



RAUMPLANUNG

# Orts- und Stadtkern- abgrenzung

Leitfaden



*Land Salzburg*

*Für unser Land!*



# Inhalt

<b>Vorwort</b>	3
<b>Zusammenfassung</b>	5
<b>Vorbemerkung</b>	6
<b>1. Allgemeines</b>	7
Merkmale und Voraussetzungen eines attraktiven Stadt- oder Ortskerns	8
<b>2. Abgrenzung des Untersuchungsraumes</b>	9
<b>3. Bestandsaufnahme / Strukturuntersuchung</b>	9
3.1. Örtliche Raumplanung und Bebauungsstruktur	9
3.2. Bauliche Nutzungsstruktur	10
3.3. Verkehrserschließung	10
<b>4. Umsetzung in die Kennzeichnung von Orts- und Stadtkernen</b>	11
4.1. Abgrenzung der Orts- bzw. Stadtkerne	11
4.2. Überprüfung dieser Bereiche mit Festlegungen im REK	11
4.3. Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes	11
<b>5. Analyse der Daten der Bestandsaufnahme mit Hilfe von Geographischen Informationssystemen</b>	12
<b>Anhang</b>	14
Bewertungsklassen der Teilanalysen	14
Bedienungsqualität der Bus- und Bahnhaltstellen in der Stadtgemeinde Oberndorf	14
Ablaufschema	15
Literatur	16
Karte 1 – Maßzahl der Bebauungsdichte (Stadtgemeinde Oberndorf)	
Karte 2 – Dichte der Einrichtungen (Stadtgemeinde Oberndorf)	
Karte 3 – Branchendurchmischung (Stadtgemeinde Oberndorf)	
Karte 4 – Einwohnerdichte (Stadtgemeinde Oberndorf)	
Karte 5 – Verkehrsnetz und Einzugsbereiche der Bus- und Bahnhaltstellen (Stadtgemeinde Oberndorf)	
Karte 6 – Aggregation und Gewichtung der Teilanalysen (Stadtgemeinde Oberndorf)	

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Land Salzburg, Abteilung 7 - Raumplanung, Referat 7/01 - Landesplanung und SAGIS. **Für den Inhalt verantwortlich:** Ltd. OBR Dipl.-Ing. Dr. Christoph Braumann. **Bearbeitung und Redaktion:** Mag. Peter Weissenböck, Irene Schmidt. **Mitarbeit:** Dipl.-Ing. Ladislaus Barkoczi, Dipl.-Ing. Hubert Hattinger, Mag. Ing. Michael Stock. **Satz:** Grafik Land Salzburg. **Druck:** Hausdruckerei Land Salzburg. **Alle:** Postfach 527, 5010 Salzburg. **Stand:** Juni 2004 (Nachdruck 10/2006).

## Vorwort



**R**aumplanung ist für mich ein, wenn nicht *das* wesentlichste Gestaltungselement. Raumplanung heißt für mich auch, zu lenken, nicht zu verhindern, und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen! Gerade die vielen Einflussfaktoren, die in der Raumplanung mitspielen, schaffen den Bedarf nach einer klaren Linie als Orientierung für alle Beteiligten. Der vorliegende Leitfaden zur Orts- und Stadtkernabgrenzung soll eine solche Orientierung bieten und die Verantwortlichen in den Gemeinden in der Revitalisierung und Stärkung von Ortskernen unterstützen. Deren Erhalt als Zentren des Zusammenlebens und der Kommunikation in den Gemeinden ist das

zentrale Ziel der Raumordnungsgesetz-Novelle, die mit 1. Mai 2004 in Kraft getreten ist.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben mit dem Leitfaden ein sehr gutes Instrument für die örtliche Raumplanung vorgelegt, das mit seiner zentralen Aussage eine ganz klare Richtung vorgibt: Orts- und Stadtkerne können nur jene Flächen sein, die durch eine entsprechende Nutzungsdurchmischung auch der ursprünglichen Bedeutung, also dem Zusammentreffen von Wohnen, Handel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen, Kultur, Tourismus und Gastronomie gerecht werden. Periphere Dienstleistungs- und Handelsagglo-

merationen erfüllen diese Voraussetzungen in der Regel nicht und leisten keinen Beitrag zur Belebung der eigentlichen Ortskerne. Für eine positive und geregelte Entwicklung dieser dynamischen Bereiche ist daher im Gesetz nach wie vor das Erfordernis einer Standortverordnung für Handels-großbetriebe vorgesehen.

Raumplanung muss langfristig passieren, um eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinden zu ermöglichen und deren individuelle und charakteristische Profile zu erhalten. Der Leitfaden zur Orts- und Stadtkernabgrenzung stellt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Gestaltung der Raumplanung in Salzburg dar.



Sepp Eisl  
Landesrat für Raumplanung

# Zusammenfassung

**D**urch die Raumordnungsgesetz-Novelle 2004 (Rechtskraft seit 1. Mai 2004) besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, im Flächenwidmungsplan Bereiche zu kennzeichnen, die zur Erfüllung von Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind. **In solchen gekennzeichneten Bereichen (sogenannte Orts- bzw. Stadtkernbereiche) entfällt das Erfordernis einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.**

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen (§ 16 Abs. 5 ROG 1998) müssen Orts- bzw. Stadtkernbereiche eine **größtenteils zusammenhängende verdichtete Bebauungsstruktur** mit einer **Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen sowie Versammlungs- und Vergnügungstätten in Verbindung mit Wohn- und Fremdenverkehrsnutzungen** aufweisen. Eine **gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz** ist für solche Bereiche erforderlich.

Die grundlegende **Intention** dieser Gesetzesbestimmung liegt in der **Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne** (§ 2 Abs. 1 ROG 1998). Diese historisch gewachsenen Orts- bzw. Stadtkerne sollen als ortstypische, durchmischte Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkte in Verbindung mit Wohnnutzungen erhalten bleiben und gestärkt werden. **Neue Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen**, die in den letzten Jahren an der Peripherie errichtet wurden, **entsprechen diesem Revitalisierungsziel nicht** und können daher auch nicht als Orts- bzw. Stadtkernbereiche ausgewiesen werden. Als Orts- bzw. Stadtkernbereiche kommen grundsätzlich nur Flächen in Betracht, die eine entsprechende **Nutzungsdurchmischung (Einrichtungen, Betriebe und Wohnnutzung)** sowie eine hohe Bebauungsdichte aufweisen.

Der vorliegende **Leitfaden soll für die Gemeinden und Ortsplaner ein Hilfsmittel** für eine Abgrenzung von Orts- und Stadtkernbereichen darstellen. An

einer Beispielsgemeinde (Stadtgemeinde Oberndorf) wurde als Ermittlungsmethode eine **computergestützte rasterbasierte GIS-Analyse** durchgeführt. Dadurch ist gewährleistet, dass **nach einheitlichen Kriterien** vorgegangen werden kann und somit eine entsprechende Qualität der Strukturuntersuchung sowie der notwendigen Analysen und der darauf aufbauenden Abgrenzung gegeben ist. Damit können auch die Analyseergebnisse verschiedener Gemeinden miteinander verglichen werden.

Die für die Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan erforderliche parzellenscharfe Abgrenzung der Orts- und Stadtkernbereiche wird durch die Gemeinden (Ortsplaner) vorgenommen. Im Rahmen einer **Änderung des Flächenwidmungsplanes** können dann solche Bereiche im Flächenwidmungsplan mit einer entsprechenden Signatur (laut Darstellungsverordnung für Flächenwidmungspläne) gekennzeichnet werden. Die **Landesregierung ist für die aufsichtsbehördliche Genehmigung** zuständig.

## Vorbemerkung

Die Zukunft unserer Städte und Gemeinden hängt entscheidend von der Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne ab. Diese historisch gewachsenen Siedlungskerne sind bedeutende Orte des Handels, von Dienstleistungen, kulturellen Einrichtungen sowie des Wohnens und der Kommunikation. Der Einzelhandel in seiner vielfältigen Ausprägung trägt wesentlich zur Lebendigkeit und Funktion dieser Zentren bei. Historisch gewachsene Stadt- und Ortskerne verleihen den einzelnen Gemeinden ein eigenes Profil und bieten den Bewohnern die Möglichkeit der Identifikation. Im Tourismusland Salzburg ist auch die Wirkung dieser Zentren auf die Gäste und deren Erlebbarkeit ein wesentlicher Bestandteil der Aufenthaltsqualität. Die Innenstädte und Ortskerne befinden sich jedoch auch in einem ständigen Wandel und haben in den letzten Jahrzehnten zunehmend gegen Konkurrenzstandorte auf der „grünen Wiese“ bzw. „am Ortsrand“

zu bestehen. Funktionsverluste, vor allem in den Bereichen Handel und Wohnen führen oftmals zu problematischen Entwicklungen. Eine Stärkung und Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne ist daher aus raumplanungspolitischer und städtebaulicher Sicht eine Notwendigkeit für eine zukünftige nachhaltige Entwicklung. Auf Grund der bereits in den letzten Jahren für rund 30 Gemeinden im Bundesland Salzburg durchgeführten Dichteanalyse der Einrichtungen (Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Öffentliche Institutionen, Gastronomie und Fremdenverkehr) durch die Abteilung 7 kann festgestellt werden, dass zu einem überwiegenden Teil die historischen Kernbereiche mit ihrem unmittelbaren Umfeld immer noch die höchste Konzentration und Durchmischung der erhobenen Einrichtungen aufweisen.

Die Orts- bzw. Stadtkerne sollen als ortstypisch und organisch gewach-

sene Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkte erhalten bleiben und gestärkt werden. Der Wiedergewinnung der ursprünglichen Funktion von Stadt- und Ortskernen als Versorgungszentren für die zugehörigen Siedlungsbereiche soll künftig vermehrte Bedeutung bei der Siedlungsentwicklung beigemessen werden. Dafür ist oftmals eine Revitalisierung (Adaption, Umbau, Neubau) bereits vorhandener Bausubstanz erforderlich, es können grundsätzlich aber auch noch unverbaute Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge (innerörtliche Entwicklungsbereiche), die die Voraussetzungen für eine Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung erfüllen, berücksichtigt werden. Dies soll u.a. auch dazu führen, dass die Versorgungseinrichtungen hier auch ohne motorisierten Individualverkehr erreichbar bleiben. Zudem sollen durch Revitalisierungen von bereits baulich genutzten Flächen weniger Bodenressourcen verbraucht werden.

# 1. Allgemeines

Durch die Raumordnungsgesetz-Novelle 2004 (Rechtskraft ab 1. Mai 2004) besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, im Flächenwidmungsplan Bereiche zu kennzeichnen, die zur Erfüllung von Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind. In solchen gekennzeichneten Bereichen (sog. Orts- bzw. Stadtkernbereiche) entfällt das Erfordernis einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe.

## Gesetzliche Rahmenbedingungen

### ■ § 2 Abs. 1 Z 12 ROG 1998

„Bei der Entwicklung der gewachsenen Lebensräume des Landes entsprechend ihren natürlichen Voraussetzungen, ihrer bisherigen Entwicklung, ihrer absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten und der Initiative ihrer Bevölkerung ist eine entsprechende Ausstattung der Räume mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung **vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne** zu gewährleisten.“

### ■ § 16 Abs. 5 ROG 1998

„Im Flächenwidmungsplan können **Bereiche**, die zur Erfüllung von Versorgungsfunktionen besonders geeignet sind, **als Orts- oder Stadtkernbereiche gekennzeichnet werden**. Für eine solche Kennzeichnung kommen nur Flächen in Betracht, die

1. eine großteils zusammenhängende verdichtete Bebauungsstruktur mit einer Konzentration von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlichen Einrichtungen sowie Versammlungs- und Vergnügungsstätten in Verbindung mit Wohn- und Fremdenverkehrsnutzungen aufweisen und
2. über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz verfügen.

Die Kennzeichnung darf nicht im vereinfachten Verfahren (§ 23 Abs. 4) vorgenommen werden.“

### ■ § 17 Abs. 13 ROG 1998

„Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen ausgenommen in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen, nur so weit ausgewiesen werden, als eine solche Widmung durch Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt wird.“

Ziel der Raumplanung ist es, eine Förderung der Ansiedlung bzw. Erweiterung solcher Betriebe in Stadt- und Ortskernbereichen durch eine verfahrensmäßige Erleichterung zu erreichen. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Handelsgroßbetriebswidmung (Änderung Flächenwidmungsplan) bleibt jedoch weiterhin bestehen.

Im Sinne einer Funktionsstärkung der Orts- und Stadtkerne, der Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung und der Vermeidung von Verkehrsaufkommen, sollen also im Rahmen der örtlichen Raumplanung innerörtliche, zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Standorte des Einzelhandels gefördert werden. In Betracht als „Orts- und Stadtkerne“ kommen daher nur Siedlungsbereiche, welche bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten aufweisen.

Dazu ist erforderlich, dass sie

- einen gewachsenen Siedlungs- und Versorgungskern bilden,
- zumindest weitgehend zusammenhängend bebaut sind,
- siedlungsstrukturell integriert, also baulich und funktionell in das Siedlungsgefüge eingebunden sind.

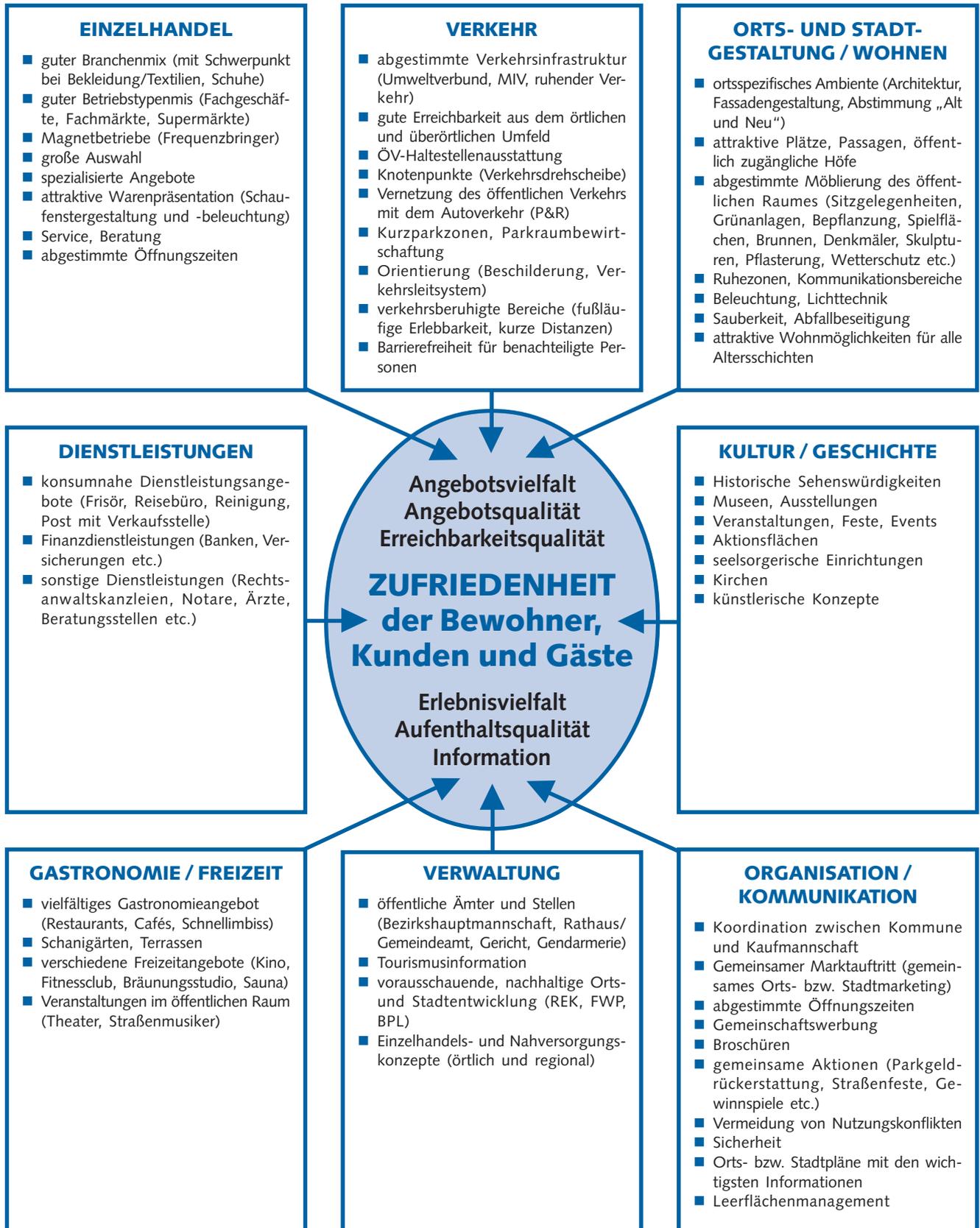
Es können auch mehrere Bereiche einer Gemeinde den vorstehenden Definitionen laut § 16 Abs. 5 ROG entsprechen, sodass je nach Sied-

lungsstruktur - speziell in größeren Gemeinden - auch mehrere Orts- und Stadtkernbereiche abgegrenzt werden können.

Zu unterstreichen ist allerdings, dass diese Voraussetzungen für die erst in den letzten Jahrzehnten an peripheren Standorten bzw. an den Ortsrändern entstandenen, primär autokundenorientierten Agglomerationen von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht zutreffen. Das gilt auch, wenn diese in der Zwischenzeit aufgrund von Agglomerationsvorteilen, Verkehrsgunst und Flächenangebot zusätzlich etwa Freizeit- und Vergnügungsstätten, Fremdenverkehrsnutzungen sowie allenfalls auch Wohnnutzungen und öffentliche Einrichtungen an sich gezogen haben oder durch Siedlungserweiterungen teilweise in das Siedlungsgefüge einbezogen worden sind. **Die Grundlage dafür ergibt sich aus dem Raumordnungsziel in § 2 Abs. 1 ROG, wonach eine Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge „... vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne...“ anzustreben ist. Diesem Revitalisierungsziel entsprechen die angesprochenen neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen keinesfalls.** Sie sind ja gerade ein wesentlicher Ausdruck für die Strukturveränderungen, die zum Funktionsverlust von gewachsenen Orts- und Stadtkernen beigetragen haben, und können sie auch in struktureller Hinsicht nicht ersetzen.

Der vorliegende Leitfaden soll für die Gemeinden und Ortsplaner ein Hilfsmittel für eine Abgrenzung von Stadt- und Ortskernbereichen darstellen. Dabei ist es wesentlich, dass die Gemeinden nach einheitlichen Kriterien vorgehen und somit eine entsprechende Qualität der Strukturuntersuchung sowie der notwendigen Analysen und der darauf aufbauenden Abgrenzung gegeben ist.

# Merkmale und Voraussetzungen eines attraktiven Stadt- oder Ortskerns



Quelle: NAFES 2002, teilweise ergänzt

## 2. Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Es ist in der Regel nicht erforderlich, das gesamte Gemeindegebiet als Untersuchungsraum für die Stadt- bzw. Ortskernabgrenzung heranzuziehen. Der Untersuchungsraum sollte nach folgenden Kriterien gewählt werden:

### ■ historischer Ortsmittelpunkt bzw. historisch gewachsenes Ortszentrum

Ausgangspunkt bildet die Lokalisierung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes als traditionelles Geschäfts- und Handelszentrum. Als Hilfsmittel können dabei die Luftbilder der US-Befliegung 1953 und Luftbilder aus dem Jahr 1976 sowie Bestände des BEV (um 1950) herangezogen werden. Diese Luftbilder liegen bei der Abteilung 7 auf und können für diesen Zweck verwendet werden.

### ■ längerfristig gewachsener Siedlungsraum mit Versorgungsfunktionen

In vielen Fällen wird auch eine Entwicklung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion von innen nach außen stattgefunden haben.

### ■ weitgehend dichte bzw. zusammenhängende (geschlossene) Bebauung

Eine entsprechende Bebauungsdichte bildet die Voraussetzung für eine Konzentration von verschiedenen Einrichtungen.

### ■ siedlungsstrukturelle integrierte Lage, d.h. bauliche und funktionelle Einbindung in das Siedlungsgefüge

Innerörtliche Entwicklungsbereiche liegen entweder im bestehenden Siedlungsgefüge oder grenzen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungsraum an. Diese Entwicklungsbereiche müssen mit den bestehenden Einkaufslagen verknüpft werden können, die fußläufige Erreichbarkeit (Austauschbeziehungen) muss gewährleistet sein.

### ■ ausreichende verkehrliche Erreichbarkeit (Umweltverbund und MIV)

Wesentlich ist nicht nur die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr, sondern auch eine fußläufig vertretbare Distanz

zu einer Haltestelle des Öffentlichen Verkehrs. Eine entsprechende Anbindung an das örtliche Fußwegenetz (allenfalls auch Radweg) muss ebenso vorhanden sein.

Je nach Siedlungsstruktur können auch mehrere Bereiche einer Gemeinde die oben genannten Kriterien erfüllen und somit für einen Orts- bzw. Stadtkernbereich in Frage kommen. Dies kann vor allem bei größeren Gemeinden der Fall sein. Wesentlich ist hier eine entsprechende städtebauliche Integration der in Frage kommenden Flächen (siedlungsstrukturelle und funktionale Verbindung) zu einem historischen Ortskernbereich.

## 3. Bestandsaufnahme / Strukturuntersuchung

### 3.1 Örtliche Raumplanung und Bauungsstruktur

#### ■ Bestimmung des historischen Ortsmittelpunktes bzw. des historischen Ortszentrums

In größeren Orten meist der Haupt- oder Marktplatz, in kleineren Orten der Dorfplatz. In diesem Bereich findet man zumeist die Kirche, das Rathaus/Gemeindeamt und eine

Konzentration von Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Hilfreich für die Bestimmung können auch historische Ortspläne und Ortschroniken sein.

#### ■ bestehende Flächenwidmung

Die Flächenwidmung ist weitgehend digital vorhanden (derzeit 111 Gemeinden) und kann somit für Darstellungen und Abgrenzungen herangezogen werden.

#### ■ bebaute/unbebaute Parzellen

Die Hausgrenzen bilden in der DKM ein eigenes Thema, sollten aber – wenn erforderlich – aktualisiert werden. Als Grundlage bieten sich hier digitale Farborthofotos an, die ab Sommer 2004 flächendeckend mit aktuellem Stand (2002/2003) vorliegen.

#### ■ Gebäudebestand mit Geschößzahl

Für den Gebäudebestand ist die

Anzahl der Geschoße zu eruieren. Entweder verfügt die Gemeinde (Ortsplaner) bereits über diese Daten, ansonsten sind diese Daten zu erheben und zu kartieren, da damit die jeweilige Bebauungsdichte ermittelt werden kann.

■ **Bebauungsdichte pro Grundstück (Maßzahl der Bebauungsdichte)**

Für alle Grundstücke innerhalb des Untersuchungsraumes ist die Bebauungsdichte zu ermitteln. Die Maßzahl der Bebauungsdichte wird anhand der Summe der Geschoßflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche berechnet. Dabei sind mehrere Gebäude auf einem Grundstück zusammenzuzählen.

■ **Erfassung von räumlichen Trennelementen**

Topographische Barrieren wie z.B. Terrassenkanten, Verkehrsflächen mit Barrierewirkung, Bereiche ohne fußläufige Erreichbarkeit, Wasserflächen, größere Gewerbegebiete u.ä. sollten in einem Grobstrukturplan dargestellt werden (Grundlagen im räumlichen Entwicklungskonzept oder auf Basis Orthofoto ersichtlich).

**3.2 Bauliche Nutzungsstruktur**

Es wird empfohlen, sich an die nachstehende Systematik zur Erhebung der zentrenrelevanten Einrichtungen und Nutzungen, die im Rahmen der Dichteanalyse der Abteilung 7 angewandt wurde, zu halten. Dabei wurden die Daten nach folgender Strukturierung erhoben:

**Einzelhandelsbetriebe**

■ **Einzelhandel täglicher Bedarf** (Lebensmittelhandel, Drogerie- und Parfümeriehandel, Blumenhandel, Papier- und Schreibwaren, Trafik, sonstige)

■ **Einzelhandel gehobener Bedarf** (Bekleidungshandel, Buchhandel, Elektrohandel, Schuhhandel,

Sporthandel, Spielwarenhandel, Juwelier und Uhrmacher, Optiker, Apotheken, Bau- und Heimwerkermärkte, Möbelhandel, sonstige)

Jedoch keine gewerbliche Betriebe, wie z.B. Tischlerei, Autowerkstätte, Installationsunternehmen oder Bauunternehmen (diese fließen nicht in die Analysen ein, da solche Betriebe grundsätzlich nicht für Orts- bzw. Stadtkerne relevant sind).

**Dienstleistungsbetriebe**

■ **Dienstleistungen täglicher Bedarf** (Banken, Friseur, sonstige)

■ **Dienstleistungen gehobener Bedarf** (Ärzte, Rechtsanwälte, Marketingbüro, technische Büros, Versicherungsbüro, sonstige)

**Öffentliche Einrichtungen (öffentlich nahe Einrichtungen)**

■ Gebäude der Hoheitsverwaltung und der Gerichtsbarkeit

■ Öffentliche Bauten (Bildungseinrichtungen, Museen, Sozialeinrichtungen, sonstige)

■ Gebäude zur Religionsausübung (staatlich anerkannter Religionsgemeinschaften)

■ Sonstige Einrichtungen mit Öffentlichkeitscharakter

**Versammlungs- und Vergnügsstätten**

■ Gastgewerbliche Betriebe (Gastwirt, Restaurant, Cafe, Bar, sonstige)

■ Freizeiteinrichtungen

■ Veranstaltungssäle

■ Sonstige Einrichtungen

Jedoch keine Vereine (Ausnahme Sportverbände mit eigenem Büro)

**Fremdenverkehrseinrichtungen**

■ Hotel/Motel/Kurhotel

■ Gasthaus mit Zimmer

■ Pension (Mahlzeiten nur an Hausgäste)

■ Gästehäuser

Jedoch keine Ferienwohnungen, Apartments bzw. Privatzimmer

**Wohnnutzungen**

■ Bauten mit Wohnnutzung

■ Verortung der Einwohner auf Adressbasis (EW-Dichtekarte auf Basis DKM)

Datenbasis: anonymisierte Melde-registerdaten

Eine Liste für die entsprechende Zuordnung der einzelnen Betriebe und Einrichtungen zu den oben genannten Kategorien liegt bei der Abteilung 7 – Raumplanung auf und kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

**3.3 Verkehrserschließung**

■ **Hauptverkehrsstraßen- und Gemeindestraßennetz**

Darstellung des übergeordneten Straßennetzes (Autobahn, Landesstraßen) sowie des örtlichen Straßen- und Wegenetzes (Gemeindestraßen, Fuß- und Radwege, sonstige).

■ **Ruhender Verkehr**

Lage von öffentlichen Parkplätzen und Parkgaragen (Stellplatzanzahl). Darstellung der Lage von größeren Parkplätzen bzw. Parkgaragen mit Angabe der Stellplatzanzahl. Soweit Daten über die Stellplatzanzahl im öffentlichen Straßenraum (eventuell auch Mitarbeiter- und Kundenparkplätze) verfügbar sind, können auch diese genannt werden.

Planliche Darstellung der Parkzonen (Kurzparkzonen und bewirtschaftete Zonen).

■ **ÖV-Haltestellen** (Bahn, Bus) mit Auflistung der Abfahrten je Haltestelle (und Richtung) differenziert nach Haupt- und Nebenverkehrs-

zeiten (siehe dazu beispielsweise Liste der Haltestellen in Oberndorf sowie Karte 6 im Anhang).

### Verkehrszeiten

(an Werktagen):

#### Hauptverkehrszeit

6h-8h, 12h-14h, 16h-19h

#### Nebenverkehrszeit

8h-12h, 14h-16h

#### Nebenverkehrszeit

Sa: 6h-19h

#### ■ Fußläufiger Einzugsbereich der Haltestellen

Der fußläufige Einzugsbereich (300 m Bus, 500 m Bahn) der Haltestellen basierend auf dem Straßen- und Wegenetz der Gemeinde ist planlich darzustellen.

#### ■ Citybuslinien, Anrufsammeltaxis und ähnliche Einrichtungen

Beim Vorhandensein allfälliger zusätzlicher Einrichtungen, die dem öffentlichen Verkehr zugeordnet werden können (z.B. Citybus oder Anrufsammeltaxi) sind diese zu

beschreiben und im Hinblick auf die Bedienungsqualität zu bewerten.

#### ■ Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche

Diese Bereiche befinden sich überwiegend im Ortszentrum mit Handelsbesatz und Gastronomieeinrichtungen. Für die Zentrumsgestaltung des öffentlichen Raumes bilden sie aber ein wesentliches Element. Planliche Abgrenzung und Darstellung dieser Bereiche.

## 4. Umsetzung in die Kennzeichnung von Orts- und Stadtkernen

Als Ermittlungsmethode wird eine computergestützte rasterbasierte GIS-Analyse dargestellt. Dabei können bei entsprechend aufbereiteter Datengrundlage in effizienter Weise verschiedene Detailergebnisse erzielt werden, die anschließend automatisch aggregiert (mit Gewichtung) werden. Als Ergebnisprodukt liegt dann ein Polygon vor, das als Ausgangsbasis für die endgültige, parzellenscharfe Abgrenzung des Stadt- bzw. Ortskernbereiches durch die Gemeinde / Ortsplaner dient.

### 4.1 Abgrenzung der Orts- bzw. Stadtkerne

Auf Basis der durchgeführten Erhebungen und Analysen kann nunmehr auf Grundlage der DKM eine parzellenscharfe Abgrenzung eines Orts- bzw. Stadtkernes durch die jeweilige Gemeinde bzw. den Ortsplaner durchgeführt werden. Ziel ist die Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes.

Wesentlichstes Kriterium für die Abgrenzung sind die gegebenen Verhältnisse bei den Grundstücksstrukturen, immer in Verbindung mit der

Bebauungsstruktur. Neben Größe, Form und Strukturierung der Bauplätze sind dabei auch die Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes ebenso wie die vorgefundene Bebauungstypologie in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Als zweites zentrales Kriterium sind städtebauliche, infrastrukturelle sowie naturräumliche Grenzen und Zäsuren bei der Abgrenzung zu berücksichtigen. Allgemein ausgedrückt: sind dies alle Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten (zB: Typologie der „Stadtmauer“, entsprechend breite Verkehrsinfrastrukturen, Flüsse, Gewässer, prägende Grünräume).

Je nach örtlicher Situation und Nutzungsstruktur können auch in untergeordnetem Ausmaß derzeit unverbaute Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges einbezogen werden. Größere Parkanlagen sowie andere größere Grünflächen (z.B. Sportanlagen), können aber nicht in den Ortskern miteinbezogen werden.

Die Umfangsgrenze ist auf Grundlage der Katastralmappe (DKM) parzellenscharf festzulegen. Vorhandene

räumliche Grenzen und Zäsuren sind — jedoch immer in Abhängigkeit von der Größendimension, das heißt des primären Kriteriums „Bauplatzstruktur“ — bevorzugt festzulegen. Durchschneidungen bestehender Gebäude/genutzte Bauplätze sind im Regelfall zu vermeiden.

### 4.2 Überprüfung dieser Bereiche mit Festlegungen im REK (Text- und Planteil)

sowie – falls vorhanden – auch Abstimmung mit Festlegungen im Regionalprogramm

- Siedlungs- und Ortsbildkonzept
- Freiraumkonzept
- Verkehrskonzept

### 4.3 Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes

Die Orts- und Stadtkernabgrenzung und deren Änderung sind im Zuge der Aufstellung oder durch Änderung des Flächenwidmungsplanes vorzunehmen. Das vereinfachte Verfahren (§ 23 Abs. 4 ROG 1998) ist dafür nicht geeignet und daher nicht beschreibbar.

# 5. Analysen der Daten der Bestandsaufnahme mit Hilfe von Geografischen Informationssystemen

durchgeführt am Beispiel der Stadtgemeinde Oberndorf mit ESRI® ArcMap™ 8.3, Extension „Spatial Analyst“

## Karte 1: Abgrenzung der Bereiche mit großteils zusammenhängender verdichteter Bebauungsstruktur (P 1 - Bebauungsdichte)

Die Abgrenzung der Bereiche mit großteils zusammenhängender verdichteter Bebauungsstruktur wird mit der Berechnung der Maßzahl der Bebauungsdichte (Summe der Geschoßflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche) erreicht. Grundlage hierfür bieten die Haus- und Grundstücksflächen der Digitalen Katastralmappe (DKM).

Da die Anzahl der Geschoße je Gebäude als Daten meist nicht vorliegen, müssen diese vor Ort, idealerweise mit dem aktuellen Orthofoto als Grundlage, erhoben werden. Um den dabei entstehenden Arbeitsaufwand in Grenzen zu halten, sollte vorab das Untersuchungsgebiet abgegrenzt werden.

Mittels dieser Datenerfassung kann nun eine so genannte Nachbarschaftsanalyse durchgeführt werden. Basierend auf einem 10 m x 10 m Raster wird in einem Suchradius von 75 m für jedes Rasterfeld die durchschnittliche Bebauungsdichte berechnet. Nachbarschaftsfunktionen berechnen für jede Rasterzelle einen Wert, der auf dem Zellenwert und den Werten in einer vorher definierten Nachbarschaft basiert.

Der Ergebniswert pro Rasterzelle ist dann die durchschnittliche Bebauungsdichte im 75 m Radius.

## Karte 2: Abgrenzung der Bereiche mit räumlich hoher Konzentration der erhobenen Einrichtungen (P 2a – Dichte der Einrichtungen)

Als erster Bearbeitungsschritt wird eine Adressverortung auf Basis der Hausgrenzen der DKM durchgeführt (im SAGIS verfügbar). Über die Adressen können die Nutzungen der

einzelnen Gebäude verknüpft werden. Die dazu notwendigen Datengrundlagen werden aus der Herold Branchen CD sowie, soweit vorhanden bzw. verfügbar, aus dem Internet (Gemeindedaten) oder sonstigen Datenquellen entnommen und für die weitere Bearbeitung entsprechend aufbereitet. Ergebnis ist eine Attributierung dieser Punkte mit Adresse, Branchenübergruppe und einheitlicher, von der Abteilung 7 erstellten, Typisierung.

### Tabelle mit Branchentypisierung

TYP-ID	NAME	Typ für P2b
<b>Einzelhandel täglicher Bedarf</b>		
1010	Drogerie- und Parfümeriehandel	1000
1020	Lebensmittelhandel	
1030	Blumenhandel	
1040	Papier- und Schreibwaren	
1050	Trafik	
1060	Tankstellen (mit Shop)	
<b>Einzelhandel gehobener Bedarf</b>		
2000	Sonstiger Einzelhandel gehobener Bedarf	1000
2010	Bau- und Heimwerkermärkte	
2020	Bekleidungshandel	
2030	Buchhandel	
2040	Elektrohandel	
2050	Möbelhandel	
2060	Sporthandel	
2070	Spielwarenhandel	
2080	Schuhhandel	
2090	Juwelier und Uhrmacher	
2100	Optiker	
2110	Apotheke	
<b>Dienstleistungen</b>		
3000	Dienstleistung täglicher Bedarf	3040
4000	Dienstleistung gehobener Bedarf	
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>		
5000	Sonstige Einrichtungen mit Öffentlichkeitscharakter	5000
5010	Öffentliche Bauten	
5020	Gebäude der Hoheitsverwaltung	
5030	Gebäude der Gerichtsbarkeit	
5040	Gebäude zur Religionsausübung	

Gewerbliche Betriebe		
6000	Gewerbliche Betriebe	-
Gastronomie und Fremdenverkehr		
7010	Bauten des Tourismus	7010
7020	Versammlungs- und Vergnügungsstätten	7020
nicht analyserelevant		
8000	Wohnnutzung (für Branchendurchmischung)	8000
9000	nicht analyserelevant	-

Das Ziel einer abgestuften Darstellung der Nutzungsdichten wird ebenfalls mittels einer Rasteranalyse erreicht. Dabei wird über das Untersuchungsgebiet ein gleichmäßiges Raster mit 10 m x 10m Zellengröße gelegt. Für die Berechnung des Dichtewertes je Rasterzelle wird ein Untersuchungsradius von je 150 m festgesetzt. Der Ergebniswert pro Zelle ist dann die Summe der gefundenen Punkte (Einrichtungen ohne Gewerbe, ungewichtet) im 150 m Radius dividiert durch die Fläche des Suchradius.

### Karte 3: Abgrenzung der Bereiche mit hohem Durchmischungsgrad der sechs Hauptkategorien (P 2b – Branchendurchmischung der Einrichtungen und Nutzungen)

Für die Berechnung der Branchendurchmischung können die gleichen Daten wie für die oben beschriebene Dichteberechnung der Einrichtungen herangezogen werden. Die Typisierung wird zu 5 Hauptgruppen (EH, DL, ÖFF, GASTR, FV) zusammengefasst. Für die sechste Branche (WOHN) werden die auf Adressbasis verorteten Einwohnerdaten herangezogen.

Die Berechnung der Branchendurchmischung wird, wie bei der Bebauungsdichte, mittels einer Nachbarschaftsanalyse erreicht. Hier wird jedoch die Varietät der Branchen untersucht. Für die Darstellung der Branchendurchmischung je Rasterzelle wird ein Untersuchungsradius von je 150 m für die Berechnung festgesetzt. Der Ergebniswert pro Zelle repräsentiert

die Anzahl der gefundenen Branchentypen im 150 m Radius.

### Abgrenzung der Bereiche mit hoher Beschäftigungsdichte (P 2c - Anzahl der Beschäftigten)

Eine ergänzende Möglichkeit, die Konzentration von Versorgungsfunktionen darzustellen, bietet sich über die Anzahl der Beschäftigten (der relevanten Betriebe). Sofern vorhanden, werden dazu Beschäftigtenzahlen auf Adressbasis herangezogen. Für die Darstellung des Dichtewertes je Rasterzelle wird ein Untersuchungsradius von je 75 m für die Berechnung gewählt. Der Ergebniswert pro Zelle ist die Summe der Beschäftigten im 75 m Radius dividiert durch die Fläche des Suchradius.

### Karte 4: Abgrenzung der Bereiche mit relativ hoher Einwohnerdichte (P 3 - Einwohnerdichte)

Die Darstellung der Bereiche mit Wohnnutzung wird mit der Berechnung der Einwohnerdichte erreicht. Grundlage für diese Berechnung bilden anonymisierte Einwohnerdaten aus dem Melderegister der jeweiligen Gemeinde. Diese werden auf Adressbasis verortet.

Für die Darstellung des Dichtewertes je Rasterzelle wird ein Untersuchungsradius von je 75 m für die Berechnung festgesetzt. Der Ergebniswert pro Zelle ist die Summe der Einwohner im 75 m Radius dividiert durch die Fläche des Suchradius.

## Karte 6: Aggregation und Gewichtung der Teilanalysen

Die Ergebnisse dieser Teilanalysen können nun aggregiert werden. Dabei wird jedem Einzelergebnis eine Gewichtung zugewiesen. Die Gewichtung wurde mittels Expertenbefragung bestimmt und lautet wie folgt (Werte gerundet):

Parameter	in %	
P 1 - Bebauungsdichte	35	
P 2 - Einrichtungen	40	
P 2a - Konzentration	36	50
P 2b - Durchmischung	33	50
P 2c - Beschäftigte	31	
P 3 - Wohnnutzung	25	

Bei der Aggregation der Ergebnisse der Teilanalysen wird vorausgesetzt, dass alle Rastereinheiten zumindest einen geringen Dichtewert aufweisen müssen, damit sie bei der Aggregation berücksichtigt werden. Dadurch ist gewährleistet, dass eine Durchmischung der drei Hauptparameter gegeben ist.

Durch die Aggregation der Teilanalysen (gewichtet) entsteht ein neues Bild mit abgestuften Dichtewerten (sehr hoch, hoch, mittel, gering, keine). Die Bereiche, die eine sehr hohe bis hohe und je nach Struktur auch eine mittlere Dichte aufweisen, stellen nunmehr eine wesentliche Grundlage für eine parzellenscharfe Abgrenzung der Orts- bzw. Stadtkernbereiche dar.

Das parzellenscharf abgegrenzte Polygon soll als geschlossene schwarze Linie mit nach innen gerichteten Dreiecken dargestellt werden (siehe Darstellungsverordnung für Flächenwidmungspläne).

# Anhang

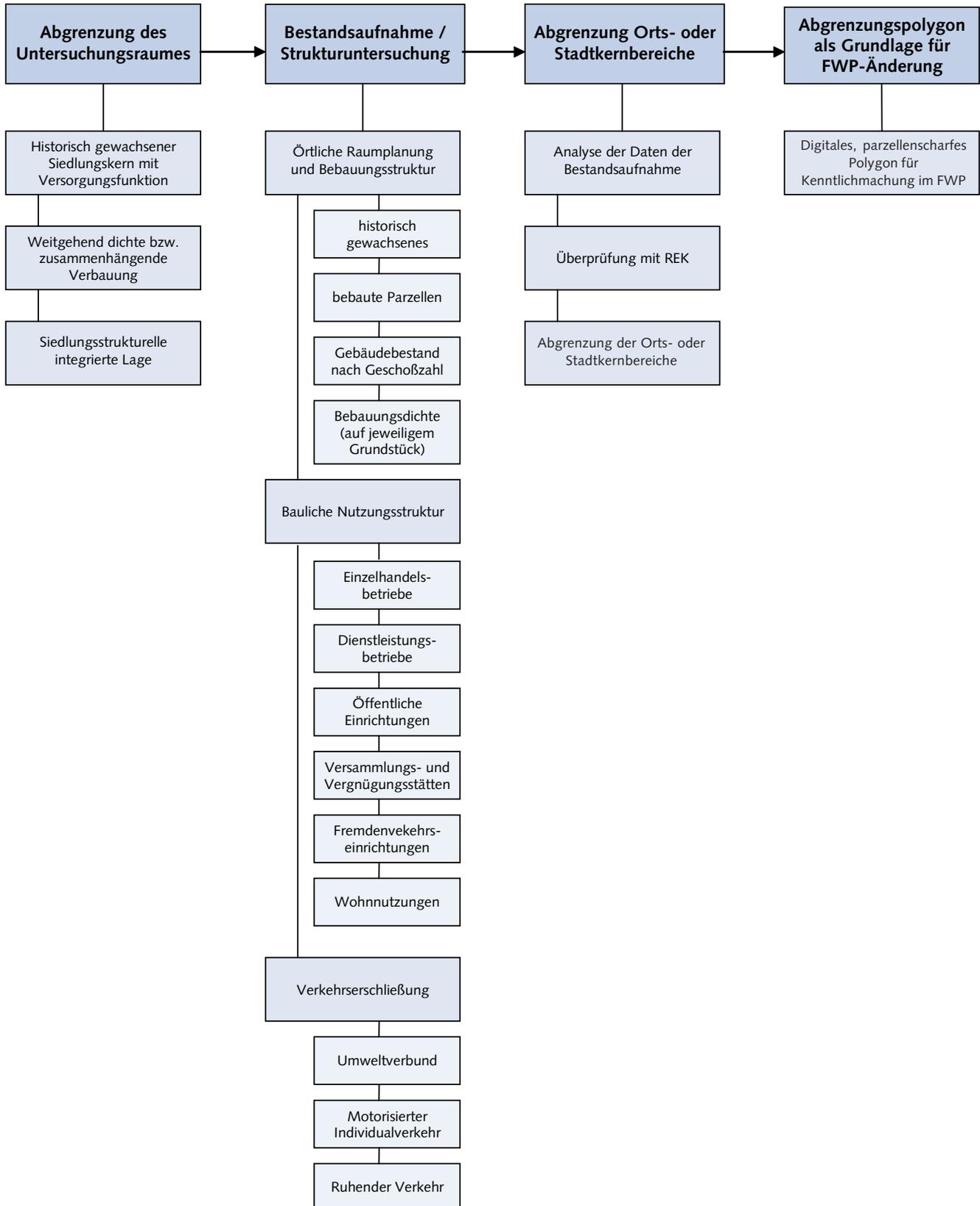
## Bewertungsklassen

Dichtestufen je Rasterzelle (10 x 10m)	P 1 (Bebauungsdichte) R = 75m (17.674m <sup>2</sup> )	P 2a (Konzentration) R = 150m (70.695m <sup>2</sup> )	P 2b (Durchmischung) R = 150m (70.695m <sup>2</sup> )	P 2c (Beschäftigte) R = 75m (17.674m <sup>2</sup> )	P 3 (Einwohner) R = 75m (17.674m <sup>2</sup> )
		pro ha		pro ha	pro ha
keine	0,0 – 0,2	0 – 2 Einrichtungen	0 – 1 Nutzungen	0 – 3	0 – 20
gering	0,2 – 0,4	2 – 4 Einrichtungen	2 – 3 Nutzungen	3 – 6	20 – 60
mittel	0,4 – 0,6	4 – 8 Einrichtungen	4 Nutzungen	6 – 9	60 – 100
hoch	0,6 – 0,8	8 – 16 Einrichtungen	5 Nutzungen	9 – 12	100 – 140
sehr hoch	> 0,8	> 16 Einrichtungen	6 Nutzungen	> 12	> 140

## Bedienungsqualität der Bus- und Bahnhaltstellen in der Stadtgemeinde Oberndorf

Haltestellen	Hauptverkehrszeit 6h-8h, 12h-14h, 16h-19h	Summe Abfahrten	Nebenverkehrszeit 8h-12h, 14h-16h	Summe Abfahrten	Nebenverkehrszeit Sa: 6h-19h	Summe Abfahrten gesamt
<b>BAHN</b>						
Oberndorf Bahnhof Richtung Trimmelkam	7, 5, 11	23	8, 5	13	26	62
Oberndorf Bahnhof Richtung Salzburg Stadt	8, 4, 6	18	8, 4	12	27	57
Oberndorf Stadt Richtung Trimmelkam	5, 4, 6	15	8, 4	12	26	53
Oberndorf Stadt Richtung Salzburg Stadt	4, 4, 6	14	8, 4	12	26	52
Ziegelhaiden Richtung Trimmelkam	5, 4, 6	15	8, 4	12	26	53
Ziegelhaiden Richtung Salzburg Stadt	4, 4, 6	14	8, 4	12	28	54
<b>BUS</b>						
Oberndorf Post Richtung Trimmelkam	3, 6, 2	11	4, 0	4	3	18
Oberndorf Post Richtung Oberndorf Bhf.	1, 2, 0	3	0, 0	0	3	6
Oberndorf Bahnhof Richtung Braunau	3, 5, 4	12	2, 3	5	15	32
Oberndorf Bahnhof Richtung Oberndorf Post	2, 4, 2	8	2, 1	3	4	15
Altoberndorf Richtung Braunau	3, 5, 5	13	3, 2	5	10	28
Altoberndorf Richtung Oberndorf	5, 4, 4	13	2, 2	4	7	24

**Orts- und Stadtkernabgrenzung  
gemäß § 16 Abs. 5 ROG 1998  
Ablaufschema**



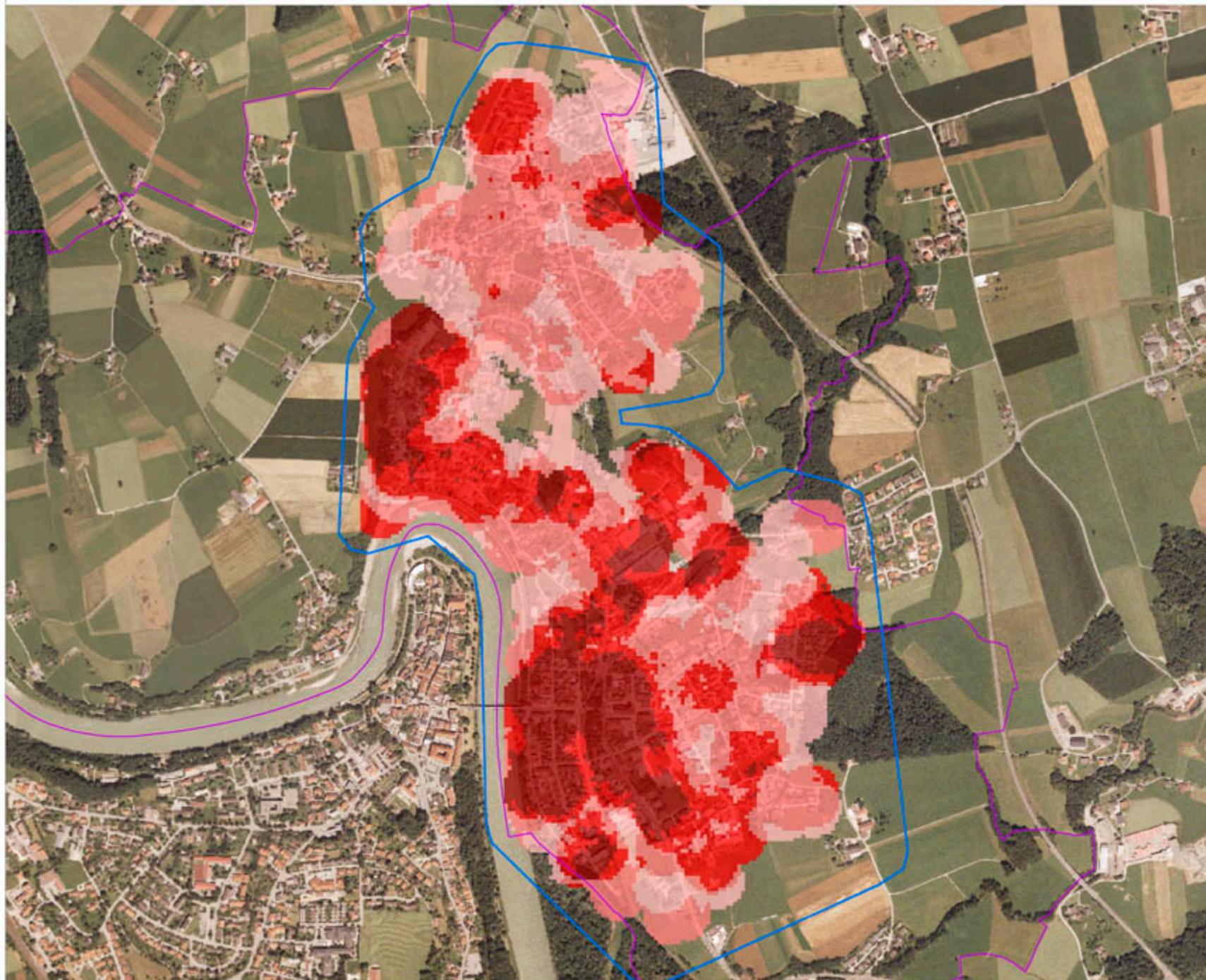
## Literatur

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG, Hrsg. (2001): Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte. Bregenz: (= Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg).

NAFES Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufes in den Stadtzentren, Hrsg. (2002): Ortskern und Innenstadt. Ein Leitfaden für Handel und Wandel in niederösterreichischen Gemeinden. Wien.

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (2003): Handlungsanleitung zur Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen. GMA-Untersuchung im Auftrag des Amtes der Kärntner Landesregierung. Wien.

# Karte 1: Maßzahl der Bebauungsdichte (Stadtgemeinde Oberndorf)



## Legende:

-  Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze

### Maßzahl der Bebauungsdichte

-  gering (0,2 - 0,4)
-  mittel (0,4 - 0,6)
-  hoch (0,6 - 0,8)
-  sehr hoch (0,8 - >)



1:10.000

Salzburger Geographisches Informationssystem

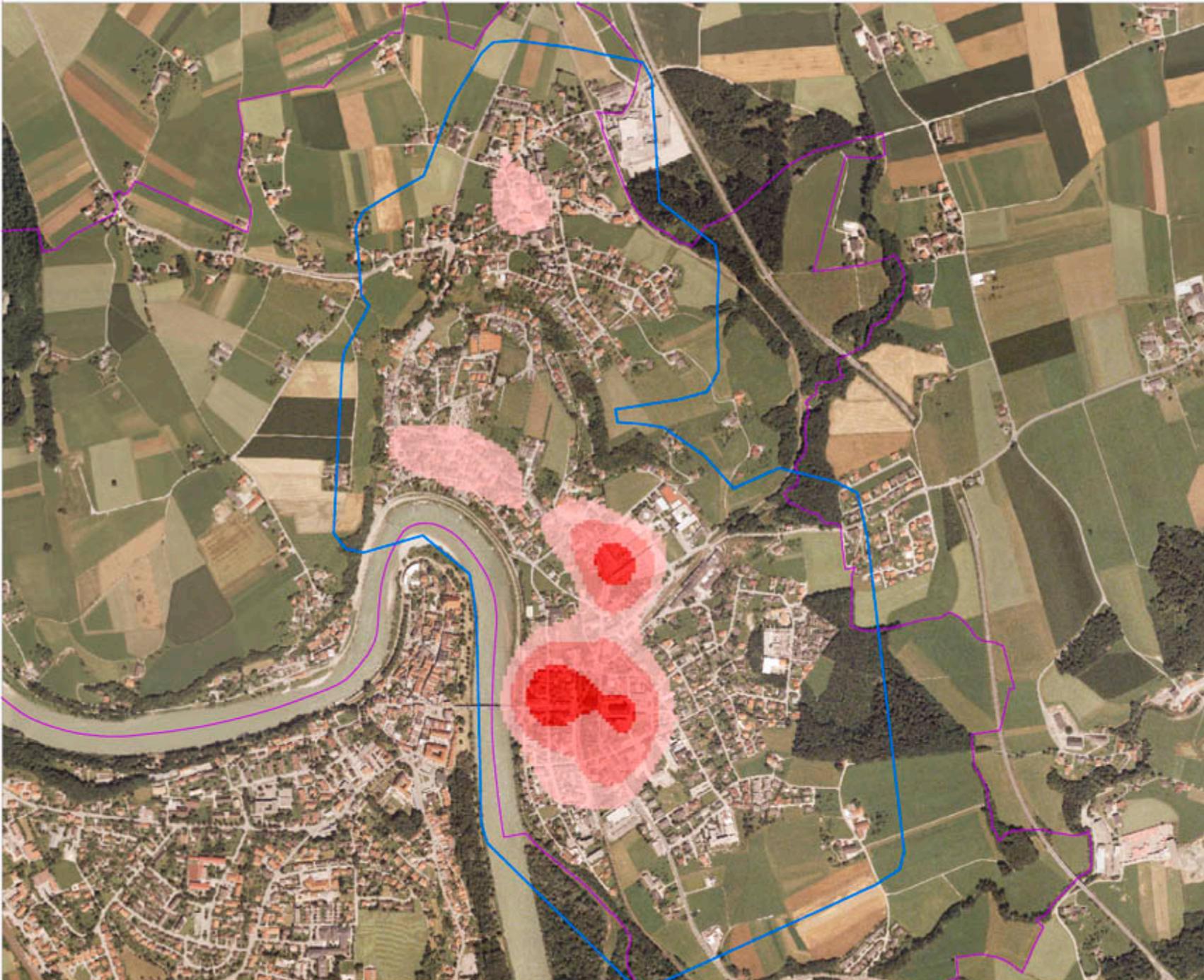
**SAGIS**

<http://www.salzburg.gv.at/sagis>  
E-Mail: [sagis@salzburg.gv.at](mailto:sagis@salzburg.gv.at)  
Bearbeitung: Irene Schmidt, Ref.: 7/01  
Erstellungsdatum: 22.06.2004  
Keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit

## Karte 2: Dichte der Einrichtungen (Stadtgemeinde Oberndorf)

### Legende:

-  Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze
- Dichte der Einrichtungen**
-  gering (2 - 4 Einr./ha)
-  mittel (4 - 8 Einr./ha)
-  hoch (8 - 16 Einr./ha)
-  sehr hoch (16 Einr./ha ->)



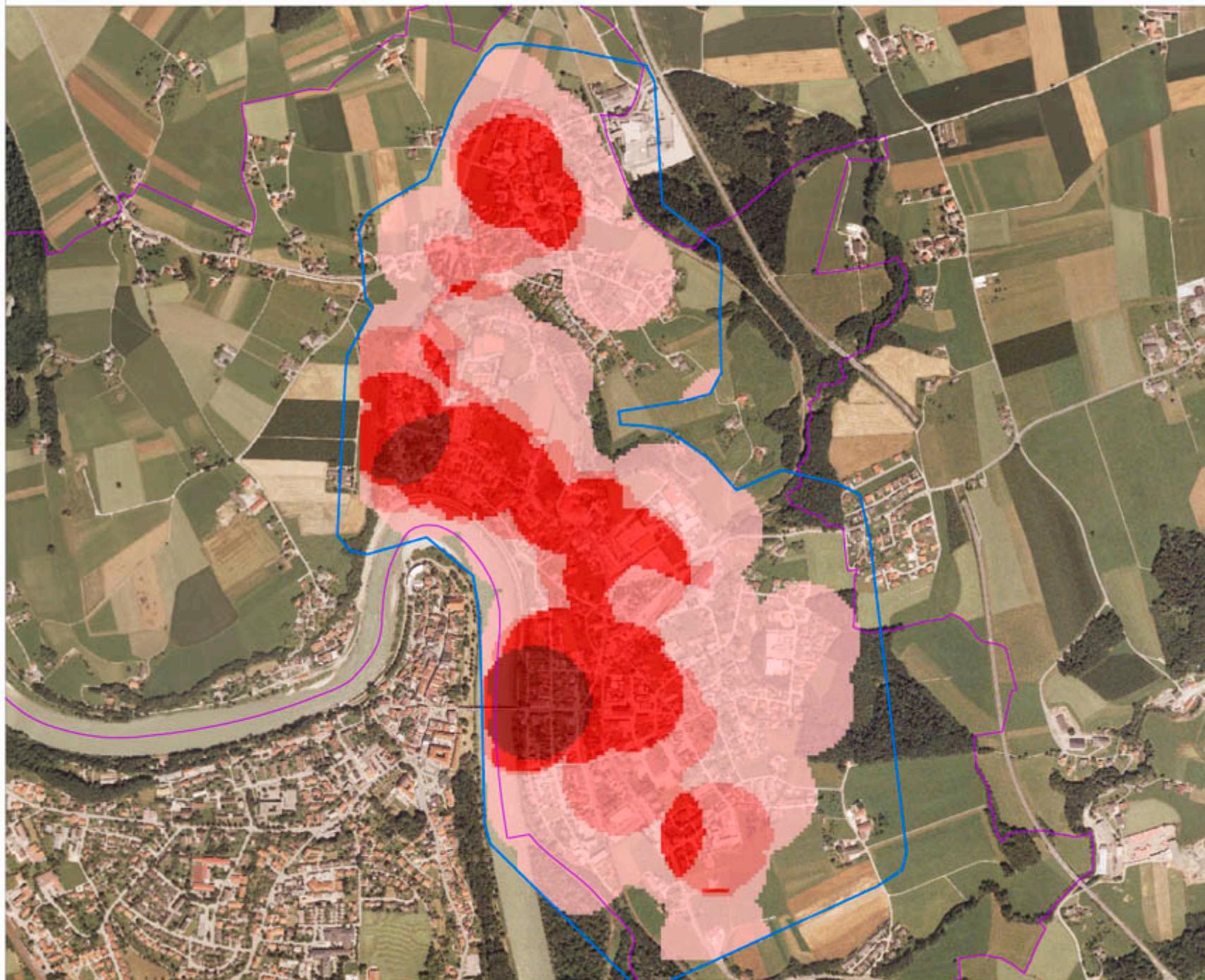
1:10.000

Salzburger Geographisches Informationssystem

**SAGIS**

<http://www.salzburg.gv.at/sagis>  
E-Mail: [sagis@salzburg.gv.at](mailto:sagis@salzburg.gv.at)  
Bearbeitung: Irene Schmidt, Ref.: 7/01  
Erstellungsdatum: 22. 06. 2004  
Keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit

# Karte 3: Branchendurchmischung (Stadtgemeinde Oberndorf)



### Legende:

-  Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze
- Branchendurchmischung**
-  gering (2 - 3 Nutzungen)
-  mittel (4 Nutzungen)
-  hoch (5 Nutzungen)
-  sehr hoch (6 Nutzungen)



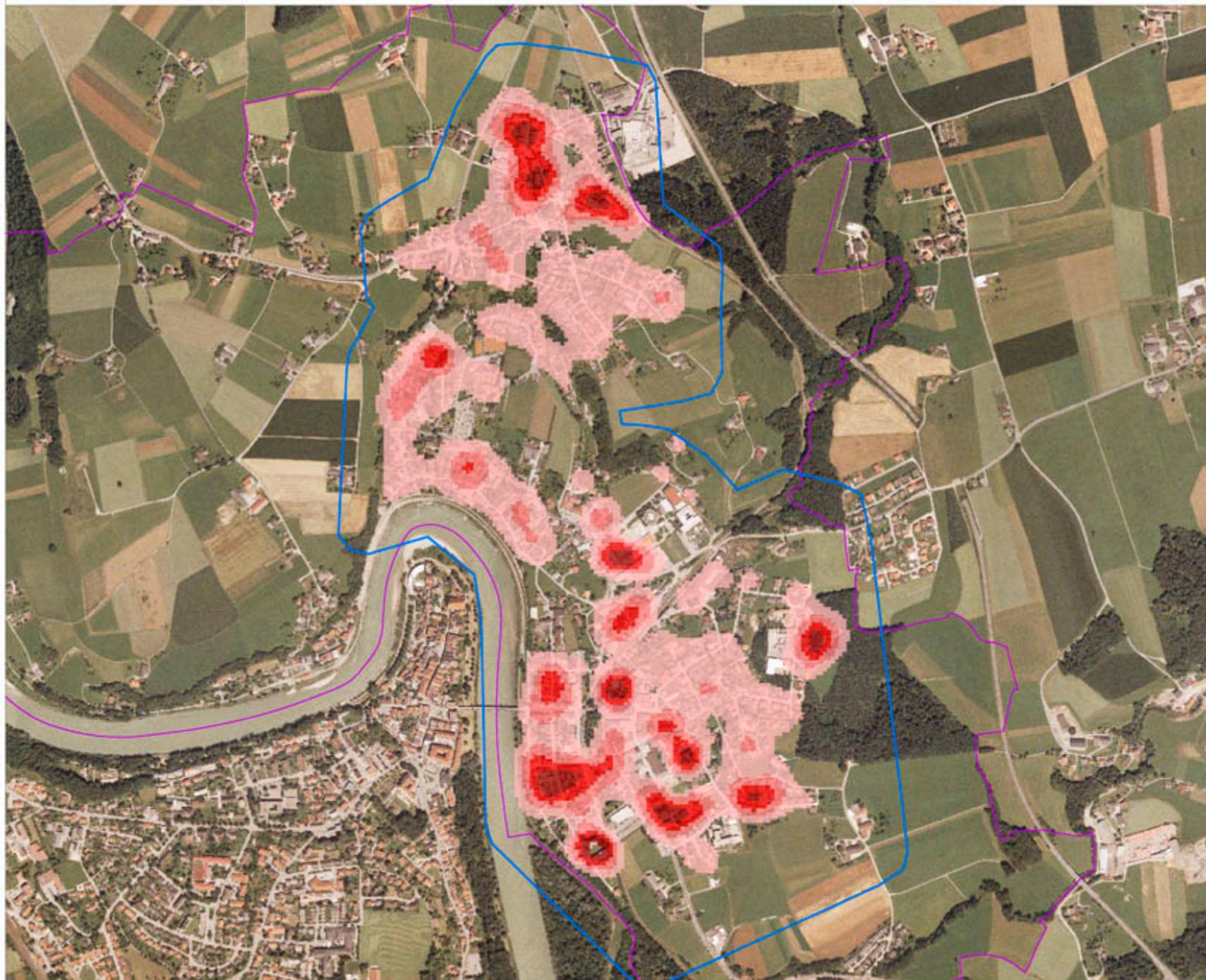
1:10.000

Salzburger Geographisches Informationssystem

**SAGIS**

<http://www.salzburg.gv.at/sagis>  
E-Mail: [sagis@salzburg.gv.at](mailto:sagis@salzburg.gv.at)  
Bearbeitung: Irene Schmid, Ref.: 7/01  
Erstellungsdatum: 22.06.2004  
Keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit

# Karte 4: Einwohnerdichte (Stadtgemeinde Oberndorf)



### Legende:

-  Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze

### Einwohnerdichte

-  gering (20 - 60 Ew/ha)
-  mittel (60 - 100 Ew/ha)
-  hoch (100 - 140 Ew/ha)
-  sehr hoch (140 Ew/ha <)



1:10.000

Salzburger Geographisches Informationssystem

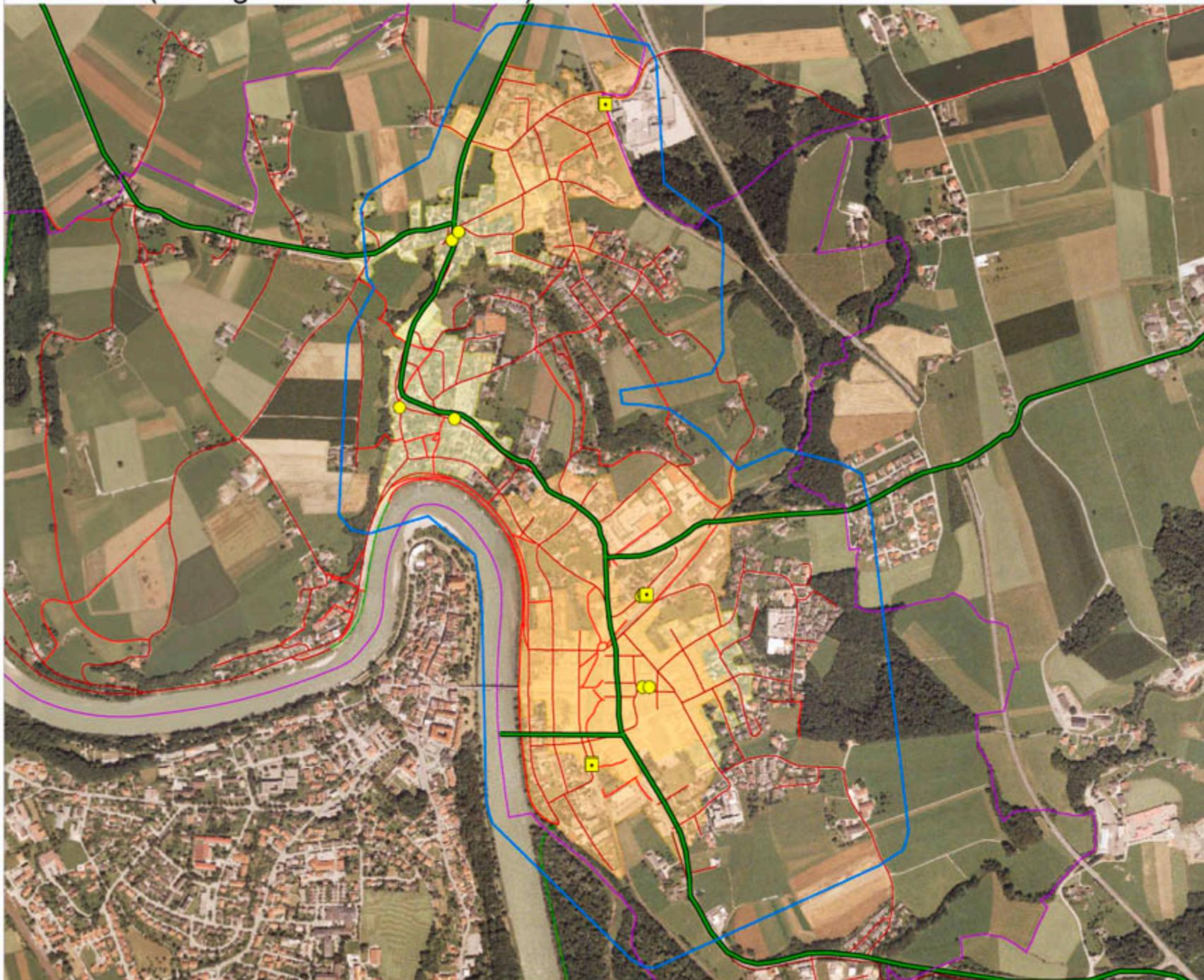
**SAGIS**

<http://www.salzburg.gv.at/sagis>  
E-Mail: [sagis@salzburg.gv.at](mailto:sagis@salzburg.gv.at)  
Bearbeitung: Irene Schmidt, Ref.: 7/01  
Erstellungsdatum: 22.06.2004  
Keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit

# Karte 5: Verkehrswegenetz und Einzugsbereiche der Bus- und Bahnhaltestellen (Stadtgemeinde Oberndorf)

## Legende:

-  Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze
-  Landesstraßen
-  Gemeindestraßen (Las Vegas)
-  Treppelwege
-  Radwege
-  Fußwege
-  Bahnhaltestelle
-  Bushaltestelle
-  500m fußläufige Erreichbarkeit Bahn
-  300m fußläufige Erreichbarkeit Bus



1:10.000

Salzburger Geographisches Informationssystem

**SAGIS**

<http://www.salzburg.gv.at/sagis>  
E-Mail: [sagis@salzburg.gv.at](mailto:sagis@salzburg.gv.at)  
Bearbeitung: Irene Schmid, Ref.: 7/01  
Erstellungsdatum: 22.06.2004  
Keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit

# Karte 6: Aggregation und Gewichtung der Teilanalysen (Stadtgemeinde Oberndorf)



Legende:

-  Untersuchungsraum
-  Gemeindegrenze

**Aggregation der Teilanalysen**

-  gering
-  mittel
-  hoch
-  sehr hoch



1:10.000

Salzburger Geographisches Informationssystem

**SAGIS**

<http://www.salzburg.gv.at/sagis>  
E-Mail: [sagis@salzburg.gv.at](mailto:sagis@salzburg.gv.at)  
Bearbeitung: Irene Schmidt, Ref.: 7/01  
Erstellungsdatum: 22.06.2004  
Keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit





**ABTEILUNG 7 - RAUMPLANUNG**  
Referat 7/01 - Landesplanung und SAGIS

**Salzburger**  
**Geographisches Informationssystem**  
**SAGIS**

Daten, Karten & Analysen  
[www.salzburg.gv.at/gis](http://www.salzburg.gv.at/gis)



*Land Salzburg*

*Für unser Land!*