

Wir entwickeln die Stadt



STADT : SALZBURG

#salzburgneuplanen

Grundlagen- bericht 2021

REK Räumliches
Entwicklungskonzept



Stadt
Planung

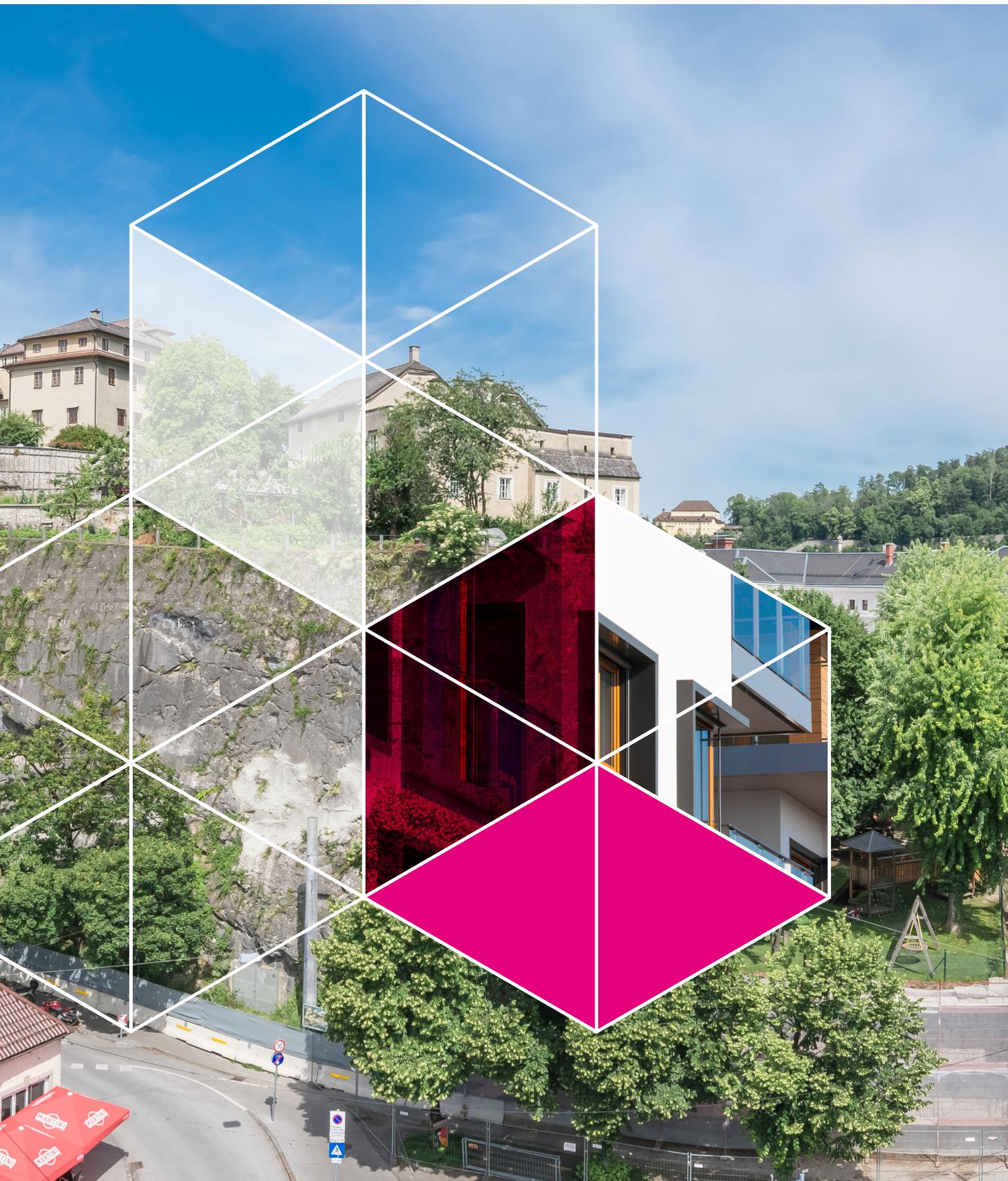
Kapitel 4

Siedlungsstruktur der Stadt Salzburg

Inhaltsübersicht

- 4.1 Stadtgliederung und Gebäudehöhen
- 4.2 Siedlungstypologie
- 4.3 Bestandsdichten
- 4.4 Historische Baustruktur
- 4.5 Gebäudenutzung
- 4.6 Nahversorgung
- 4.7 Raumeinheiten



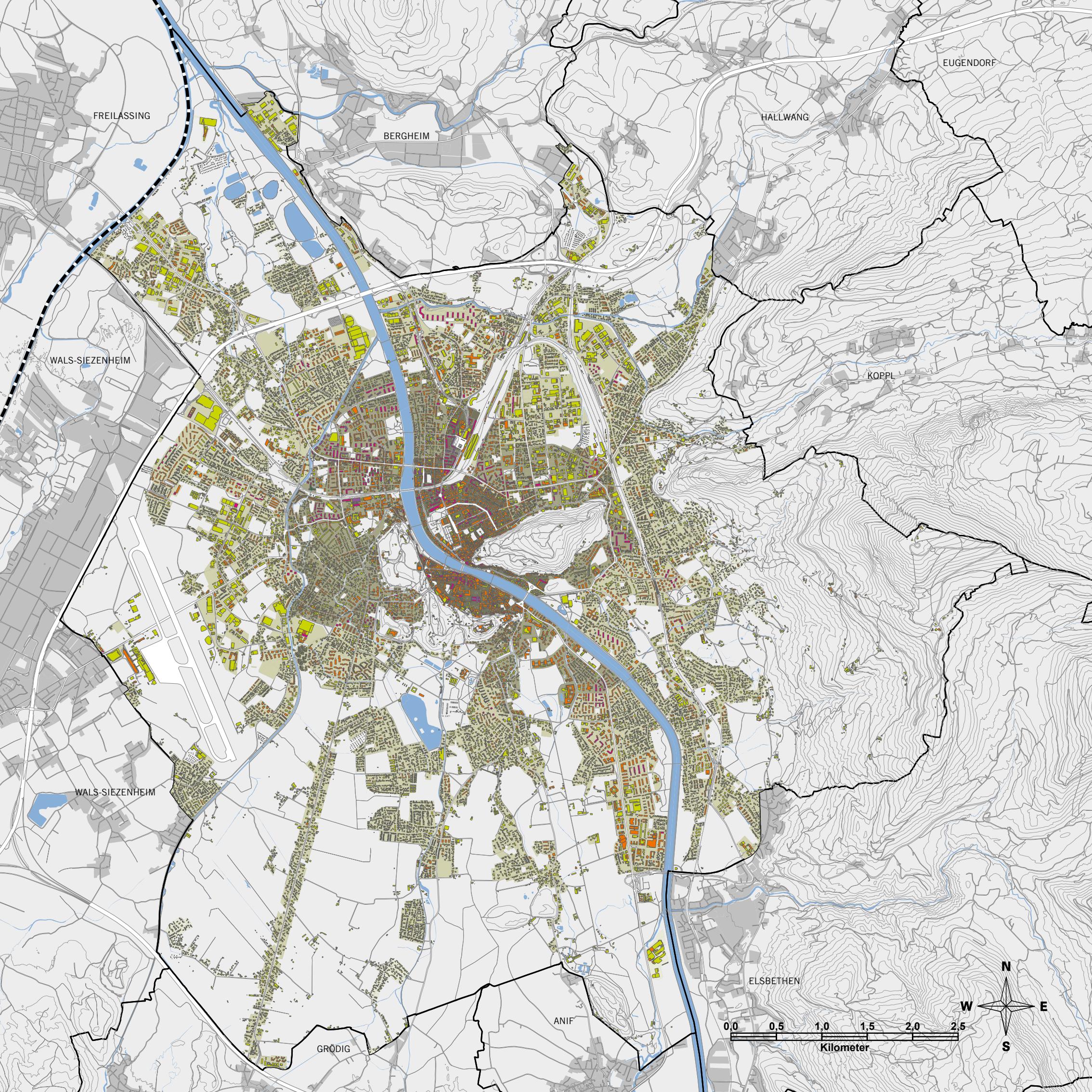


Einleitung

Im Kapitel 4 „Siedlungsstruktur der Stadt Salzburg“ werden verschiedene siedlungsstrukturelle Aspekte dargestellt: Das Stadtgebiet wird nach den städtebaulichen Gegebenheiten und Funktionen gegliedert und die jeweiligen Besonderheiten der gebauten Strukturen und ihre Nutzungen werden beschrieben. In diesem Kapitel werden die Gebäude in Bezug auf ihre Höhenentwicklung, ihre Siedlungstypologien sowie die bestehenden Baudichten untersucht und kategorisiert. Hinsichtlich der Nutzungen werden die bestehenden Gebäude nach Nutzungsarten differenziert dargestellt.

Wichtig für die Beschreibung der gebauten Strukturen ist die Berücksichtigung des historisch und städtebaulich schützenswerten Bestands und die Auseinandersetzung mit der historischen Stadtentwicklung. Die Stadt Salzburg hat verschiedene Schutzkategorien zu berücksichtigen, insbesondere im Bereich der vom UNESCO-Welterbe umfassten Altstadt. Eine Beschreibung der historischen Stadtentwicklung und die Zuordnung der Stadtteile in sogenannte Raumeinheiten zeigen Entwicklungsschritte und Charakteristika der Stadtteile. In diesem Kapitel wird darüber hinaus auch die Versorgungsqualität der Bewohner*innen mit Gütern des täglichen Bedarfs hinsichtlich der Erreichbarkeit von Nahversorgern untersucht.

Die Auseinandersetzung mit den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bildet eine Grundlage für eine nachhaltige, urbane und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. All die dafür relevanten Themen werden nachfolgend untersucht und prägen die Siedlungsstruktur der Stadt Salzburg.



FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

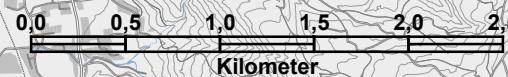
KOPL

WALS-SIEZENHEIM

GRÖDIG

ANIF

ELSBETHEN



Legende:

Stadtgliederung

	Innenstadt
	Urbaner Kern
	Äußere Stadt
	Siedlungen im Landschaftsraum

Gebäudehöhen

	bis 2 Geschoße
	3 bis 5 Geschoße
	6 bis 8 Geschoße
	über 8 Geschoße
	2021 in Bau befindlich

Kapitel 4.1

Stadtgliederung und Gebäudehöhen

Nach ihren städtebaulichen und funktionalen Gegebenheiten werden die bebauten Bereiche der Stadt in vier Zonen unterteilt. Die städtebaulichen Gegebenheiten fließen hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Siedlungsstruktur und der bestehenden Bebauungsdichten in die Zonenaufteilung ein (vgl. cbb 2015). Die funktionalen Gegebenheiten werden mit der nachfolgenden Nutzungsstruktur abgebildet. Die Einteilung der Stadtgliederung wird für eine nachfolgende Beurteilung von möglichen Entwicklungsschwerpunkten und Festlegung von Bebauungsgrundlagen herangezogen.

Stadtgliederung

Innenstadt

Die Innenstadt prägt das Identitätsbild der Stadt Salzburg. Sie umfasst die historische Altstadt beidseits der Salzach, die Neustadt und das nähere Umfeld westlich des Hauptbahnhofes. Aufgrund der zentralen Lage spielen hier Infrastruktureinrichtungen und öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen eine bedeutende Rolle. In diesem Stadtbereich liegen mitunter auch die höchsten Dichtewerte der Stadt mit GFZ Werten von überwiegend über 3,0. Dabei korrespondiert die städtebauliche Struktur mit den Bebauungsdichten. Dominiert wird diese dichte Bebauungsstruktur von einer überwiegend homogenen und geschlossenen Bebauung, wobei die stadtbildprägende Villenbebauung z. B. entlang des Giselakais oder auch an den Hängen der Stadtberge geringere Dichten aufweist.

Urbaner Kern

Der die Innenstadt umgebende urbane Kern ist durch seine städtische Struktur ablesbar. Prägend für diesen Stadtbereich sind eine überwiegend dichte Bebauung, die durch Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise dominiert wird, sowie eine hohe Funktionsdurchmischung. Das Antlitz des urbanen Kerns zeichnet sich zusätzlich durch Straßen und Plätze mit urbanem Charakter sowie durch Alleen und stadtbildprägende Parkanlagen aus.

Äußere Stadt

Die städtebaulichen Strukturen der äußeren Stadt sind im Gegensatz zur Innenstadt und zum urbanen Kern, bedingt durch die intensive Siedlungsentwicklung nach 1945, städtebaulich sehr heterogen. Neben Geschosswohnungsbauten prägen Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise das Siedlungsbild, vielfach ohne dass dabei Quartiere oder großräumige homogene städtische Strukturen nachvollziehbar abzulesen wären. Weiters liegen hier die teils ausgedehnten gewerblich bzw. gemischt genutzten Bereiche, wie zum Beispiel in Liefering entlang der Münchner Bundesstraße, in Maxglan entlang der Innsbrucker Bundesstraße oder in Salzburg-Süd an der Alpenstraße in der äußeren Stadt.

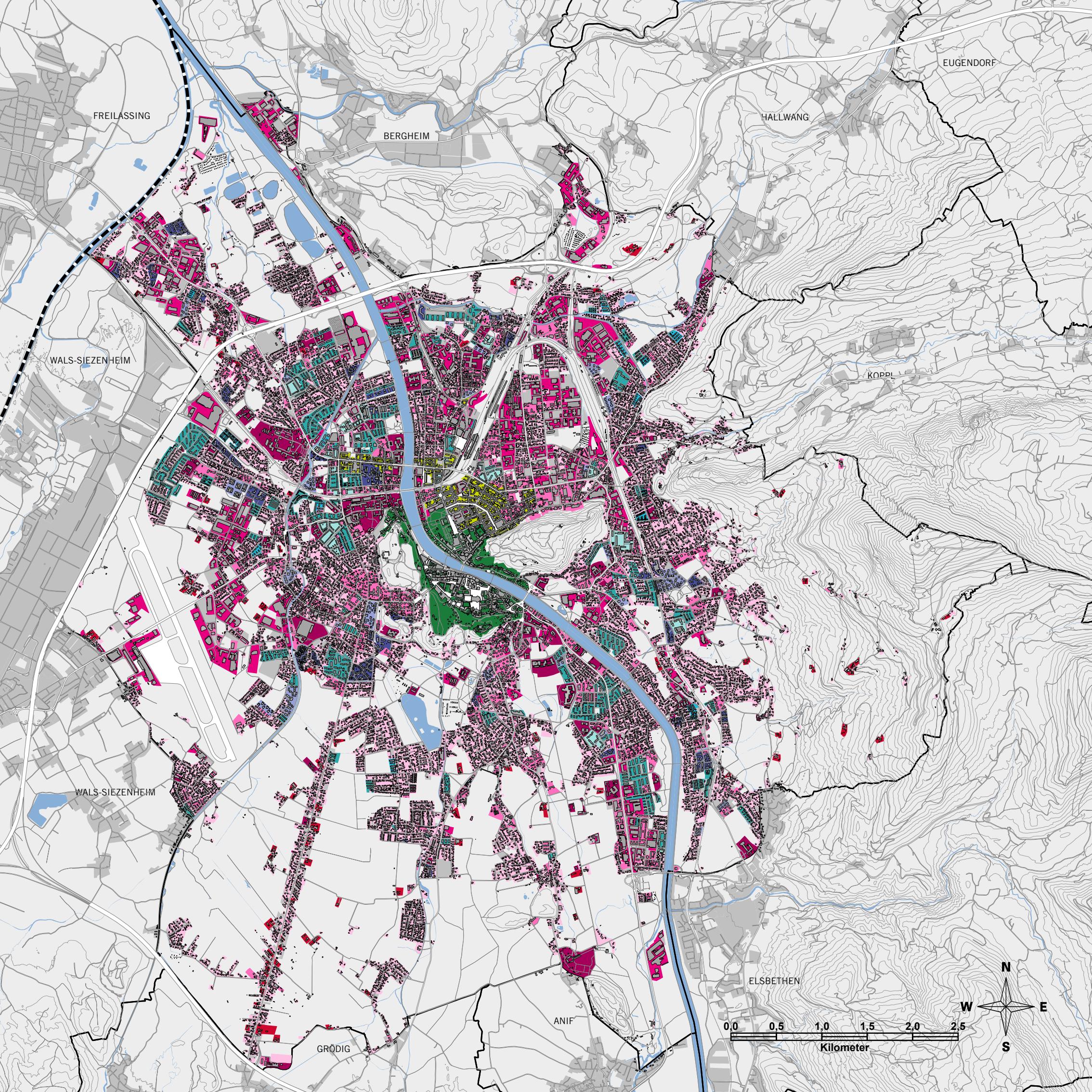
Siedlungen im Landschaftsraum

Im Übergang zur Landschaft haben sich in peripheren Lagen und in landschaftsräumlich sensiblen Bereichen locker bebaute Wohnsiedlungsgebiete entwickelt. Diese Siedlungen sind aufgrund ihrer fehlenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr und auch hinsichtlich der Erreichbarkeit weiterer Infrastruktureinrichtungen unterversorgt und sind in Stadtrandlagen, insbesondere in den Bereichen Moos und Morzg, entlang der Gaisberghänge sowie im Bereich der Salzachseen vorzufinden.

Gebäudehöhen

Der nebenstehende Plan P 4.1 zeigt die vorhandenen Gebäudehöhen nach Geschoßen. Es ist ersichtlich, dass in den innerstädtischen Bereichen der Innenstadt und des urbanen Kerns Gebäudehöhen von fünf bis sieben Geschoßen überwiegen. Auch in Teilen der äußeren Stadt, wie im Teilraum Alpenstraße, Teilen von Parsch, Liefering und Itzling finden sich Gebäude dieser Größenordnung. Die höchsten Gebäude befinden sich im Bereich Bahnhof, St.Julien-Straße und Ignaz-Harrer-Straße. Die Geschosswohnungsbauten in der äußeren Stadt weisen überwiegend Höhen von drei bis fünf Geschoßen auf. In den kleinteilig strukturierten Siedlungsgebieten dominiert eine Geschosshöhe von ein bis drei Geschoßen.





FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

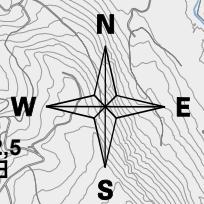
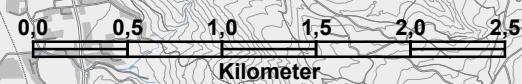
KÖPPL

WALS-SIEZENHEIM

GRÖDIG

ANIF

ELSBETHEN



Legende:**Freistehende Strukturen**

	kleinteilige Strukturen
	mittlere Strukturen
	großvolumige Strukturen
	Hofstellen
	Sonderbauten und Solitäre

Geschlossene Strukturen

	geschlossene Bebauung
	gewachsene Altstadt

Wohnsiedlungen

	Blockrand
	Kamm
	Punkt
	Sonderform
	Zeile

Kapitel 4.2

Siedlungstypologie

Die Stadt weist eine Vielfalt an Bebauungsstrukturen auf. Die Bebauungsstruktur wird von der Nutzung bestimmt. Wesentliche Beurteilungsgrößen für die Siedlungsstruktur sind die Bautypologien (u. a. Einzelhaus, Zeile, Blockrand, Solitär), die Anordnung des Gebäudes am Grundstück und die sich daraus ergebende Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die Gebäudehöhe.

Insgesamt ist für die Bewertung der Siedlungsstruktur die Wirkung in größeren Raumeinheiten im Vordergrund gestanden, daher können einzelne Gebäude innerhalb einer Strukturklasse abweichend sein.

Freistehende Strukturen

In vielen Stadtteilen dominieren kleinteilige freistehende Strukturen, in vielen Fällen Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser, den Siedlungsraum.

Freistehende mittlere Strukturen sind ebenfalls über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Sie umfassen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch gewerbliche Nutzungen.

Großvolumige freistehende Strukturen beinhalten in großen Teilen gewerbliche Nutzungen und sind über die verschiedenen Stadtteile verteilt. Ausgedehnte Bereiche mit großvolumigen Strukturen finden sich in Liefering-Rott, Kasern, Gnigl, Schallmoos, Lehen, Maxglan und entlang der Alpenstraße.

Die Hofstellen, die zumeist an den Rändern der Stadt zu finden sind, wurden auf Grund ihrer vielfältigen Nutzungen, besonderen Bebauungsstrukturen und vielfältigen Anordnungen auf den jeweiligen Grundstücken als eigenständige Einheit abgegrenzt.

Die Kategorie Solitäre und Sonderbauten umfasst Bauten für Bildung wie Schulen und Universitäten, Krankenhäuser und Kirchen, aber auch andere Sonderbauten wie beispielsweise den Bahnhof. Sie sind über das gesamte Stadtgebiet

verteilt und auf Grund ihrer unterschiedlichen Nutzungen auch in ihrer Kubatur und Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken sehr vielfältig.

Geschlossene Strukturen

Große Teile der Neustadt sowie die Strukturen entlang der Ignaz-Harrer- und Saint-Julien-Straße sind geschlossen bebaut. Die Wirkung der geschlossenen Strukturen auf den Siedlungsraum ist eine gänzlich andere als die der sonst im Stadtgebiet vorherrschenden offenen Strukturen.

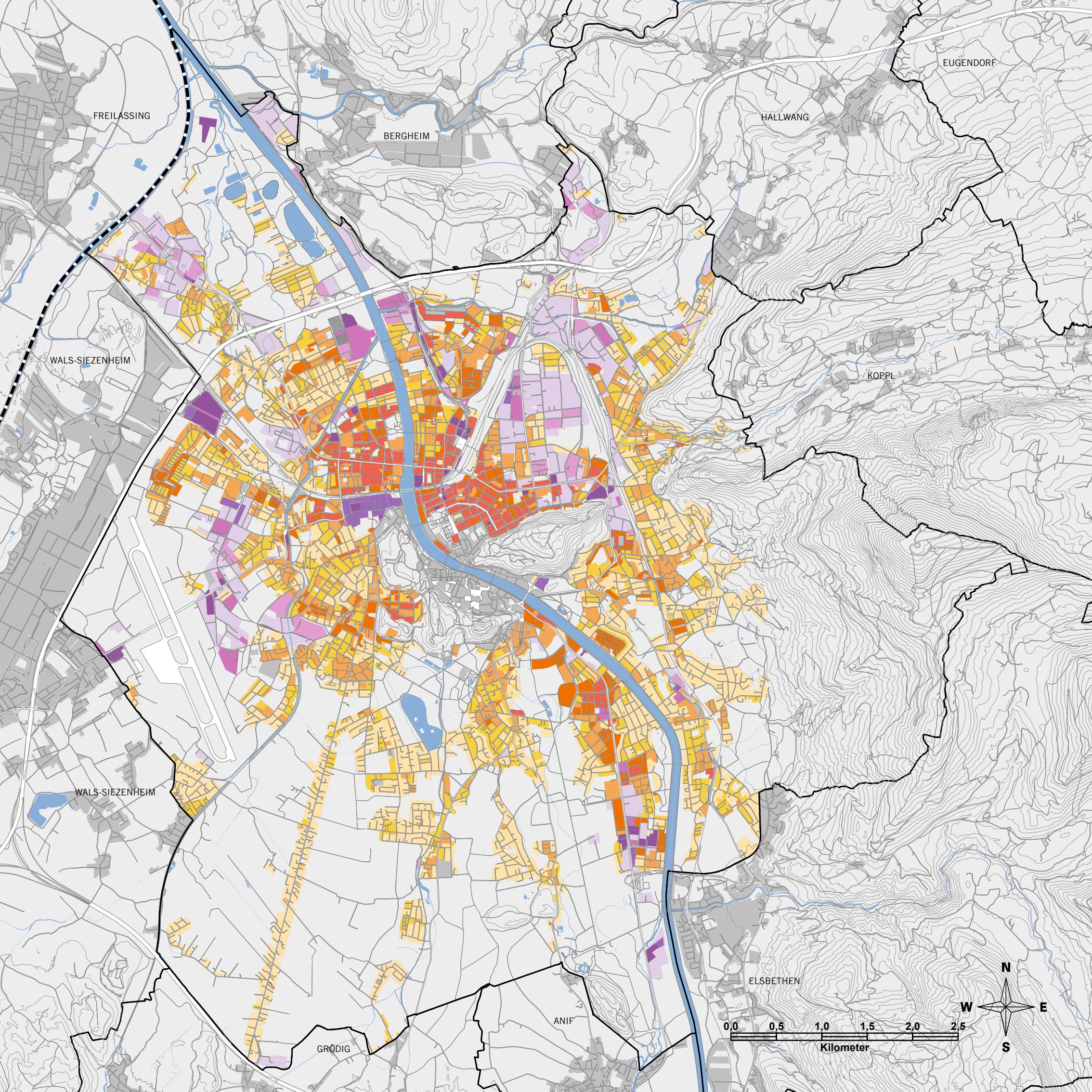
Die Altstadt wurde auf Grund ihrer vielschichtigen und sich überlagernden Strukturen als eigene Kategorie abgegrenzt. Die Grenzen folgen hier der gleichnamigen Raumeinheit.

Wohnsiedlungen

Die Siedlungen in ihren unterschiedlichen typologischen Ausprägungen (Blockrand, Kamm, Punkt, Sonderform und Zeile) bilden baustrukturelle und in vielen Fällen auch bauhistorische Einheiten. Die typologischen Ausprägungen beschreiben die Anordnung der einzelnen Baukörper zueinander, ihre Anordnung am Grundstück sowie ihre Beziehungen zum öffentlichen und privaten Freiraum. Die Bautypologie lässt in vielen Fällen Rückschlüsse auf die Entstehungszeit der einzelnen Siedlungen zu.

Für die Abgrenzung der einzelnen Siedlungen wurden verschiedene Faktoren herangezogen. Im Rahmen einer Erhebung wurde einerseits ein Schwellenwert von ca. 80–100 Wohnungen herangezogen. Darüber hinaus waren aber auch die strukturelle Einheitlichkeit sowie die Wirkung als bauliches Ensemble sowie die Wirkung auf und Interaktion mit dem öffentlichen Raum wichtige Parameter für die Abgrenzung und Bewertung der Siedlungen sowie ihrer typologischen Ausprägungen. Unter den verschiedenen Formen der Siedlung ist die Zeile besonders häufig verbreitet, während die anderen Formen (bis auf den Kamm) relativ gleich häufig vorkommen.





FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

KOPPL

WALS-SIEZENHEIM

ANIF

GRÖDIG

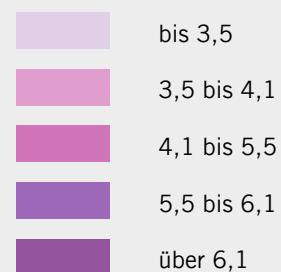
ELSBETHEN

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5
Kilometer

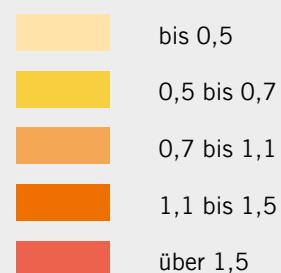


Legende:

Teilgebiete vorwiegend Gewerbe (BMZ)



Teilgebiete vorwiegend Wohnen (GFZ)



Plangrundlage: Magistrat Salzburg, SAGIS (09.2020)
 Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, ICRA, iSpace
 Datenstand: 28.04.2021
 Erstellt am: 15.06.2021

Kapitel 4.3

Bestandsdichten

Der Plan P 4.3 zeigt die bestehende Dichteverteilung. Grundlage für diese Untersuchung sind die grundstücksbezogenen Bestandsdichten laut Gebäudekartierung (Aktualisierung April 2021), jeweils aggregiert auf die insgesamt 3.164 Teilgebiete der rechtswirksamen Bebauungspläne. In Bearbeitung befindliche Bebauungspläne, als Bauland ausgewiesene Flächen, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde (z. B. Bereich der Altstadt), sowie Teilgebiete, die überwiegend in Nicht-Baulandkategorien liegen, sind in der Plandarstellung nicht berücksichtigt. Für die 2.760 Teilgebiete mit einer überwiegenden Wohnnutzung (d.h. die Widmungskategorien des FWP 1997 „Dorfgebiet“, „Reines Wohngebiet“, „Erweitertes Wohngebiet“, „Kerngebiet“ und „Förderbarer Wohnbau“) wurde die Geschoßflächenzahl (GFZ) und für jene 404 Teilgebiete mit einer überwiegenden gewerblichen Nutzung (d.h. die Widmungskategorien des FWP 1997 „Betriebsgebiet“, „Gewerbegebiet“, „Handels-großbetriebe“, „„Beherbergungsgroßbetriebe“ und „Sonderflächen“) wurde die Baumassenzahl (BMZ) zur Beurteilung herangezogen.

Beschreibung Bestandsdichten

Für die Untersuchung der Bestandsdichten wurden die Teilgebiete in jeweils fünf Dichteklassen eingeteilt: Hinsichtlich der Verteilung der Bestandsdichten zeigt sich, dass 78% der Teilgebiete, die im Flächenwidmungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, mit einer geringen Dichte (Bestandsdichten bis BMZ 3,5 und 3,5 bis 4,1) bebaut sind. Rund 12% der gewerblich genutzten Teilgebiete weisen die höchsten Bestandsdichten mit einer BMZ über 6,1 auf.

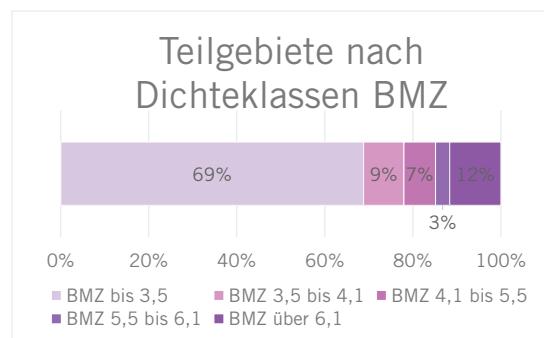


Abbildung 4.1: Anteile der Teilgebiete nach Dichteklassen BMZ; Quelle: ICRA 2021, iSpace 2021

Diese Dichten liegen in den Bereichen Europark, Landeskliniken, Messezentrum und teils in den Gewerbegebieten in Maxglan, Schallmoos und an der Alpenstraße. Die Abbildung 4.1 zeigt die Anteile nach Klassen der gewerblich ausgewiesenen Teilgebiete. Die durchschnittliche Bestandsdichte über alle vorwiegend gewerblich ausgewiesenen Teilgebiete liegt bei einer BMZ von ca. 3,22.

Bezüglich der Teilgebiete mit einer GFZ-Ausweisung finden sich die Gebiete mit der niedrigsten Bestandsdichte (GFZ bis 0,5) in Einfamilienhausgebieten in Stadtrandlage sowie teils auch in innerstädtisch liegenden kleinteilig strukturierten Bereichen. Siedlungsbereiche in der Dichteklasse GFZ 0,5 bis 0,7 umfassen ebenfalls locker bebaute Gebiete mit kleinteiligen Bauungsstrukturen. In der Dichteklasse GFZ 0,7 bis 1,1 liegen verdichtete Siedlungsbereiche, d.h. verdichteter Flachbau und mehrgeschossige Gebäude. Die beiden Dichteklassen mit einer GFZ ab 1,1 und über 1,5 umfassen Bereiche mit größeren Geschoßbauten und Blockrandstrukturen. Bereiche mit der höchsten Bestandsdichte befinden sich innerstädtisch in den Stadtteilen Lehen, Elisabeth-Vorstadt, Andräviertel, Itzling und Salzburg-Süd. Die Abbildung 4.2 zeigt die Dichteverteilung nach GFZ-Klassen der entsprechenden Teilgebiete. Rund 65% der Teilgebiete weisen Bestandsdichten in den beiden niedrigsten Dichteklassen bis GFZ 0,5 und 0,5 bis 0,7 auf. 18% der Teilgebiete weisen eine Bestandsdichte der nächsthöheren Dichteklasse GFZ 0,7 bis 1,1 auf. Nur 8 bzw. 9% der Teilgebiete weisen eine Dichte mit einer GFZ über 1,1 bzw. über 1,5 auf. Die durchschnittliche Bestandsdichte über alle vorwiegend als Wohngebiete ausgewiesenen Teilgebiete liegt bei einer GFZ von ca. 0,79.

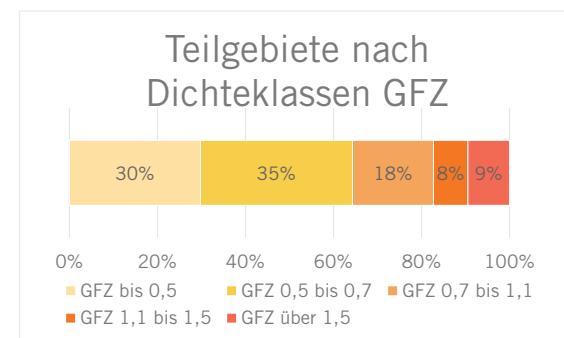
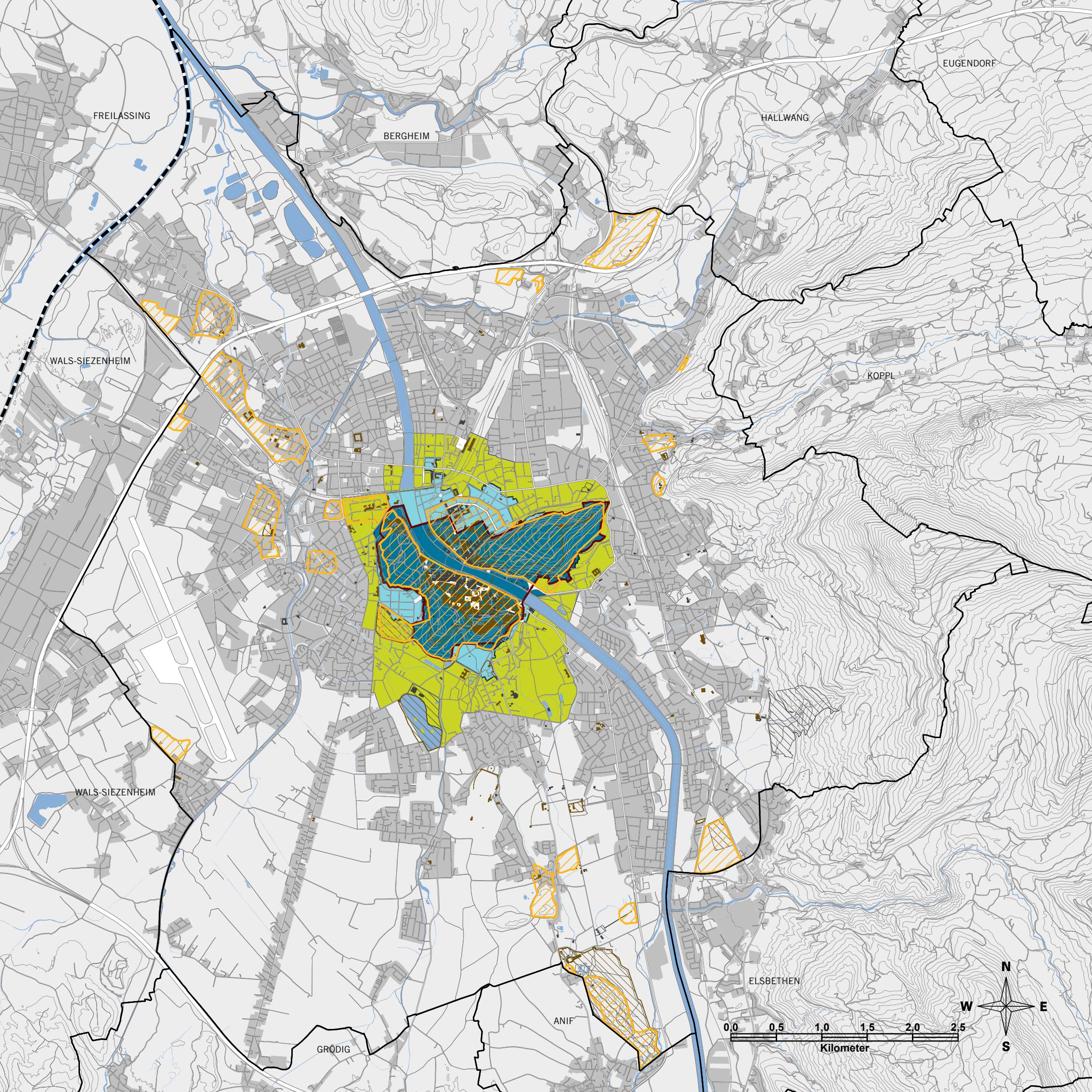


Abbildung 4.2: Anteile der Teilgebiete nach Dichteklassen GFZ; Quelle: ICRA 2021, iSpace 2021



FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

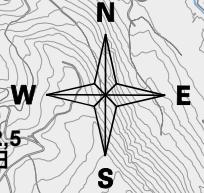
KOPPL

WALS-SIEZENHEIM

ELSBETHEN

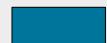
ANIF

GRÖDIG



Legende:**Archäologie**

Archäologisch besonders wichtig erscheinende Flächen

Schutzgebiete Altstadtschutzgesetz 1980

Schutzzone I



Schutzzone II

UNESCO Weltkulturerbe

UNESCO Schutzzone



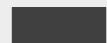
UNESCO Pufferzone

Denkmalschutz

Bauten unter Denkmalschutz - § 2 öffentlich



Denkmalschutzgebiete - § 2 öffentlich



Bauten unter Denkmalschutz - § 3 privat



Denkmalschutzgebiete - § 3 privat

Kapitel 4.4

Historische Baustruktur

Im nachfolgenden Kapitel werden die wesentlichen Kategorien dargestellt, welche die historische Stadt beschreiben und charakterisieren und die für die weitere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet relevant sind. Weiters wird die Siedlungsstruktur an Hand einer Beschreibung der bauhistorischen Entwicklung seit dem Jahr 1920 in ihren historischen Kontext gestellt.

Archäologisch besonders wichtig erscheinende Flächen

Die nebenstehende Plandarstellung zeigt die archäologisch besonders wichtig erscheinenden Flächen. Diese beziehen sich auf Fundstätten frühgeschichtlicher und vorgeschichtlicher Siedlungsansätze in Salzburg. Dort, wo diese archäologischen Zonen nicht in Baulandwidmungen und bereits bebauten Bereichen liegen, kann im Rahmen einer Interessensabwägung durch eine entsprechende Abgrenzung des Baulandes eine Freihaltung dieser Zonen sichergestellt werden, bzw. sind diese Flächen im Rahmen einer Umwidmung auf vorhandene archäologische Gegebenheiten zu überprüfen.

Zone I und II nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz

Das Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 (Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980) definiert die historisch bedeutsame Altstadt von Salzburg mittels Festlegung von zwei Schutzzonekategorien. Für diese Bereiche kommen nach diesem Gesetz besondere Bestimmungen zur Erhaltung und Pflege der Stadtgestalt, Baustruktur und Bausubstanz sowie der Bewahrung und Entfaltung der vielfältigen urbanen Funktionen im Lebensraum der Stadt zur Anwendung. Die Schutzzone I umfasst dabei die historisch gewachsene Altstadt, Teile von Mülln und die Stadtberge Festungsberg, Mönchsberg und Kapuzinerberg. Die Schutzzone II umfasst weitere historisch bedeutsame und erhaltenswürdige Bereiche außerhalb der Altstadt, die von gründerzeitlicher Bebauung und von Bauten aus den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts charakterisiert sind.

UNESCO Welterbezone inkl. Pufferzone

Die Altstadt von Salzburg in den Bereichen links und rechts der Salzach, dem inneren Nonntal, dem inneren Mülln, Mönchsberg, Festungsberg und Kapuzinerberg wurde 1996 in die Liste des UNESCO Welterbes aufgenommen. Im Wesentlichen entspricht dies dem Bereich der barock überformten, spätmittelalterlichen Stadt innerhalb der historischen Stadtmauern. Diese Welterbe Kernzone umfasst eine Fläche von 236 ha und somit ca. 3,6% des Stadtgebietes mit 786 charakteristischen Bauten (davon 508 Denkmäler). Seit 1. Jänner 2017 ist die Welterbe-Kernzone vollständig in die Altstadt-Schutzzone I integriert.

Die Pufferzone umfasst 467 Hektar und ist in den Richtlinien der UNESCO zum Schutz der Welterbe-Kernzone vorgesehen. Sie umschließt die Kernzone und soll mithilfe einer am Bestand orientierten Bebauung zur Bewahrung von Sichtachsen und Blickbeziehungen der Kernzone beitragen. Den baulichen Großteil dieser Zone bildet die Altstadt-Schutzzone II, mit eigenen gesetzlichen Bestimmungen für 315 charakteristische Bauten nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz, und auch alle übrigen Bauten in der Zone II.

Bauten und Gebiete unter Denkmalschutz – öffentlich und privat

In der nebenstehenden Plandarstellung sind die Gebäude und Gebiete eingetragen, die den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSG 1923) gemäß § 2 (für öffentliche Bauten) bzw. § 3 (für private Bauten) unterliegen. Der überwiegende Teil dieser geschützten Gebäude liegt im Bereich der Altstadt, darüber hinaus unterliegen kirchliche Bauten und im Stadtgebiet verteilte Einzelgebäude dieser Schutzkategorie. Weitere Denkmalschutzgebiete außerhalb der Altstadt befinden sich etwa in Hellbrunn, im Bereich Schloss und Weiher Leopoldskron und dem Aigner Park im Stadtteil Aigen.

4.4 Historische Baustruktur

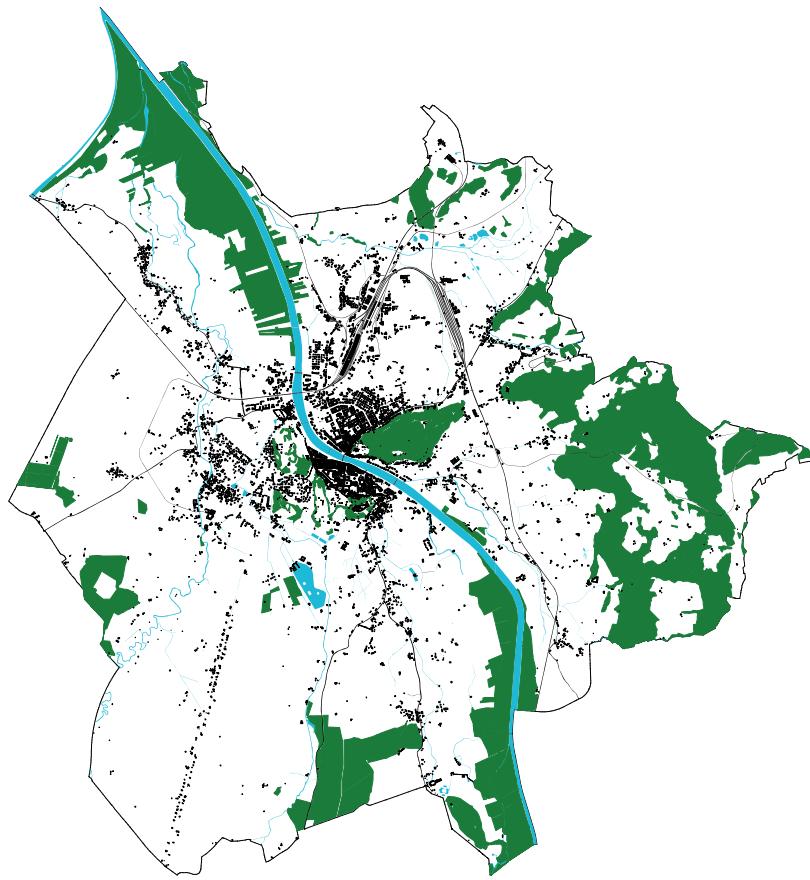


Abbildung 4.3: Die Stadt Salzburg 1920; Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Medicus 2019

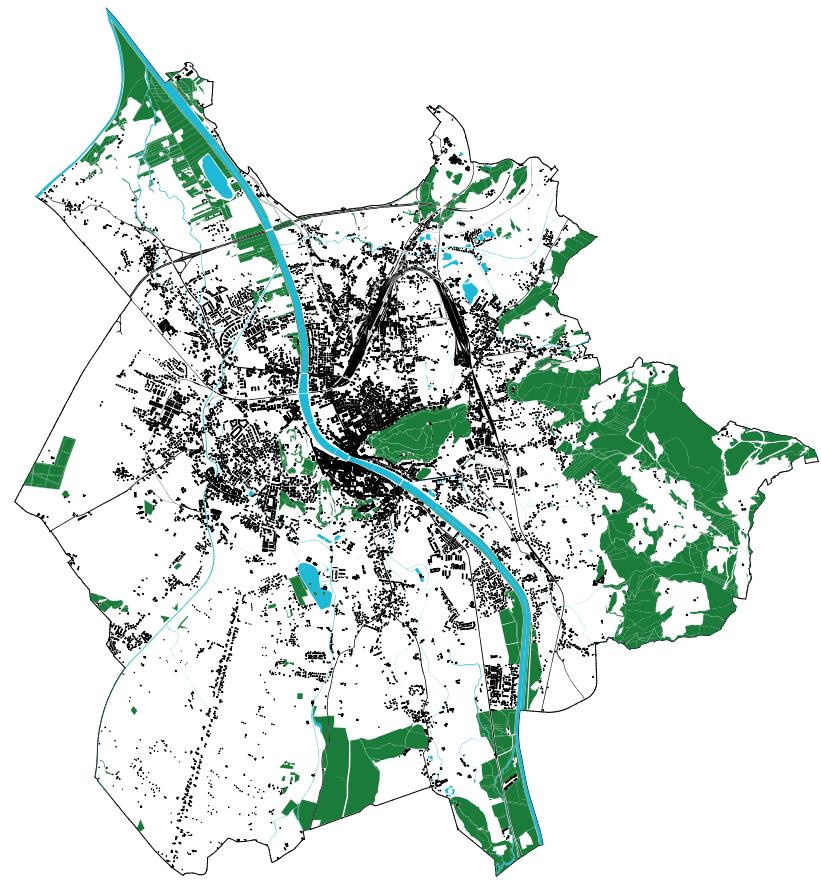


Abbildung 4.4: Die Stadt Salzburg 1950; Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Medicus 2019

Bauhistorische Entwicklung

Nachfolgend und an Hand der obenstehenden Darstellungen wird die bauhistorische Entwicklung der Stadt der letzten hundert Jahre umrissen (vgl. Landeshauptstadt Salzburg 1999). Die vier Abbildungen 4.3 bis 4.6 zeigen den Gebäudebestand, die Hauptverkehrslinien (Hauptstraßen und Bahnlinien) sowie die Wasser- und Waldflächen in Abständen von jeweils 30 Jahren, beginnend mit dem Jahr 1920 (vgl. Amt für Stadtplanung und Verkehr, Medicus 2019).

In der Zusammenschau dieser vier Abbildungen zeigt sich der starke Zuwachs des Gebäudebestandes der letzten hundert Jahre, vor allem in der Nachkriegszeit, siehe Darstellungen der Jahre 1950 und 1980.

Im Jahr 1920 lebten rund 60.000 Einwohner*innen auf dem Gebiet der heutigen Stadtgemeinde Salzburg (vgl. Statistik Austria o.J.), wobei damals die Stadtteile Parsch, Aigen, Morzg, Leopoldskron, Maxglan, Taxham und Liefering (Teile der damaligen Gemeinde

Siezenheim), Gnigl, Kasern und Sam (damals Teile der Gemeinde Hallwang), Teile von Hellbrunn (damals Teil der Gemeinde Anif) noch nicht im Stadtgebiet von Salzburg lagen. Diese Eingemeindungen fanden in den Jahren 1935 und 1939 statt (zusätzlich kam es 1950 zu einer Änderung des Gemeindegebiets zur Gemeinde Bergheim). Die damals eigenständigen Gemeinden haben jeweils eigene Ortskerne entwickelt, die teilweise auch heute noch in der Stadtstruktur erkennbar sind.

Die Stadt Salzburg im Jahr 1920 (vgl. Abbildung 4.3) entsprach der heutigen Siedlungsstruktur weitgehend nur im Bereich der historischen Altstadt sowie des geschlossen bebauten Stadtgebiet der Neustadt (Andräviertel) im Norden bis in den Bereich der Elisabeth-Vorstadt. Ebenfalls bestand bereits die gründerzeitliche Bebauung in der Riedenburg und entlang der Salzach.

Die im Andräviertel begonnene Blockrandbebauung wurde nach der Zäsur des Endes der Monarchie trotz dahingehender Planungen nicht mehr weitergeführt. In den äußeren Stadtbereichen

bestanden Streusiedlungen mit gewachsenen Ortskernen entlang der Hauptverkehrswege, z. B. in Liefering, Gnigl und im Nonntal. Landschaftsprägende Einzelgebäude außerhalb der historischen Altstadt sind 1920 zum Beispiel das Borromäum in Parsch, das städtische „Versorgungsheim“ (heutiges Seniorenwohnhaus Nonntal) oder das Erholungsareal am Volksgarten sowie damals jüngere Industriebauten, wie die Anlagen der Bahn, des Gaswerks und die Rauchmühle in Lehen sowie die immer weiter aus- und umgebaute Stieglbrauerei in Maxglan. Landschaftlich sind die Außenbezirke der Stadt bäuerlich geprägt. Im Jahr 1920 sind einige Flüsse und Moorlandschaften der Stadt – wie die Glan und der Alterbach sowie das Leopoldskroner Moos noch großteils unreguliert und prägen ihre jeweiligen Landschaftsräume.

Die Stadtentwicklung in der Zeit der ersten Republik führte zu einer beschleunigten Vergrößerung der bebauten Siedlungsbereiche – vor allem der Drang nach dem „Eigenheim im Grünen“ ließ zahlreiche Stadtrandsiedlungen mit lockerer Bebauung entstehen. Städtische Wohnbauvorhaben

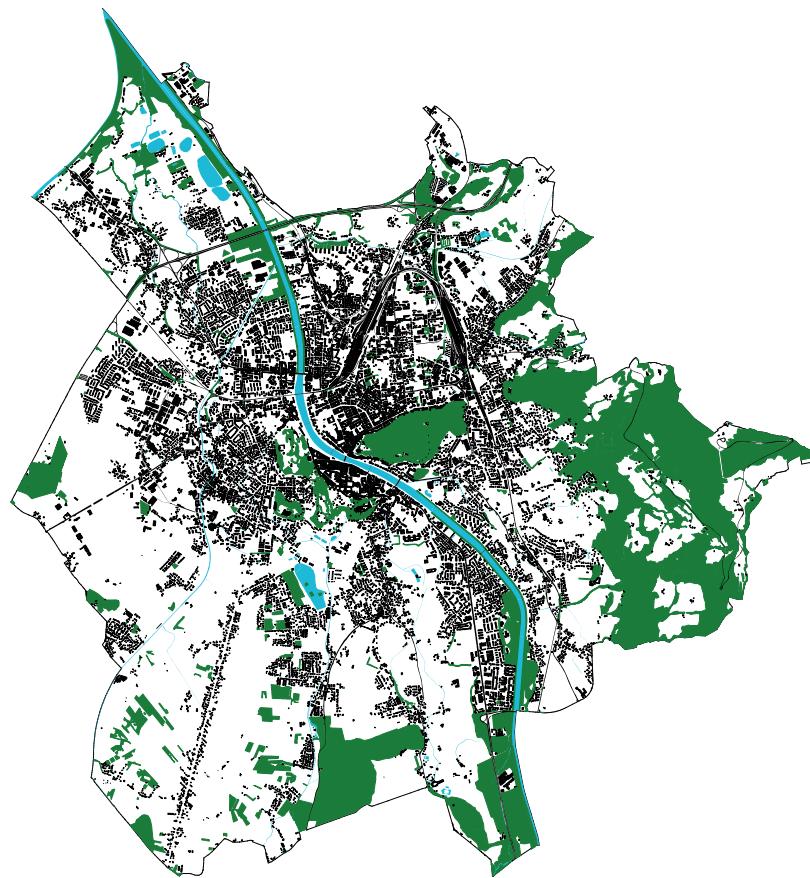


Abbildung 4.5: Die Stadt Salzburg 1980; Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Medicus 2019



Abbildung 4.6: Die Stadt Salzburg 2010; Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Medicus 2019

entstanden überwiegend in den Stadtteilen Lehen und in der Elisabethvorstadt. Größere Entwicklungsvorhaben, wie vorliegende Planungen für den Bereich Arenberg oder eines Teils der Aighhofgründe, wurden aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation nicht verwirklicht.

Die Zeit des Nationalsozialismus zwischen 1938 und 1945 lässt sich in der historischen Betrachtung der Stadtentwicklung in mehreren Bereichen ablesen: Einerseits wurden manche Planungen aus der Zeit der Ersten Republik, vor allem im Wohnbau in veränderter Form dann auch umgesetzt, wie zum Beispiel die Bebauung der Aighhofgründe in Maxglan oder Geschößwohnbauten in Lieferung, und neue Wohnbauten geschaffen, z. B. im Nonntal oder in Parsch in der Weichselbaumsiedlung.

Anders als zahlreiche, schlussendlich nicht realisierte Planungen aus dieser Zeit wurden neben militärischen Anlagen noch heute prägende Infrastruktureinrichtungen errichtet, wie die heutige Westautobahn und die Alpenstraße. Insbesondere im öffentlichen Verkehr erfuhr die Stadt

während dieser Zeit grundlegende Veränderungen hinsichtlich der 1940 erfolgten Stilllegung der Straßenbahnlinien und der Einführung des O-Busverkehrs.

Die Nachkriegszeit, die Phase des Wiederaufbaus und des Wirtschaftsaufschwungs sorgten in der Stadt Salzburg für eine deutliche Ausdehnung des Siedlungsgebietes und eine starke räumliche Veränderung, Abbildung 4.4 zeigt die Stadt im Jahr 1950. Diese Phase ging mit einem starken Anstieg der Stadtbevölkerung von ca. 103.000 Einwohner*innen im Jahr 1951 bis auf rund 139.000 Einwohner*innen im Jahr 1981 einher.

Durch die kriegsbedingten Zerstörungen und den starken Zuzug in dieser Zeit wurde die Neubebauung größerer Flächen für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs notwendig. Während in den Stadtrandlagen vermehrt Streusiedlungen aus Einfamilienhäusern entstanden, wurden für den sozialen Wohnungsbau Großsiedlungen, wie die Geschößwohnbauten in der Herrnau an der Alpenstraße und

zahlreiche weitere Geschößwohnbauten, insbesondere in Lehen und Lieferung errichtet.

In den fünfziger Jahren wurde beispielsweise die „Trabantenstadt Taxham“ als größtes Stadterweiterungsprojekt mit rund 4.000 Wohnungen realisiert.

Hinsichtlich gewerblicher Bauten kam es in der Nachkriegszeit durch die damals neue Grenzlage und die gute Anbindung zu den internationalen Verkehrswegen zu einer verstärkten Errichtung von großmaßstäblichen Gewerbegebieten mit einem Schwerpunkt auf Handel, Vertrieb und Logistik. Vorrangig an der Bahn inkl. Nebenbahnen entstanden in dieser Zeit in Schallmoos, Itzling, Gnigl, Maxglan und etwas später in Lieferung ausgedehnte Gewerbegebiete. In der Nachkriegszeit erfolgte auch die Modernisierung und Adaptierung des Flughafens Salzburg für den zivilen Luftverkehr.

Die Abbildung 4.5 zeigt die Stadt im Jahr 1980 in einer Phase einer beginnenden Konsolidierung und Verdichtung der gebauten Siedlungsbereiche. Die Goethesiedlung als letzte „Großsiedlung“ der

4.4 Historische Baustruktur

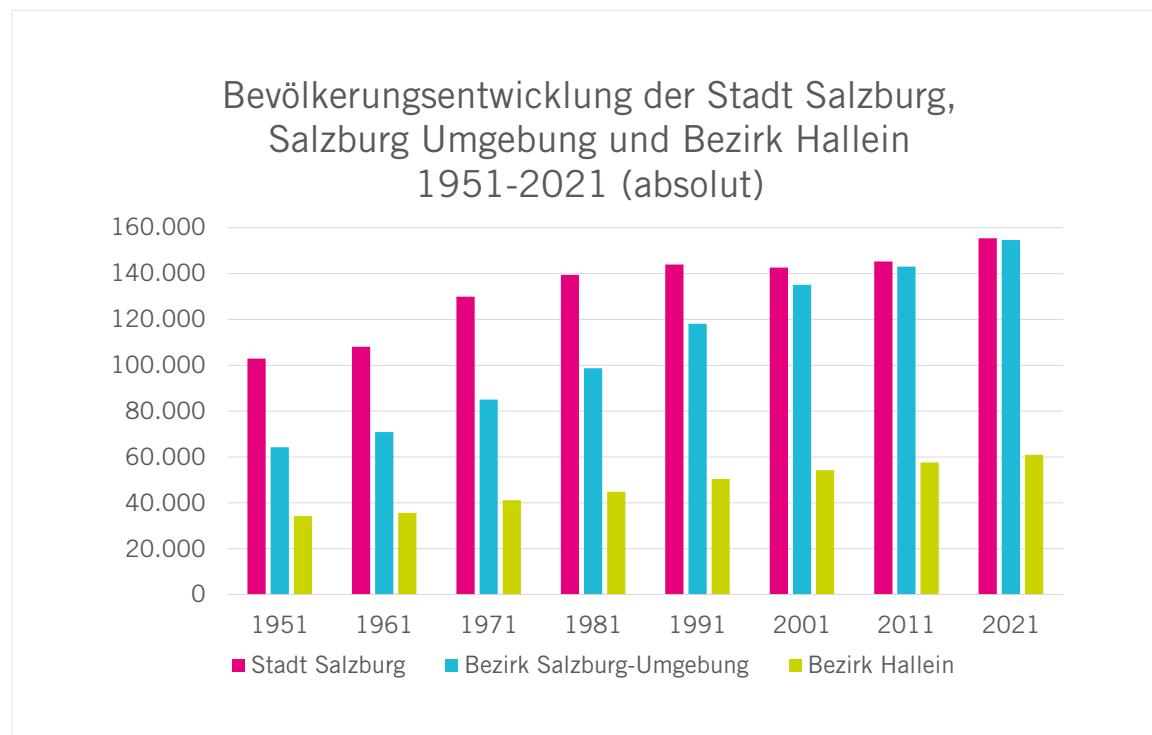


Abbildung 4.7: Bevölkerungsentwicklung 1951 bis 2021 der Stadt Salzburg, Salzburg-Umgebung und Bezirk Hallein;
Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2001, Registerzählung 2011, StatCube 2021

Stadt mit rund 1.200 Wohnungen wurde Ende der 60er bis Ende der 70er Jahre in Itzling errichtet und eine in den 1960er und 1970er Jahren geführte Diskussion zur langfristigen Ausrichtung der Stadtentwicklung führte schließlich zu einem Wendepunkt der Stadtplanung und einer verstärkten Zuwendung zur Bewahrung der bestehenden städtischen Landschaftsräume vor der voranschreitenden Bebauung.

Einher ging ein deutlich zurückgehender Bevölkerungsanstieg – in der Zeit von 1981 bis 2011 betrug der Zuwachs der Wohnbevölkerung lediglich noch knapp 6.000 Einwohner*innen. Diese Stagnation zeigt sich in der langfristigen Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung (siehe Abbildung 4.7, dargestellt wird der Zeitraum ab 1951, da zuvor aufgrund der Eingemeindungen keine Vergleichbarkeit gegeben ist). Gleichzeitig werden für die Bezirke Salzburg-Umgebung und

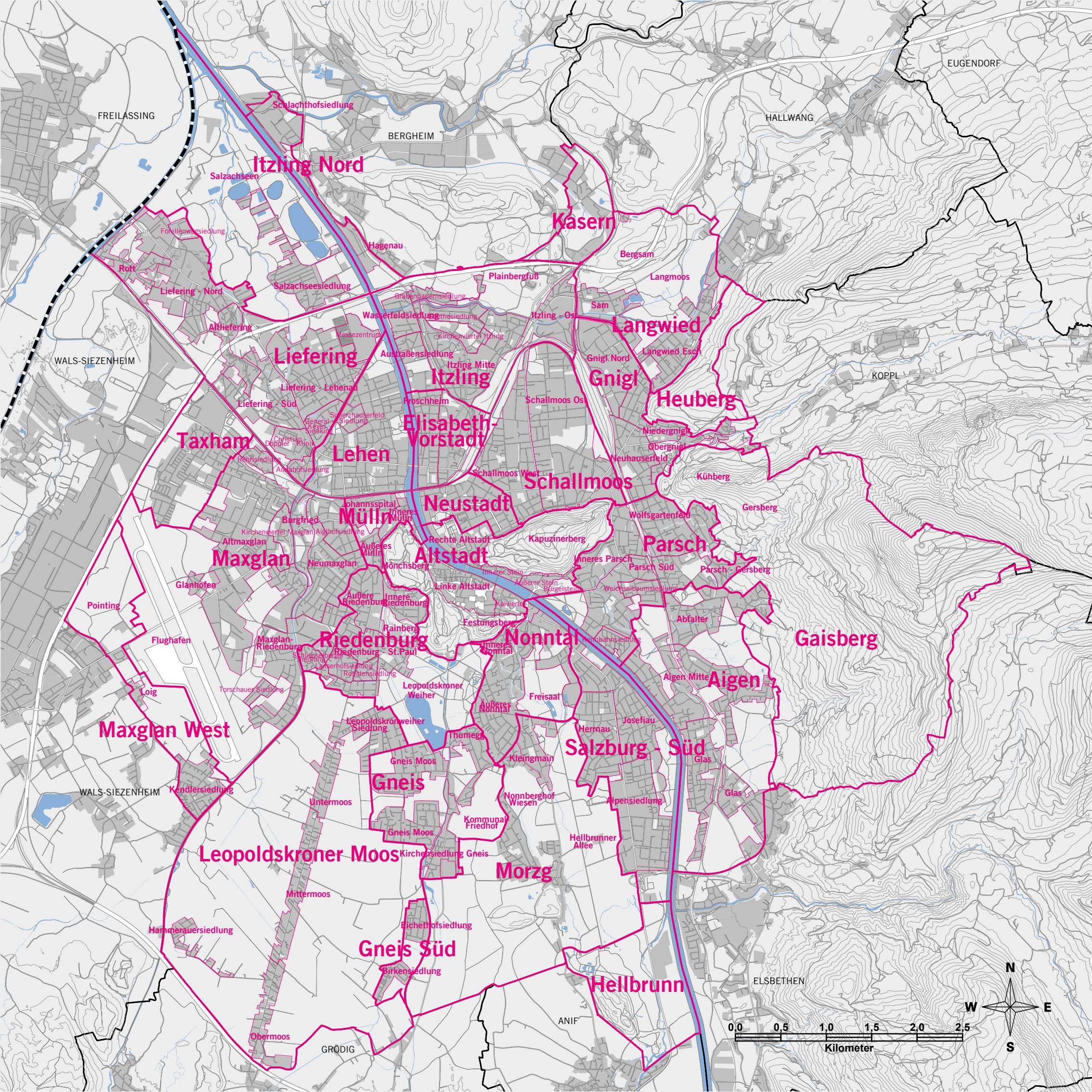
auch Hallein unverändert hohe Wachstumsraten verzeichnet, was dazu führt, dass im Jahr 2021 die Bevölkerung der Stadt Salzburg mit rund 155.400 Einwohner*innen nur noch unwesentlich größer ist als die des Bezirks Salzburg-Umgebung mit 154.600 Einwohner*innen.

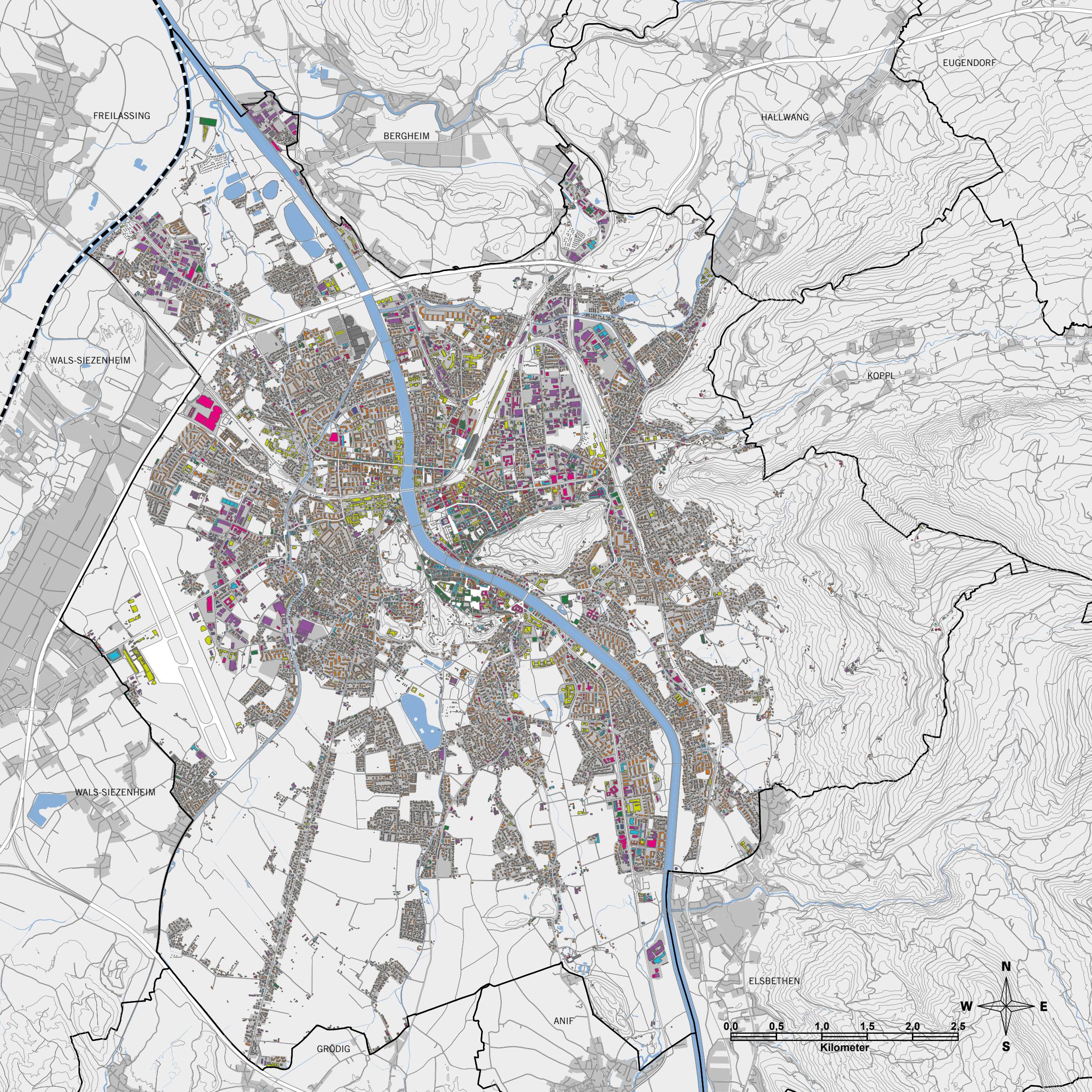
In der Phase ab ca. 1980 findet die Siedlungsentwicklung zunehmend in integrierten Siedlungslagen statt, so sind die Errichtung von ihr jeweiliges Umfeld prägende Wohnsiedlungen wichtige Entwicklungsschritte, etwa in Liefering (z. B. Forellenwegsiedlung), Maxglan (z. B. Rositensiedlung) oder auch in Aigen. Auch werden wichtige Infrastrukturbauten realisiert. Beispiele sind die Naturwissenschaftliche Fakultät der Universität Salzburg in Freisaal, die Bundespolizeidirektion an der Alpenstraße oder das Finanzamt in Parsch und gewerbliche Bauten wie der Europark in Taxham.

In der Gegenüberstellung der Jahre 1980 und 2010 ist diese Hinwendung zum geschlossenen Siedlungsgebiet bereits deutlich ablesbar: Eine dichtere Bebauung des Siedlungsgebiets ist in allen Stadtteilen erkennbar, wogegen die freien Landschaftsräume von einer großflächigen Bebauung freigehalten wurden. Hier zeigt sich in einer langfristigen Betrachtung die Wirkung der im Jahr 1985 beschlossenen Deklaration „Geschütztes Grünland“ (siehe Kapitel 6.4).

Die Abbildung 4.8 auf der nächsten Seite zeigt die unterschiedlichen Stadtteil-, Ortsteil- und Siedlungsbezeichnungen.

Nächste Seite: Abbildung 4.8: Bezeichnung der Stadtteile, Ortsteile und Wohnsiedlungen;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr 2021





FREILASSING

BERGHEIM

HALLWANG

EUGENDORF

WALS-SIEZENHEIM

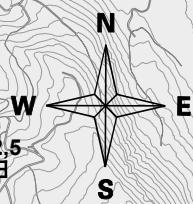
KOPPL

WALS-SIEZENHEIM

GRÖDIG

ANIF

ELSBETHEN



Legende:

Monofunktionale Nutzung

-  Wohnen
-  Gastgewerbe
-  Primärer und sekundärer Sektor
-  Tertiärer Sektor
-  Infrastruktur
-  Freizeit
-  Sonstiges

Gemischte Nutzung

-  Mischnutzung mit überwiegend Wohnen
-  Mischnutzung mit überwiegend Arbeiten
-  Mischnutzung

Plangrundlage: Magistrat Salzburg,
SAGIS (09.2020)
Datenquelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr,
ICRA
Datenstand: 28.04.2021
Erstellt am: 15.06.2021

Kapitel 4.5

Gebäudenutzung

Die unterschiedlichen Nutzungen in einer Stadt und deren räumliche Verteilung haben vielfältige Auswirkungen. Die dadurch bedingte bauliche und soziale Stadtstruktur beeinflusst die Wege, die jeden Tag zurückgelegt werden, das soziale Miteinander aber auch beispielsweise Nutzungskonflikte. Grundsätzlich werden Nutzungsanordnungen rechtlich über den Flächenwidmungsplan geregelt. Der Plan P 4.5 zur Nutzungsstruktur bildet die tatsächlich auftretenden Nutzungen ab, die vielfach in gemischten Strukturen angeordnet sind (vgl. ICRA 2021).

Um die Nutzungsstruktur übersichtlich darstellen zu können, wurden verschiedene Nutzungskategorien zusammengefasst. Anteilsmäßig ist die Wohnnutzung mit 42 % der Bruttogeschoßfläche (BGF) die dominierende. Inklusive gemischt genutzter Gebäude können rund 50% der BGF der Wohnnutzung zugeordnet werden. Fasst man die Nutzungen, in denen gearbeitet wird, nämlich die Gebäude des primären und sekundären sowie des tertiären Sektors und des Gastgewerbes zusammen, bilden diese 21 % der BGF. Einige Gebäude haben gemischte Nutzungen. Hier wurden drei Kategorien unterschieden: Mischnutzung, Mischnutzung mit überwiegend Wohnen und Mischnutzung mit überwiegend Arbeiten. Insgesamt können 14 % der BGF gemischten Nutzungen zugeordnet werden. Die Gruppe der Infrastruktureinrichtungen umfasst neben Infrastruktureinrichtungen auch Bildungs- und Jugendbetreuungseinrichtungen, Gebäude des Gesundheitswesens sowie Garagen. Insgesamt stellen diese Gebäude 13 % der BGF in der Stadt Salzburg dar. Gebäude für Kultur-, Freizeit- und religiöse Zwecke wurden zu Freizeit gruppiert. 3 % der Gebäude in der Stadt Salzburg weisen diese Nutzungen auf.

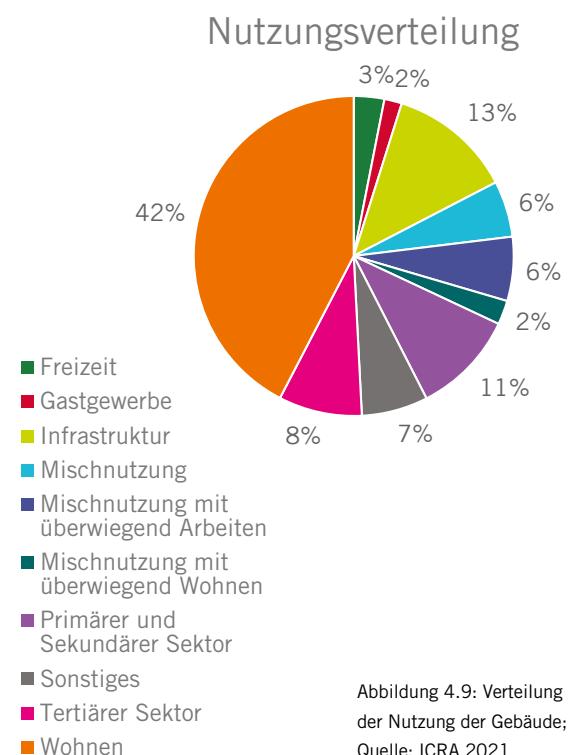
In großen Teilen der Stadt herrscht eine reine Wohnnutzung vor. Verschiedene Formen der Mischnutzung sind in den Bereichen entlang der Hauptstraßen zu finden. Beispiele hierfür sind die Neutorstraße und Maxglaner Hauptstraße, Ignaz-Harrer-Straße, Elisabeth Straße, Linzer Bundesstraße und Aignerstraße. Besonders intensiv ist die Mischung der Nutzungen in der Alt- und Neustadt beiderseits der Salzach. Aber auch alte Ortskerne weisen eine durchmischte Nutzungsstruktur auf, wie beispielsweise in Gneis, Moos, Maxglan und Lieferung.

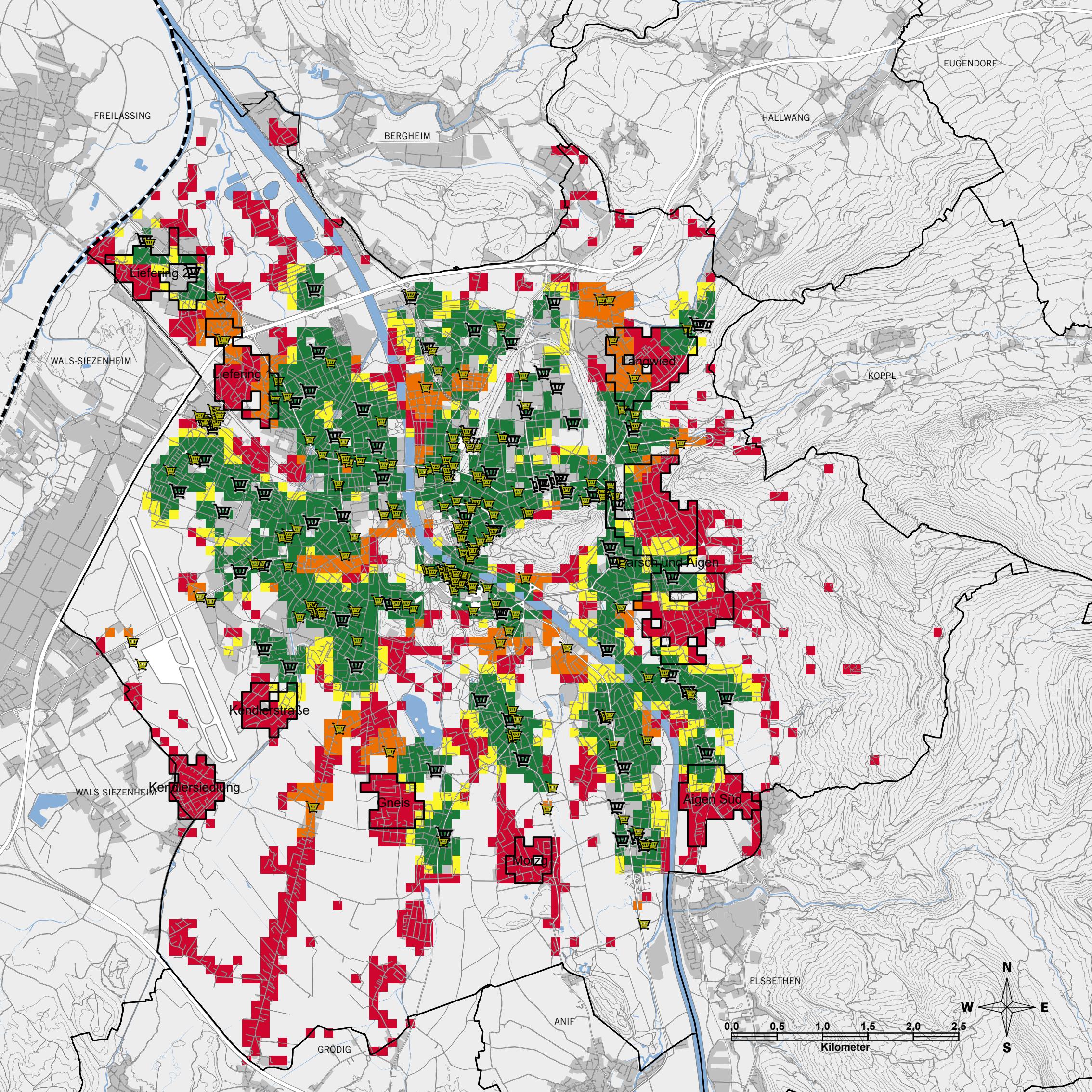
Gewerbliche Nutzungen des primären und sekundären Sektors sind entlang der Moosstraße, in Maxglan entlang des Stiegl Gleises, in Lieferung entlang der Münchner Bundesstraße, in Hagenau, in Itzling entlang der Lokalbahn, in Gnigl zwischen der Bahnlinie und dem Alterbach sowie in großen Teilen von Schallmoos zu finden.

Nutzungen des tertiären Sektors sind entlang der Alpenstraße, Innsbrucker Bundesstraße, beim Europark, um den Bahnhof, in Langwied sowie entlang der Sterneckstraße konzentriert.

An den Bildungsstandorten wie beispielsweise im Nonntal oder entlang der Salzach, beiderseits der Ignaz-Harrer Straße, bei den Krankenhäusern sowie rund um den Flughafen und Bahnhof sind die großen Konzentrationen von Infrastruktureinrichtungen zu finden.

Das Gastgewerbe ist im gesamten Stadtgebiet verteilt. Besondere Häufungen sind in der Alt- und Neustadt sowie in Schallmoos und Itzling rund um den Bahnhof zu finden.





Legende:

Nahversorger



Vollversorger



Teilversorger

Versorgungsgrad



sehr gut versorgt



gut versorgt



teilweise versorgt



nicht versorgt

Kapitel 4.6

Nahversorgung

Ein wichtiger Teil der Versorgungsfunktion von Städten ist die Nahversorgung. Im Hinblick auf eine Stadt der kurzen Wege soll die Versorgung mit Lebensmittel zu Fuß in geringer Entfernung möglich sein. Dies steigert die Lebensqualität und senkt die Abhängigkeit vom Auto für tägliche Besorgungen.

Die Versorgung innerhalb der Stadt kann durch den sogenannten Versorgungsgrad klassifiziert werden. Dieser drückt die fußläufige Entfernung zu einem Nahversorger aus. Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung durch Nahversorger wird durch die Unterscheidung zwischen „Teilversorger“ und „Vollversorger“ geschärft. „Vollversorger“ bieten ein breit gefächertes Sortiment an, es fallen also Supermärkte, Verbrauchermärkte oder Lebensmitteldiskonter in diese Klasse. „Teilversorger“ bieten nur ein eingeschränktes Sortiment an, Beispiele hierfür wären Bäcker, Fleischer oder Drogeriemärkte. Tankstellenshops werden zwar oft von großen Lebensmittelhändlern betrieben, fallen aber auf Grund ihres eingeschränkten Sortiments ebenfalls unter die „Teilversorger“ (vgl. S+M 2020, S. 141).

Insgesamt gab es 2020 in der Stadt Salzburg 77 Vollversorger und 205 Teilversorger (vgl. S+M 2020, S. 143). 2004 gab es insgesamt 308 Nahversorgungsstandorte, davon waren 52 Vollversorger und 256 Teilversorger (vgl. Amt für Stadtplanung und Verkehr 2009, S. 262). Die Zahl der Vollversorger ist also gestiegen, während die der Teilversorger zurückgegangen ist.

Zur Bestimmung des Versorgungsgrads wird die Entfernung in Gehminuten zu einem Teil- oder Vollversorger herangezogen. Für die Erreichbarkeit werden nur Wege herangezogen, die tatsächlich durch Fußgänger*innen genutzt werden können und nicht alle Straßen. (vgl. S+M 2020, S. 143)

Plan P 4.6 zeigt die Standorte der Nahversorger, aufgeschlüsselt nach Voll- und Teilversorgern sowie die räumliche Verteilung der Versorgungsgrade. Die teilweise und nicht versorgten Einwohner*innen sind zu großen Teilen an den Rändern der Stadt zu finden. Aber auch in Mülln und Aighhof oder im Nonntal ist die Versorgung trotz zentraler Lage und höherer Bevölkerungsdichte nur teilweise bis nicht gegeben. Es werden 9 Gebiete abgegrenzt, in denen die Versorgungslage gezielt verbessert werden kann.

Die Betrachtung der großflächigen Verteilung der Nahversorger zeigt eine ungleiche Verteilung. Insbesondere im Osten der Stadt gibt es einen Mangel an Nahversorgern, die darüber hinaus gebündelt angesiedelt sind. So sind 40% der Bevölkerung östlich der S-Bahntrasse zwischen Sam und Salzburg Süd nicht versorgt, weitere 13% nur teilweise versorgt, sie finden also lediglich einen Teilversorger in einer Entfernung von 4 Gehminuten. Westlich der S-Bahn bis zur Salzach ist die Versorgung besser, da entlang der Hauptverkehrsverbindungen wie der Sterneckstraße oder der Aigner Straße vorrangig Supermärkte angesiedelt sind.

Versorgungsgrad	Definition
Sehr gut versorgt	Vollversorger in 4 Gehminuten oder Vollversorger in 6 Gehminuten und Teilversorger in 4 Gehminuten
Gut versorgt	Vollversorger in 6 Gehminuten ohne Teilversorger in 4 Gehminuten
Teilweise versorgt	Ohne Vollversorger in 6 Gehminuten mit Teilversorger in 4 Gehminuten
Nicht versorgt	Ohne Vollversorger in 6 Gehminuten ohne Teilversorger in 4 Gehminuten

Tabelle 4.1: Definition Versorgungsgrade; Quelle: S+M 2020

4.6 Nahversorgung



Die großflächigen Stadtteile im Süden Salzburgs Leopoldskron-Moos, Gneis, Morzg sowie der südöstliche Teil von Maxglan und der Süden der Riedenburg sind ebenfalls schlecht mit Nahversorgern versorgt. 46% der Bevölkerung, die zwischen Kendlerstraße und Hellbrunner Allee südlich der Achse Kugelhofstraße-Nußdorferstraße-Sinnhubstraße-Fürstenallee leben, sind nicht versorgt, fünf weitere nur teilweise versorgt.

Die unterversorgten Teile Lieferings betreffen kleinräumigere Bereiche wie die Siedlungsgebiete nahe der Westbahngleise und südlich der Autobahn oder die Forellenwegsiedlung.

Insgesamt sind von der Unterversorgung vor allem reine Wohngebiete abseits der großen Einfallstraßen ohne zusätzliche Frequenzbringer betroffen. Durch die niedrige Bevölkerungsdichte in diesen Gebieten ist die Ansiedelung für potentielle Vollversorger wenig attraktiv. Die Versorgung dieser Gebiete kann durch Teilversorger (etwa Bäckereien oder kleinflächige Gemischtwarenläden) verbessert werden (vgl. S+M 2020, S. 154).

Es zeigt sich, dass sich die Versorgungslage zwischen 2001 und 2020 deutlich gebessert hat. Der Anteil an sehr gut versorgten Einwohner*innen ist stark gestiegen, während der Anteil an nicht versorgten Einwohner*innen zurückgegangen ist. Trotzdem sind weiterhin noch rund 18% der Bevölkerung nicht mit einem Teil- oder Vollversorger in fußläufiger Entfernung ausgestattet. Der Anstieg der teilweise versorgten Einwohner*innen mit nur einem Teilversorger in fußläufiger Erreichbarkeit ist allerdings nicht zu vernachlässigen, auch wenn der Anteil der Bevölkerung, der teilweise versorgt ist, mit 7,5% nicht sehr hoch ist.

Im räumlichen Vergleich der nicht versorgten Einwohner*innen 2001 und 2020, zeigt sich, dass es zwar weniger nicht versorgte Gebiete gibt, in den übrigen inzwischen aber mehr Einwohner*innen zu finden sind. Die ehemals unterversorgten Gebiete an den Rändern der Innenstadt, von denen insbesondere der Bereich der Aiglhof Kreuzung besonders dicht besiedelt war, sind inzwischen mit Nahversorgern in fußläufiger Erreichbarkeit ausgestattet.

Versorgungsgrad	2001		2020		Veränderung 2001–2020
	Einwohner	Anteil an Gesamtbevölkerung	Einwohner	Anteil an Gesamtbevölkerung	
sehr gut	63.627	44,6%	100.167	64,3%	57,4%
gut	33.041	23,2%	16.357	10,5%	-50,5%
teilweise	10.015	7%	11.684	7,5%	16,7%
nicht	35.965	25,2%	27.729	17,8%	-22,9%
gesamt	142.662	100%	155.780	100%	9,2%

Tabelle 4.2: Versorgung der Bevölkerung mit Nahversorgern 2001 und 2020; Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr 2009, S+M 2020

Gebiet	Gebietsgröße (ha)	Einwohner*innen	davon nicht versorgte
Liefering 1	51	1.900	1.200
Liefering 2	43	2.300	1.200
Langwied	60	3.600	1.400
Parsch und Aigen	150	7.700	3.700
Aigen Süd	46	2.400	1.400
Morzg	19	500	500
Gneis	9	1.000	900
Kendlerstraße	26	1.600	1.000
Kendlersiedlung	31	1.300	1.300

Tabelle 4.3: Unterversorgte Gebiete; Quelle S+M 2020



Hingegen sind die unterversorgten Gebiete im Nordwesten, Osten bzw. Nord- und Südosten zwar flächenmäßig kleiner geworden, weil sich zusätzliche Nahversorger angesiedelt haben, doch betrifft die Unterversorgung in den Gebieten jetzt mehr Menschen aufgrund von einer höheren Wohndichte.

Insgesamt verbleiben 9 Gebiete im Jahr 2020, in denen die Versorgungssituation durch die gezielte Ansiedlung von Nahversorgern verbessert werden könnte (vgl. Tabelle 4.3).

Liefering 1 und 2

Das nicht mit Nahversorgern ausgestattete Gebiet Lieferung 1 umfasst das Gebiet zwischen Münchner Bundesstraße, S-Bahn und der Westautobahn mit einer Ausdehnung von 51 ha. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 1.900 Einwohner*innen von denen ca. 1.200 oder 63% nicht versorgt sind. Der in der Nähe gelegene Europark kann auf Grund der Barriere Wirkung der Bahn nur schwer erreicht werden (vgl. S+M 2020, S. 147).

Das Gebiet Lieferung 2 liegt weiter stadtauswärts, nördlich der Autobahn. Es umfasst 43 ha und hier wohnen ca. 2.300 Einwohner*innen, von denen 1.200 oder 37% nicht versorgt sind. Da knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes zwei Vollversorger liegen, ist ein weiterer Nahversorger nicht notwendig. Eine wieder Ansiedlung einer Bäckerei im Bereich der Forellenwegsiedlung wäre überlegenswert (vgl. S+M 2020, S. 147).

Langwied

Das Gebiet Langwied umfasst 60 ha, auf denen rund 3.600 Einwohner*innen leben, von denen ca. 1.400 (entspricht 39%) nicht versorgt sind. Die Versorgungssituation des Gebietes nördlich der Linzer Bundesstraße hat sich in den letzten Jahren auf Grund der Schließung des Spar-Marktes in der Aglassingerstraße verschlechtert. (Der Markt wurde seit der Erhebung im ersten Quartal 2020 wieder eröffnet, seine Versorgungsfunktion fließt daher noch nicht in die verfügbaren Daten mit ein). Ein großer Teil der Einwohner*innen

ist durch einen Teilversorger in fußläufiger Erreichbarkeit nur teilweise versorgt. Die Vollversorger außerhalb des Gebiets sind rund 10 Gehminuten entfernt. Die Einfamilienhausstruktur von Langwied wird aber die Standortfindung für einen Nahversorger im Gebiet jedoch erschweren (vgl. S+M 2020, S. 148).

Parsch und Aigen, Aigen Süd

In Parsch und Aigen leben rund 7.700 Einwohner*innen, auf 150 ha, von denen rund 3.700 oder 48% nicht versorgt sind. In Parsch und Aigen stellen die Bahngleise ein großes Hindernis für die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern dar. Die entlang der Aignerstraße sowie der Fürberg- und Eberhard-Fugger-Straße gelegenen Vollversorger sind daher für viele Einwohner*innen nicht erreichbar. Der vorhandene Spar-Markt in der Clemens-Krauss-Straße ist die einzige Einkaufsmöglichkeit östlich der Bahnstrecke (vgl. S+M 2020, S. 149).

Das Teilgebiet Aigen Süd erstreckt sich auf 46 ha. Hier wohnen 2.400 Einwohner*innen, von denen ca. 1.400 (entspricht 58%) nicht versorgt sind. Die neu errichtete Billa-Filiale am Ginzkeyplatz stellt die bessere Versorgung der Bevölkerung auf der linken Salzachseite sicher. Eine Versorgung der Bevölkerung auf der rechten Salzachseite ist teilweise durch eine Spar-Filiale nördlich des Gebiets gegeben. Hier kann es allerdings zu Abweichungen bei der nicht versorgten Bevölkerung kommen, da nur Nahversorger innerhalb des Stadtgebiets berücksichtigt werden (vgl. S+M 2020, S. 150).

Morzg

Im nicht versorgten Gebiet von Morzg leben ca. 500 Einwohner*innen von denen keine versorgt sind auf 19 ha. Im Ortszentrum von Morzg sind die nächsten Vollversorger in der Berchtesgadener Straße bzw. Alpenstraße zu finden und fußläufig mindestens 15 Gehminuten entfernt. Im und unmittelbar angrenzend an das Gebiet sind auch keine Teilversorger zu finden. Ein kleiner Nahversorger könnte hier die Zentrumsfunktion stärken (vgl. S+M 2020, S. 151).

Gneis

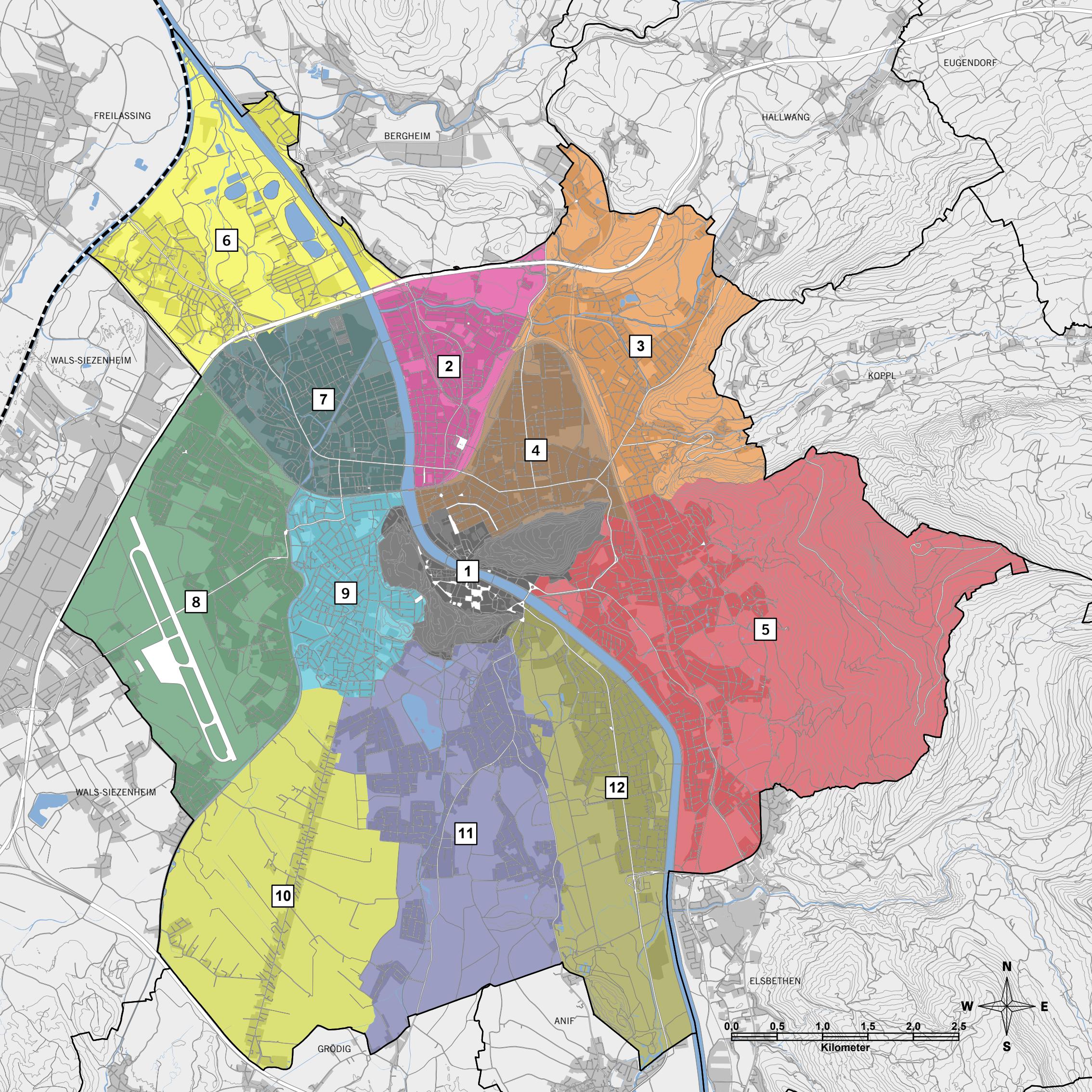
Gneis dehnt sich über 9 ha aus, auf denen rund 1.000 Einwohner*innen leben von denen ca. 900 nicht versorgt sind. In dem relativ kleinen Gebiet, das von Einfamilienhäusern geprägt ist, finden sich die nächsten Supermärkte sowie eine Bäckerei in einer Entfernung von rund 10 Gehminuten. Ein unbedingter Bedarf einer Neuan siedlung eines Nahversorgers besteht nicht (vgl. S+M 2020, S. 152).

Kendlerstraße und Kendlersiedlung

Das Gebiet der Kendlerstraße auf der Höhe der Höglstraße ist in den letzten Jahren im dichter mit Wohnbebauung bebaut worden. Auf 26 ha leben hier ca. 1.600 Peronen, von denen rund 1.000 nicht versorgt sind. Zusätzlich zu dem rund 10 Minuten entfernten Spar-Markt wäre daher ein weiterer Nahversorger sinnvoll.

Von den 1.300 Einwohner*innen der Kendlersiedlung, die auf 31 ha leben, sind keine versorgt. In der Kendlersiedlung gab es früher einige Teilversorger. Seit deren Schließung ist der nächstgelegene Nahversorger rund 30 Gehminuten entfernt. Auch hier besteht – ähnlich wie in Aigen Süd – die Möglichkeit, dass es außerhalb des Stadtgebiets einen näher gelegenen Nahversorger gibt (vgl. S+M 2020, S. 153).





Legende:

Raumeinheiten

	1: Altstadt
	2: Itzling - Elisabethvorstadt
	3: Gnigl - Kasern - Langwied
	4: Schallmoos - Neustadt
	5: Aigen - Parsch - Gaisberg
	6: Liefering - Rott - Hagenau
	7: Liefering - Lehen
	8: Maxglan - Taxham
	9: Maxglan - Riedenburg
	10: Leopoldskroner Moos
	11: Leopoldskron - Gneis - Morzg
	12: Hellbrunn - Alpenstraße

Kapitel 4.7

Raumeinheiten

Die Festlegung der Raumeinheiten dient der Einteilung des Stadtgebiets in räumliche Einheiten, die die Grundlage für die nachfolgende Festlegung von räumlichen Zielen und Maßnahmen bilden. Die Raumeinheiten sollen dabei Sensibilitäten des Stadtgebiets aufzeigen. In der nachfolgenden Kurzbeschreibung der Raumeinheiten wird auf die Abgrenzung, die Charakteristika und Siedlungsstruktur eingegangen. Die Abgrenzung der Raumeinheiten erfolgt auf der Grundlage der Stadtteile und gegebener natürlicher oder gebauter Grenzen und Barrieren (vgl. cbb 2005).

Die Stadtteile Salzburgs wurden auf dieser Grundlage in 12 Raumeinheiten zusammengefasst, welche nachfolgend beschrieben werden und im Plan P 4.7 dargestellt sind:

1. Altstadt

Die Abgrenzung der Raumeinheit entspricht weitgehend dem unter Schutz gestellten Bereich des Weltkulturerbes und der Schutzzone I des Altstadterhaltungsgesetzes. Die historische Altstadt auf beiden Seiten der Salzach gliedert sich in unterschiedliche Räume: den durch Einzelbauten geprägten Dombezirk, den eng mit dem Mönchsberg verzahnten Festspielbezirk, den Bereich der kleinteiligen Bürgerhäuser, deren Grundriss an die mittelalterliche Stadt erinnert, die ehemalige erzbischöfliche Sommerresidenz des Schlosses Mirabell und dem dazugehörigen Schlosspark, das den Übergang zwischen der historischen Altstadt und der gründerzeitlich geprägten Neustadt bildet, sowie der Müllner Vorstadt mit dem Augustiner Kloster und der Nonntaler Vorstadt mit dem Stift Nonnberg. Die Salzburger Altstadt in ihrer heutigen Form ist in weiten Teilen von der intensiven Bautätigkeit im ausgehenden 16. und beginnenden 17. Jahrhundert geprägt, in deren Rahmen die mittelalterliche Bürgerstadt stark überformt wurde. Eine weitere wichtige Entwicklungswelle kam zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit dem Bau der Eisenbahn, für den die Befestigungsanlagen geschleift wurden und in dessen Folge die gründerzeitliche Stadt anwuchs. Die Befestigung auf den Stadtbergen blieb erhalten und ist bis heute in weiten Teilen noch nachvollziehbar. Seit 1997 ist die Salzburger Altstadt Teil des UNESCO

Weltkulturerbes. Während die Altstadt auf der einen Seite von hoher touristischer Bedeutung ist, ist sie gleichzeitig auch ein Stadtteil, in dem gewohnt und gearbeitet wird und die Stadtbewohner*innen Erholung suchen.

Die Altstadt ist somit von einer starken Funktionsdurchmischung aus einer Vielzahl an Einrichtungen des tertiären Sektors, öffentlichen Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen, und Wohnungen geprägt und erfüllt eine stadtbedeutsame Versorgungsfunktion.

Sie zählt durch die überwiegend geschlossene Bebauung zu einem der am dichtesten bebauten Bereiche der Stadt. Die Höhenentwicklung bewegt sich in den ältesten Bereichen der Bürgerstadt zwischen fünf und sieben Geschoßen und zwischen drei und fünf Geschoßen in den übrigen Bereichen.

Landschaftlich sind die inneren Berge prägend: Der Mönchsberg mit Festungsberg und Nonnberg und östlich der Salzach der Kapuzinerberg. Die Berge ragen inselartig aus der Salzachniederung. Ihre weithin sichtbaren Kuppen bilden die naturräumliche Kulisse der Altstadt.



Abbildung 4.10: Raumeinheit Altstadt;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021

4.7 Raumeinheiten



Abbildung 4.11:
Raumeinheit Itzling –
Elisabethvorstadt;
Quelle: Amt für Stadtplanung
und Verkehr, Dannerer 2021

2. Itzling – Elisabethvorstadt

Die Raumeinheit Itzling – Elisabethvorstadt liegt östlich der Salzach und wird im Norden von der Autobahn und südöstlich von den Bahngleisen begrenzt. Historisch war das Dorf Froschheim bis Ende des 19. Jahrhunderts der Kern des südlichen Bereichs westlich des Bahnhofs. Das auf einer Salzachuferterrasse gelegene Bauerndorf Itzling gehörte zur Gemeinde Gnigl. Die umfangreiche bauliche Entwicklung setzte mit dem Bau der Westbahn und Lokalbahn Mitte des 19. Jahrhunderts ein. Zwischen den Weltkriegen wurde (unter anderem) in der Elisabethvorstadt die Entstehung einer Stadtrand siedlung forciert, die das heutige durchgrünte Villenviertel bildet. Im Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg wurde im Bereich um den Hauptbahnhof kein Bezug auf die bestehende Maßstäblichkeit genommen. Die Raumeinheit Itzling – Elisabethvorstadt ist von sehr heterogenen Bebauungsstrukturen geprägt.

Im südlichen Bereich sind die Bereiche klar voneinander abgrenzbar: Die Blockrandbebauung entlang und südlich der Saint-Julien-Straße, die villenartige Einzelhausbebauung der Elisabethvorstadt und die großmaßstäbliche Bebauung im direkten Bahnhofsumfeld. Der nördliche Bereich ist demgegenüber durch ein vergleichsweise kleinteiliges Nebeneinander von Gewerbebauten mittlerer bis grober Körnung, kleinteiliger Einzelhausbebauung und Zeilenbauten gekennzeichnet. Als besonders prägende Bereiche sind

in diesem Zusammenhang die kleinteilige Bebauung entlang der Itzlinger Hauptstraße, das Gelände des Techno-Z sowie die Goethesiedlung hervorzuheben.

Die Nutzungen südlich der St.-Julien-Straße und entlang der Elisabethstraße sind sehr heterogen. Hier sind sowohl Gastgewerbe, Einrichtungen des tertiären Sektors sowie Infrastruktur zu finden. Die Elisabethvorstadt ist von homogener Wohnnutzung mit vereinzelt Nutzungen von Handel und Dienstleistungen geprägt. Der Bereich zwischen Rosa-Kerschbaumer-Straße und Itzlinger Hauptstraße ist von gewerblicher und infrastruktureller Nutzung geprägt. Östlich und nördlich der Itzlinger Hauptstraße dominiert wieder Wohnnutzung, wobei die HTL hier eine Ausnahme bildet.

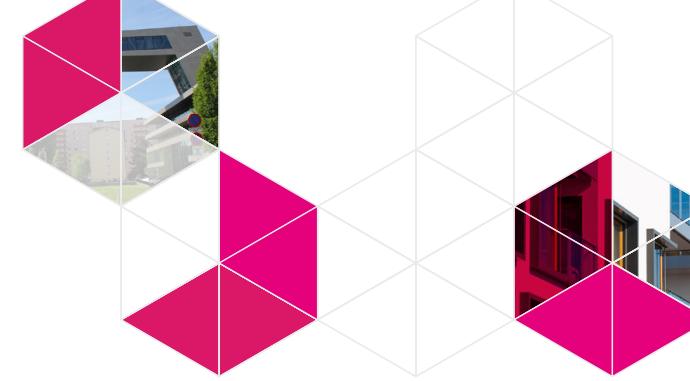
Der Bereich südlich der St.-Julien-Straße ist von vier- bis sechsgeschoßiger Bebauung geprägt. Die Elisabethvorstadt nördlich davon ist zwei- bis dreigeschoßig bebaut. Der Bereich um den Hauptbahnhof weist Höhen von bis zu 16 Geschossen auf. Der nördliche Bereich der Raumeinheit ist sehr heterogen in der Höhenentwicklung, die zwei- bis fünfgeschoßige Bebauung entlang der Itzlinger Hauptstraße, die sechsgeschoßigen Zeilen der Goethesiedlung und die drei- bis sechsgeschoßigen Baukörper des Techno-Z sind hier hervorzuheben. In Itzling und der Elisabethvorstadt herrschen hohe Bebauungsdichten vor, insbesondere im Bereich entlang der St. Julien Straße und um den Bahnhof aber auch entlang der Lokalbahnleise.

3. Gnigl – Kasern – Langwied

Die Raumeinheit Gnigl – Kasern – Langwied liegt östlich der Westbahnstrecke und erstreckt sich bis zur Stadtgrenze. Im Süden bildet die Neuhauserstraße die Grenze der Raumeinheit. Entscheidend für die Entwicklung von Gnigl war die Lage an der Kreuzung der Verkehrsverbindungen nach Linz und Graz. Der Bau der Eisenbahn und damit verbundener Infrastruktur im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert führte zu einem wirtschaftlichen Aufschwung und in Folge zur rasanten baulichen Entwicklung Gnigls. Die Raumeinheit untergliedert sich in die Bereiche Kasern (nördlich der Autobahn), der im Wesentlichen durch eine großmaßstäbliche gewerbliche Bebauung geprägt wird, die Siedlungsflächen zwischen Bahnlinie und Alterbach mit der gewerblichen Bebauung im Norden und der mittel- und kleinmaßstäblichen Wohnbebauung im Süden, den durch kleinteilige Wohnbebauung geprägten Bereich von Langwied nördlich des Alterbachs sowie den ebenfalls durch kleinteilige Bebauung geprägten Bereich



Abbildung 4.12: Raumeinheit Gnigl – Kasern – Langwied;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021



um den historischen Ortskern von Gnigl. Die Höhenentwicklung ist in den einzelnen Bereichen der Raumeinheit sehr unterschiedlich. In Kasern dominiert bis zu fünfgeschoßige Gewerbebebauung, der Bereich zwischen Bahn und Alterbach ist differenziert: Um die Linzer Bundesstraße ist die Bebauung bis zu dreigeschoßig, nördlich davon sind die Zeilen und Einzelgebäude zwischen drei und sieben Geschoße hoch. Zwischen Samstraße und Vogelweiderstraße bzw. Bahn ist Gewerbebebauung mit ein bis zwei Geschoßen zu finden. Die Wohnbebauung in Langwied ist bis zu zwei Geschoße hoch, während der historische Ortskern von Gnigl Einzelhäuser mit bis zu drei Geschoßen aufweist. Die Bestandsdichten sind in der gesamten Raumeinheit niedrig.

Landschaftlich sind in dieser Raumeinheit der Plainberg und das Söllheimer Wiesen- und Hüggelland prägend, deren Teilräume durch die Autobahn und Bahntrasse voneinander getrennt sind. Von den historischen Moorflächen in den Tallagen ist heute nur mehr das Samer Mösl erhalten.

4. Schallmoos – Neustadt

Die Raumeinheit wird durch die Bahnlinie begrenzt, der Kapuzinerberg bildet ihre südliche Grenze. Die Neustadt – der südliche Bereich dieser Raumeinheit – wird durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Schallmoos hingegen ist durch einen Wechsel zwischen z.T. großmaßstäblicher gewerblicher Bebauung und eher kleinteiliger Wohnbebauung charakterisiert.

Die Urbarmachung des Schallmooser Moors erfolgte im späten 16. bis Mitte des 17. Jahrhunderts. Während eine erste Bebauung entlang der Schallmooser Hauptstraße als wichtige Verbindungsstrecke nach Linz bereits im 16. Jahrhundert erfolgte, war für die Entwicklung des Teilgebiets der Bau der Westbahnstrecke und die damit verbundene Schleifung der Befestigungsanlagen der Stadt entscheidend. Zwischen der Jahrhundertwende und dem Ersten Weltkrieg wurde der Stadtteil entlang von Ring- und Radialstraßen zügig entwickelt. Bereits in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts war für den

Nordosten von Schallmoos ein Industriegebiet vorgesehen, die Realisierung einer Gewerbebebauung erfolgte aber erst nach 1945. Diese Bebauung in zeitlichen Wellen führte zu einer homogenen Bebauung in der Neustadt mit drei bis fünf Geschoßen in feiner bis mittlerer Körnung. Der Südwesten von Schallmoos ist von Blockrandbebauung mittleren Maßstabs mit vier bis acht Geschoßen geprägt, während sich im übrigen Bereich eine bis zu dreigeschossige Einzelhausbebauung feiner Körnung und Gewerbebauten in mittlerer bis grober Körnung blockweise abwechseln. In der Neustadt dominiert die Wohnnutzung, wobei hier auch Einrichtungen des Gastgewerbes und des tertiären Sektors zu finden sind. In Schallmoos wechseln sich Bereiche mit intensiverer Wohnnutzung mit solchen für Gewerbe ab. Die Bebauungsdichten in der Neustadt sind sehr hoch, während die sowohl die gewerbliche als auch die Wohnbebauung in Schallmoos im Durchschnitt niedrige Dichten aufweist.

5. Aigen – Parsch – Gaisberg

Die Raumeinheit Aigen – Parsch – Gaisberg erstreckt sich auf der östlichen Salzachseite vom Kapuzinerberg bis zur südlichen Stadtgrenze. Innerhalb der Raumeinheit lassen sich drei verschiedene Gebiete abgrenzen, die vom Zentrum um den Aigner Bahnhof verknüpft werden. Einerseits die Siedlungsflächen in der Ebene zwischen dem Glasbach und der Salzach, andererseits die Siedlungs- und Gewerbeflächen entlang der Aignerstraße und Bahntrasse sowie die Siedlungen an den Hängen des Gaisbergs.

Historisch war das Teilgebiet durch weitgestreute Bauernhöfe, Gutshöfe und Ansitze geprägt. Historische Ortskerne sind in Glas, Parsch und an der Überfuhr noch erkennbar. Die Entwicklung von Aigen wurde durch die Salzachregulierung Mitte des 19. Jahrhunderts sowie die Eröffnung der heutigen Bahnstrecke sowie ihre Erweiterung bis nach Innsbruck in den 1860ern und 70ern ermöglicht. Erst im Rahmen der Eingemeindungen 1935 und 1939 wurden Aigen, Abfalter, Glas und Parsch Teil der Stadt Salzburg. Nach 1945 kam es zu größeren Siedlungsentwicklungen und insbesondere in den 1970ern ist es zu



Abbildung 4.13: Raumeinheit Schallmoos – Neustadt;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021

4.7 Raumeinheiten

intensiver Wohnbautätigkeit gekommen. Aigen – Parsch ist von lockerer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, innerhalb derer einige kompaktere Siedlungen liegen. Dadurch ergeben sich auch sehr unterschiedliche Maßstäbe in Höhe und Körnung, die an manchen Stellen gelungene Übergänge finden, an anderen einander recht abrupt gegenüber stehen.

Die Raumeinheit Aigen – Parsch – Gaisberg wird durch Wohnnutzung dominiert. Einrichtungen des tertiären Sektors sowie Infrastruktur sind hauptsächlich entlang der Aignerstraße und Gaisbergstraße zu finden. Im nördlichen Bereich am Übergang zu Schallmoos sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen angeordnet. Die Landesfinanzdirektion sowie der Volksgarten mit der Eisarena und dem Volksgartenbad sind gesondert hervorzuheben.

In Bezug auf die Dichte sind das Siedlungsband zwischen Glasbach und Salzach sowie die Aigner Parkhänge von geringer Dichte geprägt, während

entlang der Aignerstraße eine heterogene Verteilung mit höheren Dichten zu beobachten ist. Die Siedlungsbänder weisen auch unterschiedliche Höhen auf: während zwischen Glasbach und Salzach sowie an den Aigner Parkhängen Einzelhaus- und Zeilenbauten mit ein bis zwei Geschossen dominieren, weist der Bereich entlang der Aignerstraße und Bahnlinie eine heterogene Höhenentwicklung auf, die bis zu sieben Geschosse umfassen kann. Grundsätzlich kommt es in dieser Raumeinheit zu recht unvermittelten Höhengsprüngen, ein Beispiel hierfür wäre die Rennbahnsiedlung, deren siebengeschossige Zeilen zweigeschossigen Einfamilienhäusern gegenüberstehen.

Die Siedlungen an den Hängen des Gaisbergs sind ein Teil des Landschaftsraums „Aigner Parkhänge“. Der Landschaftsraum zeichnet sich durch seine weich modellierte Hanglage aus. Die sich abwechselnden Wiesen und Gehölzstreifen ergeben ein bandförmiges Mosaik, in das Villen und die dazugehörigen Parkanlagen eingestreut sind.



Abbildung 4.14:
Raumeinheit Aigen –
Parsch – Gaisberg;
Quelle: Amt für Stadtplanung
und Verkehr, Dannerer 2021

6. Lieferung – Rott – Hagenau

Die nördlichste Raumeinheit der Stadt wird durch die Stadtgrenze sowie im Süden durch die Autobahn begrenzt. Sie ist in drei Bereiche geteilt, die durch die Salzachseen und die Salzach voneinander getrennt sind. Im Westen finden sich die historischen Ortskerne von Lieferung und Rott, die von ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt sind, sowie gewerbliche Bebauung mittlerer bis grober Körnung. Im Bereich zwischen den Salzachseen und der Salzach ist kleinteilige Wohnbebauung zu finden, in deren Südosten mit dem Bauhof sich ein durch mittel- bis großmaßstäblichen Gewerbehallen geprägter Bereich befindet. Östlich der Salzach sind die großflächigen Infrastrukturen des Schlachthofs und des Umspannwerks zu finden, ebenso wie die dazu sehr gegensätzliche kleinteilige Schlachthofsiedlung. Während die historischen Ortskerne von Lieferung und Rott sich bereits im 8. bzw. 16. Jahrhundert entwickelten, setzte die starke bauliche Entwicklung dieser Stadtteile erst mit der industriellen Entwicklung ab ca. 1860 ein, die sich zunächst entlang der Lieferinger Hauptstraße konzentrierte. Der Bau der Autobahn 1939 teilte den Kern Lieferings. Nach 1945 entstanden großflächige gewerblich genutzte Areale in diesem Bereich.

Der nördliche Bereich der Münchner Bundesstraße ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Entlang der Lieferinger Hauptstraße und am westlichen Siedlungsrand sind landwirtschaftliche Nutzungen zu finden. Die historischen Ortskerne, die Siedlungsbereiche im Übergang zu und an den Salzachseen sind von Wohnnutzung dominiert, mit Ausnahme des Bauhofs. Der Bereich östlich der Salzach ist durch gewerbliche Nutzung geprägt, hier bildet die Wohnnutzung der Schlachthofsiedlung die Ausnahme.

Die bauliche Dichte ist in dieser Raumeinheit größtenteils gering. Sowohl die gewerblich genutzten Bereiche entlang der Münchner Bundesstraße sowie östlich der Salzach, als auch die von Wohnnutzung geprägten Bereiche zeichnen sich durch geringe bauliche Dichte aus. Einzige Ausnahme ist hier die Forellenwegsiedlung, die von einer mittleren Dichte gekennzeichnet ist.



Abbildung 4.15: Raumeinheit Liefering – Rott – Hagenau;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021

Der westliche Bereich dieser Raumeinheit ist in seiner Höhenentwicklung in verschiedene Bereiche zu unterteilen: die historischen Ortskerne von Liefering und Rott sind durch ein- bis zweigeschoßige Bebauung geprägt. Die gewerbliche Zone entlang der Münchner Bundesstraße ist zumeist zwei- bis dreigeschoßig bebaut, während die Forellenwegsiedlung bis zu vier Geschoße aufweist. Die Salzachseesiedlung ist zumeist zwei- bis dreigeschoßig bebaut, die Bereiche östlich der Schmiedingerstraße sind dreigeschoßig. Im Bereich östlich der Salzach haben das Umspannwerk und der Schlachthof bis zu vier Geschoße, während die Schlachthofsiedlung mit ihren ein- bis zweigeschoßigen Einzelhäusern dazu im Gegensatz steht.

Die Stadtlandschaft der Salzachseen erstreckt sich von Saalachspitz bis zur Lieferinger Au am Messezentrum. Der westliche Teil ist von landwirtschaftlichen Flächen mit eingestreuten Siedlungseinheiten und Sportflächen gekennzeichnet, während der östliche Teil großflächig mit Gehölzen bepflanzt ist, in die inselartig Wasserflächen eingelagert sind.

7. Liefering – Lehen

Die Raumeinheit Liefering – Lehen wird durch Verkehrsachsen sowie die Salzach begrenzt. Die südliche und westliche Grenze wird durch die Bahnlinie Richtung München gebildet, die nördliche durch die Autobahn. Der räumliche Eindruck ist von dem direkten Aufeinandertreffen kontrastierender Bautypologien geprägt, wobei der Zeilenbau und andere offene Bauweisen das Bild des Stadtraums dominieren. Reste dörflicher Strukturen prägen ebenso den

Charakter der Raumeinheit wie kompakte Wohnsiedlungen und freistehende Hochhäuser. Die Messe, die Christian-Doppler-Klinik sowie die großen Schulkomplexe haben stadtweite Bedeutung. Der bis Ende des 19. Jahrhunderts nur dünn besiedelte Stadtteil wurde im 20. Jahrhundert zum bevorzugten Ort für den sozialen Wohnungsbau. Während in Liefering-Süd erst nach der Eingemeindung von 1935 mit einer verdichteten Bebauung begonnen wurde und insbesondere westlich der Münchner Bundesstraße bis heute eine dörfliche Siedlungsstruktur erkennbar ist, wurde in Lehen mit dem Bau der 1902 fertiggestellten Lehener Brücke eine massive Bautätigkeit ausgelöst, die die vormalige ländliche Besiedlung vollständig ersetzte. Die verschiedenen Epochen der Siedlungsentwicklung haben in Liefering – Lehen seither ihre Spuren hinterlassen und in Verbindung mit ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen einen baulich äußerst heterogenen Stadtteil geschaffen. In den letzten Jahren hat in Liefering-Lehen wieder intensive Bautätigkeit eingesetzt: mit der Neuen Mitte Lehen, dem Stadtwerke Areal und dem Quartier Rauchmühle sind neue Entwicklungsimpulse gesetzt worden. Das Hauptmerkmal des Erscheinungsbildes ist die bauliche Heterogenität. Alle wesentlichen Bautypologien sind hier nebeneinander versammelt: von Einzelhausbebauung unterschiedlicher Ausprägung über schmale Reihenhäuser, hofbildende Zeilenbauten aus der Vorkriegszeit, orthogonal zum Straßenraum platzierte Zeilenbauten bis hin zu frei im Raum stehenden Punkthochhäusern und straßenbegleitender Blockrandbebauung. Gewerbebauten und die Ausstellungshallen gehören ebenso in den Formenkanon wie die dörflich-landwirtschaftlich geprägten Bautypologien entlang der Lieferinger Hauptstraße.

Abbildung 4.16: Raumeinheit Liefering – Lehen;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021



Die vorherrschende Nutzung in Liefering – Lehen ist Wohnen. Entlang der Münchner Bundesstraße sind Einrichtungen des tertiären Sektors untergemischt. Im Nordosten der Raumeinheit prägt das Messezentrum die Nutzung, während im Osten entlang der Bahnlinie die Christian-Dopplerklinik sowie das Areal der Herz-Jesu-Mission Schwerpunkte bilden. Eine weitere Ausnahme der Wohnnutzung sind die Schulkomplexe entlang der Salzach rund um die Lehener Brücke.

Die Raumeinheit kann hinsichtlich der baulichen Dichte in drei Bereiche eingeteilt werden: Der Bereich westlich der Münchner-Bundesstraße/Ignaz-Harrer-Straße weist eine geringe Dichte auf, die sich zum Teil auch im Siedlungsbereich östlich davon fortsetzt. Gegen Norden hin im Bereich der Bessarabierstraße nimmt die bauliche Dichte zu. Der Bereich südöstlich der Glan ist von Bebauung mit hoher Dichte geprägt, die von Wohnbebauung mit sehr geringer Dichte durchbrochen wird.

Die Bauhöhen in der Raumeinheit Lehen – Liefering sind sehr heterogen. Hier finden sich die – nach dem Bahnhofsviertel – höchsten Gebäude der Stadt (sieben- bis zehngeschoßig), die teilweise unmittelbar neben ein- und zweigeschoßigen Einfamilienhäusern stehen. Diese Asymmetrie setzt sich im tendenziell niedriger gebauten Liefering fort z. B. an der Bessarabierstraße. Der Bereich entlang der Ignaz-Harrer-Straße zwischen Lehener Brücke und Rudolf-Biebl-Straße zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Straßenbreite aus.



4.7 Raumeinheiten

8. Maxglan – Taxham

Die Raumeinheit Maxglan – Taxham im Westen der Stadt ist durch die Bahnlinie im Norden sowie die Glan im Osten und Süden begrenzt. Bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts war die Bebauung auf die historischen Dörfer Maxglan, Prehausen und Glanhofen konzentriert, erst mit der Regulierung der Glan in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte die Siedlungsentwicklung ein, die sich zunächst entlang der Maxglaner Hauptstraße und ihrer Querstraßen konzentrierte. Die Eröffnung des „Stiegl-Gleises“ 1920 ermöglichte die Ansiedlung weiterer Unternehmen. In den 1950er und 60er Jahren wurden die Siedlungen in Taxham errichtet. In den letzten Jahren wurde die Wohnbebauung insbesondere in Taxham mit dem „Freiraum Maxglan“ im Bereich der ehemaligen Struberkaserne, aber auch entlang der Kendlerstraße ausgebaut. Die Raumeinheit ist durch die Überlagerung unterschiedlichster Strukturen geprägt, die sie zunächst heterogen erscheinen lassen. Es grenzen kleinteilige Einzelhausbebauungen, großflächige Gewerbebauten, Zeilenbauten, Einzelgehöfte und offene sowie eingeschlossene Landschaftsräume aneinander. Bei genauerer Betrachtung existieren hingegen strukturbildende Elemente, die allerdings an verschiedenen Punkten durchbrochen werden.

Drei wichtige Strukturen prägen die Bebauung der Raumeinheit: die kleinteiligen Strukturen der historischen Ortskerne von Maxglan, Prehausen und Glanhofen mit den anschließenden Einzelhausbebauungen, die großmaßstäblichen Gewerbebauten entlang des Stiegl-Gleises und die Siedlungen in Taxham. Der Europark ist aufgrund seiner Größe und Nutzung ebenfalls ein für die Raumeinheit wichtiger Bereich, er ist jedoch kein strukturbildendes Element, sondern vielmehr ein am Rande der Raumeinheit gelegener Solitär. Aufgrund der durch die Lage des Flughafens bedingten Zäsur stehen sowohl die im Bereich des Flughafens gelegene Bebauung als auch die Bebauung im Bereich der Kendlersiedlung nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem übrigen Bereich von Maxglan – Taxham.

Die Bebauungsstruktur ist im Osten durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit bis zu drei

Abbildung 4.17:
Raumeinheit
Maxglan – Taxham;
Quelle: Amt für Stadtplanung
und Verkehr, Dannerer 2021



Geschossen geprägt, die durch Geschosswohnungsbauten mit bis zu sechs Geschossen durchbrochen wird. Die Bebauung beidseitig des „Stiegl-Gleises“ ist durch eine gewerbliche Bebauung mittlerer bis grober Körnung gekennzeichnet. Die Bebauung westlich bzw. südlich der Stiegl-Gleis-Bebauung ist sehr heterogen. Dabei sind als in sich homogene Bereiche die klaren Zeilenstrukturen der Siedlung Taxham mit zwei bis vier, vereinzelt bis zu sieben Geschossen sowie das durch den Landschaftsraum umschlossene Glanhofen hervorzuheben. Die westlich des Flughafens an der Innsbrucker Bundesstraße gelegenen Bereiche der Raumeinheit sind funktional dem Flughafen zuzuordnen. Die Bebauung ist hier bis zu sechsgeschossig. Im Süden der Raumeinheit befindet sich die durch kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägte Kendlersiedlung.

Taxham ist von Wohnnutzung geprägt, mit Ausnahme des Komplexes um den Europark. Entlang des Stiegl-Gleises und der Innsbrucker Bundesstraße bis zum Flughafen herrschen Nutzungen des sekundären Sektors vor. Der östliche Bereich des Teilraums ist von einer Nutzungsmischung mit vorwiegender Wohnnutzung geprägt, wobei hier auch Gastgewerbe, Einrichtungen des tertiären Sektors und Infrastruktureinrichtungen zu finden sind. Glanhofen ist vornehmlich landwirtschaftlich genutzt, während in der südlichen Kendlersiedlung wieder Wohnnutzung vorherrscht.

9. Maxglan – Riedenburg

Die Raumeinheit Maxglan – Riedenburg spannt sich zwischen der Bahntrasse im Norden, der Glan im Westen, den „Inneren Bergen“ im Osten sowie den Landschaftsräumen in Leopoldskron im Süden. Der östliche Teil dieser Raumeinheit ist von einer kompakten Villenbebauung geprägt, während der Stadtteil Neumaxglan sich durch eine kompakte Einzelhausbebauung auszeichnet. Sonderbausteine in dieser Raumeinheit sind das Landeskrankenhaus und die Stieglbrauerei. Bis ins 19. Jahrhundert war die Riedenburg ein beliebtes Ausflugsziel vor den Toren der Stadt. Maxglan war bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts ein Bauerndorf, das sich erst gegen Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts innerhalb kurzer Zeit zu einer städtischen Gemeinde mit dichter Bebauung entwickelte. Die in der gesamten Raumeinheit vergleichsweise späte Bebauung erfolgte mittels einer rasterartigen Erschließung des Gebietes mit weitgehend einheitlichen Straßenprofilen und Gebäudehöhen auf der Grundlage der „Regulierungspläne“. In Neumaxglan lassen sich die Erschließungsphasen der einzelnen Quartiere bis heute deutlich ablesen: Die Baufelder entlang der Maxglaner Hauptstraße wurden in Fortsetzung der alten Straße des Dorfes Maxglan als erste erschlossen und bebaut. Die ausgedehnten Aiglhofgründe blieben bis 1938 noch als große Freiräume innerhalb der Raumeinheit erhalten. Erst mit der Enteignung der Erzabtei St. Peter



wurden auch diese als Baufelder erschlossen. Die einheitlich angelegte Aighofsiedlung lässt diese zusammenhängende Planung auf großen Parzellen erkennen. Von der weitgehend homogenen Höhenentwicklung wird nördlich der Innsbrucker Bundesstraße deutlich abgewichen: die Zeilen- und straßenraumbegleitenden Baublöcke erreichen bis zu sieben Geschosse. Südlich von der Innsbrucker Bundesstraße grenzt die in sich einheitliche Aighofsiedlung an, die aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung und der großmaßstäblichen Parzellierung eine Ausnahme in dieser feinkörnigen, durch offene Bebauung geprägten Raumeinheit darstellt. Das neu entwickelte Quartier Riedenburg greift die für die Raumeinheit typische offene Bebauung auf und entwickelt sie weiter.

Die Hauptnutzung in dieser Raumeinheit ist Wohnen. Entlang der Maxglaner Hauptstraße und Neutorstraße gibt es eine starke Mischung mit Einrichtungen des tertiären Sektors sowie des Gastgewerbes. Prägende Infrastruktureinrichtungen sind die Landeskrankenanstalten (SALK) sowie verschiedene Schulen. Im Südwesten sind die großen Gewerbeflächen der Stieglbrauerei zu finden, die eine Ausnahme in der Nutzungsstruktur bilden.



Abbildung 4.18: Raumeinheit Maxglan – Riedenburg; Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021

Für die gründerzeitliche Bebauung um die Neutorstraße ist eine höhere bauliche Dichte prägend, während in den Bereichen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geringere bauliche Dichten auftreten. Dazwischen liegen einige Inseln mit höherer baulicher Dichte.

Auf Grund der Entwicklung nach den übergeordneten „Regulierungsplänen“ ist die Raumeinheit von einer einheitlichen Höhenentwicklung geprägt. Die villenartige Einzelhausbebauung der Riedenburg weist drei bis fünf Geschosse auf, wobei die Bebauung Richtung Rainberg niedriger wird. Die Ein- und Zweifamilienhäuser in Maxglan weisen durchschnittlich zwei Geschosse auf, wobei die Gebäude zu den Hauptwegenetzen hin höher werden. Nördlich der Innsbrucker Bundesstraße weichen die Zeilenbauten mit bis zu sieben Geschossen von der einheitlichen Entwicklung der Aighofsiedlung ab. Weitere Abweichungen bilden die Zeilenbauten der Gorianstraße mit bis zu vier Geschossen und die Lanserhofsiedlung. Das neu entwickelte Quartier Riedenburg weicht mit seinen bis zu sieben Geschossen ebenfalls von der Umgebung ab.

10. Leopoldskroner Moos

Die Raumeinheit Leopoldskroner Moos erhält ihren besonderen Charakter durch die Linearität der Moosstraße, die durch eine Allee sowie durch straßenbegleitende Gräben noch verstärkt wird, durch die teilweise noch vorhandenen, charakteristischen Höfe sowie durch den in Abschnitten bis an die Straße heranreichenden Landschaftsraum. Die Bebauungsstruktur ist recht homogen mit kleinteiligen und niedrigen Einzelhäusern. Nur im Bereich der mittleren Moosstraße wird die Struktur durch die angelagerten Nutzungen unterbrochen. Die Siedlung entwickelte sich mit dem Ausbau der Moosstraße. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts florierte mit der Entdeckung der heilenden Wirkung des Moorwassers und der Moorerde das Kurwesen im Leopoldskroner Moos. Ein weiterer wichtiger Entwicklungsschritt kam Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Errichtung der kommunalen Einrichtungen wie Pfarrkirche, Schule und Marienbad. In Folge der Regulierung der Glan und der Bedeutungsverlust des Torfabbaus wurde das Leopoldskroner Moos ab den 1930er Jahren zu einem beliebten Wohnvorort. Die Bebauungsstruktur zeichnet sich durch zweigeschossige Gebäude geringer bis mittlerer Körnung aus. Die größere Körnung ist historisch gewachsen durch sowohl landwirtschaftliche als auch Wohnnutzung in einzelnen Höfen. Einige später errichtete Wohnbauten nehmen die mittlere Körnung auf, diese wirkt aber auf Grund der reinen Wohnnutzung überdimensioniert. Im Bereich der Kreuzung mit dem Schwarzgrabenweg weicht die Bebauungsstruktur von der übrigen Moosstraße ab. Die Bebauung ist mit drei Geschossen höher als sonst, darüber hinaus finden sich u.a. mit der Kirche und der American International School auch Nutzungen, die diesen Bereich als „Zentrum“ erscheinen lassen. Insgesamt wechseln sich entlang der Moosstraße Bereiche, die durch eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe oder entlang der Wege bis in den Landschaftsraum hinein bereits relativ dicht bebaut sind und solche Bereiche die durch einzelne, noch im Landschaftsraum stehende Höfe geprägt werden, ab.

Diese Raumeinheit ist durch die Landwirtschaft geprägt. Im lokalen Zentrum sind öffentliche Gebäude und Infrastruktureinrichtungen zu finden.

4.7 Raumeinheiten



Abbildung 4.19: Raumeinheit Leopoldskroner Moos;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021

Die abseits der Moosstraße liegenden Siedlungssplitter sind fast ausschließlich durch Wohnen genutzt. Der Lehrbauhof am südlichen Ende der Moosstraße bildet eine Ausnahme in der Nutzungsanordnung.

Die bauliche Dichte im Leopoldskroner Moos ist sehr homogen und gering. Einzelne Baufelder z. B. im Bereich der Firmianstraße weisen etwas höhere Dichten auf. Auch in Bezug auf die Höhenentwicklung ist die Raumeinheit sehr homogen mit überwiegend zweigeschoßigen Gebäuden. Im Bereich der Kreuzung mit dem Schwarzgrabenweg sowie nördlich des Josef-Moosbrucker-Wegs sind Gebäude mit bis zu drei Geschossen zu finden.

Landschaftlich ist die Raumeinheit durch ausgedehnte Fett- und Streuwiesen mit Einlagerungen verbliebener Hochmoorreste und sekundär entstandener Moorwäldchen sowie die orthogonale Struktur der Gräben geprägt. Als Folge des ehemaligen Torfabbaus befinden sich nur noch im Naturschutzgebiet Hammerauer Moor und im Bereich des Kneisslmooses größere zusammenhängende Restmoorflächen.

11. Leopoldskron – Gneis – Morzg

Die Raumeinheit Leopoldskron – Gneis – Morzg untergliedert sich in einen urban geprägten Bereich entlang der Nonntaler Hauptstraße, die in der Landschaft liegenden „Siedlungsinseln“ entlang des Almkanals und den heute noch dörflich geprägten Ortskern von Morzg. Das Bild der Raumeinheit prägen vorrangig von Gärten umgebene Einzelhäuser, die einen räumlichen Bezug zu dem sie fassenden Landschaftsraum haben,

im Westen die weiten Wiesen und Torfstiche in Leopoldskron, im Osten die „Hellbrunner Park- und Kulturlandschaft“ und dazwischen die inselartigen Siedlungskerne verteilt in den „Morzger Wiesen und Wäldern“. Ein wesentliches strukturierendes Element ist der Kommunalfriedhof, der sowohl baulich wie auch als gestalteter Freiraum das Gesicht der Raumeinheit prägt. Das äußere Nonntal wurde bis weit in das 19. Jahrhundert fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Mit den erzbischöflichen Schlössern Freisaal, Leopoldskron und Hellbrunn begann die Besiedlung. Herrnsitze und kleine Schlösser prägten fortan zusammen mit Bauernhöfen dieses überschwemmungsgefährdete Gebiet zwischen Auwäldern und Almkanal. Entlang des bereits im Mittelalter zur Versorgung Salzburgs angelegten Almkanals fädelten sich Mühlen und andere Einzelgehöfte auf, während Morzg im 19. Jahrhundert zu einem größeren Dorf heranwuchs.

Der Kommunalfriedhof wurde 1879 vor den Toren der Stadt angelegt, die Gestaltung des Friedhofs entsprang bereits dem Verständnis, dass der Friedhof auch ein Erholungsraum für Städter sein kann. Die einschneidenden baulichen Veränderungen vollzogen sich nach 1945. Mit der Erschließung ausgedehnter Einfamilienhaussiedlungen im Nonntal und in Gneis dem „Zusammenwachsen“ des Dorfkerns von Morzg und dem südlichen Nonntal sowie der Neuanlage von Eichet und der Eichethofsiedlung entwickelte sich der heutige suburbane Charakter von Leopoldskron – Gneis – Morzg. Der Siedlungsraum ist in dem der Stadt zugewandten Bereich von kompakter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, einzelnen gewerblichen Nutzungen und Bauten für den Einzelhandel geprägt.

Beiderseits der Nonntaler Hauptstraße konnte sich eine vergleichsweise heterogene Bebauungsstruktur etablieren. Sonderbausteine in Höhe und Maßstab mit solitärartigem Charakter sind das Schloss Leopoldskron, die Kirche auf dem Morzger Hügel aber auch andere Herrnsitze, Schlösser und Gehöfte im Landschaftsraum. Die dominierende Nutzung in Leopoldskron – Gneis – Morzg ist das Wohnen. In den Siedlungsbereichen im Süden der Raumeinheit ist nahezu ausschließlich Wohnen zu finden. Im Nonntal

mischt sich die Wohnnutzung mit dem tertiären Sektor und Gastgewerbe. Entlang der Nonntaler Hauptstraße ist eine Mischung mit Handel, Dienstleistungen, Infrastruktur- und öffentlichen Gebäuden zu finden. In den Übergangsbereich zum Landschaftsraum sind landwirtschaftliche Strukturen zu finden.

Die Raumeinheit weist insbesondere in den durch Wohnen geprägten Bereichen eine niedrige bauliche Dichte auf. In den zentralen Lagen der Siedlungscluster, dem Ortskern von Morzg sowie entlang der Erzabt-Klotz-Straße und Nonntaler-Hauptstraße gibt es Baufelder mit mittleren Dichten.

Vorherrschend sind im nördlichen Bereich der Raumeinheit Gebäudehöhen von zwei bis vier Geschossen, vereinzelt sogar von fünf bis sieben Geschossen. In der gesamten übrigen Raumeinheit und in den inselartigen Siedlungsclustern herrschen feinkörnige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen vor. Im Bereich um die Abzweigung der Morzger Straße sowie in Morzg sind noch Reste einer dörflichen Siedlungsstruktur erkennbar. Ansätze zu kompakteren Formen des Wohnungsbaus stellen in Gneis die dreigeschossigen Stadtvillen oder auch der Geschosswohnungsbau an der Berchtesgadener Straße dar.



Abbildung 4.20: Raumeinheit Leopoldskron – Gneis – Morzg;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021



Abbildung 4.21: Raumeinheit Hellbrunn – Alpenstraße;
Quelle: Amt für Stadtplanung und Verkehr, Dannerer 2021

12. Hellbrunn – Alpenstraße

Die Alpenstraße als wichtige Ein- und Ausfallstraße ist das prägende Strukturelement der gleichnamigen Raumeinheit. Am nördlichen Ende ist die Alpenstraße von den Strukturen des Inneren Nonntals geprägt, mit seinen Schulen und Sportanlagen, der Geisteswissenschaftlichen Fakultät, dem Jugendgästehaus und dem Arge-Kulturgelände. Im südlichen Bereich prägt Wohnbebauung in Einfamilienhausgebieten und Zeilenbauweise die Raumeinheit. Entlang der Alpenstraße finden sich darüber hinaus charakteristische Einzelgebäude mittlerer Körnung in denen Gewerbe, Geschäfts- und Autohäuser sowie große Dienstleistungsunternehmen ihre Standorte finden. Bis in die 30er Jahre des 20. Jahrhunderts war die Raumeinheit Alpenstraße baulich auf die entlang der Hellbrunner Allee gelegenen Gutshäuser und Schlösser beschränkt. Mit der Rodung der Josefiaw 1932 entstanden in dem Gebiet erste kleinere Siedlungsbauten und entlang der 1936 fertiggestellten Alpenstraße wurden hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Nach 1945 wurde mit dem Bau von Großbauten für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe begonnen, die heute die Alpenstraße prägen. Die Bebauung kann in unterschiedliche Abschnitte unterteilt werden. Nördlich der Akademiestraße ist die Bebauung bis zu fünfgeschossig und auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. Zwischen Akademiestraße und Faistauergasse ist die Bebauung von Einzelhäusern geprägt. Im Anschluss daran bis zur Lederwaschgasse befinden sich Zeilenbauten. Südlich davon sind größere Einzelgebäude zu finden. Insgesamt kann man bei der Einfahrt in die Stadt von Süden her anders als

klassisch angenommen eine stadteinwärts abnehmende Dichte beobachten.

Der südliche Bereich der Alpenstraße bis zur Friedensstraße ist von Nutzungen des sekundären und tertiären Sektors dominiert. Nördlich davon sowie abseits der Alpenstraße ist die Wohnnutzung prägend. Im Anschluss an die Altstadt ist eine größere Mischung der Nutzungen zu beobachten mit einem hohen Anteil an öffentlichen und infrastrukturellen Gebäuden sowie eine Durchmischung von Wohnen und Handel.

Die Höhenentwicklung ist sehr heterogen in dieser Raumeinheit. Die Bebauung nördlich der Akademiestraße weist bis zu fünf Geschosse auf, die Einzelhausbebauung in den verschiedenen Bereichen ist ein- bis zweigeschoßig. Die Zeilenbauten weisen bis zu sieben Geschosse auf. Südlich der Friedensstraße ist die Bebauung entlang der Alpenstraße bis zu fünf Geschosse hoch, was einen Gegensatz zu der dahinter liegenden Bebauung bildet.

Landschaftlich ist in dieser Raumeinheit die Hellbrunner Parklandschaft prägend. Sie erstreckt sich über das Nonntal im Norden bis zum Hellbrunner Berg (Inselberg) im Süden. Im Westen begrenzt die Terrassenkante der Schotterebene und der Siedlungsrand des Stadtteils Morzg den Raum. Die östliche Grenze bilden Siedlungsränder sowie die Salzach im Bereich der Hellbrunner Au. Wesentliches Merkmal ist die fast mittig verlaufende Hellbrunner Allee, mit dem Schloss als Endpunkt und den rechts und links angelagerten Gutshöfen und Schlössern die zum Teil in barocke Gartenanlagen eingebettet sind.

Fazit

Für eine weiterhin qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ist ein Handlungsbedarf feststellbar. Die Stadt verfügt über eine kompakte Altstadt und urbane Bereiche, welche die Innenstadt umgeben. Während die vorhandenen Gebäudehöhen und Bestandsdichten in den inneren Stadtgebieten ihren vielfältigen Nutzungen und Einrichtungen entsprechen, weist die Analyse in vielen anderen Stadtbereichen, wie etwa kleinteilig strukturierte Wohngebiete und locker bebaute Gewerbegebiete niedrige Bestandsdichten aus. Aus der gegebenen Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des Siedlungsgebietes, welche aus dem Grünlandschutz resultiert, liegt ein vordringlicher Entwicklungsschwerpunkt in der besseren Nutzung vorhandener Flächen der integrierten Siedlungsbereiche. Für die Weiterentwicklung der Stadt und die Deckung des künftigen Baulandbedarfs sind die Handlungsmöglichkeiten zu erhalten. Eine integrierte Siedlungsentwicklung soll die bestehenden Qualitäten berücksichtigen und zukunftsfähig weiterentwickeln. Dabei sind u.a. die prägenden städtischen Räume, Plätze, Gebäude und charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die individuellen Qualitäten der Stadtteile und Stadtlandschaften wesentlich.

Eine Auswertung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs zeigt, dass es neben der im überwiegenden Stadtgebiet sehr guten Nahversorgungsqualität auch Bereiche gibt, in denen die Wohnbevölkerung nur über eine teilweise bzw. auch keine fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verfügt. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege gilt es, eine flächendeckende Versorgung anzustreben.