

REK 2008

ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

Stadtgemeinde  
**Neumarkt am Wallersee**

Gemeindevertretungsbeschluß  
28. November 2008  
einstimmig

**1. ÄNDERUNG**  
**Bereich GG / BE Bahnhof**  
**(nördlich Bahnhofsweg)**

Gemeindevertretungsbeschluß  
21. 01. 2012  
einstimmig

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

## Planungsablauf

Die Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee hat im Jahr 1998 auf Grundlage der Bestimmungen des ROG 1992 ein Räumliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet und beschlossen. Die darin festgelegten Entwicklungsziele wurden überprüft und, soweit erforderlich, neu formuliert.

Die seit 1998 erfolgte Entwicklung und die künftigen Entwicklungsziele wurden seit Herbst 2006 an mehreren Abenden mit dem Infrastrukturausschuß diskutiert und dazu die derzeit gültigen übergeordneten Planungen des Landes wie LEP 2003, Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“ und Regionalprogramm „Salzburger Seengebiet“ sowie bekannte Entwürfe zu deren Änderung (LEP und Sachprogramm) als Grundlagen herangezogen.

Die im REK zu behandelnden Themenkreise sind im ROG 1998 (wie im ROG 1992) angeführt, die Gliederungsstruktur wird beibehalten.

Als Ergebnis der Beratungen wurde ein Entwurf ausgearbeitet, in dem die Entwicklungsziele des REK 1998 kurz zusammengefasst und die in den vergangenen 10 Jahren erfolgte Entwicklung überblicksmäßig dargestellt wurde. Die darauf aufbauenden Zielsetzungen für die nächsten 10 Jahre wurden formuliert bzw. die bestehenden weiter fortgeschrieben.

Am 25. April 2008 wurde dieser Entwurf des REK der Bevölkerung präsentiert und am 14. Mai die Möglichkeit einer zusätzlichen individuellen Information im Stadtamt geboten, Bürgermeister und Ortsplanerin waren anwesend und standen für Auskünfte zur Verfügung.

Die im Gemeindeamt eingegangenen Anregungen wurden vom Infrastrukturausschuß beraten und, soweit mit den Entwicklungszielen der Gemeinde oder den Planungen des Landes vereinbar, berücksichtigt. Der überarbeitete Entwurf des REK 2008 der Stadtgemeinde Neumarkt a. Wallersee wurde der Aufsichtsbehörde zur Begutachtung vorgelegt.

Die von den Fachdienststellen abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Infrastrukturausschuß beraten und jene Punkte, welche die Entwicklungsziele der Gemeinde unterstützen / unterstreichen sind ins REK aufgenommen worden.

In dieser Form wurden Bericht und Plan der Gemeindevertretung zur Beratung vorgelegt und

**am 28. November 2008 einstimmig beschlossen**

Für die Gemeinde

Ortsplanerin



Bürgermeister  
Dr. Emmerich Riesner

DI Ursula Brandl

## **1. ÄNDERUNG - Bereich GG / BE Bahnhof (nördlich Bahnhofsweg)**

### *Begründung der Änderung und Planungsablauf*

Die Stadtgemeinde Neumarkt am Wallersee hat auf Grundlage der Bestimmungen des ROG 2004 das Räumliche Entwicklungskonzept neu ausgearbeitet und im November 2008 beschlossen. Von den darin festgelegten Entwicklungszielen soll eine Festlegung im Bereich des Gewerbegebietes Neumarkt / Bahnhof, konkret betreffend den Grünkeil nördlich des Bahnhofsweges, abgeändert werden.

Die Änderung betrifft eine rein örtliche Festlegung, die sich in den Planungen des Landes nicht findet, die Zielsetzungen im REK werden somit an die Festlegungen in den übergeordneten Planungen angepasst.

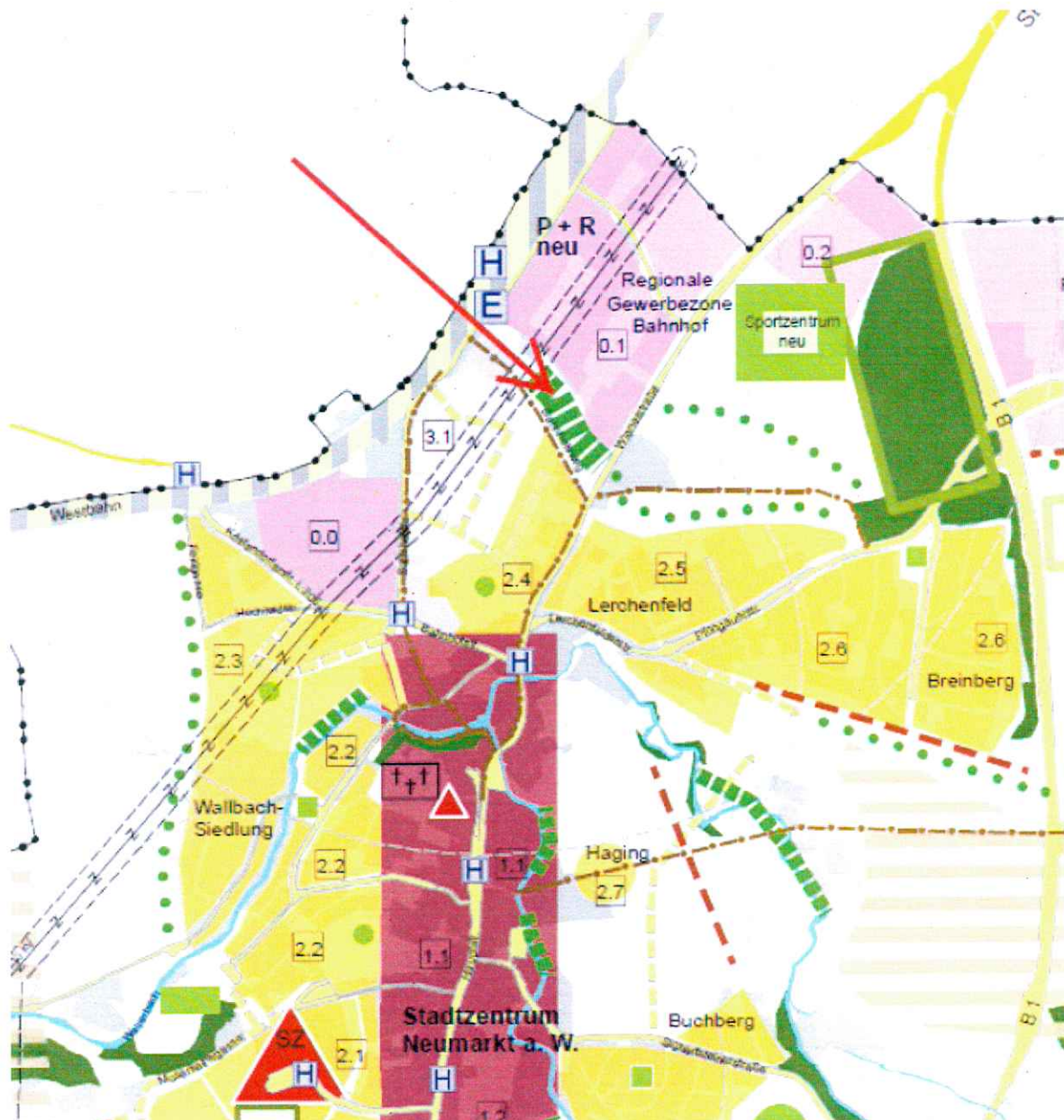
Der Entwurf der REK-Änderung wurde im Juni 2011 der Bevölkerung mit dem Hinweis, Anregungen einbringen zu können, vorgelegt, es wurden keine Anregungen eingebracht.

Am 31. 10. 2011 wurde die REK-Änderung der Landesregierung zur zusammenfassenden Begutachtung übermittelt, die Stellungnahme wurde mit Datum 28.11.2011 der Gemeinde übermittelt.

Die Gemeindevertretung hat über die Stellungnahme des Landes beraten und hat in ihrem Beschluß vom 27.01.2012 auch vorgeschlagene Maßnahmen ins REK aufgenommen.

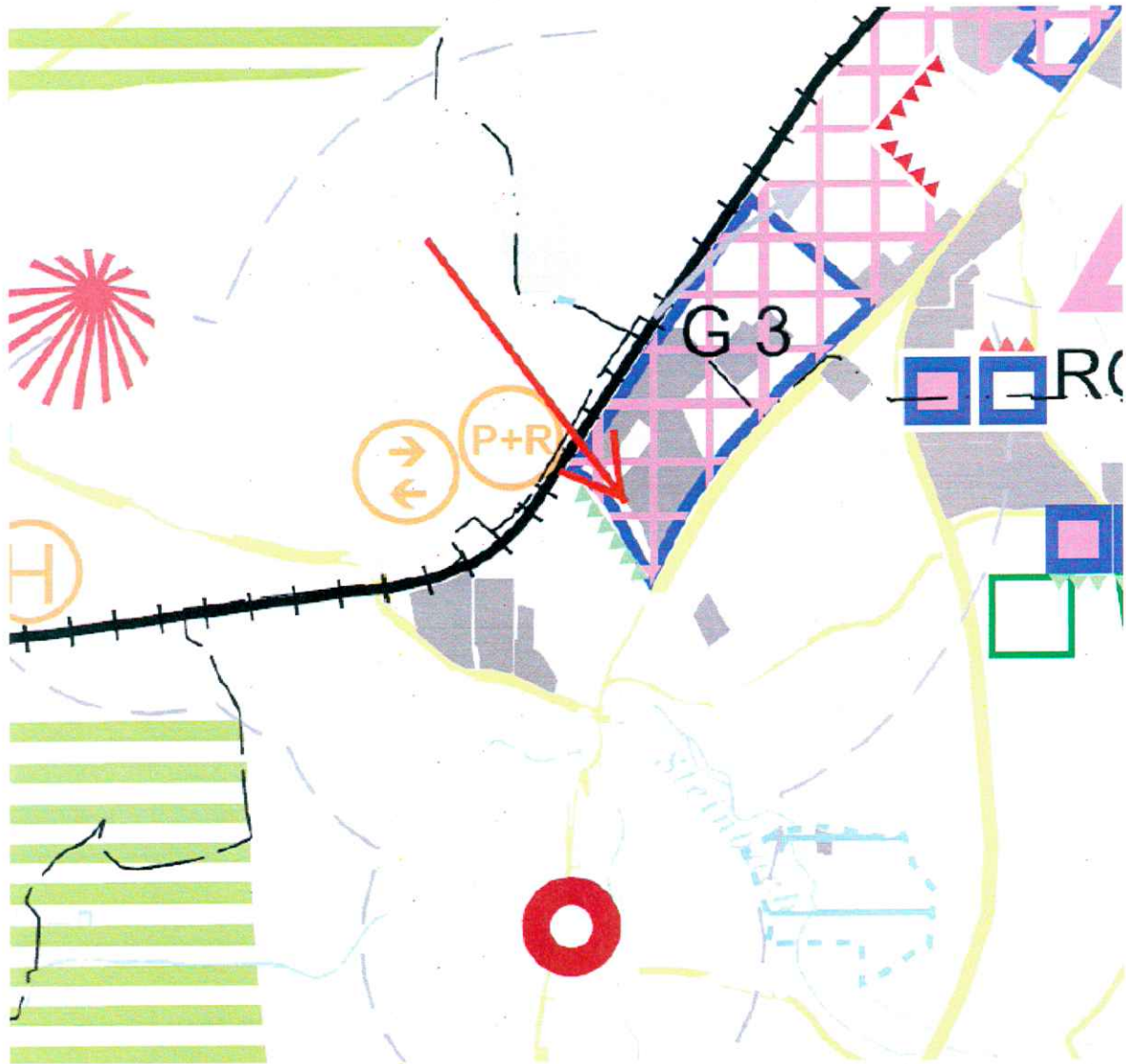
## Ausschnitt REK-Plan

Lage betroffener Grünkeil



## Ausschnitt Regionalplan

Lage betroffene Fläche



 Landschaftliche Eingliederung erforderlich - betrifft It Plandarstellung den südlichen Bebauungsrand der Gewerbezone Neumarkt Bahnhof, südlich des Bahnhofweges



## Gültige textliche Festlegungen im REK der Stadtgemeinde

### Kapitel Wirtschaft

#### Beschreibung der einzelnen Gewerbegebiete

#### Gewerbestandort Neumarkt Bahnhof (im Plan Nr 0.0, 0.1)

---

...

(0.1) GG Bahnhof - zwischen Bahnhofgasse / Wienerstraße / Gemeindegrenze

Flächen im Gewerbegebiet auffüllen

nahe Bahnhof Park & Ride – Platz für neuen Bahn- Busknoten ausweisen  
nördlich Bahnhofgasse zwischen BE / EW und GG zur Geländeoberkante  
Grünkeil freihalten

### Freiraumkonzept

#### Entwicklungsziele der Stadtgemeinde Neumarkt zum Landschaftsraum

.....

- Strukturierung des Siedlungsraums durch Sicherung von Grünzügen und Grünzonen innerhalb des Siedlungsraumes und als Begrenzung des Siedlungsraumes nach außen
- ...

#### Begründung der Änderung

Der Grünkeil nördlich des Bahnhofsweges betrifft den Bereich der Erosionskante, die hier den Kies- und Sandkörper der Niederterrasse (höheres Niveau) vom Kies- und Sandkörper der Niederterrasse (tieferes Niveau) trennt.

Diese Erosionskante verläuft im gegenständlichen Bereich von Südost nach Nordwest und dreht nahe der Bahn auf Nord-Süd.

Der gesamte Bereich nördlich des Bahnhofsweges ist Teil der Gewerbezone Neumarkt – Bahnhof und überwiegend bebaut bzw. als Bauland (BE und GG) ausgewiesen, auch der Nord – Süd verlaufende Teil der Erosionskante.

Südlich des Bahnhofsweges ist gewidmetes Betriebsgebiet sowie Erweitertes Wohngebiet. Die Erosionskante stellt hier die Abstandsfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet dar.

Im Südwesten der Gewerbezone Neumarkt – Bahnhof hat sich im gewidmeten Betriebsgebiet eine Firma niedergelassen, die der Widmungskategorie entsprechend emissionsarm ist und immer wieder Bedarf an Erweiterungsflächen hat.

Die Flächen nördlich des Bahnhofsweges schließen unmittelbar an den Betriebsstandort an und stellen die einzigen Erweiterungsmöglichkeiten in Firmenanschluß dar.

Um der Firma die Entwicklungsmöglichkeit zu sichern und für die Gemeinde die Arbeitsplätze in verkehrsmäßig durch den ÖV (Westbahn und geplanter Busbahnhof) optimal erschlossener Lage zu erhalten bzw. sogar auszubauen Ändert die Gemeinde die Zielsetzung im REK von „Freihaltung des Grünkeils“ in „Erweiterungsfläche für Betriebsansiedlung“ mit der Auflage, entlang des Bahnhofsweges durch geeignete Bepflanzung eine „Landschaftsplanerische Eingliederung des Bebauungsrandes“ zu gewährleisten. Diese Auflagen sind im Bebauungsplan umzusetzen.

Hinzuweisen ist noch, daß der derzeitige Grünkeil auf der östlichen Seite der Köstendorferstraße genauso wenig eine Fortsetzung findet wie nach Westen Richtung Bahnhof, eine Bebauung dieser Fläche unterbricht somit keinen durchgängigen Grünbereich.

### Festlegungen zur Stadtgemeinde Neumarkt in den übergeordneten Planungen des Landes

In den übergeordneten Planungen des Landes (LEP 2003 und Sachprogramm "Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum"2009) ist Neumarkt in Funktionsteilung mit Straßwalchen und Seekirchen als „zentraler Ort der Stufe B“ bzw. Regionalzentrum festgelegt.

Neben einer schwerpunktbezogen Wohnbautätigkeit zur Aufnahme von zuwandernder Bevölkerung in den Regionalzentren sollen daher auch ausreichend Arbeitsplätze geschaffen werden, um die Bevölkerung nicht zum Auspendeln zu zwingen und auch das Leitbild "Sicherung bedarfsgerechter Standorte für Erwerbsmöglichkeiten" umgesetzt werden

#### **3.4.1. Ziele im Sachprogramm**

....

(4) Die Bereitstellung von Flächen für Betriebe soll vorrangig über Verdichtung und Erweiterung bestehender betrieblich genutzter Gebiete oder über Umnutzung geeigneter Flächen erfolgen.

Die Stadtgemeinde Neumarkt hat in ihrem REK aus dem Jahr 2008 einen Betriebsbaulandbedarf von 27 ha errechnet, diese Fläche ist in den als BE und GG vorgesehenen Gebieten nicht zu decken, Flächen in Kerngebieten und Erweiterten Wohngebieten sind mit einzubeziehen.

Daher ist es für die Stadtgemeinde Neumarkt von großer Bedeutung, einem ansässigen, emissionsarmen und expandierenden Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen und die im REK ursprünglich vorgesehene Erhaltung des Grünkeils durch eine landschaftsplanerische Gestaltung des im Bereich des Bahnhofsweges zu ersetzen.

## Neue textliche Festlegungen im REK der Stadtgemeinde

### Kapitel Wirtschaft

#### Beschreibung der einzelnen Gewerbegebiete

#### Gewerbestandort Neumarkt Bahnhof (im Plan Nr 0.0, 0.1)

---

...  
(0.1) GG Bahnhof - zwischen Bahnhofgasse / Wienerstraße / Gemeindegrenze

Flächen im Gewerbegebiet auffüllen

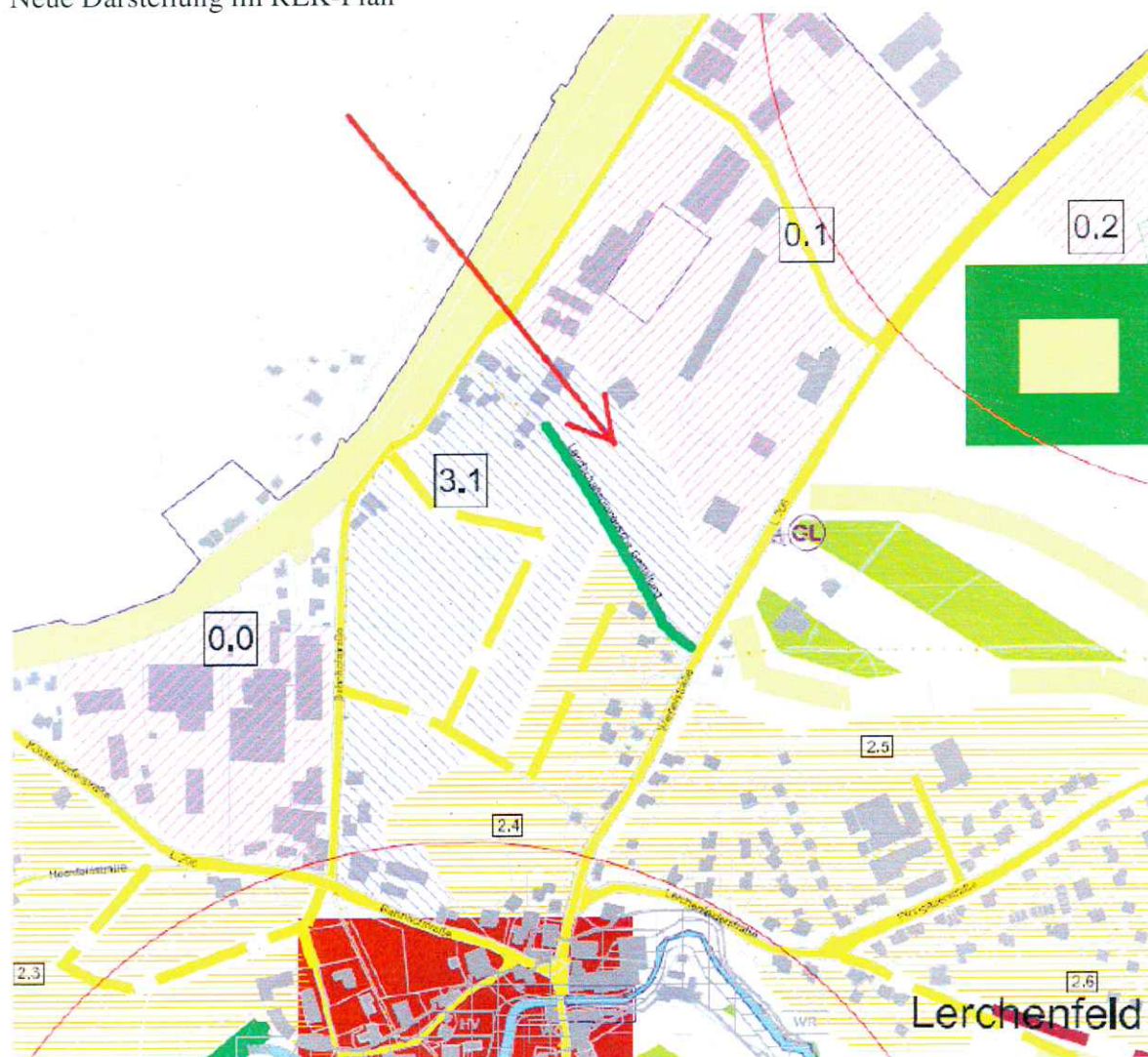
nahe Bahnhof Park & Ride – Platz für neuen Bahn- Busknoten ausweisen  
am Bebauungsrand nördlich Bahnhofgasse / Bahnhofweg durch  
geeignete Bepflanzung eine „landschaftsplanerische Eingliederung des Be-  
triebsstandortes“ gewährleisten

vor Umwidmung des Grünlandes Durchführung dieser Bepflanzung sicherstel-  
len

Erschließung im Bebauungsplan festlegen, Geh- und Radweg dafür nicht ver-  
wenden



Neue Darstellung im REK-Plan



Für die Gemeinde  
Die Ortsplanerin

DI Ursula Brandl



