



Untersbergstraße 25
Postfach 38
A-5110 Oberndorf b. Sbg.
Tel.: 06272-4225-0
FAX: 06272-4225-14
internet: www.oberndorf.co.at

Bauamtsleiter: Dipl.-Ing. Dieter Müller, DW 43
e-mail: mueller@oberndorf.salzburg.at

Zahl: AP 031-2
Datum: 29.07.2015

Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Bereich „BE Ziegelhaiden West-südlich Arnsdorferstraße“ Mitwirkung der Öffentlichkeit

Gemäß § 82(2) ROG 2009, LGBl. 30/2009, i.d.g.F. i.V.m. § 13 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 wird die Öffentlichkeit dahingehend informiert, dass im Bereich „BE Ziegelhaiden West-südlich Arnsdorferstraße“ ein Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) beabsichtigt ist.

Die Unterlagen der REK-Änderung sind im Stadtamt und auf der Internetseite der Stadtgemeinde vom 29.07.2015 bis 26.08.2015 einsehbar. Äußerungen dazu können innerhalb dieses Zeitraumes im Stadtamt eingebracht werden.

Der Bürgermeister:

Peter Schröder



Anschlagen spätestens am 29.07.2015

Angeschlagen am:

Abnahme nach dem 26.08.2015

Abgenommen am:

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 1998

STADTGEMEINDE

OBERNDORF

ABÄNDERUNG 2015

gemäß § 82(2) ROG 2009 nach 13 (6) ROG 1998

Bereich BE Ziegelhaiden West-südlich Arnsdorferstraße



Projekte Raum Ordnung
DIPL.-ING. URSULA BRANDL
Technisches Büro für
Raumplanung und Raumordnung
5081 Anif

INHALTSVERZEICHNIS

Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1998.....	
gemäß § 82(2) ROG 2009 nach § 13 ROG 1998	3
Inhalt der geplanten REK - Änderung.....	4
Grundlagen für die geplante REK - Änderung.....	4
Wohnungsbau:.....	4
Bevölkerungsentwicklung:	5
Zusammenfassung:	6
Beschreibung des Vorhabens:	6
Standortqualität für Wohnungsbau:	7
BESTEHENDE FORMULIERUNG IM REK DER GEMEINDE:	8
NEUE FORMULIERUNG IM REK DER GEMEINDE:.....	8

Abänderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 1998

gemäß § 82(2) ROG 2009 nach § 13 ROG 1998

Die Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Oberndorf hat am 17. Dezember 1998 das gemäß den Bestimmungen des ROG 1992 (und in weiterer Folge wiederverlautbarten ROG 1998) erstellte Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen. Die Stadtgemeinde Oberndorf ändert ihr REK jetzt gemäß ROG 2009 in einem konkreten Bereich.

§ 82 ROG 2009 - Übergangsbestimmungen

(2) Die gemäß § 9 Abs 2 und 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1977 – ROG 1977, LGBl Nr 26, oder gemäß § 13 ROG 1992 oder ROG 1998 erstellten Räumlichen Entwicklungskonzepte gelten als Räumliche Entwicklungskonzepte im Sinn dieses Gesetzes. Änderungen von solchen Räumlichen Entwicklungskonzepten sind bis zum 31. Dezember 2015 nach den bisher geltenden Bestimmungen zulässig.

Gemäß § 26 ROG 2009 „kann das räumliche Entwicklungskonzept *bei Änderungen in den Planungsgrundlagen oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten* geändert werden“.

Die Änderung erfolgt *zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen*, indem anstatt der Errichtung eines eingeschobigen Nahversorgungsbetriebes Wohnnutzung in Geschoßen oberhalb stattfinden soll.

§ 13 ROG 1998

(3) Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die Mitwirkung der Öffentlichkeit in angemessener Weise zu ermöglichen. Hiebei sind jedenfalls die Ergebnisse der Strukturuntersuchung und die beabsichtigten Aussagen über die Entwicklungsziele und -maßnahmen darzustellen; Äußerungen hiezu sind entgegenzunehmen und in die Beratungen über das räumliche Entwicklungskonzept einzubeziehen. Dasselbe gilt für Stellungnahmen, die von den Nachbargemeinden und vom Regionalverband einzuholen sind.

(4) Die Landesregierung hat die Gemeinden über deren Ersuchen in grundsätzlichen Fragen der Erstellung ihres räumlichen Entwicklungskonzeptes fachlich zu beraten. Nach Abschluß des Verfahrens gemäß Abs 3 ist der Landesregierung Gelegenheit zu einer zusammenfassenden Begutachtung zum Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzeptes zu geben.

(5) Das räumliche Entwicklungskonzept ist von der Gemeindevertretung zu beschließen, wobei die zusammenfassende Begutachtung der Landesregierung in die Beratungen mit einzubeziehen ist, und sodann beim Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme bereitzuhalten. Je eine Ausfertigung des räumlichen Entwicklungskonzeptes ist der Landesregierung, der Bezirkshauptmannschaft und dem Regionalverband, dem die Gemeinde angehört, zu übermitteln.

(6).....

Inhalt der geplanten REK - Änderung

Die Stadtgemeinde Oberndorf beabsichtigt, für das Siedlungsgebiet Ziegelhaiden ihre Zielsetzungen im Siedlungs- und Ortsbildkonzept im Bereich östlich Salzburger Straße, zwischen Arnsdorfer Straße und Ziegeleistraße, dahingehend zu ändern, daß anstatt rein betrieblicher Nutzung entlang der Straße lärmgeschützt auch Wohnnutzung möglich sein soll.

Die Stadtgemeinde begründet diese Änderung mit dem Bedarf an verfügbarem Bauland, um die von der überörtlichen Raumplanung vorgegebenen Wohneinheiten schaffen zu können.

Grundlagen für die geplante REK - Änderung

Die Stadtgemeinde Oberndorf ist in den Planungen des Landes als „zentraler Ort der Stufe B und Regionalzentrum im nördlichen Flachgau“ mit vielfältigen Funktionen festgelegt. Eine der Funktionen des Regionalzentrums ist „die Wohnbautätigkeit zur Aufnahme Zuwandernder Bevölkerung“ – wofür lt Sachprogramm 2009 in Oberndorf pro Jahr in Summe 45 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden sollten.

Im REK 1998 hat die Stadtgemeinde noch den Bedarf an 350 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren, also 35 pro Jahr, berechnet, ab 2009 bis 2015 wären dann lt Sachprogramm pro Jahr 45 Wohnungen fertig zu stellen gewesen. Insgesamt wären dies 620 Wohnungen vom Beschluß des REK bis heute. Tatsächlich wurde wesentlich weniger Wohnraum geschaffen.

Wohnungsbau:

Seit Beschluß des REK im Dezember 1998 bis Ende Juni 2015, somit in fast 17 Jahren, wurden lt Angaben Bauamt Stadtgemeinde insgesamt 360 Wohnungen (WEH) fertig gestellt, das sind durchschnittlich 21,2 Wohnungen / Jahr.

Tab.: Wohnungszuwachs 1998 – 25.06.2015²

	Wohneinheiten	in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	103	28,7%
Reihenhaus	6	1,6%
Geschoßwohnbau	251	69,7%
Gesamt	360	100%

Quelle: Bauamt Stadtgemeinde Oberndorf

Wenn 2015 durch schon genehmigte Bauprojekte weitere 218 Wohnungen errichtet werden, wird der Rückstand an WEH zwar annähernd aufgeholt werden, der Bedarf der nächsten Jahre ist hier aber nicht berücksichtigt.

Aktuell sind ca. 400 Wohnungssuchende im Stadtamt gemeldet, 50% der Wohnungssuchenden kommen aus Oberndorf, die anderen 50% aus der Region bzw. auch dem Bundesland.

Nicht außer Acht gelassen werden soll auch die Entwicklung der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe – hier ist die Anzahl von 190 WEH im Jahr 2001 auf 313 im Jahr 2011 gestiegen. Der Umstand, daß mit Stichtag 30.06.2015 von 2388 Haushalten insgesamt nur 64 Haushalte als Nebenwohnsitzhaushalte geführt sind läßt den Schluß zu, daß auch in Oberndorf nicht wenig leerstehende Wohnungen vorhanden sind.

Bevölkerungsentwicklung:

Entsprechend der geringeren Wohnungszunahme ist auch die Bevölkerungsentwicklung langsamer verlaufen.

Und - der Wohnungszuwachs spiegelt nicht immer einen Bevölkerungszuwachs wider, zunehmend ist im letzten Dezennium neben einem Wohnraumbedarf für den elterlichen Haushalt verlassende Kinder auch Wohnraumbedarf durch Trennung von Lebensgemeinschaften und Trend zum 1-Personen-Haushalt entstanden.

Hat die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 1998, erstellt auf Grundlage der Zunahme der Einwohner in den vorangegangenen Dezennien, für die nächsten 10 Jahre einen Zuwachs um rund 940 Personen bzw +18% (und somit auf ca 6250 Einwohner) ergeben muß festgestellt werden, daß diese Einwohnerzahl bis heute bei weitem nicht erreicht wurde.

Zwischen 15.05. 2001 und 30.06.2015 hat ein Einwohnerzuwachs von 5431 Pers. auf 5497 Pers. stattgefunden, was mit einem Plus von 1,2% in 14 Jahren einem Nullwachstum gleichkommt.

Zu diesem Ergebnis ist es gekommen, weil sowohl die Geburtenbilanz als auch die Wanderungsbilanz zwischen 2001 und 2011 im Vergleich zum vorangegangenen Dezennium eingebrochen ist.

Zusammenfassung:

Oberndorf hat also, sowohl was die Bevölkerungsentwicklung als auch den Wohnungszuwachs betrifft, die Zielsetzungen im REK wie auch die der überörtlichen Raumplanung verfehlt.

Die Gründe dafür können in Anbetracht der hohen Zahl von Wohnungsuchenden zu einem wesentlichen Teil in zu wenig verfügbarem Bauland gelegen sein wie im Strukturwandel der Bevölkerung, der einen erhöhten Wohnungsbedarf durch Scheidungen / Trennungen und dem Trend zu Singlehaushalten gebracht hat.

Die gegenwärtige REK-Änderung soll daher mit neuem und verfügbarem Bauland einen Betrag zur Erhöhung des Wohnungsangebotes liefern und dadurch die Entwicklung in Oberndorf den Zielsetzungen näher bringen.

Beschreibung des Vorhabens:

In Ziegelhaiden soll auf der unbebauten Fläche zwischen Arnsdorfer Straße im Norden und Ziegeleistraße im Süden ein Teil des Betriebsgebietes mit einem Lebensmittelmarkt bebaut werden, die erforderliche Kennzeichnung für die größere Verkaufsfläche im BE ist rechtskräftig.

Da Lebensmittelmärkte bislang vorwiegend als eingeschobige Bauten errichtet werden und dies dem Raumordnungsgrundsatz des häuslicheren Umgangs mit Grund und Boden diametral entgegen steht beabsichtigt die Stadtgemeinde, in den oberen Geschoßen über dem Lebensmittelmarkt Wohnungen zu genehmigen.

Da im REK allerdings festgehalten ist, daß auf diesen Flächen in erster Reihe an der Salzburger Straße wegen der Verkehrslärmbelastung keine Wohnungen errichtet werden dürfen, soll das Entwicklungsziel geändert und Wohnnutzung ermöglicht werden. Das kann im Flächenwidmungsplan dann mittels Schichtenwidmung umgesetzt werden.

Dabei steht außer Frage, daß ohne funktionierendem Lärmschutz keine Eignung für Wohnnutzung gegeben ist, man allerdings davon ausgehen kann, daß mit entsprechender Planung und mit nach Stand der Technik geeigneten sowie wirtschaftlich vertretbaren Mitteln der erforderliche Lärmschutz geschaffen werden kann.

Standortqualität für Wohnungsbau:

Abgesehen von der noch zu beherrschenden Lärmbelastung weist die Fläche hohe Standorteignung für Wohnnutzung auf:

Nahversorger – im Haus

ÖV-Haltestelle Lokalbahn – 350-500m Fußweg

ÖV-Bushaltestelle – 230m – 125m

Kindergarten II – 300m – 500m Fußweg

Spielplatz Josef Dietzinger Straße 150m-270m Fußweg

AUSZUG AUS DEM BETROFFENEN TEXTABSCHNITT REK

1.3. Kapitel Wirtschaft

1.3.3. Produktions- und Dienstleistungssektor

1.3.3.3. Maßnahmen

BESTEHENDE FORMULIERUNG IM REK DER GEMEINDE:

- Östlich und westlich der Salzburger Straße in Ziegelhaiden, zwischen Ziegeleistraße und Arnsdorferstraße, ist auf den unbebauten Flächen entlang der Salzburger Straße (jetzt L205 St.Georgener Straße) eine betriebliche Nutzung vorgesehen.

Östlich der Salzburger Straße (jetzt L205 St.Georgener Straße) in der zweiten Reihe dahinter Wohnnutzung.

Die betriebliche Nutzung soll so gestaltet sein, daß sie einen Immissionsschutz zwischen den Wohngebieten und der Salzburger Straße darstellt.

Die entsprechenden Festlegungen erfolgen im Bebauungsplan (oder es wird eine geeignete Betriebsgebietskategorie verordnet).

NEUE FORMULIERUNG IM REK DER GEMEINDE:

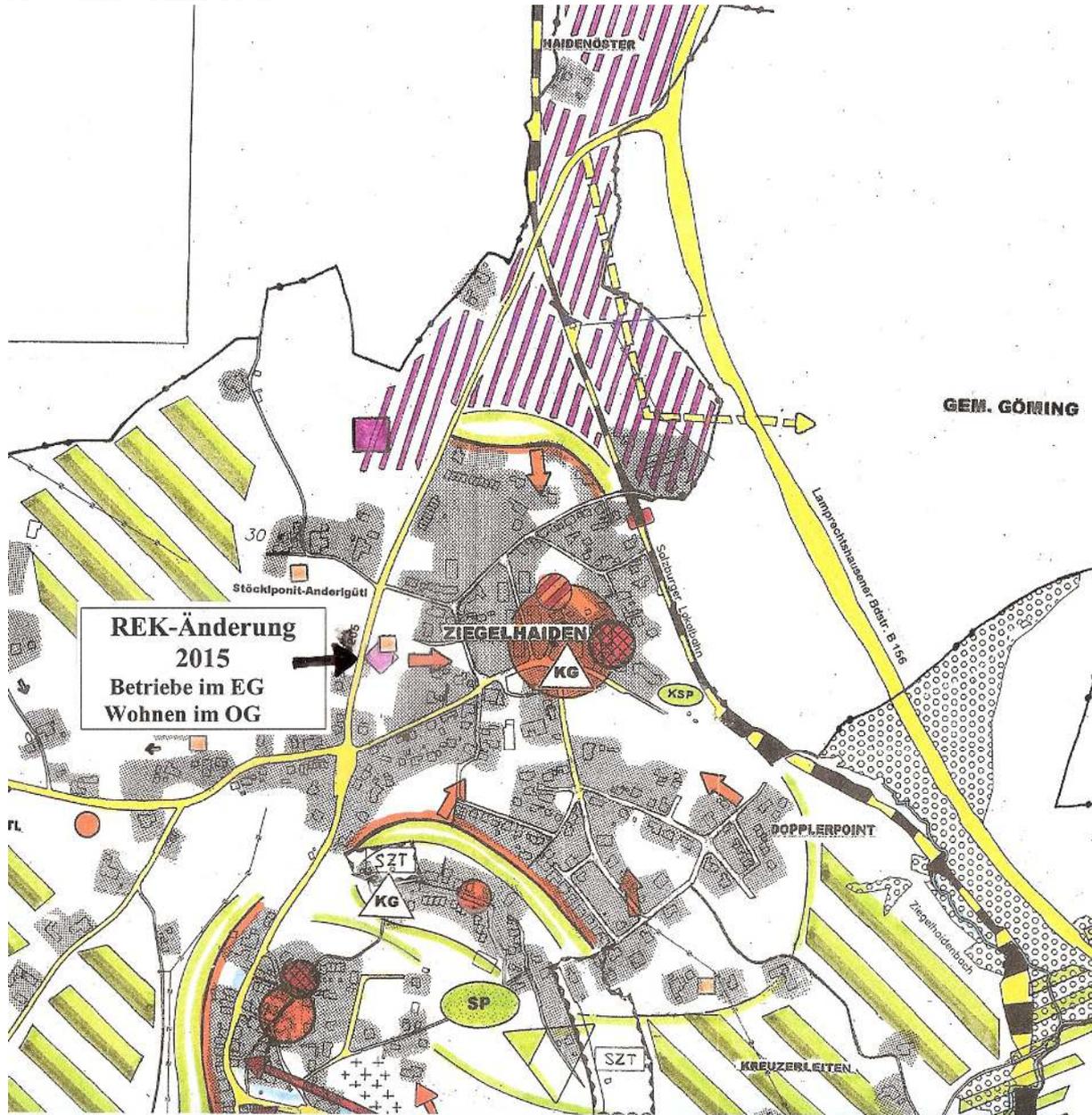
1.3. Kapitel Wirtschaft

1.3.3. Produktions- und Dienstleistungssektor

1.3.3.3. Maßnahmen

- Westlich der Salzburger Straße in Ziegelhaiden, zwischen St.Georgener Straße im Süden und Loipferdinger Straße im Norden, ist auf den unbebauten Flächen entlang der Salzburger Straße (L205 St.Georgener Straße) betriebliche Nutzung vorgesehen.
- Östlich der Salzburger Straße, zwischen Ziegeleistraße und Arnsdorfer Straße, hat die rein betriebliche Nutzung auf den unbebauten Flächen entlang der Straße jedenfalls im Erdgeschoß zu erfolgen, in den Obergeschoßen ist eine Wohnnutzung möglich, wenn die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können, was im Zuge des Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens durch ein entsprechendes schalltechnisches Projekt nachzuweisen sein wird.
In der zweiten Reihe dahinter ist Wohnnutzung vorgesehen bzw. auch schon Bestand.

Ausschnitt REK-Plan



LEGENDE		SIEDLUNGS- UND ORTSBILDKONZEPT:	
ZIELSETZUNGEN:			
	Marktzentrum - Kerngebiet: Standort der öffentlichen Einrichtungen Standort der Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe Wohnstandort		Gewerbezone Oberndorf-Nord
	Siedlungsgebiets - aufzufüllen, vorwiegend mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern		künftige Gewerbegebiete
	Siedlungsgebiets - verstärkte Reihenhausbebauung		künftige Betriebsgebiete
	Siedlungsgebiets - vorwiegend Geschäftsbau		bestehende Betriebe
	Entwicklungsrichtung der Bebauung vorwiegend Kerngebiet, vorwiegend Wohnnutzung		Standort neue Tankstelle
	Verdichtung der Bebauung nach innen		Neue Aufschließung geplant / erforderlich
	Erweiterung der Bebauung		von Verkehrsräum belastete Bereiche
	Deckung von Eigenbedarf möglich z.T. auch als „Lückenfüller im Grünland“		