bedarfes soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einwohnerzahlen und den Arbeitsplatzzahlen erhalten werden. Mit dieser Maßnahme soll auch eine Verminderung der Verkehrsflüsse erfolgen. Durch die Ausweisungen soll auch die Grundlage für die Erweiterung bestehender Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe geschaffen werden. Neben der Ausweisung von Gewerbe- und Betriebsgebiet ist auch die Schaffung von Reserven im Erweiterten Wohngebiet bzw. Kerngebiet aber auch die Ausweisung von Sonderflächen erforderlich.

In Zukunft soll verstärktes Augenmerk auf die Mobilisierung von betrieblichem Bauland gerichtet werden.

Es wird angestrebt Wohnnutzungen innerhalb der Betriebsbaulandkategorien, Betriebsgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet, durch entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen auszuschließen. Insbesondere soll auch bei Neuausweisungen für betrieblich bedingtes Wohnen verhindert werden um Konfliktpotenziale zu vermeiden und die betriebliche Kernnutzung gewerberechtlich zu stärken.

3. Ausweisung entsprechender Flächen für das Hotel- und Gaststättengewerbe

Vorausschauende Sicherung der Arbeitsplätze und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sind wichtige flankierende Maßnahmen für das erwartete Bevölkerungswachstum.

Durch die Widmung entsprechender Flächen für das Hotel- und Gastgewerbe soll die Ansiedlung von neuen und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe gefördert werden.

2.2. WIRTSCHAFT

2.2.1. Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Wirtschaftssektoren

1. Verbesserung der gewerblich-industriellen Struktur

Die gewerblich-industrielle Struktur Halleins zeichnet sich durch eine solide und vielfältige Schichtung von Klein-, Mittel- und Großbetrieben aus, welche sowohl regional als auch international verankert sind.

Falls es betriebswirtschaftlich durchführbar ist, sollen Betriebe mit extensiver Flächennutzung langfristig von Betrieben mit geringerem Flächenbedarf ersetzt werden. Durch die Ausweisung von standortgünstigen Betriebsflächen wird die Stadt nicht nur defensiv Arbeitsplatzverluste in Krisenbranchen begrenzen, sondern darüber hinaus eine Verbesserung der wirtschaftlichen Basis Halleins anstreben.

Um einen Konflikt mit den langfristigen Entwicklungszielen auf dem Dürrenberg (Gesundheit, Freizeit und Fremdenverkehr) zu vermeiden, sollen dort in Zukunft nur umweltfreundliche Kleinbetriebe angesiedelt werden.

2. Sicherung der Landwirtschaft

Eine gut funktionierende Landwirtschaft ist für die Bewahrung des Erholungscharakters gewisser Gemeindeflächen, aber auch für den Fremdenverkehr von existentieller Bedeutung.

Im Bereich der am besten für die Bewirtschaftung geeigneten Flächen soll daher die Funktion der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe abgesichert werden.

3. Verbesserung der Fremdenverkehrsstruktur – Schaffung von Gästebetten

Das Potential an geschäftlich bedingten Übernachtungen im Stadtbereich und an Erholungsaufenthalten am Dürrenberg soll besser ausgeschöpft werden.

Es soll eine geregelte Ausweisung der Kennzeichnung von Apartmenthäusern stattfinden und diese darf der Entwicklung von Hotelgästebetten nicht entgegenstehen.

4. Stärkung des Dienstleistungssektors

Ziel ist die Schaffung von Arbeitsplätzen soll durch den Ausbau bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet erfolgen.

2.2.2. Ziele für die Entwicklung der Wirtschaftssektoren nach Ortsteilen

Zentrum – Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Nutzung der leerstehenden Flächen in der Altstadt

2. Erhalt und Ausbau des Stadtzentrums als Schwerpunkt zur Versorgung der Bevölkerung

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

Gewährleistung der bestmöglichen Versorgung mit den Mitteln des täglichen Bedarfes in allen größeren Siedlungen.

Bad Dürrenberg

Die Weiterentwicklung der Bereiche Gesundheit, Freizeit, Fremdenverkehr ist daher vorrangiges Entwicklungsleitziel für den Dürrenberg.

Neualm, Heide, Mitterau

Gewährleistung der bestmöglichen Versorgung mit den Mitteln des täglichen Bedarfes in allen größeren Siedlungen.

2.2.3. Allgemeine Maßnahmen: Entwicklung der Wirtschaftssektoren1. Flächenvorsorge für betriebliche Nutzung

Bei der Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzung ist deren Mobilisierung verstärkt zu berücksichtigen.

Entwicklungs-Potenziale können für stärker emittierende Betriebe unter Berücksichtigung von Umweltstandards geschaffen werden. Bei Entwicklungsflächen mit Nähe zu Wohnnutzungen sollen vorzugsweise wohngebietsverträgliche Betriebe angesiedelt bzw. der Ausbau dort bereits bestehender Betriebe ermöglicht werden.

2. Strukturverbesserung in der Landwirtschaft

Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sollen, in für die Bewirtschaftung sinnvollen Konfigurationen, erhalten bleiben. Bei Hofstellen ist insbesondere im Bereich von bestehenden Siedlungen bzw. deren weiterer Entwicklung darauf zu achten, dass auch allfällig erforderliche, ergänzende landwirtschaftliche Gebäude nicht verunmöglicht werden.

Die Sicherung der Landwirtschaft durch Nebenerwerb im Hofbereich soll auch künftig möglich sein.

Bei Auftreten von Nutzungskonflikten sind folgende Maßnahmen möglich:

- * Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen landwirtschaftlicher Bebauung und Wohnbebauung von mindestens 50 m.
- * Festlegung einer Dorfgebietswidmung im Umkreis von 50m rund um den Betrieb.
- * Vorsehen von ausreichend Reservefläche für die nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe.

Durch diese raumplanerischen Maßnahmen ist daher die Funktion der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe möglichst abzusichern.

3. Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen

Sowohl der Ausbau der Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr (wetterunabhängige Freizeiteinrichtungen), als auch ein verbessertes gastronomisches Angebot (Unterkunft) ist erforderlich.

Maßnahmen, die dem Ausbau der Tourismus- und Freizeitinfrastruktur dienen, sollen umgesetzt werden. Bei geeigneten Standorten für den Tourismus werden Widmungskategorien vorgesehen, die Nächtigungen ermöglichen.

Die Ausweisung von Apartmentkennzeichnungen darf der Hotelentwicklung nicht entgegenstehen. Apartmentkennzeichnungen sollen ausschließlich im Zentrum in fußläufiger Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen der Altstadt bzw. bei fußläufiger Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und auf dem Dürrnberg erfolgen.

4. Verstärkung der Handelsfunktionen in Hallein

Hallein soll sich als Handelsstadt stärker profilieren. Dazu besonders geeignet ist der Altstadtbereich mit dessen Peripherie, da hier durch die gegebene Verkehrsstruktur und geringe Investitionen perfekte Voraussetzungen für einen Handelsplatz geschaffen werden können. Die einzigartige Zugänglichkeit (Verkehrerschließung) und die Konzentration von Spezialgeschäften auf engstem Raum, soll im Zusammenhang mit dem gesamten Altstadtensemble herausgehoben werden.

5. Wahl der Widmungskategorien

Die Festlegung der Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan soll mit dem Ziel erfolgen, in größeren Siedlungen Nahversorgung und wohngebietsverträgliche Arbeitsplätze zu ermöglichen.

2.2.4. Maßnahmen: Entwicklung der Wirtschaftssektoren nach Ortsteilen

Zentrum – Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Schaffung von Rahmenbedingungen für die Erleichterung der Nutzung von Verkaufsflächen innerhalb der Stadtkernabgrenzung
2. Begrenzung der Verkaufsflächen durch die Festlegung von Nutzungsanteilen in Bebauungsplänen in Lagen außerhalb der Stadtkernabgrenzung
3. Ausweisungen von neuen Handelsgroßbetriebswidmungen, sowie Standortverordnungen außerhalb des Ortskerns sollen nicht mehr stattfinden. Ausgenommen davon ist die strukturelle Umnutzung bzw. Änderung der Nutzungskategorie gem. § 32 (3) ROG 2009.
4. Die Ansiedlung von innovativen und spezialisierten Handelsformaten innerhalb der Altstadt soll den Kern der Stadt weiter stärken.
5. Durch die Wahl entsprechender Widmungskategorien zur besseren funktionalen Durchmischung.

Nördliche Stadtteile – Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

1. Die Festlegung der Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan soll mit dem Ziel erfolgen, in größeren Siedlungen Nahversorgung und wohngebietsverträgliche Arbeitsplätze zu ermöglichen.
2. Nachverdichtung im Bereich größer Siedlungen um einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb bestehender und potenzieller Nahversorger bzw. von Gastronomie zu sichern.

Bad Dürrenberg

Weiterentwicklung des Zinkens als Erlebnisberg und der Bereich St. Josef und Emco-Klinik als der Gesundheit dienender Kurbezirk.

Neualm, Heide, Mitterau

Festlegung der Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan mit dem Ziel in größeren Siedlungen Nahversorgung zu ermöglichen.

3. SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

3.1. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

3.1.1. Allgemeine Ziele zur Siedlungsentwicklung

1. Beschränkung der Entwicklungspotenziale

Das Ausmaß der künftigen Entwicklungspotenziale für die Wohnnutzung soll den Wachstumszielsetzungen (Bevölkerung & Haushalte) der Gemeinde entsprechen.

2. Primäre Nutzung des bestehenden Siedlungsraumes

Für die weitere Entwicklung sollen Neuanrisse vermieden werden bzw. primär bestehende Siedlungen weiterentwickelt bzw. verdichtet werden. Beschränkung der Entwicklung von Siedlungen ohne eigene oder entwickelbare Infrastruktur.

3. Erhöhung der Bevölkerungsdichte

Erhöhung der Bevölkerungsdichte im fußläufigen Einzugsbereich von sozialer Infrastruktur, Nahversorgern und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. In den größeren Siedlungen soll eine Zentrenbildung erfolgen.

4. Verdichtete Bauweise

Durch Festlegungen im Bebauungsplan sollen differenzierte Dichten dazu beitragen den städtischen und dörflichen Charakter zu bewahren bzw. passende Übergänge geschaffen werden.

Neben dem freistehenden Einfamilienhaus ist bei der Bedarfsermittlung ein 18%er Anteil der erforderlichen Wohnungen durch verdichteten Flachbau (Doppel- oder Reihenhäuser) bzw. ein 42%er Anteil durch Geschoßwohnbau Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

5. Geschlossene Bauweise

Im Rahmen des Wachstums im Siedlungsschwerpunkt sollen bei der Bebauungsplanung auch die Erweiterung der geschlossenen Bauweise geprüft werden.

6. Schichtenwidmungen

Insbesondere wird bei großflächigen eingeschossigen Handelsnutzungen und wohngebietsverträglichen Betriebsnutzungen angestrebt in den oberen Stockwerken Wohnnutzungen mittels Schichtenwidmungen umzusetzen.

7. Anpassbarer Wohnbau - Flexible Grundrisse

Unterschiedliche Lebensphasen und -umstände führen zu sich ändernden Bedürfnissen und Ansprüchen an den Wohnraum. Die Stadt Hallein unterstützt daher im Rahmen ihrer

Möglichkeiten Maßnahmen, die zu einer Flexibilisierung von Wohnungen bzw. zu einer Anpassung von Grundrissen an diese wechselnden Bedürfnisse führen.

8. Berücksichtigung der Sicherheitszonen von Flugplätzen

Bei der künftigen Bebauung sollen auch Aspekte der Flugplatz-Sicherheit berücksichtigt werden.

3.1.2. Ziele zur Siedlungsentwicklung nach Ortsteilen

Zentrum - Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Erhalt und Ausbau des Stadtzentrums als Schwerpunkt zur Versorgung der Bevölkerung
2. Erhöhung der Bevölkerungsdichte im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtzentrums (unter Berücksichtigung der Freiraumqualität)
3. Steigerung der Bevölkerungsdichte im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtzentrums (unter Berücksichtigung der Freiraumqualität)

Östliche Stadtteile - Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Schaffen von Wachstumspotentialen nur bei Wachstumskapazitäten in der sozialen Infrastruktur

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

1. Zentrenbildung in größeren Siedlungen mit bestehender Infrastruktur
2. Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungen
3. Sicherung einer geringen Bebauungsdichte in Rif mit Ausnahme jener Bereiche in denen Versorgungsinfrastruktur bzw. soziale Infrastruktur geschaffen wird.

Bad Dürnberg

1. Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungen
2. Zentrenbildung im Bereich von bestehender Versorgungsinfrastruktur und im Nahbereich der ÖV Haltestellen
3. Bauland für die einheimische Bevölkerung am Dürnberg

Neualm, Heide, Mitterau

1. Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungen
2. Zentrenbildung im Bereich von bestehender Versorgungsinfrastruktur und im Nahbereich der ÖV Haltestellen

3.1.3. Allgemeine Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

1. Begrenzung der Flächensumme der Wohngebiete

Im Sinne des ROG wird der Baulandbedarf für den nächsten Fünfundzwanzig-Jahre-Zeitraum ermittelt.

Die Berechnung des Baulandbedarfes erfolgt unter Grundlage der in den vorstehenden Kapiteln festgelegten Ziele zum Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs.

2. Stadtgestaltung und Bebauungspläne

Durch die Fortsetzung der bisherigen Stadtgestaltung und die Ausarbeitung von Bebauungsplänen für das Gemeindegebiet sollen weitere Voraussetzungen für eine räumlich, formal und wirtschaftlich befriedigende Entwicklung des Stadtkörpers getroffen werden. Ein entsprechender Dichterahmen, wird in den standortbezogenen Festlegungen verankert. Der darin festgelegte Rahmen soll in weiterer Folge für die Stadt Hallein als Baudichtekonzept fungieren. Spezifizierte Regelungen für Dichtezu- und abschläge wird die Gemeindevertretung in einem eigenständigen Beschluss festlegen.

3. Periphere Bereiche

In bestehenden Siedlungen ohne bestehende, eigenständige Versorgungsinfrastruktur und/oder ohne leistungsfähige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sollen tunlichst mit Ausnahme von Abrundungen keine Erweiterungen nach Außen mehr erfolgen.

4. Aktive Bodenpolitik

Bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren ist die Gemeinde bestrebt privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Verfügungsberechtigten zu treffen um die Zielsetzungen einer aktiven Bodenpolitik zu erreichen.

Diese Vereinbarungen sollen Angaben über die näheren Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele, der Verfügbarkeit, der Aufschließung und der Art der Bebauung beinhalten.

5. Beschränkung der Siedlungsentwicklung im Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll sich auf die bestehenden im Entwicklungsplan ausgewiesenen Standorte beschränken. Ausgenommen davon sind Ausnahmen im Rahmen von §46 und §47 des ROG 2009.

6. Baulandsicherungsmaßnahmen

Die Gemeinde verfolgt seit langem eine offensive Bodenpolitik, deren Ziel der Erwerb von städtebaulich wichtigen Grundstücken war (z.B Pernerinsel).

Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes sollen Baulandverträge errichtet werden, welche sicherstellen, dass neu auszuweisende Flächen für den geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Für alle Baulandwidmungen über 2.000m² ist daher ein §18 Vertrag abzuschließen.

In diesem Zusammenhang ist ein Anteil für den Mietwohnbau (Miete und Mietkauf) zu sichern. Weiters sollen auch Flächen für die Jugend (Jugendzentren) und für Ältere (u.A. Pflege- und Betreuungseinrichtungen) geschaffen werden. Auch Varianten, wie z.B. die Zurverfügungstellung von Flächen für öffentliche Freiflächen (u.A. für die Freizeitnutzung) sollen möglich sein.

Die Gemeindevertretung wird in einem eigenständigen Beschluss, ergänzend zum REK Regeln für die Vertragsraumordnung erstellen. Zudem sollen Maßnahmen zur Mobilisierung von gewidmetem und unbebautem Bauland ergriffen werden.

7. Flächen für den förderbaren Wohnbau

Zur Sicherung von leistbarem Wohnen werden im Entwicklungsplan größere, zusammenhängende Flächen in den Hauptsiedlungsbereichen als Flächen für den förderbaren Wohnbau unter Berücksichtigung des Eigenbedarfes vorgesehen.

8. Umgang mit Gefahrenpotenzialen

Neuausweisung von Baulandflächen soll nur im Bereich von beherrschbaren Gefährdungspotenzialen unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Fachdienststellen erfolgen. (WLV, Wasserwirtschaft, Landesgeologie)

9. Wahl der Widmungskategorie

Durch die Wahl der Widmungskategorie sollen in größeren Siedlungen Nahversorgung und wohngebietsverträgliche Arbeitsplätze ermöglicht werden.

10. Berücksichtigung der Sicherheitszonen von Flugplätzen

In den Bebauungsplänen und den Baubewilligungsverfahren sollen die Sicherheitszonen der Flugplätze berücksichtigt werden.

3.1.4. Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Ortsteilen

Zentrum – Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Prüfung der Erhöhung des Dichtepotenzials für zentrale Stadtlagen
2. Sicherung von Freiraumqualität im Bebauungsplan durch geeignete Maßnahmen (z.B. besondere Festlegungen – BF)
3. Kostenbeteiligung an der Verbesserung der Anbindung bei Umwidmungen über privatrechtliche Vereinbarungen (separates Regelwerk durch die Gemeindevertretung)
4. In bestehenden Siedlungen ohne bereits vorhandener eigenständiger Versorgungsinfrastruktur und ohne leistungsfähige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sollen tunlichst mit Ausnahme von Abrundungen keine Erweiterungen nach Außen mehr erfolgen

Östliche Stadtteile – Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Vorheriges Ermitteln von Wachstumsszenarien zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung, Schulen und Altersvorsorge

Nördliche Stadtteile – Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

1. Nachverdichtung im Bereich größer Siedlungen um einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb bestehender und potenzieller Nahversorger bzw. von Gastronomie zu sichern.
2. Gewährung von Dichteboni bei der Zurverfügungstellung von tauglichen Flächen im öffentlichen Interesse
3. In bestehenden Siedlungen ohne bereits vorhandener eigenständiger Versorgungsinfrastruktur und ohne leistungsfähige Anbindung an öffentliche

Verkehrsmittel sollen tunlichst mit Ausnahme von Abrundungen keine Erweiterungen nach Außen mehr erfolgen

4. Nachverdichtung von Siedlungen mit bestehender Versorgungsinfrastruktur
5. Große neue Baulandausweisungen nur mit besonderer Begründung (z.B. soziale Infrastruktur) möglich

Bad Dürrenberg

1. In bestehenden Siedlungen ohne bereits vorhandener eigenständiger Versorgungsinfrastruktur und/oder ohne leistungsfähige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sollen tunlichst mit Ausnahme von Abrundungen keine Erweiterungen nach Außen mehr erfolgen
2. Großflächige Siedlungserweiterungen nur in Bereichen mit bestehender Versorgungsinfrastruktur und/oder im Nahbereich der ÖV Haltestellen
3. Nachverdichtung von Siedlungen mit bestehender Versorgungsinfrastruktur
4. Baulandsicherungsmodelle (primär) für den leistbaren Wohnbau am Dürrenberg für die einheimische Bevölkerung vorzugsweise in Zentrumsnähe (Nähe zu sozialer Infrastruktur und ÖV)

Neualm, Heide, Mitterau

1. Festlegung der Widmungskategorien im Flächenwidmungsplan mit dem Ziel in größeren Siedlungen Nahversorgung zu ermöglichen
2. Nachverdichtung im Bereich größer Siedlungen um einen wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb bestehender und potenzieller Nahversorger zu sichern
3. In bestehenden Siedlungen ohne bereits vorhandener eigenständiger Versorgungsinfrastruktur und ohne leistungsfähige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sollen tunlichst mit Ausnahme von Abrundungen keine Erweiterungen nach Außen mehr erfolgen
4. Großflächige Siedlungserweiterungen nur in Bereichen mit bestehender Versorgungsinfrastruktur und/oder im Nahbereich der ÖV Haltestellen
5. Nachverdichtung von Siedlungen mit bestehender Versorgungsinfrastruktur

3.2. ORTSBILD UND ORTSGESTALTUNG

3.2.1. Allgemeine Ziele zum Ortsbild und der Ortsgestaltung

1. Erhalt der Struktur

Die über Jahrhunderte harmonisch gewachsenen kleinstädtischen Strukturen, welche den Reiz Halleins ausmacht, soll erhalten bleiben.

2. Fortsetzung der bisherigen Stadtgestaltung

Harmonische Platzgestaltungen und Gebäuderenovierungen sollen auch weiterhin durchgeführt werden.

3. Siedlungsschwerpunkte

Aufgrund der Dichotomie der Siedlungsformen und der Siedlungsdichten kristallisieren sich in Hallein mehrere Siedlungsschwerpunkte heraus. Als ländlich geprägte Siedlungsschwerpunkte sind Dürrnberg (derzeit mit beschränkter Funktionsdurchmischung und deshalb ohne Kennzeichnung im Entwicklungsplan), Taxach und Rif zu bezeichnen, den größten Siedlungsschwerpunkt stellt allerdings der Zentrumsbereich dar. Hierhin nehmen die Dichten zu.

In den Siedlungsschwerpunkten soll eine Fortsetzung der Funktionsdurchmischung in Kombination mit einer gestalterischen Vielfalt und einer angemessenen Verdichtung angestrebt werden.

4. Periphere Bereiche

Die peripher gelegenen Siedlungskörper sollen sich eingeschränkt entwickeln können. Hinsichtlich der Gestaltung ist insbesondere bei Wohnnutzungen auf die Schaffung von homogenen Einheiten auch hinsichtlich der Formsprache zu achten.

5. Betriebliche Standorte

Im Bereich von bestehenden Betriebsstandorten sollen die gewachsenen Strukturen weiterentwickelt werden. Grundsätzlich soll eine flächensparende, intensive Nutzung an diesen Standorten ermöglicht werden. Für aufstrebende und umweltfreundliche Betriebe - mit geringerem Flächenbedarf pro Arbeitnehmer - sollen entsprechende Standorte gefunden und angeboten werden.

6. Begrünung von Fassaden und Dächern

Zur Verbesserung des Mikroklimas sollen Begrünungsmaßnahmen an Dächern und Fassaden möglich sein.

3.2.2. Ziele zum Ortsbild und der Ortsgestaltung nach Ortsteilen

Zentrum - Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

- Sicherung der Position des Stadtzentrums als Veranstaltungsort
- Schaffung privater Freiflächen in der Altstadt
- Attraktivierung der Altstadt mittels zeitgemäßer Energieformen

Östliche Stadtteile - Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Verbesserung der Begegnungsmöglichkeiten in Burgfried Süd

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

Städtebauliche Stärkung der Eigenständigkeit der Siedlung Rif

Bad Dürrnberg

Keine spezifischen Ziele

Neualm, Heide, Mitterau

Keine spezifischen Ziele

3.2.3. Allgemeine Maßnahmen zum Ortsbild und der Ortsgestaltung1. Bebauungspläne

Die Ausarbeitung und Weiterentwicklung von Bebauungsplänen, sowie die darin enthaltenen Festlegungen bilden die Voraussetzungen für eine räumlich, formal und wirtschaftlich befriedigende Entwicklung des Gemeindegebiets.

2. Siedlungsschwerpunkte

- Durch die Wahl der einzelnen Widmungskategorien soll eine Sicherung der Funktionsvielfalt erfolgen.
- Verdichtungen sollen entsprechend der Festlegungen zu den Standortbereichen bzw. in einem angemessenen Ausmaß stattfinden
- Begrünungsmaßnahmen von Fassaden und Dächern sollen an verträglichen Standorten ermöglicht werden.

3. Periphere Bereiche

- Sicherung der Fortführung der Bestandsstrukturen
- Verdichtungen sollen entsprechend dem Baudichtekonzept und den ortsteilbezogenen Festlegungen im REK bzw. in einem angemessenen Ausmaß stattfinden
- Begrünungsmaßnahmen von Fassaden und Dächern sollen ermöglicht werden.

3.2.4. Maßnahmen zum Ortsbild und der Ortsgestaltung nach OrtsteilenZentrum - Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Unter Grundlage eines Masterplanes sollen die Gebäudeteile schrittweise saniert und adaptiert werden. In diesen Teilen sollen neben den Festspielen und der Sommerakademie auch Nutzungen wie Theater, Konzerte, Events, Feste, Bälle, Konferenzen, Seminare, Ausstellungen, Schausaline, etc. sowie Nebennutzungen wie Gastronomie, Museumsshop, etc. möglich sein. Als Veranstaltungsplatz im Freien soll der bestehende Parkplatz im Norden der Pernerinsel als Festwiese genutzt werden.
2. Sanierung der Salzberghalle oder Bau einer neuen Veranstaltungshalle
3. Ermöglichen von ortsbildverträglicher Photovoltaik
4. Ermöglichen von ortsbildverträglichen Balkonen, Terrassen, Gartenabgängen, etc.
5. Fassadensanierungen unterstützen

Östliche Stadtteile - Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Gestaltung einer „Siedlungsmitte“ in Burgfried Süd mit besonderer Berücksichtigung einer Aufenthaltsqualität

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

Gestaltung des Dorfplatzes in Rif

Bad Dürrnberg

Keine spezifischen Maßnahmen

Neualm, Heide, Mitterau

Keine spezifischen Maßnahmen

3.3. RICHTWERTE ZU ANGESTREBTEN DICHTEN

Die anzustrebenden Dichten in den Entwicklungsschwerpunkten sowie in den peripheren Bereichen sind im Textteil „Standortbezogene Festlegungen“ definiert.

Die Gemeinde behält sich vor im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Abweichungen dazu zu beschließen, insbesondere, wenn im Rahmen der dort durchzuführenden genaueren Bestandsaufnahme stark abweichende Werte zu verzeichnen sind, oder eine besondere Begründung gegeben ist. Weiters ist beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanung Anreize für Dichtezuschläge, z.B. für die Errichtung von Infrastruktur oder Tiefgaragen, zu schaffen. Die Rahmenbedingungen für die Dichtezuschläge sollen zur verbesserten und laufenden Anpassung außerhalb des gegenständlichen Räumlichen Entwicklungskonzeptes beschlossen werden.

3.4. ABGRENZUNG DES SIEDLUNGSSCHWERPUNKTES

Im Gemeindegebiet von Hallein werden zwei Siedlungsschwerpunkte festgelegt:

Ersterer umfasst folgende Siedlungen: Zentrum; Zentrum Süd, Zentrum Nord, Pernerinsel, Altstadt, Burgfried West (ausgenommen ist der Seveso-II-Auswirkungsbereich), Burgfried Süd, Burgfried Ost, Gries, Hühnerau, Mitterau, Heide und Neualm.

Der zweite beinhaltet folgende Siedlungen: Taxach, Rif, Bosch, Teile der Gartenaustraße

3.5. ENERGIE

3.5.1. Allgemeine Ziele Energie

1. Senkung des Energiebedarfes

Durch Maßnahmen bei der Siedlungsstruktur und der technischen Infrastruktur soll der Energiebedarf in der Gemeinde niedrig gehalten werden.

2. Nachhaltige Wärmeversorgung

Es wird eine dekarbonisierte netzgebundene Wärmeversorgung für das Gemeindegebiet angestrebt. Insbesondere sind die Kapazitäten der Fernwärme auszulasten.

3. Stadt Hallein wird e5-Gemeinde

Die Stadtgemeinde strebt an e5-Gemeinde zu werden.

3.5.2. Allgemeine Maßnahmen Energie

1. Kompakte Siedlungsstruktur

Durch die primäre Nutzung von Baulandreserven, in durch den ÖV erschlossenen, bestehenden Siedlungsbereichen soll eine Unabhängigkeit vom Individualverkehr im Sinne der Emissionsvermeidung geschaffen werden.

2. Senkung des Pendlerverkehrs

Durch die Ausweisung von Flächen für betriebliche Nutzungen in der Höhe des ermittelten Bedarfes soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einwohnerzahlen und den Arbeitsplatzzahlen erhalten werden. Mit dieser Maßnahme für ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot in räumlicher Nähe zum Wohnort soll auch eine Verminderung der Verkehrsflüsse erfolgen.

3. Nutzung erneuerbarer Energiepotenziale

Lokale Energiequellen und der solare Eintrag im Gemeindegebiet sollen genutzt werden.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sollen im Einzelfall auf folgende Gesichtspunkte geprüft werden:

- Sichtbarkeit
- Leitungslängen
- Bodenwert
- Reflexion
- Naturschutz

Ergänzend dazu behält sich die Gemeinde vor, insbesondere bei Gewerbeobjekten und großflächigen Wohnbauten die Errichtung von Photovoltaikanlagen über Festlegungen in Bebauungsplänen vorzuschreiben. Weiters können Konzepte für erneuerbare Energien bei Mehrgeschosswohnungsbauten und Gewerbeobjekten gefordert werden.

4. Kapazitätserweiterungen

Nach entsprechender, positiver Prüfung der Möglichkeiten soll eine Kapazitäts- und Netzerweiterung der Fernwärme stattfinden.

5. Vorbildfunktion bei gemeindeeigenen Objekten

Gemeindeeigene Gebäude werden energetisch optimiert.

Diese Objekte sollen mit energiesparender Beleuchtung (z.B. LED) ausgestattet werden. Dies gilt insbesondere bei Neubauten bzw. bei der Erneuerung von Beleuchtungskörpern. Dieser bevorzugte Einsatz von Energiesparlampen soll nicht nur gemeindeeigene Immobilien, sondern auch die Straßenbeleuchtung umfassen.

Bei gemeindeeigenen Objekten ist auch eine energiesparende Ausführung nach dem Stand der Technik (z.B. Dämmung, ...) in Abwägung mit der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Es wird ein rascher Tausch von Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, auf jene mit nachhaltigen Systemen angestrebt. Spätestens im Zuge von erforderlichen Heizungstausche sind erstere künftig ausgeschlossen.

5. Vorgaben Bebauungspläne

Das Thema Energie ist in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Auch bei Bebauungsplänen der Grundstufe ist die Sinnhaftigkeit von Festlegungen gemäß § 53 (2) Zif. 2 und 18 ROG 2009 zu thematisieren.

Unter anderem soll die Vorgabe des Anschlusses an die Fernwärme oder die Erbringung eines Nachweises für ein ökologisches besseres System verankert werden.

6. Vorrang für umweltfreundliche Heizungen

Alternative Heizungsverfahren als Ersatz zu Öl- und Gasheizungen sollen verstärkt beworben werden. Die Verwendung einer Erdwärmesonde soll in weiten Siedlungsteilen innerhalb der Stadtgemeinde möglich sein. Höchste Priorität erhalten nachhaltige, netzgebundene Wärmeversorgungssysteme (Fernwärme). Der Versorgungsgrad über die Fernwärme soll in Prioritätsgebieten forciert werden. Zusätzlich sollen Prozesse zur Ergänzung bestehender Netze bzw. Etablierung neuer Netze in bisher nicht versorgten größeren Siedlungen (z.B. Rif, Rehhof, Neualm, Gries) in Abstimmung mit den Netzbetreibern gestartet werden.

Dienstbarkeiten zum Ausbau des Gasleitungsnetzes auf Gemeindegrund werden künftig nicht mehr eingeräumt.

7. Alternative Mobilitätsformen

Zur weiteren Verminderung der Emissionen soll die notwendige Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen (wie z.B. E-Tankstellen oder energetisch bessere Alternativen) ausgebaut werden.

8. Information

Um die energetische und ökologische Gebäudequalität in der Gemeinde positiv zu beeinflussen, werden Bauwerber und Gebäudeeigentümer laufend über energieeffiziente und energieoptimierende Baumaßnahmen informiert.

9. Erfüllung der Schritte zur e5-Gemeinde

Die Schritte zur Erfüllung der Erfordernisse einer e5 Gemeinde sollen durchgeführt werden.

3.6. MOBILITÄT

3.6.1. Allgemeine Ziele zur Mobilität

1. Landesstraßen

Die Knotenpunkte der dort einmündenden Straßen und Zufahrten sollen dem Stand der Technik entsprechen. Auch sollen Korridore für alternative Verkehrsaufschließungsvarianten für kommende Generationen freigehalten werden.

2. Gemeindestraßennetz

Die Anlageverhältnisse im Gemeindestraßen-, Interessenten- und Güterwegnetz sollen dem Stand der Technik entsprechen. Weiters soll eine Aufteilung von KFZ-Verkehrsströmen zur Gebieterschließung durch den Neubau von durchgängigen Straßen stattfinden.

Eine gebremste Entwicklung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur im Gemeindestraßennetz, soll für die Steigerung der Verkehrssicherheit vorangetrieben werden.

Freihaltung von Korridoren für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für die moderne künftige Mobilität (ÖV udgl.) mit Ausschluss MIV, LKW udgl.

Ein weiteres Ziel ist das Herstellen von ergänzenden Netzelementen.

3. Ruhender Verkehr

Für die Erweiterung des Parkplatzangebots soll die Errichtung von Quartiersgaragen innerhalb von Siedlungen mit entsprechender Versorgungsinfrastruktur angestrebt werden. Zudem sollen sich diese in fußläufiger Distanz zu entsprechender Infrastruktur befinden, damit eine Bevorzugung des MIV verhindert wird.

Das bestehende Infrastrukturangebot für alternative Mobilitätsformen soll erweitert werden.

Schaffung von Parkraum und Bewirtschaftung als verkehrslenkende Systemvorgabe. Laufende Anpassung der Stellplatzschlüsselzahlen an die Mobilitätsziele (z.B. des öffentlichen Verkehrs).

4. Fuß- und Radwegenetz

Zu den lokalen und regionalen Zielen soll eine durchgängige Radverbindung geschaffen werden. Fokussiert wird die Stärkung des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Verkehr) zur Bedienung der Mobilitätsansprüche der Wohnbevölkerung.

Weiters wird die Attraktivierung der Verkehrsanbindungen im Radverkehr angestrebt. Ziel ist die Schaffung von ausreichenden attraktiven Fahrradabstellmöglichkeiten. Generell soll eine Verbesserung der Radweganbindung bei allen Verkehrsprojekten stattfinden.

Das Herstellen von ergänzenden Netzelementen für Fußgänger und Radfahrer ist ein weiteres Ziel.

5. Öffentlicher Verkehr

Ziel ist die Attraktivierung und stetige Verbesserung des öffentlichen Verkehrs. Stärkung des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Verkehr) zur Bedienung der Mobilitätsansprüche der Wohnbevölkerung.

Bestmögliche Unterstützung moderner künftiger Mobilitätssysteme mit dem Schwerpunkt öffentlicher Verkehr als primäres Ziel/Absichtserklärung der Stadt Hallein als Beitrag zur Mobilitätswende.

Zudem soll das Projekt S-Link mit der Trassenführung bis zum Bahnhof Hallein und die Freihaltung entsprechender Korridore und mögliche Flächen für die Errichtung von Haltestellen (im Bereich Pernerinsel, Neualm, Rif und Rehof) unterstützt werden.

Des weiteren wird das Projekt Loibe Anschlussbahn unterstützt.

3.6.2. Ziele zur Mobilität in den Ortsteilen

Zentrum – Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Veranstaltungsstätten auf der Pernerinsel soll forciert werden.
2. Eine Parkraumnutzung und -bewirtschaftung sollen als verkehrslenkende Systemvorgabe gesetzt werden.
3. Die Aufenthaltsqualität im Zentrum soll mit klaren Stellplatzregelungen verbessert werden.
4. Die Schaffung von weiterem Parkraum um das Zentrum soll forciert werden.
5. Eine Verbesserung von Rad- und Fußwegverbindungen im Bereich des Zentrums, mit besonderem Augenmerk auf die Verkehrssicherheit wird angestrebt.
6. Effiziente Nutzung der verfügbaren Stellplatzkapazitäten.

Östliche Stadtteile – Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

1. Freihalten von Korridoren für alternative Verkehrsaufschließungsvarianten für kommende Generationen.
2. Verbessern der Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer ohne weitere Straßennetzerweiterungen.
3. Aufteilung von KFZ-Verkehrsströmen zur Gebieterschließung durch den Neubau von durchgängigen Straßen.
4. Schaffung der Zugänglichkeit des südlichen Bereiches (Austrocel) der S-Bahn Haltestelle in Burgfried.
5. Schaffung eines Autobahn-Vollanschlusses.

Nördliche Stadtteile – Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

1. Verbesserungen für den Fußgänger- und Radverkehr mit besonderem Augenmerk auf die Verkehrssicherheit.

2. Die Verbesserung der bestehenden Gemeindestraßen in Rif / Taxach in Teilbereichen vorwiegend zur Steigerung der Verkehrssicherheit soll angestrebt werden.
3. Unterstützung des Projektes für den S-Link mit der Trassenführung bis zum Bahnhof Hallein.

Bad Dürnberg

1. Lückenschlüsse im Fuß- und Radwegenetz anstreben
2. Verbesserte Anbindung des Dürnbergs an das Stadtzentrum

Neualm, Heide, Mitterau

1. Stärkung des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Verkehr) zur Bedienung der Mobilitätsansprüche der Wohnbevölkerung
2. Verbesserungen am Straßennetz nur im Sinne eines Verkehrssicherheitsgewinnes und für den Fußgänger- und Radverkehr
3. Sicherung von Achsen für zukünftige alternative Aufschließungen
4. Unterstützung einer S-Bahnhaltestelle bei der Fa. Bosch in Neualm

3.6.3. Allgemeine Maßnahmen zur Mobilität

1. Landesstraßen

Trassenkorridore sollen gemäß Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrs-Infrastrukturprojekte“ freigehalten werden. Zudem soll auch die Freihaltung eines Trassenkorridors für die moderne künftige Mobilität (ÖV udgl.) mit Ausschluss MIV, LKW udgl. bedacht werden.

2. Gemeindestraßennetz

Im Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Verkehrsflächenbreiten (nach dem Stand der Technik) und verstärkt auch Flächen für Schneedepots zu berücksichtigen.

3. Ruhender Verkehr

Die Umsetzung von Parkgaragen bzw. Parkhäusern bei etwaigen Haltestellen für den S-Link, auf der Pernerinsel, im Bereich des Hauptbahnhofes (Pramerplatz, Park & Ride Parkplatz Praschweg), bei der Autobahnabfahrt, Ursulaplatz, Neustadt Süd (Eugen Grill Werke Rei), Burgfried West (B159/Döttlstraße), auch als Quartiergaragen zum Bewohnerparken bei Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekten soll berücksichtigt werden. Die Distanz zu den Stellplätzen in Quartiersgaragen sollte tunlichst größer sein als zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. insbesondere zu Fahrradstellplätzen.

Eine weitere Maßnahme ist auch das Weiterentwickeln eines gesamtheitlichen Parkraummanagements für alle öffentlich verfügbaren Stellplätze mit Optimierungen zum Bewohnerparken, Kurzparken und Parken für Bedienstete.

Eine Anpassung der Parkplatznutzungen im öffentlichen Straßenraum in Puncto Verfügbarkeit und Tarife wird angestrebt.

Die laufende Anpassung der Stellplatzschlüsselzahlen an die Mobilitätsziele (z.B. des öffentlichen Verkehrs) soll berücksichtigt werden.

Die Gemeinde behält sich vor im Rahmen von großflächigen Umwidmungen alternative Mobilitätskonzepte als Widmungsvoraussetzung festzulegen und entsprechend der Konzeption Abweichungen von der Stellplatzverordnung gem. § 38 (3) Bautechnikgesetz im Bebauungsplan zu definieren.

In den Bebauungsplänen sollen an geeigneten Stellen Flächenvorsorgen dafür getroffen werden.

4. Fuß- und Radwegenetz

Eine Verbesserung der Radwegeanbindungen bei allen Verkehrsprojekten wird angestrebt. Der Ausbau und Neubau von Geh- und Radwegverbindungen von den Siedlungen in das Zentrum werden forciert.

Prüfung der bestehenden Geh- und Radweganbindungen in den Siedlungen Rehhof, Neualm, Hühnerau, Gries, Adneter Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd, Altburgfried, Björnstadtsiedlung, Gamp bzw. Verbesserung der Anbindung.

Umsetzung der Maßnahmen lt. Radverkehrskonzept südlicher Zentralraum / Tennengau (18 Teilbereichs-Vorschläge) zu den überregionalen Radrouten.

Attraktivierung der Fahrradabstellanlagen in günstiger Situierung zu den Zielen.

Das „Radverkehrskonzept Zentralraum Hallein“ soll umgesetzt werden.

In Bebauungsplänen und insbesondere bei großen Bauvorhaben sind öffentliche Durchwegungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu prüfen.

5. Öffentlicher Verkehr

Alle möglichen Maßnahmen zur Erhöhung des ÖV-Taktes für den Stadtbus- und Regionalverkehr sollen ergriffen werden. Zudem sollen Microbusse eingeführt werden. Eine eigene Stadtbuslinie, sowie ein Ruftaxi Service zur bestmöglichen Vernetzung der Stadtteile und als Zubringer zu den ÖV-Haltestellen mit und ohne Haltestellenzwang soll geschaffen werden.

Freihalten der Trassenkorridore für den S-Link gemäß Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrs-Infrastrukturprojekte“ und Berücksichtigung in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.

3.6.4. Maßnahmen zur Mobilität in den Ortsteilen

Zentrum – Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Sterngartendurchbruch im Bahnhofsviertel
2. Tieferlegen der Landesstraße über die Pernerinsel
3. Verbesserung der Gesamtsituation im Bereich der Eisenbahnüberführung

Östliche Stadtteile – Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

1. Trassenfreihaltung für Europastraße – Römerstraße
2. Prüfung von Trassen für eine Erschließungsstraße am südlichen Siedlungsrand zum Krankenhaus Hallein.
3. Lokales Verbessern der bestehenden Bürgermeisterstraße durch Verkehrssicherheitsmaßnahmen.

4. Autobahnanschluss A10 / L107 Wiestal Landesstraße

Nördliche Stadtteile – Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

1. Umsetzung von Mobilitätskonzepten und neuen Mobilitätslösungen.
2. Ausbau bzw. Neubau von Geh- und Radwegverbindungen entlang der Königseeache.

Bad Dürrnberg

1. Ausbau bzw. Neubau von Geh- und Radwegverbindungen als Lückenschlüsse am Dürrnberg (Antoniusweg bis alte Dürrnbergstraße, Raingraben).
2. Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit eines Rad-/Fußweges zwischen dem oberen Ende des Antoniusweg und dem unteren Ende der alten Dürrnbergstraße im Bereich Wegscheid.
3. Ausbau des Parkplatzes beim Skigebiet Dürrnberg mit neuer Ringschließung.

Neualm, Heide, Mitterau

1. Ausbau bzw. Neubau von Geh- und Radwegverbindungen zur S-Bahnhaltestelle Oberalm.
2. Prüfung von Trassen zwischen Neualm und dem linken Salzachufer
3. Vergrößerung der Parkfläche des Freibades

3.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

3.7.1. Ziele zur technischen Infrastruktur

1. Wasserversorgung

Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der Wasserversorgung der Baulandkapazitäten für die im Siedlungsleitbild ausgewiesenen Potenziale, als auch deren laufende Wartung und Anpassung an den Stand der Technik.

2. Abwasserentsorgung

Ziel der Gemeinde ist die Sicherung der Abwasserentsorgung der Baulandkapazitäten für die im Siedlungsleitbild ausgewiesenen Potenziale, als auch deren laufende Wartung und Anpassung an den Stand der Technik. Ebenso ist ein zeitgemäßer Umgang bei der Behandlung der Oberflächenwässer zu sichern.

Auch die Verringerung der Abflussproblematik der Oberflächenwässer in den davon betroffenen Bereichen der Gemeinde (speziell Rehhofsiedlung bis Rif, als auch Dürrnberg) soll beabsichtigt werden.

3. Abfallsammlung und -behandlung

Die Abfallsammel- und behandlungsstellen sollen zukünftig bedarfsgerecht erweitert und in ihrer Qualität verbessert werden.

4. Deponien, Altlasten und Altlastensanierung

Weiterführung der Sanierung bestehender Altlasten und Deponien.

3.7.2. Maßnahmen zur technischen Infrastruktur

1. Wasserversorgung

Im Widmungsverfahren ist insbesondere für Flächen außerhalb des Gemeindeleitungsnetzes ein Nachweis zur Versorgungsqualität zu erbringen.

2. Abwasserentsorgung

Im Widmungsverfahren ist ein Nachweis zur Entsorgung der Abwässer zu erbringen.

Bei der Oberflächenentwässerung ist die Versickerung vor Ort anzustreben.

Die Einleitung in den Oberflächenkanal ist mit Rückhaltung (Mulden-Rigole-Retention) anzustreben und nur bei Berücksichtigung des Einzugsflächenplanes zulässig.

Entsprechende Nachweise sind projektbezogen im Bauverfahren zu erbringen.

Zur Minderung der Oberflächenwasserproblematik soll ein gesamthafter Oberflächenentwässerungsplan erstellt werden, in dem Festlegungen von gebietsbezogenen Abflusswerten und Regulierungsmaßnahmen enthalten sind, welche in den nachfolgenden Verfahren integriert werden.

3. Abfallsammlung und -behandlung

Der Recyclinghof in Gamp soll neu errichtet werden.

4. Deponien, Altlasten und Altlastensanierung

Bestehende Altlasten sollen insbesondere bei neuen Raumordnungsverfahren in Abstimmung mit der Umweltabteilung saniert werden.

3.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

3.8.1. Allgemeine Ziele zur sozialen Infrastruktur

1. Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Ziel ist die Erfüllung der Bedarfsdeckung gem. Salzburger Kinderbildungs- und Betreuungsgesetzes 2019.

Davon abgeleitet wird die Weiterentwicklung von bestehender und Schaffung von neuer sozialer Infrastruktur angestrebt, insbesondere die Weiterentwicklung von bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen ist beabsichtigt.

Erweiterung der Betreuungsangebote für die ältere Bevölkerung.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bedingt ein Mitwachsen der sozialen Infrastruktur. Dies soll durch die Einhaltung der Bedarfsdeckung gem. Betreuungsgesetz 2019 vonstatten gehen.

Ziel der Gemeinde ist es überdies eine hohe Versorgungsqualität im Gesundheitsbereich zu gewährleisten.

2. Dezentralisierung von Betreuungseinrichtungen

Dezentrale Verteilung der Schulen (vorrangig VS) und Kindergärten udgl. bzw. allenfalls Bildung eines Gesamtschulstandortes.

3.8.2. Ziele zur sozialen Infrastruktur nach Ortsteilen

Zentrum - Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

Sicherung der Versorgung.

Weiterentwicklung der Schulstandorte.

Ausbau des Angebotes für Senioren.

Östliche Stadtteile - Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Sicherung der Versorgung.

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

Sicherung der Versorgung. Schaffen von Wachstumspotentialen nur bei Wachstumskapazitäten in der sozialen Infrastruktur.

Bad Dürrnberg

Sicherung der Versorgung. Schaffen von Wachstumspotentialen nur bei Wachstumskapazitäten in der sozialen Infrastruktur.

Neualm, Heide, Mitterau

Sicherung der Versorgung.

1. Schaffung eines zentralen Schulstandortes in Neualm
2. Dezentrale Verteilung der Schulen (vorrangig VS) und Kindergärten udgl. bzw. allenfalls Bildung eines Gesamtschulstandortes

3.8.3. Allgemeine Maßnahmen zur sozialen Infrastruktur

1. Bedarfsabschätzung

Durchführung der Bedarfsplanung gem. Salzburger Kinderbildungs- und Betreuungsgesetzes 2019 zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung und Schulen und auf Basis ebendieser die Schaffung von neuen Betreuungseinrichtungen. Findung eines Standortes für eine zentrale Schule, sowie Erstellung eines pädagogischen Konzeptes für Schulneubauten, sowie Sanierungen. Bedarfsabschätzung der erforderlichen Betreuungsplätze und dementsprechende Erweiterungen des Angebots.

Insbesondere wird die Errichtung von sozialen Einrichtungen in größeren Siedlungen angestrebt. Dafür soll insbesondere das Instrument der Vertragsraumordnung unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der älteren Bevölkerung bzw. von Kindern und Jugend genutzt werden.

2. Pädagogisches Konzept

Erstellung von pädagogischen Konzepten als Leitlinie für Schulneubauten bzw. Sanierungen.

3. Prüfung Kapazitäten

Prüfung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur zum Zeitpunkt der Widmung

4. Ausbau des Angebotes für die ältere Bevölkerung

Neben dem weiteren Ausbau des Angebotes an betreutem Wohnen sollen auch die Kapazitäten in den Seniorenheimen erweitert und überdies die Tagesbetreuung forciert werden. Konkrete Standorte für diese Einrichtungen werden nicht festgelegt, jedoch sollen neben dem Zentrum auch Lagen im Norden und Osten des Gemeindegebietes erörtert werden. Die Zurverfügungstellung soll vorzugsweise über das Mittel der Vertragsraumordnung erfolgen.

3.8.4. Maßnahmen zur sozialen Infrastruktur in den Ortsteilen

Zentrum – Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

Vorheriges Ermitteln von Wachstumsszenarien zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung, Schulen und Altersvorsorge.
Errichtung eines Seniorentageszentrums.

Östliche Stadtteile – Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Vorheriges Ermitteln von Wachstumsszenarien zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung, Schulen und Altersvorsorge.

Nördliche Stadtteile – Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

Vorheriges Ermitteln von Wachstumsszenarien zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung, Schulen und Altersvorsorge.

Bad Dürnberg

Vorheriges Ermitteln von Wachstumsszenarien zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung, Schulen und Altersvorsorge.

Neualm, Heide, Mitterau

Vorheriges Ermitteln von Wachstumsszenarien zur Abschätzung der erforderlichen Kapazitäten in Kinderbetreuung, Schulen und Altersvorsorge.

1. Findung eines Standortes für eine zentrale Schule
2. Erstellung von pädagogischen Konzepten als Leitlinie für Schulneubauten bzw. Sanierungen

4. VORAUSSICHTLICHER BAULANDBEDARF

4.1. BAULAND FÜR WOHNNUTZUNG

25-Jahres-Bedarf: 64,61 ha

Der Wohnbaulandbedarf beträgt 64,61 ha für den Zeithorizont von 25 Jahren (siehe tabellarische Ermittlung nächste Seite). Daraus abgeleitet ergibt sich ein 10-Jahres-Bedarf (Flächenwidmungsplan) von 25,84 ha.

REK NEU Wohnbaulandbedarfsberechnung für Stadtgemeinde Hallein bis zum Jahr				2046
Parameter	Daten (Bev., WE, ha)			
Vorausschätzung Bevölkerungsentwicklung 2046	%	Bev	HH	
Bevölkerung Bestand (29.1.2021)				21390
Natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund von Geburten- und Sterberaten sowie aufgrund von Wanderungsbilanz (Zu- und Abwanderung)				
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2031	6,00%	1.283	675	22.673
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2041	5,20%	1.179	621	23.852
Künftige Bevölkerung (Zielgröße) 2046	3,00%	716	377	24.568
Bevölkerungszuwachs bis 2046				3.178
Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	1,90			
Haushalte aufgrund Bevölkerungsentwicklung bis 2046				1673
Veränderung der Haushaltsgrößen (Entflechtung)				
Bestand der Haushaltsgröße und deren Anzahl (1.1.2018)	2,21			9673
Künftige (absehbare) Haushaltsgröße (in 25 Jahre)	1,9			11258
Haushalte aufgrund Entflechtung bestehender Gegebenheiten bis 2046				1585
Haushalte im künftigen Bauland				
25-jähriger Bedarf an Haushalten				3258
Bebauungsstruktur und Wohnbaulandbedarf auf 25 Jahre				
	%	HH	m²/HH	ha
Annahmen Wohnbaustruktur				
freistehendes Haus mit 1 bis 2 Haushalten	5%	163	600	9,77
verdichteter Flachbau (Reihenhäuser, etc) mit mehr als 2 Haushalten	18%	586	250	14,66
Geschoßwohnungsbau mit mehr als 2 Haushalten	42%	1368	150	20,52
Nachverdichtung	35%	1140		
Wohnbaulandbedarf (ha) auf 25 Jahre	100%			44,95
Bedarf an Wohnbauland für kommunale Bauten				
Bedarf an Wohnbauland für Betriebe/ Tourismus				19,66
Wohnbaulandbedarf bis 2046				64,61
Wohnbaulandbedarf (inkl Baulandreserven) für 25 Jahre				
Entwicklungsflächen im Entwicklungsplan				64,61
10-Jahresbaulandbedarf für Flächenwidmung Baulandbilanz				
10-Jahres Baulandbedarf				25,84
Gewidmetes unbebautes Wohnbauland und mögliche zukünftige Haushalte				
bestehende Wohnbauland-Reserven [m²]				153594
Nachverdichtung, Aktivierung von Leerstand [m²]				161227
Abdeckung durch Konversion [m²]				0
bebautes Wohnbauland (WBL) [m²]				2723631
Einwohner im gewidmeten bebauten Wohnbauland				19909
m²/EW im gewidmeten bebauten WBL		137		
mögliche Einwohner im gewidmeten unbebauten Wohnbauland				1.123
mögliche Einwohner durch Nachverdichtung/Aktivierung von Leerstand				1.179
Abdeckung durch Konversion				0
Summe der Bevölkerung im bestehenden Wohnbauland				2.301
Künftige Haushaltsgröße		1,90		
Mögliche Haushalte aufgrund des bestehenden, gewidmeten und unbebauten Wohnbauland				1211
Flächenneuausweisung auf 25 Jahre				
25-jähriger Bedarf an Haushalten im zukünftigen Bauland				2.046
Flächenneuausweisung ohne Baulandreserven auf 25 Jahre				28,24
Dichteindikator				
bestehende Dichte, m²/EW mal Haushaltsentflechtung		137		303
zukünftige Dichte; Bebauungsstruktur mit m²/HH		73		138
Dichtewert wird besser oder schlechter				besser

4.2. BAULAND FÜR GEWERBLICHE NUTZUNG

25-Jahres-Bedarf: 55,4 ha

Um das Ziel der Gemeinde nach einer Senkung der Pendlerzahlen umzusetzen ist eine Verkleinerung der Verhältniszahl von Wohn- zu Arbeitsbevölkerung anzustreben. Eine Abschätzung des genauen Bedarfs ist schwierig und beinhaltet auch eine gewisse statistische Unschärfe. Basis der Berechnung sind die gegenwärtigen Kennwerte bzw. die vorangegangene Entwicklung.

Daraus resultiert ein gewerblicher Baulandbedarf von 55,4 ha für den Zeithorizont von 25 Jahren (siehe tabellarische Ermittlung unten). Daraus abgeleitet ergibt sich ein 10-Jahres-Bedarf (Flächenwidmungsplan) von 25,76 ha.

REK NEU Betriebsbaulandbedarfsberechnung für Stadtgemeinde Hallein bis zum Jahr 2046

Blick auf die betriebliche Entwicklung der vergangenen 25 Jahre

	Flächen- größe in ha
Bebauung von Flächen im Betriebsbauland gesamt (vergangene 25 Jahre)	23.785,9

Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland

Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort	davon im Betriebsbauland abgedeckt	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betriebsbauland
Industrie, Produktion und	3155	100%	3155,00
Handel	1617	50%	808,50
Verkehr, Lagerlei	318	80%	254,40
Beherbergung und Gastronomie	478	20%	95,60
Übrige Dienstleistungen	4757	50%	2378,50
GESAMT	10325		6692,00

Abschätzung %-Anteile in den verschiedenen Betriebsbauland-Widmungskategorien

Wirtschaftsabteilung, ÖNACE	Aufteilung auf Widmungskategorien in %						Anzahl m2	m2 Anzahl pro Beschäftigten
	IG	GG	BE	SF	HG	BG		
Industrie, Produktion und	100%	60%	80%				1196639	379,28
Handel		30%	0%		80%		233136	288,36
Verkehr, Lagerlei		10%	10%				79103	310,94
Beherbergung und Gastronomie				20%			35065	366,79
Übrige Dienstleistungen			10%	80%	20%		164773	69,28
GESAMT	100%	100%	100%	100%	100%	0%	1708716	

Aufteilung des bebauten Baulandes in die einzelnen Widmungskategorien

Widmungskategorie	Betriebsbauland bebaut in m², Stand Jahr xxxx	Betriebsbauland bebaut in ha, Stand
IG	692814	69,28
GG	645035	64,50
BE	146027	14,60
SF	175327	17,53
HG	49543	4,95
BG		0,00
GESAMT	1708716	170,87

Berechnung des Verhältnisses von Beschäftigten zur Bevölkerung

Jahr	Beschäftigte	Bevölkerung	Verhältnis Beschäftigte zu
2018	10325	21390	1:2
2043	13000	24.638	1:1,89
Differenz	2675	3248	

Aufteilung der Beschäftigten (Planziel) auf die einzelnen Wirtschaftsabteilungen und Berechnung des Flächenbedarfs

Wirtschaftsabteilung	Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (Jahr xxxx)	Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten	Flächenbedarf in m2 pro Beschäftigten	Flächenbedarf gesamt (25 Jahre) in m2	Davon im Betriebsbauland			Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland in ha
					In %	In ha	In ha	
Industrie, Produktion und	3155	600	379,28	227569,94	100%	22,76	0,00	
Handel	1617	925	288,36	266729,38	70%	18,67	8,00	
Verkehr, Lagerlei	318	300	310,94	93282,08	100%	9,33	0,00	
Beherbergung und Gastronomie	478	360	366,79	128377,51	20%	2,57	10,27	
Übrige Dienstleistungen	4757	500	69,28	34637,99	60%	2,08	1,39	
GESAMT	10325	2675		750596,9		55,40	19,66	

Gegenüberstellung

	In ha
Betriebsbauland, bebaut	170,87
Betriebsbauland verbaut, vergangene 25 Jahre	23,7859
Betriebsbauland-Bedarf, zukünftige 25 Jahre	55,40
Betrieblicher Bedarf im Wohnbauland, zukünftige 25 Jahre	19,66
regionaler Bedarf	9,00
Betrieblicher 10-Jahresbedarf	25,76

4.3. BAULAND FÜR TOURISTISCHE NUTZUNG

Eine eigenständige Ermittlung von Baulandpotenzialen für touristische Nutzung erfolgt nicht. Die entsprechenden Zuwächse wurden im Punkt „4.2 Bauland für gewerbliche Nutzung“ kalkuliert und entsprechend in den jeweiligen Bedarfsermittlungen

(Wohnbauland bzw. Betriebsbauland) berücksichtigt.

Der Baulandbedarf für touristische Zwecke soll vorwiegend im Stadtzentrum und auf dem Dürnberg gedeckt werden.

5. ENTWICKLUNG DES FREIRAUMES

5.1. LANDSCHAFTSBILD, -STRUKTUR UND UMWELT

5.1.1. Ziele zu Landschaftsbild, -struktur und Umwelt

1. Schaffung und Sicherung von Freizeit-, Frei- und Erholungsflächen

Schaffung und Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiflächen nach Bedarf in den einzelnen Stadtteilen.

2. Erhalt und Weiterentwicklung von Grünflächen

Zusammenhängende Freiflächen außerhalb von den im Entwicklungsplan vorgesehenen Baulandpotenzialen sollen erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.

3. Schutz der Uferzonen

Unverbaute Uferbereiche zu Gewässern sollen beiderseitig in einer Mindestbreite von 10 Metern (große Gewässer) und 5 Metern (kleine Gewässer) zur Böschungsoberkante von Bebauungen freigehalten werden.

4. Verbesserte Einbindung von Siedlungsstrukturen

Die Einbindung der Randzonen von Siedlungsgebieten, Betriebsgebieten und Verkehrsträger zu Freiflächen soll verbessert werden.

5. Immissionsschutz für Wohngebiete

Siedlungsflächen im Einflussbereich der Hauptverkehrsachsen sollen verstärkt vor Lärm und Luftschadstoffen geschützt werden.

6. Vermeidung der Beeinträchtigung des Freiraumes durch großflächige freistehende Solaranlagen

Für die Errichtung dieser Anlagen im Freiraum sollen Rahmenbedingungen formuliert werden.

7. Begleitbegrünung entlang von Verkehrswegen

Ziel ist eine verbesserte Begrünung bei Verkehrswegen zur Verringerung der Staubbelastung und zur optischen Abschirmung.

8. Erhaltung von Baumgehölzen innerhalb der Siedlungsschwerpunkte

In den Siedlungsschwerpunkten um den Stadtkern bzw. in Rif sollen ortsbildprägende Bäume primär im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen erhalten bleiben. In Bebauungsplänen sollen dem entsprechend Pflanzbindungen und ergänzend dazu auch Pflanzgebote beraten werden.

9. Herstellung eines guten Zustandes der Gewässer im Gemeindegebiet

5.1.2. Maßnahmen zu Landschaftsbild, -struktur und Umwelt

1. Schaffung von neuen Freiflächen

Mitwachsen des Angebotes an Wohnungsnahen öffentlichen Freiflächen insbesondere vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Erfordernisses zur Nachverdichtung.

2. Freiflächensicherung

Bei bau- und raumordnungsrechtlich relevanten Maßnahmen bzw. auch in der Planung von technischer Infrastruktur im Grünland soll verstärkt die optische Wirkung auf den Erholungswert der Landschaft geprüft werden.

3. Uferzonen und Uferschutzzonen

In der Abgrenzung der Baulandwidmungen oder durch die Festlegung von Baugrenzlinien im Bebauungsplanverfahren ist sicherzustellen, dass beiderseitig ausreichende Abstände gemessen von der Böschungsoberkante von Bebauungen und Einfriedungen freigehalten werden. Es soll die Prüfung der Aufweitung der Uferzonen samt Begrünung durchgeführt werden. Eine Verbesserung der Zugänglichkeit und des Erholungswertes der Uferzonen wird angestrebt.

4. Begrünungsmaßnahmen

Durch die Berücksichtigung von Pflanzgeboten in Bebauungsplänen soll eine verbesserte Einbindung von Siedlungsrändern in den Freiraum umgesetzt werden. Grundsätzlich sind bei Pflanzgeboten einheimische, ortstypische Gehölzarten vorzusehen.

Es soll eine tunlichste Begrünung und Minimierung der Flächenversiegelung bei Hartflächen (Parkplätze, Dächer, udgl.) durchgeführt werden.

Landschaftsbildlich bedeutende Bäume sollen eine Unterschutzstellung erfahren.

5. Schutzstreifen entlang der Hauptverkehrsträger

Durch Lärmschutzwände oder -wälle, die Schaffung von Puffern durch nicht sensible Baulandkategorien, Abstandsflächen oder Maßnahmen an den Baukörpern sollen Siedlungen vor Emissionen von den Hauptverkehrsträgern geschützt werden. Dabei ist die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ maßgebend. Ergänzend dazu soll durch die Bepflanzungen entlang der Verkehrsflächen die Belastung vor staubförmigen Luftschadstoffen minimiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan bzw. im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

6. Errichtung Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sollen im Einzelfall auf folgende Gesichtspunkte geprüft werden:

- Sichtbarkeit
- Leitungslängen
- Bodenwert

- Reflexion
- Naturschutz

Entsprechende Rahmenbedingungen sind im Anschluss festzulegen.

7. Gestalterische Aufwertung bestehender Grünraumflächen

Die Bepflanzungen entlang der Hauptzufahrten sollen eine Aufwertung erfahren. Weiters soll die Nutzungsqualität jener Uferbereiche der Salzach, die sich innerhalb des Siedlungsschwerpunktes befinden, durch eine Umgestaltung verbessert und für eine Erholungsnutzung zugänglich gemacht werden.

8. Errichtung von Straßenbegleitbegrünung

Pflanzung von Begleitgrün generell entlang von Straßen und insbesondere entlang von stark frequentierten Verkehrsachsen, wie z.B. der B159-Salzachtalstraße 13 bis zum Bereich der IG Burgfried.

9. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Es soll eine Flächensicherung von Grünflächen mit Vertragsraumordnung bzw. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bei Fehlbedarf gemacht werden. Es sollen keine Baulandwidmungen auf Erholung- und Freizeitflächen durchgeführt werden, mit der Ausnahme, dass kein Bedarf gegeben ist bzw. Ersatzflächen geschaffen werden.

5.2. FREIRAUMSYSTEM

Die Sicherung der im Entwicklungsplan dargestellten freiraumbezogenen Festlegungen ist für die langfristige Qualitätssicherung des Freiraumsystems von Hallein notwendig. Die Flächen sollen durch entsprechende Widmungen im FWP bzw. durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Zur Erläuterung der Plandarstellung folgende Definitionen:

5.2.1. Landschaftsachsen

Landschaftsachsen sind großräumige, lineare Grünraumsysteme. Landschaftsachsen werden in Hallein nicht verzeichnet.

5.2.2. Landschaftsgürtel

Landschaftsgürtel sind großräumige, raumumschließende Grünsysteme. Die Festlegungen wurden zum Zweck der langfristigen Begrenzung der Siedlungsentwicklung bzw. zum Erhalt der dort gegebenen Grünraumqualität festgelegt. Landschaftsgürtel werden unter anderem in Rif und Taxach, südlich der Rehhofsiedlung, am Adneter Riedl, in Burgfried Süd und am Dürrnberg festgelegt.

5.2.3. Grünstüge

Grünstüge sind lineare Grünraumsystem mit einer Breite von mindestens 30 m. Grünstüge werden im Gemeindegebiet nicht festgelegt.

5.2.4. Grünkeile

Grünkeile sind radiale, sich im Zentrum verjüngende Teile des Grünraumsystems. Grünkeile dienen der Gliederung von Bauland, aber auch der Trennung von verschiedenen Widmungskategorien. Grünkeile werden unter anderem in Rif, Burgfried Süd, Hofbauer und am Dürrnberg festgelegt.

5.2.5. Grünverbindungen

Grünverbindungen sind lineare Grünraumsystem mit einer Breite von maximal 30 m. Grünverbindungen dienen der Gliederung von Bauland, aber auch der Trennung von verschiedenen Widmungskategorien und sind im Plan eingetragen. Grünverbindungen werden entlang von den Gewässern Kothbach und Raingraben festgelegt.

5.2.6. Bauland-Durchgrünung, Immissionsschutzstreifen

Bauland-Durchgrünung und Immissionsschutzstreifen sind kleinräumige Grünstreifen, welche erst im Flächenwidmungsplan oder im Bebauungsplan planlich dargestellt werden können.

5.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

5.3.1. Allgemeine Ziele zur Freiflächennutzung

1. Land- und Forstwirtschaft

Erhaltung von Freiflächen und Sicherung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Raumordnungsfachliche Maßnahmen die dem Ziel der Produktion land- und forstwirtschaftlicher Qualitätsprodukte dienen sind im Sinne der Gemeindeentwicklung.

2. Biotop- und Naturschutz

Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sollen auch in den Raumordnungsverfahren Beachtung finden bzw. eine Freihaltung erfolgen.

3. Naturräumliche Gefährdungen

Berücksichtigung des naturräumlichen Gefährdungspotenzials und Sicherung der Siedlungen vor Gefährdungen.

4. Wasserwirtschaft

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen in den Raumordnungsverfahren.

5. Freiraumgebundene Einrichtungen

Erhaltungs- und Weiterentwicklungsmaßnahmen für bestehende, einzelstehende Betriebe sind im Sinne der touristischen Entwicklungsziele der Gemeinde zu unterstützen. Ebenso ist die Erweiterung des Freizeitangebotes zu forcieren.

6. Bodenschutz

Berücksichtigung des Bodenschutzes in den Raumordnungsverfahren.

7. Sicherung des optischen Erholungswertes der Landschaft

Die Wirksamkeit des Erholungswertes von Freiflächen soll nicht nur in den allgemein zugänglichen Bereichen gesichert und ausgebaut werden. Ergänzend dazu soll auch ein Schutz großer zusammenhängender Freiflächen umgesetzt werden.

5.3.2. Ziele zur Freiflächennutzung nach Ortsteilen

Zentrum - Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Schaffung und Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiflächen im Stadtzentrum
2. Sicherung der bestehenden Spielplätze in zentraler Lage.
3. Verbesserung der Zugänglichkeit der Uferbereiche der Altstadt und Optimierung der Erholungsnutzung auf ebendiesen.
4. Wiedererrichtung des Pfluggartens auf der Pernerinsel.

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

Schaffung und Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiflächen in Rif.

Bad Dürnberg

Einerseits soll der bestehende Umfang des Ski- und Erholungsgebiets Dürnberg erhalten und gesichert werden, gleichzeitig aber auch eine Weiterentwicklung möglich sein. Sicherung und Weiterentwicklung des ganzjährigen Freizeitschwerpunktes am Dürnberg (vorwiegend im Sommer).

Neualm, Heide, Mitterau

1. Schaffung und Sicherung von öffentlich zugänglichen Freiflächen in Neualm.
2. Sicherung und Beibehaltung der Erholungs- und Freizeitflächen beim Freibad Hallein (Schloss soll in seinem baulichen Bestand abgesichert werden).
3. Sicherung einer Grünfläche im Zusammenhang mit dem Schulneubau für die Allgemeinheit.

5.3.3. Allgemeine Maßnahmen zur Freiflächennutzung

1. Land- und Forstwirtschaft

Insbesondere sollen u.A. bauliche Maßnahmen für verbesserte Produktions- oder Vermarktungsbedingungen ermöglicht werden.

2. Biotop- und Naturschutz

Biotope, welche im Bereich von Baulandpotenzialen gelegen sind, sind im Bebauungsplanverfahren durch Maßnahmen wie z.B. Pflanzbindungen zu schützen.

Die Verringerung von Biotopflächen erfordert ein naturschutzrechtliches Bewilligungsverfahren und Ausgleichsmaßnahmen.

Baulandwidmungen oder Einzelbewilligungen sind im Bereich von rechtlich geschützten Objekten des Naturschutzbuches nur zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Funktionen der Objekte erfolgt bzw. eine naturschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird.

3. Naturräumliche Gefährdungen

Neuausweisung von Baulandflächen nur im Bereich von beherrschbaren Gefährdungspotenzialen unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Fachdienststellen (WLV, Wasserwirtschaft, Landesgeologie). Für rote und gelb-rote Zonen der WLV sind Baulandausweisungen nur in Abstimmung mit der WLV (positive schriftliche Stellungnahme) zulässig.

Baulandausweisungen in den Roten Gefahrenzonen und rot-gelb schraffierten Funktionsbereichen der Bundeswasserbauverwaltung sind nicht zulässig.

Die Umsetzung von Hochwasserschutzprojekten soll forciert werden.

4. Wasserwirtschaft

Schutz- und Schongebiete sind in den Raumordnungs- und Bauverfahren nach wasserrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

5. Freiraumgebundene Einrichtungen

Widmungs- und Einzelbewilligungsverfahren, welche auf den Ausbau bzw. die Etablierung von touristischen Betrieben bzw. des Freizeitangebotes abzielen sollen sofern eine naturräumlich-strukturelle Verträglichkeit nachgewiesen werden kann durchgeführt werden.

6. Pflege Wanderwege- und Mountainbikenetz

Die Pflege der Wander- und Mountainbikewege und deren Beschilderung im Gemeindegebiet (Barmstein, Raingraben ua.) soll verbessert werden.

7. Bodenschutz

Es sind Festlegungen geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan bzw. im Bauverfahren zum Ausgleich der beanspruchten Bodenfunktionen gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung d. ÖNORM L 1076. Die beispielhaft angeführten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils nur für jene Funktionen anzuwenden, welche eine gemäß „Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe“ als „gegeben“ eingestufte Umwelterheblichkeit aufweisen:

- Lebensraumfunktion: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Standortfunktion: Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung
- Produktionsfunktion: Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte
- Reglerfunktion: Schaffung von sicker-fähigen befestigten Flächen
- Pufferfunktion: Angepasste Nutzungsvorgaben

8. Freiflächenkonzept

Die Sicherung der im Entwicklungsplan dargestellten freiraumbezogenen Festlegungen ist für die langfristige Qualitätssicherung des Freiraumsystems von Hallein notwendig. Ziel ist es einen dauerhaften Schutz von wesentlichen Freiflächen im Sinne der Salzburger Grünlanddeklaration zu gewährleisten.

5.3.4. Maßnahmen zur Freiflächennutzung nach Ortsteilen

Zentrum - Altstadt, Neustadt, Alt Burgfried, Gamp

1. Keine Ausweisung von Baulandwidmungen bei Erholungsflächen.
2. Verbesserung der Zugänglichkeit und des Erholungswertes der Uferzonen
3. Wiedererrichtung des Pfluggartens inklusive der Absiedelung des Billa Marktes und des Gewerbebetriebes am Nordspitz der Insel.
4. Sicherung des Forstgartens als zentrale Grünfläche bzw. Öffnung für die Allgemeinheit.
5. Errichtung eines altersgemischten Spielplatzes südlich der Kapelle auf der Pernerinsel mit geregelten Öffnungszeiten.

Östliche Stadtteile - Gries, Hühnerau, Riedl, Burgfried Ost, Burgfried Süd

Schaffung von Erholungsflächen in Burgfried Süd.

Nördliche Stadtteile - Hagerau, Rif, Rehhof, Taxach

1. Neuausweisung von Baulandflächen nur im Bereich von beherrschbaren Gefährdungspotenzialen unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Fachdienststellen (WLV, Wasserwirtschaft, Landesgeologie).
2. Die Umsetzung von Hochwasserschutzprojekten soll vorangetrieben werden.
3. Sicherung der im Entwicklungsplan ausgewiesenen Freiflächen bzw. Öffnung dieser für die Allgemeinheit.

Bad Dürnberg

Ausbau und Verbesserung der Beschilderung im Wander- und Mountainbike Wegenetz bzw. des Tourenskigebietes.

Neualm, Heide, Mitterau

1. Sicherung einer Grünfläche im Zusammenhang mit dem Schulneubau für die Allgemeinheit.
2. Keine Baulandwidmungen im Bereich des Freibades Hallein – allerdings soll das Schloss in seinem baulichen Bestand abgesichert werden (Sondernutzung).