2.2.1 Regionale Vorrangbereiche für betriebliche Nutzungen

ZIELE

(verbindlich gem § 8 Abs 2 ROG 2009)

Der Tennengau soll in seiner Funktion als hochwertiger Produktions- und Wirtschaftsstandort für den gesamten Zentralraum gesichert und gestärkt werden.

Das jetzige Arbeitsplatzverhältnis soll deutlich verbessert und das Ziel einer ausgewogenen regionalen Arbeitsplatzversorgung angestrebt werden.

Standortqualitäten für künftige Gewerbegebiete bzw betriebliche Nutzungen sollen gesichert werden.

Gleichzeitig ist die Weiterentwicklung der vorhandenen lokalen Gewerbegebiete zu sichern.

VERBINDLICHE REGIONALE MASSNAHMEN

▼ Zur Umsetzung dieser Ziele und für Zwecke des angestrebten Neuansiedlungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsbedarfes in der Region sollen **regionale Vorrangbereiche für betriebliche Nutzungen** gesichert werden. Dabei gelten folgende Kriterien:

- zusammenhängende Flächen von mindestens 4 ha, mit Erweiterungsmöglichkeit
- im Nahbereich der Entwicklungsachsen
- Möglichkeit einer Bahnanbindung und/oder einem Direktanschluß/möglichst kurzem Anschluß an das hochrangige Straßennetz unter Geringhaltung von Ortsdurchfahrten
- mit einer möglichst schon bestehenden oder wirtschaftlich herzustellenden Versorgungsinfrastruktur

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter: http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur.

▼ Im Tennengau gehören damit folgende Ortslagen der Gemeinden zu den regionalen Vorrangbereichen für betriebliche Nutzungen

• Puch – Urstein

• Oberalm – Hammer

• Hallein – Bahnhof/Autobahnzubringer(*)

• Adnet – Deisl

• Kuchl – Nord

• Kuchl – Süd(*)

• Golling – Reitbauer

• Abtenau – Grub

(*) (Gewerbezone nach Sachprogramm Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum)

▼ Vorrangbereiche für betriebliche Nutzungen sind langfristig von widersprechenden Nutzungen freizuhalten.

▼ In den Vorrangbereichen soll zumindest eine mittelfristige Verfügbarkeit angestrebt werden.

WEITERE EMPFEHLUNGEN

zur Verringerung standortbedingter negativer Umweltauswirkungen

(unverbindlich gem § 8 Abs 2 ROG 2009)

PUCH - URSTEIN



Die Flächen im Bereich Urstein sind südlich der Autobahn bereits bebaut. Nördlich der Autobahn (an der Gemeindegrenze zu Elsbethen) besteht noch ein Potential von ca 9,7 ha an verfügbaren Flächen. Urstein, mit seiner guten Verkehrsanbindung, seiner Lage an der Autobahn, in entsprechender Entfernung von Wohngebieten, bringt gute Voraussetzungen für eine betriebliche Nutzung.
Eine entsprechende Alternative eines regionalen Vorrangbereiches für betriebliche Nutzung ist in Puch nicht vorhanden.

OBERALM - HAMMER



Der ca 5 ha große Erweiterungsbereich des GG Oberalm Hammer raint an die Autobahnnähe, ist aber derzeit wegen der problematischen Verkehrserschließung nur für kleinere, verkehrsschwache Betriebe geeignet.
Allerdings besteht eine Machbarkeitsstudie des Verkehrsplaners DI Krammer. Diese stellt über eine Almbrücke den Anschluss an die Wiestal-Landesstraße und damit auch eine kurze Verbindung zum Autobahnanschluss Hallein her – womit die Qualifikation für einen regionalen Vorrangbereich für betriebliche Nutzung gegeben wäre.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen für den Bereich Oberalm Hammer:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Berücksichtigung der Nähe zu Wohngebieten bei der Wahl der Widmungskategorie, allfällige Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im BBP.

HALLEIN – BAHNHOF/AUTOBAHNZUBRINGER

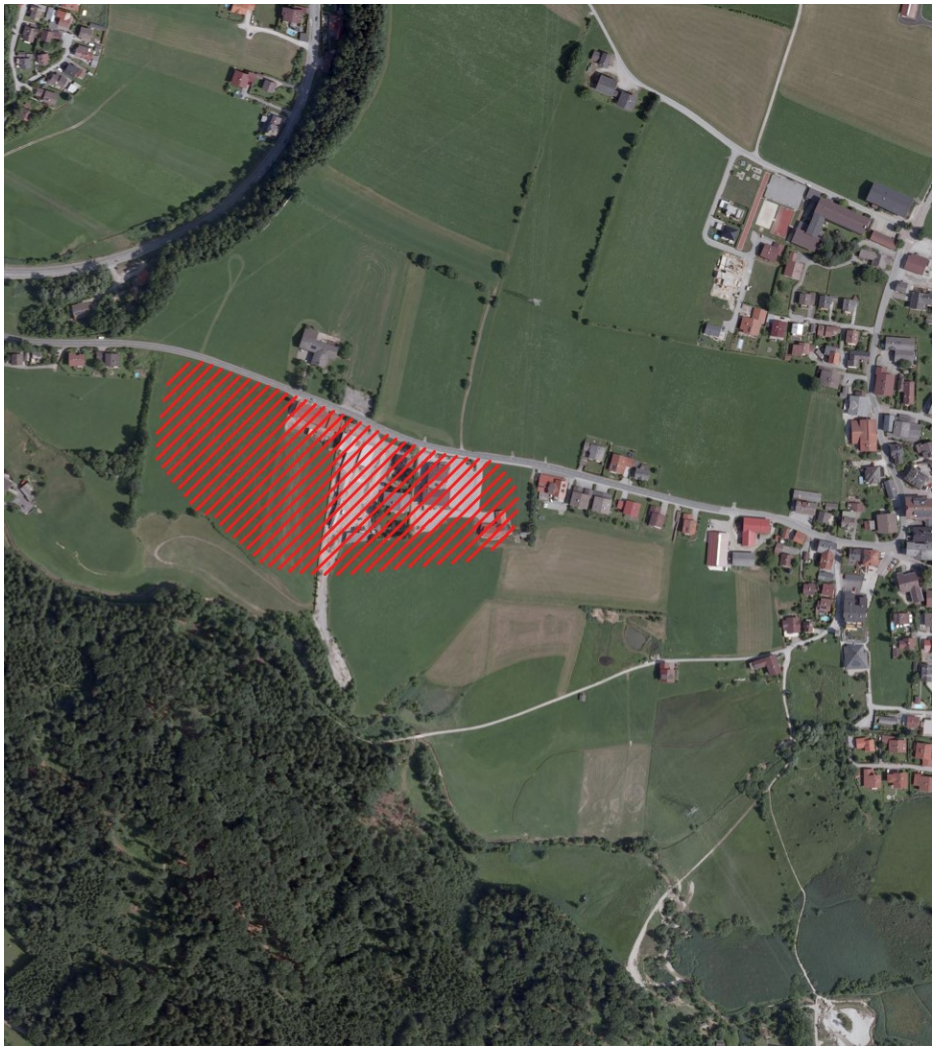


Der ca 9 ha große Bereich Autobahnzubringer/Bahn, im Ortsteil Burgfried gelegen (nordöstlich der Bahntrasse, südöstlich des Porsche-Areals) hat das Potential für eine gute Verkehrserschließung inkl Bahnanschluss. Allerdings ist hier – vor einer endgültigen Verfügbarkeit – noch der Ausbau des Hochwasserschutzes (Überflutungsflächen des Feldbachs) erforderlich. Diese Maßnahmen halten sich aber im Vergleich zu Hochwasserschutz-Maßnahmen für andere Gebiete in Grenzen. Im Süden dieses Vorrangbereiches ist der Übergang zur Wohnnutzung „Burgfried Süd“ zu berücksichtigen.
Entsprechende Alternativen für regionale Vorrangbereiche sind in Hallein derzeit nicht vorhanden, da auch das Restareal der ehemaligen Papierfabrik bereits genutzt wird.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen für den Bereich Autobahnzubringer/Bahn:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Berücksichtigung der Nähe zu Wohngebieten bei der Wahl der Widmungskategorie, allfällige Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im BBP.
- Berücksichtigung des Gefahrenzonenplanes für den Ledererbach.

ADNET - DEISL



Der 4,75 ha große Bereich „Adnet Deisl“ bietet bei Einhaltung entsprechender Schutzstreifen zu benachbarten Wohnhäusern Potenzial für eine Vergrößerung des bestehenden Betriebsgeländes.
Allerdings erfüllt dieser Standort derzeit noch nicht die Anforderungen für einen regionalen Vorrangbereich für betriebliche Nutzung. Für eine entsprechende Entwicklung sind noch infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich.
In den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan) sind allfällige Maßnahmen zum Bodenschutz zu spezifizieren.
Weiters ist die benachbarte Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen aus der Umweltprüfung für den Bereich Adnet Deisl:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Berücksichtigung der Nähe zu Wohngebieten bei der Wahl der Widmungskategorie, allfällige Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im BBP.

- Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund/retendierte Einleitung in Vorfluter
- Feststellung eines allfälligen Wildbach-Gefährdungspotenzials bzw von entsprechenden Maßnahmen für die nachgeordneten Verfahren.
- Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt aufgrund des Status als archäologische Verdachtszone in den nachgeordneten Verfahren.
- Einbindungsmaßnahmen in das Landschaftsbild

KUCHL - NORD



Im Bereich Autobahnabfahrt/Bundesstraße wurde im Beobachtungszeitraum bereits ein großflächiges Gewerbegebiet südlich der Fläche Kuchl Nord bebaut. Der restliche Erweiterungsbereich Kuchl Nord hat noch ein Potential von ca 3,2 ha, ist aber derzeit nicht verfügbar. Gute, verkehrsgünstige Lage zwischen Bahn, A10 und B159. Bestehende Wohnbauten an der B159 und die Kleingartenanlage „Fendlau“ im Süden sind bei der Entwicklung dieses Gebietes zu berücksichtigen. Der Ausbau des Autobahnanschlusses wird angestrebt. Sollte der Anschluss nicht möglich sein, so werden die Flächen nur aktiviert, wenn der Bedarf anderenorts nicht gedeckt werden kann bzw erfolgt dann ein interkommunaler Ausgleich mit der Marktgemeinde Golling.

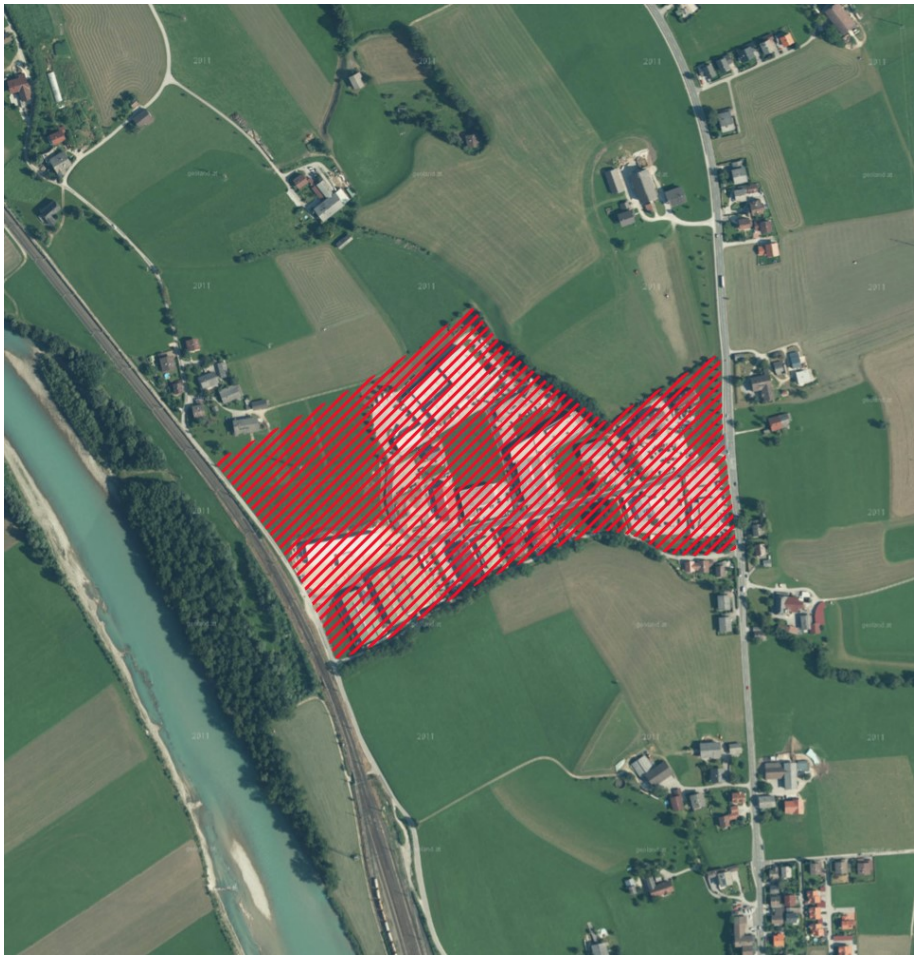
Alternativen: Eine entsprechende Alternative eines regionalen Vorrangbereiches für betriebliche Nutzung ist in Kuchl nicht vorhanden, da die nutzbaren Flächen im Bereich des

bestehenden Gewerbegebietes Brennhoflehen bereits bebaut sind und Nachverdichtungen nur beschränkt möglich sind.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen für den Bereich Kuchl Nord:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Berücksichtigung der Nähe zu Wohngebieten bei der Wahl der Widmungskategorie, allfällige Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im BBP.
- Berücksichtigung der Lage im Schongebiet Taugl.
- Berücksichtigung der potenziellen Beeinträchtigung durch migrierende Deponiegase durch die Altablagerung „Garnei III“.

KUCHL - SÜD



Der Bereich des Brennhoflehens wurde seit der ursprünglichen Erstellung des Regionalprogramms bereits nahezu gänzlich bebaut. Großflächige Erweiterungspotenziale für diesen ca 12,6 ha großen Standort Kuchl Süd sind somit nicht vorhanden.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen für den Bereich Kuchl Süd:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Berücksichtigung der Nähe zu Wohngebieten bei der Wahl der Widmungskategorie, allfällige Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im BBP.

GOLLING - REITBAUER



Der ca 9 ha große, zum Großteil verfügbare Bereich Reitbauer zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus: Direkt an die Lammertal Bundesstraße gelegen und von dort nur 500 m zum Autobahnzubringer.
Bei diesem Standort ist in den nachgeordneten Verfahren die Einhaltung der erforderlichen Entfernungen zu den Wohnsiedlungen „Pichlersiedlung“ und „Dechldörfl“ zu beachten.
Eine entsprechende Alternative eines regionalen Vorrangbereiches für betriebliche Nutzung ist in Golling nicht vorhanden.
Trotz starker Bemühungen der Marktgemeinde gelang es nicht, die angestrebte Verkehrserschließung für Flächen im Einfahrtsbereich des Ofenauer Tunnels über einen Autobahnzubringer zu realisieren. Wegen der mangelnden technischen Infrastruktur ist dieser Bereich daher nicht als Vorrangbereich für betriebliche Nutzung geeignet.

Der ursprünglich weiter östlich unterhalb der Geländekante vorgesehene Standort „Lammertal – Bundesstraße“ weist wegen der neuen Ausarbeitung der Gefahrenzonen für die Lammer keine Baulandeignung mehr auf. Dieser ursprüngliche Standort weist vergleichbare Umweltbedingungen auf, wie der nunmehr geplante.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen aus der Umweltprüfung für den Bereich Golling Reitbauer:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Berücksichtigung der Lage im Wirkungsbereich der wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung.
- Berücksichtigung der Nähe zu Wohngebieten bei der Wahl der Widmungskategorie, allfällige Festlegung von Schallschutzmaßnahmen im BBP.
- Berücksichtigung der kartierten Biotope in den nachgeordneten Verfahren, Verbesserung der Einbindung der Siedlungsränder durch Bepflanzungsmaßnahmen.
- Oberflächenwässerversickerung auf Eigengrund/retendierte Einleitung in Vorfluter.

ABTENAU – GRUB



Der ca 7 ha große, verfügbare Bereich Voglau Grub wird im Norden vom Treppelweg entlang der Lammer, im Süden und Westen vom bewaldeten Hangfuß begrenzt.
Keine Wohngebiete in der Nachbarschaft. Andere, im Punkt 4.34 beschriebene qualitative

Kriterien für die Anordnung von regionalen Vorrangbereichen für betriebliche Nutzung werden hier nur teilweise erfüllt (Verbindung zu Hauptverkehrsachsen, für Mitarbeiter gut erreichbar/öffentlicher Verkehr, Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes.
Wenn auch diese Lage nicht allen Anforderungen entspricht, ist zu berücksichtigen, dass nach jahrzehntelangen Bemühungen der Gemeinde keine verfügbaren Flächen gefunden werden konnten.

Alternativen: Für die Flächen im Bereich der Abzweigung Lammerweg/Postalmstraße konnten trotz der Bemühungen der Marktgemeinde Abtenau keine Betriebe gefunden werden, da der Grundeigentümer nicht verkaufen, sondern nur verpachten möchte.

Der nunmehr vorgesehene Standort Grub weist gegenüber dem ursprünglichen Standort Vorzüge in den Umweltauswirkungen auf, nachdem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der bestehenden Abschottung vermindert wird bzw auch die Funktionalität des Bodens auf dem neuen Standort eine geringere Qualität aufweist.

Nachgeordnet zu berücksichtigende Maßnahmen aus der Umweltprüfung für den Bereich Abtenau Voglau Grub:

- Spezifizierung allfällig erforderlicher funktionsbezogener Maßnahmen zum Bodenschutz in den nachgeordneten Verfahren (REK, FWP, Bebauungsplan).
- Abstände gem Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“
- Wasserwirtschaftliche Rahmenverfügung beachten
- Biotope weitgehend erhalten
- Oberflächenwässerversickerung auf Eigengrund/retendierte Einleitung in Vorfluter
- Umsetzung der im Konzept vorhandenen Wildbach-Sicherungsmaßnahmen in den nachgeordneten Verfahren. Berücksichtigung der Gefahrenzonen der Lammer.
- Optimierung der Zufahrt – Ziel einer verbesserten ÖV-Erschließung
- Ufergehölz als Sichtschutz