

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT KITZBÜHEL

GRUNDSÄTZE, ZIELE UND MASSNAHMEN

Vorbemerkungen

Die Grundsätze, Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadt Kitzbühel bauen auf drei Säulen auf:

- der Bestandsanalyse mit den Entwicklungstendenzen und den Szenarien für die künftige Gemeindeentwicklung,
- den Diskussionen im Ausschuss für Bau und Raumordnung sowie
- dem Leitbild für die Stadt Kitzbühel.

Die Gliederung der Ziele und Maßnahmen orientiert sich an der Gliederung der Bestandsanalyse. Ergänzend zu den Zielen und Maßnahmen zu den einzelnen Sachbereichen wurden fallweise, soweit zur Klärung zweckmäßig oder erforderlich, Erläuterungen eingefügt.

1. NATURRAUM UND LANDSCHAFTSBILD

Grundsätze:

Eine intakte und stabile Kulturlandschaft bildet die Grundvoraussetzung für die Attraktivität von Kitzbühel als Wohn- und Tourismusgemeinde. Bei der Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft kommt einer funktionsfähigen Landwirtschaft eine bedeutende Funktion zu, da das Erscheinungsbild der Landschaft, die ökologische Wertigkeit der Lebensräume sowie die Stabilität des Naturhaushaltes durch Umfang und Intensität ihrer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung maßgeblich bestimmt werden. Aus ökologischer Sicht sind jene Flächen am wertvollsten, die extensiv bewirtschaftet werden. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbuschen die Wiesen und Weiden und verlieren vielfach an ökologischer Bedeutung. Auf der anderen Seite wiederum sinkt die naturräumliche Wertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit der Intensivierung ihrer Bewirtschaftung.

Die Bestandssicherung einer funktionsfähigen Landwirtschaft ist somit eine wesentliche Voraussetzung für eine weitgehend intakte und somit attraktive Kulturlandschaft.

Ziele:

- Erhaltung und Stärkung der Stabilität des Naturhaushaltes, insbesondere Bestandssicherung der naturnahen Biotope
- Sicherung der ökologisch wertvollen landwirtschaftlichen Flächen durch Gewährleistung ihrer extensiven Bewirtschaftung
- Bestandssicherung der zahlreichen Feuchtgebiete im Kitzbüheler Gemeindegebiet
- Sicherung ausreichender Nutzflächen für eine funktionsfähige Landwirtschaft
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung im Nahbereich ökologisch wertvoller Flächen und Lebensräume

Maßnahmendiskussion:***Landschaftliche und ökologische Freihalteflächen***

Ein wesentlicher Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist es, jene Flächen festzulegen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Stabilität des Naturhaushaltes und die Attraktivität des Landschaftsbildes langfristig von einer diese Funktionen beeinträchtigenden Bebauung freigehalten werden sollen.

Für die einzelnen Freihalteflächen kann festgelegt werden, ob diese von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen freizuhalten sind oder ob die Errichtung bestimmter, dem Ziel der jeweiligen Freihaltefläche nicht widersprechender Gebäude zulässig ist.

Die Festlegung ökologischer und landschaftlicher Freihalteflächen erfolgte auf der Grundlage des Fachteils Naturkunde (Atelier Gstrein (2013), Valiergasse 58a, 6020 Innsbruck).

Ökologische Freihalteflächen:

Die im Zuge der naturkundlichen Bearbeitung (Atelier Gstrein 2013) vorgeschlagenen Freihalteflächen „Biotopschutz in der Kulturlandschaft“ und „Biotopschutz in der Naturlandschaft“ wurden mit Ausnahme weniger, mit der Gemeinde in Einzelbetrachtung diskutierter Konfliktflächen als ökologisch wertvolle Freihalteflächen bzw. Gewässerflächen in die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen.

Die ökologisch wertvollen Flächen sollen so weit als möglich in ihrem Bestand gesichert werden. Aus diesem Grund soll (mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen) die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen im Bereich der ökologisch wertvollen Freihalteflächen möglichst vermieden werden. In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen ist die Errichtung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude unter der Bedingung zulässig, dass keine etwa gleichwertigen Alternativstandorte außerhalb der Flächen verfügbar sind oder die baulichen Maßnahmen im unmittelbaren Nahbereich einer bestehenden Bebauung erfolgen (z.B. Zubau zu einem landwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäude) und die sonstigen Bedingungen für eine Sonderflächenwidmung gemäß § 47 TROG 2011, insbesondere die betriebswirtschaftli-

che Notwendigkeit, erfüllt sind. Weiters zulässig ist die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen gem. § 50 TROG 2011, sofern deren Errichtung mit dem Freihalteziel vereinbar ist.

Vor der Widmung von Sonderflächen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude oder Sportanlagen in den ökologisch wertvollen Freihalteflächen ist jedenfalls eine naturschutzfachliche Stellungnahme einzuholen.

Landschaftliche Freihalteflächen:

Der gesamte landwirtschaftlich bewirtschaftete Bereich außerhalb der Siedlungsgebiete stellt in seinem Erscheinungsbild traditionell bewirtschaftetes Kulturland dar. Die Wiesen und Weiden in dem meist stark kuperten Gelände werden durch zahlreiche Feldgehölzgruppen, Solitärbäume etc. gegliedert und strukturiert. Dieser sehr ansprechende Landschaftsraum stellt insbesondere hinsichtlich seiner Ausdehnung eine Besonderheit dar, der nicht zuletzt die Attraktivität von Kitzbühel mitbegründet. Oberhalb des Dauersiedlungsraumes gehen die Mähwiesen in Weiden, Almen und Bergmähder über, die ebenfalls reich strukturiert sind. Die traditionell bewirtschaftete Kulturlandschaft setzt sich somit bis in die alpine Region fort, wodurch der positive Einfluss auf das Landschaftsbild verstärkt wird.

Im Örtlichen Raumordnungskonzept wurden daher Hangbereiche östlich der Kitzbüheler Ache und am Hahnenkamm, das Bichlach mit dem südlich vorgelagerten Lebenberg und dem Tiefinger Bühel sowie Flächen südlich der Brixentalstraße - mit Ausnahme der innerhalb der maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder gelegenen Bereiche bzw. der umgrenzten Weiler - als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen festgelegt.

Die landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind von einer dem Ziel des Schutzes des Landschaftsbildes widersprechenden Bebauung freizuhalten. Das bedeutet, dass z. B. bei der Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen neben den anderen gesetzlichen Voraussetzungen wie Standortgunst etc. vor allem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind und entsprechend zu prüfen sind.

Eine besondere Situation ist im Bereich des Tiefinger Bühels und der landwirtschaftlichen Flächen oberhalb des Friedhofs (Laucher) gegeben. Diese Berei-

che sind aufgrund ihrer starken Kupierung und Kleingliedrigkeit nur von geringem Wert für die Landwirtschaft, jedoch für das Orts- und Landschaftsbild von Kitzbühel von entscheidender Bedeutung. Für die im allgemeinen Interesse gelegene Aufrechterhaltung der traditionellen Bewirtschaftung wird daher eine gesonderte Abgeltung der Landschaftspflegeleistung erforderlich sein. Dies gilt insbesondere auch unter dem Aspekt, dass eine bloße Verhinderung einer Bebauung dieser Flächen noch nicht deren Schutz für das Orts- und Landschaftsbild bedeutet. Eine – betriebswirtschaftlich verständliche – Aufforstung der wenig ertragreichen Flächen kann mit den Instrumenten der Raumordnung nicht verhindert werden, würde jedoch mittel- und langfristig zu sehr nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes führen.

Biotopverbund:

Mit zunehmender Inanspruchnahme der Landschaft durch Siedlungstätigkeit, Straßenbau, aber auch insbesondere durch eine intensive Landwirtschaft wurde und wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen immer mehr eingeengt und zerschnitten. Hierbei ist aus Sicht des Naturschutzes nicht nur der Verlust natürlicher und naturnaher Lebensräume, sondern auch die Verkleinerung und „Verinselung“ der verbliebenen Biotope bedauerlich, da die Stabilität und Wertigkeit eines Lebensraumes wesentlich durch seine Ausdehnung bestimmt werden. Kann eine gewisse Biotopgröße nicht erhalten werden, ist es notwendig, die einzelnen Biotope miteinander zu vernetzen, um einen ausreichenden Genaustausch zwischen den Tier- und Pflanzenpopulationen zu ermöglichen.

Um die Stabilität des Naturhaushaltes zu stärken und zu verbessern sowie Ausgleichsflächen bzw. Rückzugsgebiete in intensiv genutzten Bereichen für Fauna und Flora zu schaffen, sollen die bestehenden wertvollen Lebensräume (Auwälder, Magerrasenkomplexe, Waldränder, Quellfluren, Feldgehölze, etc.), die als ökologisch wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen sind, erhalten und gepflegt werden.

Im Konkreten bedeutet dies

- die extensive Bewirtschaftung der Feuchtwiesen und Magerrasenstandorte fortzusetzen, wobei auf eine Düngung dieser Flächen verzichtet werden soll und
- die bestehenden Feldgehölzgruppen, die neben ihrer ökologischen Funktion auch eine wesentliche Bedeutung für das Landschaftsbild besitzen, zu erhalten.

Mit dem Verzicht auf eine intensive Bewirtschaftung der ökologisch wertvollen Freihalteflächen, insbesondere der Magerrasenkomplexe sowie der Feuchtwiesen, sind Ertragsminderungen für die Landwirte verbunden. Um die extensive Bewirtschaftung dieser Flächen zu sichern, sollten vermehrt die Instrumentarien des Vertragsnaturschutzes zur Anwendung kommen. Hierfür soll ein Bewirtschaftungskonzept in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, der Agrargemeinschaft und dem Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Umweltschutz ausgearbeitet werden, in dem die extensive Bewirtschaftung der ökologisch wertvollen Freihalteflächen abgesichert wird und entsprechende Ausgleichszahlungen für die landschaftspflegerische Tätigkeit der Landwirte festgesetzt werden.

Naturraummanagement:

Die hohe ökologische und landschaftliche Wertigkeit des Landschaftsraumes von Kitzbühel ist durch zahlreiche Nutzungsansprüche gefährdet. Insbesondere besteht die Gefahr, dass durch Unachtsamkeit und Unwissen um die Wertigkeiten eine schrittweise (weitere) Verarmung der Landschaft erfolgt. Der Aufbau eines Naturraummanagements wäre daher für Kitzbühel von großer Bedeutung, wobei sinnvollerweise eine Kooperation mit den Nachbargemeinden, insbesondere mit Reith bei Kitzbühel und Oberndorf (Bichlach) angestrebt werden soll. Aufgaben dieses Naturraummanagements wären z.B.:

- einen aktuellen Überblick über die ökologisch wertvollen Flächen und über wesentliche Veränderungen in der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu gewährleisten,
- Grundeigentümern Beratung bei der naturschonenden Bewirtschaftung ihrer Flächen anzubieten,
- Hilfestellungen beim Zugang zu Förderungen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes zu leisten,
- durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit auf den Wert der Landschaft hinzuweisen,
- am Aufbau von Vertriebswegen für naturnah produzierte landwirtschaftliche Produkte mitzuwirken und
- Vorschläge für landschaftspflegerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung der langfristigen Wertigkeit von ökologisch wertvollen Biotopen auszuarbeiten.

Maßnahmen:

- Ausbau des Vertragsnaturschutzes, auch unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Aspekte
- Aufbau eines Naturraummanagements im Zusammenwirken mit den Nachbargemeinden und dem Land Tirol
- Möglichst unbeeinträchtigte Erhaltung der bestehenden, ökologisch wertvollen Biotope
- Berücksichtigung ökologisch wertvoller Bestände auch innerhalb der Bau-landfläche

2. BEVÖLKERUNG

Grundsätze:

Während zwischen 1971 und 1981 die Einwohnerzahl von Kitzbühel, bedingt durch eine stark negative Wanderungsbilanz, um 2,2% abnahm, konnte in den darauffolgenden Jahrzehnten bei deutlich positiver Wanderungsbilanz ein Bevölkerungszuwachs von 3,6% (1981-1991) bzw. 5,6% (1991-2001) verzeichnet werden. Im Zeitraum 2001 bis 2011 kam es, bedingt durch eine negative Wanderungs- wie auch Geburtenbilanz, zu einem Rückgang der Einwohnerzahl um 4,3%.

Ziele:

- Sicherung einer ausgewogenen Alters- und Sozialstruktur
- Schaffung der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen für den Verbleib der jungen Bevölkerung in der Stadt Kitzbühel

Künftige Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung:

Unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz wird im Planungszeitraum von einer maximalen Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) von ca. 8.300 Personen und ca. 4.050 Privathaushalten ausgegangen. Die Einwohnerentwicklung soll vorrangig auf dem natürlichen Bevölkerungswachstum beruhen, wobei die Gemeinde einem mäßigen Zuzug offen gegenübersteht.

Maßnahmen:

- Alle Maßnahmen, die die Verfügbarkeit von Baugrund für die junge, ortsansässige Bevölkerung erhöhen (vgl. Siedlungsentwicklung)
- Alle Maßnahmen, die den Arbeitsmarkt in der Gemeinde stärken (vgl. Wirtschaft)
- Alle Maßnahmen, die die Wohnqualität der Gemeinde erhalten und verbessern (vgl. Naturraum, soziale Infrastruktur, Verkehr)

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Grundsätze:

Kitzbühel weist eine sehr differenzierte Siedlungsstruktur auf, die durch die Topografie, die geschichtliche Entwicklung und die Bahnschleife wesentlich geprägt wird. Diese Siedlungsstruktur bildet die Ausgangslage für die weitere Entwicklung:

- Um die historische Altstadt erstreckt sich das überwiegend dichtbebaute Stadtzentrum innerhalb der Bahnschleife.
- Um das Stadtzentrum liegen noch innerhalb der Bahnschleife mehrere, teilweise dichtbebaute Siedlungsgebiete mit dominierender Wohnnutzung (Wagnerstraße) und kleineren Beherbergungsbetrieben (Ehrenbachgasse).
- Außerhalb der Bahnschleife bzw. des Zentrums schließen locker bebaute, stark durchgrünte Siedlungsgebiete an (Sonnberg, Lehenberg, Schattberg, Maurachfeld).
- Südlich und vor allem nördlich des Ortszentrums haben sich beidseits entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der günstigen Verkehrslage Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handelsbetriebe angesiedelt.
- Durch landwirtschaftliche Freiflächen vom weitgehend geschlossenen Siedlungsgebiet um das Stadtzentrum getrennt, bestehen zahlreiche weitere Siedlungsteile mit teilweise dichter Wohnbebauung (Sinwell, Burgstallweg, Siedlung Frieden, Badhaussiedlung, Einfang), bedeutender touristischer Nutzung (Rehbichln, Lutzenberg) bzw. lockerer Wohnbebauung mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen (Hausstattfeld, Gundhabing, Höglern). Die meisten dieser Ortsteile werden durch die Wohnnutzung geprägt. Nur mehr wenige werden in stärkerem Maße durch landwirtschaftliche Gebäude dominiert (Malern, Klausenbach).
- In peripherer Lage bestehen mehrere kleinflächige Siedlungsansätze mit fast ausschließlicher Wohnnutzung und großteils nur bedingt leistungsfähiger Verkehrserschließung (Schreibichl, Steuerberg, Achrain, Schnitzernweg, Eben, Römerweg, Barmleiten). Diese Ortsteile entwickelten sich im Umfeld einzelner Bauernhöfe oder aufgrund von Einzelwidmungen.

- Daneben ist die landwirtschaftliche Siedlungsstruktur vor allem im Bereich Hagsteinweg durch zahlreiche Einzelgehöfte geprägt, in deren Nahbereich teilweise ebenfalls einzelne Wohnbauten unabhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung errichtet wurden.

Die hohe Attraktivität von Kitzbühel als Wohngemeinde und Urlaubsort bedingt einen erheblichen Siedlungsdruck einerseits und hohe Grundstückspreise andererseits. Trotz aktueller Baulandreserven für Wohnzwecke von ca. 25,2 ha werden an die Stadt Kitzbühel laufend Wünsche zu Baulanderweiterungen herangetragen. Von den Antragstellern werden dabei vielfach die hohen Grundpreise für bereits gewidmetes Bauland als Gründe genannt. Um die hohe, für die touristische Anziehungskraft von Kitzbühel maßgebliche landschaftliche Attraktivität zu erhalten und um die Infrastrukturkosten für Neuerschließungen zu begrenzen, soll die künftige Siedlungstätigkeit jedoch primär im Bereich der bestehenden Baulandreserven erfolgen und es sollen nur geringfügige Baulanderweiterungen im Sinne von Abrundungen und Schließen einzelner Lücken erfolgen. Die Deckung des Baulandbedarfes soll auch über eine maßvolle Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten erfolgen. Wesentliche Aufgabe der Raumordnung in Kitzbühel wird es sein, die bestehenden Baulandreserven stärker zu mobilisieren.

Kitzbühel weist mehrere, kleinflächige periphere Siedlungsgebiete auf, die weit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der kommunalen Infrastruktureinrichtungen und abseits der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, jedoch vielfach in einer attraktiven Landschaft liegen (z.B. Achrain, Schreibichl). Um überproportionale Zunahmen des motorisierten Individualverkehrs, hohe Aufwendungen für die kommunale Leitungs- und Verkehrsinfrastruktur zu vermeiden und das Landschaftsbild attraktiv zu erhalten, sollen die Siedlungsentwicklung auf die gut erschlossenen und zentrumsnäheren Bereiche konzentriert werden.

Ziele:**Ziele Stadtzentrum:**

- Erhaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes der Altstadt von Kitzbühel
- Erhaltung und gegebenenfalls Sanierung der historischen Bausubstanz
- Maßvolle Nutzung der noch vorhandenen räumlichen Entwicklungsspielräume im Zentrumsbereich von Kitzbühel
- Erhaltung eines ausreichenden privaten und öffentlichen Freiflächenangebotes im Zentrumsbereich
- Forcierung von langfristig orientierten Bestrebungen, die Barrierewirkung der das Stadtzentrum umschließenden Bahnschleife sowie der B 161 Pass-Thurn-Straße zu reduzieren.

Ziele für die an das Zentrum angrenzenden Stadtteile:

- Gewährleistung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für eine maßvolle Verdichtung in diesen Gebieten
- Keine großflächigen Baulanderweiterungen, ausgenommen für öffentliche Siedlungsgebiete; Neuwidmungen von Bauland sollen sich auf Abrundungen beschränken.
- Erhaltung bestehender Funktionsmischungen, soweit dadurch keine unzumutbaren gegenseitigen Beeinträchtigungen gegeben bzw. zu erwarten sind.
- Erhaltung bestehender Grünkeile zwischen den einzelnen Siedlungsteilen, um ein Zusammenwachsen und damit den teilweisen Verlust der Charakteristik der einzelnen Gebiete zu vermeiden.

Ziele für die peripheren Siedlungsgebiete:

- Weitgehender Verzicht auf Baulanderweiterungen in den peripheren Siedlungsgebieten, um überproportionale Zunahmen im motorisierten Individualverkehr sowie hohe Aufwendungen für die kommunale Infrastruktur zu vermeiden und weitere Beanspruchungen landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie der Erholungsräume um Kitzbühel gering zu halten.
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen mit einzelnen Ge-

höften durch Verzicht auf kleinflächige Baulandwidmungen und weitere Siedlungsansätze in den durch die Landwirtschaft geprägten Bereichen.

- Sicherung einer hohen Durchgrünung

Maßnahmendiskussion:

Baulandumfang:

Der künftige Baulandbedarf für Wohnzwecke der Stadtgemeinde Kitzbühel wird durch die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Haushaltsgrößen sowie die Art der Bebauung (ob freistehende Einfamilienhausbebauung oder verdichtete Bauweisen) bestimmt. Während die Gemeinde die Faktoren Einwohnerentwicklung und Haushaltsgröße nicht bzw. nur indirekt beeinflussen kann, hat die Gemeinde die Möglichkeit, mit den Instrumenten der örtlichen Raumordnung den Flächenbedarf für Siedlungszwecke zu steuern.

Unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz wird im Planungszeitraum von einer maximalen Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) von ca. 8.300 Personen und ca. 4.050 Privathaushalten ausgegangen.

Für die künftige Bebauung von Grundflächen in Kitzbühel für Wohnzwecke wurden zwei Szenarien definiert:

Szenario A „Lockere Bebauung“

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Hälfte des künftigen Wohnbaubedarfs durch den Bau von Einfamilienhäusern und die Hälfte durch den Bau von Reihenhäusern und ähnlichen, verdichteten Bebauungsformen abgedeckt wird. Geschloßwohnungsbau wird nur in geringem Umfang eingesetzt. Demnach ergibt sich für 50% der neu zu bebauenden Grundstücke ein Bedarf an Nettowohnbauland (Flächen für die Errichtung von Wohnbauten ohne Flächen für die öffentliche Verkehrserschließung und Gemeinbedarfseinrichtungen) von ca. 400 m² je Haushalt bzw. Wohneinheit und für 50% ein Bedarf von ca. 210 m² je Haushalt bzw. Wohneinheit, wobei folgende Annahmen zugrunde gelegt wurden:

- Bruttogeschoßflächenbedarf je Einwohner:

- 60 m² bei Einfamilienhäusern
- 55 m² bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- mittlere Haushaltsgröße:
 - 2,05 Personen je Haushalt (2009: 2,08)
- mittlere Geschosshöhe (inkl. Keller- und Dachgeschoße)
 - 3,3 m bei Einfamilienhäusern
 - 3,2 m bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- je 50% mit Baumassendichte:
 - 1,0 (Einfamilienhaus) sowie
 - 1,65 (Reihenhaus)

Etwa 10% des zusätzlichen Wohnraumbedarfes werden durch die Erweiterung und den Umbau bestehender Gebäude abgedeckt. Der sich ergebende Flächenbedarf für die Wohnnutzung selbst wurde um 30% für Verkehrserschließung, öffentliche Grünflächen und Restflächen erhöht.

Szenario B „Flächen sparen“

Entsprechend den Zielsetzungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes geht man zu dichteren Bebauungsformen über. Die Hälfte des künftigen Wohnbaubedarfs wird durch Reihenhäuser und flächensparend angeordnete Ein- und Zweifamilienhäuser und die Hälfte durch mehrgeschossige Mehrfamilienwohnbauten abgedeckt.

Durch Erhöhung der Baumassendichten auf 1,3 bzw. 2,2 sinkt der Bedarf an Nettowohnbauland gegenüber Szenario A auf ca. 305 m² bzw. ca. 160 m² je Haushalt bzw. Wohneinheit.

Bei Szenario B werden etwa 20% des zusätzlichen Wohnraumbedarfes durch die Erweiterung und den Umbau bestehender Gebäude abgedeckt und der sich ergebende Flächenbedarf für die Wohnnutzung selbst wurde um 25 % für Verkehrserschließung, öffentliche Grünflächen und Restflächen erhöht.

Wird ein Bodenmarktzuschlag von 100% einbezogen, beläuft sich der Wohnbaulandbedarf im Planungszeitraum auf maximal 7,58 ha (Szenario A) bzw. 4,94 ha (Szenario B).

Vergleicht man den künftigen Bedarf nach Wohnbauland mit den bestehenden Baulandreserven von 25.2 ha, so zeigt sich, dass mit den derzeit gewidmeten, aber nicht bebauten Grundflächen der künftige Bedarf theoretisch abgedeckt werden kann. Selbst wenn die Bevölkerung stärker wächst und wenn kaum flächensparende Bebauungsformen verwirklicht werden, übersteigen die Baulandreserven für Wohnzwecke wesentlich den künftigen Bedarf an Bauflächen.

Aufgrund dieser Überlegungen lassen sich keine neuen Baulandwidmungen ableiten. Hierbei ist jedoch nicht berücksichtigt, ob den Bauwerbern das Bauland auch tatsächlich zur Verfügung steht, d.h. ob die Eigentümer der gewidmeten, aber nicht bebauten Grundflächen bereit sind, diese zu veräußern.

Öffentliche Siedlungsgebiete:

Die hohen Grundstückspreise in Kitzbühel bedingen, dass nur einkommensstarken Bevölkerungsgruppen der Erwerb eines eigenen Bauplatzes am Grundstücksmarkt möglich ist. Für die anderen Interessenten kommt, sofern sie nicht einen Bauplatz von Verwandten günstig erwerben können, großteils nur der Erwerb einer Wohnung oder eines Reihenhauses in Betracht.

Für die Deckung dieses Wohnbedarfes für eine größere Zahl von Interessenten in Form eines „öffentlichen Siedlungsgebietes“ kommt grundsätzlich auch die Widmung zusätzlicher Baulandflächen außerhalb der maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder in Frage, wobei jedoch mehrere Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Die Situierung des Gebietes steht nicht in Widerspruch zu den Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2011. Insbesondere muss eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung des Gebietes sichergestellt werden.
- Eine Widmung darf nur nach einer Überprüfung des aktuell gegebenen Bedarfes erfolgen, wobei auch darzulegen ist, weshalb der Bedarf nicht auf bestehenden Baulandreserven gedeckt werden kann.
- Sofern die Grundflächen nicht im Eigentum der Stadt Kitzbühel oder des Bodenbeschaffungsfonds stehen, ist mit den Instrumenten der Vertragsraumordnung eine den Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung entsprechende Grundverwendung und Bebauung sicherzustellen, d.h. Begrenzung der Grundstückspreise auf ein sozialverträgliches Niveau, Baupflicht innerhalb einer Zeitspanne von 2 – 3 Jahren nach Widmung, flächensparende Bebauung mit einer Mindestbaumassendichte von 1,5, Begrenzung des maximalen Flächenbedarfes je Wohneinheit mit maximal 250 – 300 m², Vergabe der Wohneinheiten durch die Gemeinde etc.

Eine Voraus-Festlegung der möglichen Standorte solcher öffentlichen Siedlungsgebiete im Raumordnungskonzept wurde zur Vermeidung von Grundstücksspekulationen bewusst weitgehend vermieden. Dies bedeutet, dass

im Anlassfall eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich sein wird und ein entsprechendes öffentliches Interesse an der Änderung geltend zu machen ist

Mobilisierung der Baulandreserven:

In der Stadt Kitzbühel übersteigen die bestehenden Baulandreserven den Bedarf an Wohnbauland wesentlich. Da die bestehenden Baulandreserven teilweise nicht bzw. zu nicht akzeptablen Bedingungen verfügbar sind, muß zur Befriedigung des künftigen Wohnbedarfes von Kitzbüheler Bürgern teilweise neues Bauland gewidmet werden. Die Eigentümer betrachten ihren Grund als Wertanlage oder halten ihn für die eigenen Kinder bzw. Enkel zurück.

Mit dieser aus Sicht der Grundeigentümer verständlichen Handlungsweise, die allgemein als Baulandhortung bezeichnet wird, sind jedoch für die Gemeinde mehrere Probleme verbunden:

- Nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz ist die Gemeinde verpflichtet, für die als Bauland ausgewiesenen Flächen die verkehrsmäßige Erschließung sowie die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sicherzustellen. Die Gemeinde muss daher budgetäre Mittel für die Erschließung des Baulandes, auch für jene Flächen, für die keine Bautätigkeit zu erwarten ist, bereithalten bzw. diese Erschließung bis zur Bebauung vorfinanzieren. Dies belastet das Gemeindebudget bzw. es werden Mittel gebunden, die für andere kommunale Aufgaben nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Wenn das bestehende Bauland nicht verfügbar ist, muss zur Deckung des Wohnraumbedarfes neues Bauland ausgewiesen werden. Die Grundflächen, die zusätzlich gewidmet werden müssen, sind meist aufgrund ihrer Lage und Erschließung weniger für eine Bebauung geeignet als das bereits gewidmete Bauland. Die Siedlungsentwicklung wird teilweise in hochwertige landwirtschaftliche Flächen gelenkt, während die gewidmeten, aber unbebauten Freiflächen innerhalb des Siedlungsverbandes aufgrund ihrer Größe und Struktur für eine landwirtschaftliche Nutzung nur mehr bedingt geeignet sind.
- Darüber hinaus wird durch Neuwidmungen das Siedlungsgebiet schrittweise ausgeweitet, obwohl innerhalb der geschlossenen Ortschaften noch ausreichend Bauflächen vorhanden sind. Die Folge dieser Entwicklung sind weitläufige Ortschaften und eine zersiedelte Landschaft, die sowohl aus budge-

tärer Sicht (hohe Erschließungskosten) als auch aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes problematisch sind. Weiters fördern weitläufige Siedlungsstrukturen die Kfz-Nutzung für Wege innerhalb des Ortes. Dadurch nehmen die Belastungen durch den Kfz-Verkehr zu und Ausweitungen der Infrastruktur (z.B. Kfz-Stellplätze im Stadtzentrum) werden erforderlich.

Aufgrund dieser Überlegungen muss die Gemeinde interessiert sein, die Baulandreserven zu mobilisieren, d.h. die Verfügbarkeit der bereits gewidmeten Grundflächen zu erhöhen. Um eine Mobilisierung der Baulandreserven zu erreichen und die Ausweisung zusätzlichen Baulandes zu vermeiden, soll die Stadt Kitzbühel in Zukunft vermehrt mit Grundeigentümern privatrechtliche Vereinbarungen gemäß § 33 TROG 2011 abschließen. Bei Neuwidmungen sind auf jeden Fall Verträge mit dem Grundeigentümer abzuschließen, die sicherstellen, dass die Grundflächen kurzfristig für eine widmungskonforme Bebauung zur Verfügung stehen.

Neben der Vertragsraumordnung hat die Gemeinde die Möglichkeit, Grundflächen als Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau auszuweisen. Mit der Widmung als Vorbehaltsfläche besteht jedoch keine Veräußerungspflicht für den Grundeigentümer, sodass eine widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen die Bereitschaft des Eigentümers voraussetzt, diese der Gemeinde bzw. einem Bauträger, der geförderte Wohnungen errichtet, zu überlassen.

Ein spezifisches Problem in Kitzbühel, aber auch in anderen Gemeinden, ist die hohe Zahl von Zweitwohnsitzen. Um die weitere Entstehung neuer, „versteckter“ Freizeitwohnsitze möglichst zu vermeiden, ist es erforderlich, bei der Flächenwidmung und bei der Erlassung von Bebauungsplänen vermehrt auf die Vorlage von Verträgen zu achten, aus denen die Verwendung von neu zu errichtenden Wohneinheiten als Hauptwohnsitze klar hervorgeht und mit denen die Verwendung als Hauptwohnsitz mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden kann (z.B. Vorlage von verbindlichen Vorverträgen mit den Wohnungsinteressenten).

Vorgaben im Raumordnungskonzept für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – allgemeine Erläuterung:

Die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes enthält Vorgaben und Hinweise für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, die im Fol-

genden allgemein erläutert werden. Anschließend wird für jeden Ortsteil ein Überblick über die wesentlichen, für diesen Ortsteil geltenden Überlegungen und Bestimmungen geboten.

Maximale Siedlungsgrenzen, Siedlungsränder:

Im örtlichen Raumordnungskonzept das Ausmaß und die großräumige Anordnung des zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für die Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes festzulegen. Dies erfolgt im Plan 01/14 durch die Festlegung von maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsrändern.

Maximale Siedlungsgrenzen dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung durch die Baulandwidmung ist zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan sichergestellt ist, dass die Gebäude selbst nicht über die Siedlungsgrenze hinaus errichtet werden (z.B. für die Abstandsflächen oder zur Vermeidung unzweckmäßiger Grundteilungen im Hinblick auf die notwendige einheitliche Widmung von Bauplätzen gem. § 2 Abs. 12 TBO 2011).

Maximale Siedlungsgrenzen stellen daher verbindliche Grenzen für eine Siedlungserweiterung im Planungszeitraum des Raumordnungskonzeptes dar.

Ein Siedlungsrand stellt einen Grenzsaum dar, der geringfügige Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird. Der Siedlungsrand ermöglicht somit Zubauten über den Siedlungsrand hinaus oder die (bessere) bauliche Nutzung von teilweise innerhalb des Siedlungsrandes gelegenen Grundstücken.

Zu überörtlichen Verkehrsanlagen hin (Landesstraßen B und L, Bahntrasse) sowie zur Kitzbüheler Ache hin als markante topografische Grenze wurden Siedlungsgrenzen und –ränder nicht dargestellt.

In Kitzbühel bestehen zahlreiche Streulagen und kleine, periphere Ortsteile, die sich aufgrund ihrer Lage für eine weitere verstärkte Siedlungsentwicklung nicht eignen, in denen noch einzelne unbebaute Grundflächen zwischen bestehenden Gebäuden bestehen. In diesen Ortsteilen soll eine Nutzung der noch vorhandenen Reserven für den Grundeigentümer und im jeweiligen Ortsteil bereits Ansässige möglich sein. Die entsprechenden Bereiche wurden daher im Plan 01/14 abgegrenzt, jedoch nicht mit einem Entwicklungstempel, einer Sied-

lungsgrenze oder einem Siedlungsrand, um zu verdeutlichen, dass eine stärkere bauliche Entwicklung auch langfristig nicht erfolgen soll.

Vorwiegende Nutzung:

Im Raumordnungskonzept ist für die, für eine Baulandwidmung in Betracht kommenden Bereiche eine Aussage zur überwiegend anzustrebenden Nutzung zu treffen. Die Nutzungskategorien entsprechen im Wesentlichen den Widmungskategorien des Flächenwidmungsplanes, sind jedoch mit diesen nicht ident (so kann eine „vorwiegende Wohnnutzung“ durch die Widmung „Wohngebiet“ oder „gemischtes Wohngebiet“ erreicht werden).

Sondernutzungen werden für bestehende oder geplante (nichtöffentliche) Einrichtungen festgelegt, für die sich bestimmte Standorte besonders eignen oder die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind.

Für die öffentlichen Zwecken dienenden Einrichtungen der Gemeinde bzw. des Landes oder des Bundes wurde die öffentliche Nutzung vorgesehen.

Die Festlegung der „vorwiegenden Nutzung“ schließt nicht aus, dass innerhalb des betreffenden Bereiches einzelne Grundparzellen auch mit einer anderen Widmung belegt werden können (z.B. Landwirtschaftliches Mischgebiet in einem Wohngebiet, um eine bestehende Hofstelle widmungsmäßig abzusichern). Die überwiegend anzustrebende Nutzung legt lediglich die Hauptwidmungskategorie für den betreffenden Siedlungsteil fest.

Zeitzone:

Die Zeitzone gibt den angestrebten Zeitraum für die Baulandwidmung im Rahmen der Flächenwidmungsplanung an. Die Zeitzonen werden im Detail in den Erläuterungen zu einzelnen Inhalten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erklärt.

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche Nutzung bzw. Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Zeitzone verzichtet.

Dichtezone:

Im Raumordnungskonzept sind auch Aussagen zur angestrebten Bebauung zu treffen. Die Dichtezone legt daher die Art der Bebauung (z.B. überwiegend dichte Bebauung; teilweise mehrgeschoßig) fest, wobei auch Maximalwerte für die anzustrebende Baumassendichte angegeben werden können.

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche Nutzung bzw. Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Dichtezone verzichtet.

Rückwidmungen:

Für einige kleinflächige Bereiche, die eine ungünstige Siedlungsentwicklung bedeuten würden, werden Rückwidmungen festgelegt. Diese Flächen sind spätestens bei der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes als Freiland auszuweisen.

Verpflichtungen für größere Baulandreserven:

Zur Kontrolle der Verwendung der bestehenden größeren Baulandreserven ist bei Grundstücken mit mehr als 1.000 m² Fläche (Stichtag 1.1.2014) vor Erteilung einer Bewilligung nach den §§ 13 bis 16 TBO 2011 (Teilung, Vereinigung, Änderung) und vor einer Bebauung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Festlegungen und Hinweise zu den einzelnen Ortsteilen:

Die Festlegungen zu den einzelnen Ortsteilen sind auch Teil der Anlage B und damit Teil der Verordnung. Im Folgenden werden zu den einzelnen Ortsteilen die wesentlichen funktionalen Festlegungen und Überlegungen des Raumordnungskonzeptes dargestellt und begründet. Die jeweils festgelegten überwiegenden Nutzungen, Zeit- und Dichtezonen sind für jeden Ortsteil der Anlage B zu entnehmen.

Ortsteile im Bereich der B 170 Brixental Straße:

Klausenbach

Der an der Gemeindegrenze zu Kirchberg gelegene Ortsteil Klausenbach weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Eine weitere Siedlungsentwicklung soll nur südlich der Bundesstraße im Bereich der derzeit gewidmeten Baulandflächen erfolgen, wobei geringfügige Erweiterungen nach Süden zur besseren Nutzung bestehender Baulandflächen möglich sind. Der bestehende, im Freiland befindliche Siedlungsansatz nördlich der Bundesstraße mit zwei Wohnhäusern soll nicht weiterentwickelt werden, sondern im Freiland verbleiben.

Gundhabing

Der Ortsteil Gundhabing umfasst zwei durch einen Freilandstreifen getrennte Siedlungsansätze. Die ältere Bebauung mit Hofstellen und Tourismusbetrieben konzentriert sich an der B 170 Brixental Straße. Nördlich davon hat sich eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise Geschosswohnungsbauten entwickelt. Im östlichen Anschluss befinden sich noch größere, bisher noch nicht ausreichend erschlossene Baulandreserven. Die bauliche Nutzung dieses Bereichs ist erst nach zweckmäßiger Grundteilung und Erschließung möglich. Ein Zusammenwachsen des westlichen und des östlichen Siedlungsteiles soll aus siedlungsstrukturellen Gründen vermieden werden. Dazu kommt, dass die Trasse der TAL-Ölpipeline über diesen Grünzug verläuft. Aufgrund der zu den zentralörtlichen Einrichtungen peripheren Lage sollen künftig keine wesentlichen baulichen Verdichtungen erfolgen. Die bestehende Nutzungsgliederung mit der von der Bundesstraße etwas abgesetzten Wohnnutzung soll beibehalten werden.

Lutzenberg

Der Ortsteil Lutzenberg wird ähnlich wie der Ortsteil Lebenberg von einem großen Beherbergungsbetrieb dominiert. Die sonstige Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern und weist einen großen Grünflächenanteil auf. Eine Siedlungserweiterung oder wesentliche bauliche Verdichtung in diesem landschaftlich exponierten Bereich soll nicht erfolgen, insbesondere auch im Hinblick auf die wenig leistungsfähige innere Verkehrserschließung am Lutzenberg. Der kleinflächige Siedlungsansatz westlich der Reither Landesstraße soll nicht über die bestehende Bebauung hinaus erweitert werden.

Schreibichl

Der Ortsteil weist einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf. Im Norden ist eine Erweiterung der Siedlung vorgesehen.

Am See

Der durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Tourismusbetriebe geprägte Ortsteil Am See liegt in der Nachbarschaft des Schwarzsees und soll seine bestehende Charakteristik als stark durchgrüntes Siedlungsgebiet beibehalten. Die östlich anschließende landwirtschaftliche Fläche soll als Pufferzone zur Liegewiese des Schwarzseebades erhalten bleiben.

Bichlachweg

An Bichlachweg besteht ein älteres Siedlungsgebiet, das mit Ausnahme von zwei Grundparzellen im Freiland befindet. Die Bebauungstypologie soll entsprechend der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung fortgeführt werden.

Seebichl - Oberhirzing

In diesem Ortsteil bestehen noch großflächige Baulandreserven. Eine gegenüber dem Bestand geringfügig verdichtete Bebauung ist anzustreben, wobei die Hanglage des Areals zu berücksichtigen ist.

Sinwell

Der zwischen der Bahntrasse und der B 170 Brixental Straße gelegene Ortsteil Sinwell weist überwiegend eine dichte Wohnbebauung auf.

Burgstall

Der Ortsteil Burgstall weist überwiegend eine Wohnbebauung auf. Im westlichen Siedlungsteil wurde eine Geschößwohnungsanlage errichtet. Die bestehende Bauungs- und Nutzungscharakteristik soll künftig beibehalten werden.

Ortsteile im Bereich der B 161 Pass-Thurn-Straße - Nord:

Die Siedlungsstruktur von Kitzbühel wird maßgeblich von der Entwicklung entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße als überregional bedeutsame Verkehrsachse und als Hauptverbindung zu den nördlich und südlich gelegenen Nachbargemeinden bestimmt. Aufgrund der günstigen Verkehrslage haben sich entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße das produzierende Gewerbe sowie stark am PKW-Kunden orientierte Handelsbetriebe mit großem Stellplatzbedarf angesiedelt.

Steuerberg

In diesem peripheren Ortsteil wurden in den letzten Jahren zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Bedingt durch die ruhige, landschaftlich attraktive Lage ist ein erheblicher Druck auf eine weitere Ausweitung der Siedlungsgrenzen gegeben. Aufgrund der peripheren Lage in einem der wichtigsten Erholungsgebiete von Kitzbühel soll zukünftig keine weitere Siedlungsausdehnung erfolgen.

Siedlung Frieden, Stegerwiese, Ried Riesberg - Walsenbach

Die Ortsteile Siedlung Frieden und Stegerwiese weisen eine nach einem Gesamtkonzept errichtete Wohnbebauung auf, wobei sich durch die benachbarte Bahntrasse und die B 161 Pass-Thurn-Straße gewisse Beeinträchtigungen in der Wohnqualität ergeben. Nutzungsänderungen sind aufgrund des einheitlichen Charakters nicht zweckmäßig. Die einheitliche Bebauungstypologie des Ortsteils soll auch zukünftig erhalten werden.

Im Bereich des Siedlungsteiles Ries Riesberg - Walsenbach ist insbesondere auf die Wildbach-Gefahrenzonen Rücksicht zu nehmen. Bei einer Beanspruchung von Feldgehölzen ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Himmelreich, Hintergrub

Die beiden Ortsteile weisen eine weitgehend einheitliche Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Aufgrund der Immissionsbelastungen durch die B 161 Pass-Thurn-Straße sollen keine wesentlichen baulichen Verdichtungen im bestehenden Bauland erfolgen.

Vordergrub, Höglern

Die bestehende Bebauungscharakteristik mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll fortgeführt werden, wobei im Nahbereich zu Hintergrub verdichtete Bebauungsformen angestrebt werden sollen, um eine flächensparende Nutzung dieser gut erschlossenen Bereiche sicherzustellen.

Der Ortsteil Höglern ist noch stärker durch die Landwirtschaft geprägt. Zur Erhaltung der Produktionsgrundlagen der Landwirtschaft und zum Schutze des Landschaftsbildes soll zukünftig keine weitere Siedlungsausdehnung über die Gebäudezeile südlich des Baches hinaus erfolgen.

Pancheri Feld

Die zwischen Kitzbüheler Ache und Bahntrasse gelegenen Flächen sind für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der Ebenheit, der Entfernung zu immissionsempfindlichen Nutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung sehr gut geeignet und sollen daher von anderen Nutzungsansprüchen, insbesondere immissionsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen, freigehalten werden.

Vor einer Widmung der noch im Freiland befindlichen Flächen ist ein Erschließungskonzept zu erstellen, das den gesamten Bereich umfasst. Weiters soll eine Baulandwidmung nur auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen und bei konkretem Interesse von Betrieben erfolgen, wobei die maximalen Grundstückspreise, Baufristen etc. festzulegen sind.

Im Bereich Pancheri Feld sollen durch entsprechende Widmungsfestlegungen gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011 keine reinen Handelsbetriebe und keine Dienstleistungsbetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen auch in Mischgebieten situiert werden können, zulässig sein.

Innerhalb des Gebietes bestehen mehrere Wohngebäude. Dieser Bestand muss zwar als gegeben akzeptiert werden, neue Wohngebäude sollen jedoch nicht mehr errichtet werden.

St. Johanner Straße

Beidseits der St. Johanner Straße besteht ein größeres Gewerbegebiet, das westseitig auch den unteren Teil die Hangflächen zum Lebenberg umfasst. Auf diesen, für eine gewerbliche Nutzung wenig geeigneten Flächen bestehen bereits seit langem mehrere Wohnhäuser. Die teilweise enge Verzahnung und Durchmischung von Wohngebäuden und Betriebsgebäuden führt teilweise zu Nutzungskonflikten.

Für die künftige siedlungsstrukturelle Entwicklung wird angestrebt,

- die für gewerbliche Betriebe aufgrund ihrer Verkehrslage und der Topografie geeigneten Flächen auch tatsächlich einer gewerblichen Entwicklung vorzubehalten,
- Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden und
- das derzeit teilweise wenig ansprechende Ortsbild entlang der St. Johanner Straße zu verbessern.

Die bestehende Wohnnutzung muss zwar als Gegeben akzeptiert werden, es sollen jedoch keine Erweiterungen in bisher nicht für Wohnbauten genutzte Bereiche und keine wesentlichen baulichen Verdichtungen erfolgen.

Der gestalterische Eindruck der Straße ist wenig attraktiv, entspricht der üblichen Situation an gewerblich dominierten Stadteinfahrten und wird der Bedeutung von Kitzbühel als international renommiertes Tourismusort nicht gerecht. Der zur Gestaltung des Straßenraumes notwendige Bereich soll durch Baufluchtlinien offengehalten werden. Zur gestalterischen Aufwertung der St. Johanner Straße wird die Ausarbeitung eines Gestaltungs- und Bepflanzungskonzeptes vorgeschlagen, das aufbauend auf einer Naturstandsaufnahme einfache gestalterische Maßnahmen bezüglich Bepflanzung, Beschilderung und Beleuchtung vorsieht und in Zusammenwirken mit den angrenzenden Betrieben und den Grundeigentümern schrittweise umgesetzt werden soll.

Rennfeld / Achenweg

Für die dichte Wohnbebauung im Bereich Rennfeld ist auf verträgliche Nutzungen auf den westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen zu achten. Entlang des Achenweges nördlich und südlich des Bahnhofs befindet sich ein vorwiegend gewerblich gemischt genutzter Bereich.

Römerweg

Um die wichtige Naherholungsfunktion des Römerweges zu erhalten, soll der Bereich mit Ausnahme des bereits bestehenden größeren Siedlungsansatzes Römerweg auch weiterhin im Freiland verbleiben. Für die Wohnbebauung im Siedlungsbereich Römerweg soll eine großzügige Freiflächenausstattung und Durchgrünung mit geringen maximalen Baudichten angestrebt werden. Entlang des einstreifigen Römerweges wird der Ausbau einzelner Ausweichen notwendig werden.

Bei einer allfälligen Bebauung ist auf die Uferbereiche des Parmbaches und des Aschlbergbaches Rücksicht zu nehmen.

Stadtzentrum und an das Zentrum angrenzende Stadtteile:

Klausnerfeld

Dieser Stadtteil beidseits der Josef-Pirchl-Straße weist eine stark gemischte Nutzung mit Gewerbebetrieben, Beherbergungsbetrieben und Wohnbauten auf. Bedingt durch die B 161 Pass-Thurn-Straße sind die direkt an die Bundesstraße angrenzenden Flächen für lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnbauten und Beherbergungsbetriebe wenig geeignet.

Langfristig bietet sich der Stadtteil aufgrund der Zentrumsnähe und der verkehrsgünstigen Lage zur Erweiterung des Stadtzentrums an, wobei allerdings die Trennwirkung der Bundesstraße durch geeignete Maßnahmen aufgehoben oder wesentlich reduziert werden müsste. Für die Bebauung ist eine dichte, mehrgeschoßige Bebauung mit verträglicher Nutzungsmischung anzustreben.

Lebenberg

Der Ortsteil Lebenberg mit dem Schloß Lebenberg ist für das Ortsbild von Kitzbühel aufgrund seiner exponierten Lage von großer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die noch landwirtschaftlich genutzten, dem Lebenberg südseitig (Tiefinger Bühel) sowie südostseitig (Hofstelle Laucher) vorgelagerten Flächen, die von einer weiteren baulichen Entwicklung freigehalten werden sollen. Insbesondere soll keine Aufnahme der teilweise bebauten Flächen unterhalb der Lebenbergstraße ins Siedlungsgebiet erfolgen.

Pfarrau

Die Pfarrau stellt ein attraktives, zentrumsnahes Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern und Beherbergungsbetrieben dar. Durch die fußläufige, sonnige und weitgehend ebene Lage bietet sich der Stadtteil für eine verstärkte Wohnnutzung an.

Der Parkplatz Pfarrau steht auch für Busse zur Verfügung und ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage auch für Pendler attraktiv. Eine allfällige Überbauung von Teilflächen ist unter der Voraussetzung vertretbar, dass das Stellplatzan-

gebot weitgehend unverändert erhalten bleibt. Der Parkplatz wurde daher in die maximale Siedlungsgrenze einbezogen.

Franz-Reisch-Straße

Der Bereich Franz-Reisch-Straße ist durch eine überwiegend offene Bebauung mit größeren Einzelhäusern mit oft villenartigem Charakter geprägt. Es dominiert Wohnnutzung, zwischen den Wohnbereichen befinden sich einzelne Beherbergungsbetriebe. Auf die Erhaltung der starken Durchgrünung ist zu achten.

Als altes, kleingliedriges Siedlungsgebiet weist der Bereich um die Kirchgasse eine besondere Charakteristik auf. Eine wesentliche bauliche Verdichtung soll in diesem Bereich nicht erfolgen, um das für das Ortsbild von Kitzbühel wertvolle Ensemble nicht zu beeinträchtigen.

Altstadt – Stadtzentrum

Die kompakte Altstadt von Kitzbühel bildet den Kern des Stadtzentrums. Zahlreiche Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Nutzungsstruktur ist vorrangig durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen sowie mehrere Hotels geprägt, während die Wohnnutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist. Diese Nutzungsvielfalt von hochwertigen Nutzungen mit ergänzender Wohnnutzung soll auch zukünftig erhalten werden.

Bedingt durch die allgemeinen Veränderungen im Verkehrs- und Konsumverhalten haben die Altstadt wie auch das Stadtzentrum für jene Nutzungen an Attraktivität verloren, die stark an einer guten Erreichbarkeit mit dem PKW ausgerichtet sind. Die bestehende Fußgängerzone in der Vorder- und Hinterstadt ist daher immer wieder Gegenstand von Diskussionen, wobei vor allem das geringe Stellplatzangebot in Zentrumsnähe diskutiert wird.

Im Gegensatz zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Zentrums von Osten, der B 161 Pass-Thurn-Straße her, ist die Erreichbarkeit von Westen her (Brixental) vergleichsweise schlecht. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums wird daher auch von einer Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit von Westen her bestimmt.

Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind in der ohnehin sehr dicht bebauten Altstadt praktisch kaum mehr gegeben. Entwicklungsspielräume bestehen fast ausschließlich in der Umnutzung von bisher für geringerwertige Nutzungen beanspruchten Flächen (z.B. Lagerflächen) für höherwertige Nutzungen.

Zur Sicherung der Vitalität der Altstadt ist es notwendig, neben geeigneten Betrieben und den bestehenden öffentlichen Einrichtungen auch die Wohnnutzung in der Altstadt zu erhalten. Eine Fixierung der Wohnnutzung auf bestimmte Geschosse oder deren Ausschluss im Rahmen des Flächenwidmungsplanes (z.B. durch Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen) wird als generelle Festlegung jedoch nicht für zweckmäßig erachtet, da die Zweckmäßigkeit einer Wohnnutzung in der Altstadt wesentlich auch von den Belichtungsmöglichkeiten abhängt und nur im Einzelfall beurteilt werden kann.

Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen noch im Bereich des Vogelfeldes. Die letzte, derzeit noch im Freiland befindliche Fläche in diesem Bereich soll analog zu den umliegenden, bereits als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Flächen einer Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.

Im Stadtzentrum zeichnen sich zwei Hauptentwicklungsachsen ab: einerseits der Straßenzug Bichlstraße – Vorderstadt – Josef-Pirchl-Straße, andererseits der Straßenzug Hammerschmidstraße – Im Gries – Fischlechnerplatz. Im Gegensatz zu anderen Bezirkshauptorten Tirols, die sich entlang nur einer Hauptachse entwickelt haben (z.B. Schwaz mit Franz-Josef-Straße – Innsbrucker Straße, Landeck mit der Malsersstraße, Reutte mit Ober- und Untermarkt), besitzt das Zentrum von Kitzbühel zwei parallele Achsen und damit eine größere Tiefenentwicklung. Die Querbeziehungen zwischen den beiden Achsen werden allerdings durch den topografisch bedingten Niveauunterschied von bis zu 15 m eingeschränkt. Der Aufwertung dieser Querbeziehungen vor allem für den Fußgängerverkehr wird künftig besonderes Augenmerk zu widmen sein, wobei auch mechanische Hilfen (Lift, Rolltreppe) genutzt werden können

Die Straßenräume in den außerhalb der Altstadt gelegenen Teilen des Stadtzentrums, insbesondere die Bichlstraße, die Straße „Im Gries“, die Josef-Pirchl-Straße und der Bereich Graggauasse – Florianigasse, werden in hohem Maße durch den ruhenden Verkehr beansprucht. Folgen sind eine geringe Gestaltqualität, eingeengte Bewegungsräume für Fußgänger, eine hohe Stauanfälligkeit und teilweise Behinderungen des öffentlichen Verkehrs. Die Sicherung der zentralörtlichen Nutzungen in diesen Straßen wie auch der Attraktivität der bestehenden Beherbergungsbetriebe wird mittel- und langfristig auch davon abhängen, inwieweit die Probleme des ruhenden Verkehrs gelöst werden können, wofür aufgrund der Zentrumslage ausschließlich Parkbauten in Betracht kommen.

Bauliche Entwicklungsspielräume sind außerhalb der Altstadt noch durch einzelne Aufstockungen und Verdichtungen gegeben, wobei jedoch in Teilbereichen bereits eine maximale Ausnutzung erreicht ist. Dies gilt vor allem für meh-

rere Beherbergungsbetriebe im Zentrum. Unter Berücksichtigung des durch Verdichtungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, für das nur ein kapazitätsmäßig eng begrenztes und ohne massive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz nicht erweiterbares Straßennetz zur Verfügung steht, sind solche Verdichtungen genau auf ihre verkehrlichen Auswirkungen zu prüfen.

Im Stadtzentrum werden derzeit bei der bestehenden Bebauung vielfach die erforderlichen Mindestgrenzabstände gem. TBO unterschritten. Die noch bestehenden Freiflächen im Zentrumsbereich sollen möglichst respektiert werden. Insbesondere bei der Beurteilung der Vertretbarkeit der Unterschreitung gesetzlicher Mindestgrenzabstände im Rahmen der Bebauungsplanung soll auf die Freiflächenausstattung geachtet werden.

Zusammengefasst wird für das Stadtzentrum mit der Altstadt folgende baulich-funktionale Entwicklung angestrebt:

- Erhaltung der bestehenden Funktionsmischung mit einem hohen Anteil öffentlicher Einrichtungen und einem hochwertigen Besatz mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben,
- behutsame Nutzung noch vorhandener baulicher Handlungsspielräume unter Beachtung einer ausreichenden Freiflächenausstattung und des historischen Ortsbildes der Kitzbüheler Altstadt,
- Entlastung der öffentlichen Straßenräume vom ruhenden Verkehr zugunsten einer Erweiterung der Bewegungsräume der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer, des erforderlichen fließenden Kfz-Verkehrs und des Wirtschaftsverkehrs sowie zugunsten der attraktiveren Gestaltung der Straßenräume,
- Verbesserung der Verkehrsanbindung des Zentrums von Westen her unter Einbeziehung der gewählten Variante der Umfahrung Hahnenkamm und Ausbau eines attraktiven, zentrumsnahen Stellplatzangebotes ohne zusätzliche Verkehrsbelastung des Stadtzentrums mit direkter Anbindung an die B 161 im Bereich Vogelfeld.

Wagnerstraße, Ehrenbachgasse, Malinggasse

Diese drei Bereiche bilden potentielle Erweiterungsbereiche des Stadtzentrums. Ansätze für diese Entwicklung sind durch verschiedene öffentliche und halböffentliche Einrichtungen bereits gegeben. Die Gebiete sind infrastrukturell voll erschlossen und bieten sich für eine schrittweise, behutsame Nachverdichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der durch das bestehende Straßen-

netz gegebenen Restriktionen und einer ausreichenden Freiflächenausstattung an.

Jochberger Kreuzung

Der Siedlungsbereich zwischen Kitzbüheler Ache und Bahnschleife weist für lärmempfindliche Nutzungen aufgrund der doppelten Belastung durch B 161 Pass-Thurn-Straße und Bahn ungünstige Standortvoraussetzungen auf. Der Bereich kommt daher primär für gewerbliche Nutzungen und lärmunempfindliche Dienstleistungen in Betracht.

Ölberg

Der Ortsteil Ölberg liegt zentrumsnah und ist gut besonnt. Die bestehende Verkehrserschließung ist allerdings mangelhaft und könnte nur mit sehr hohem Aufwand wesentlich verbessert werden.

Griesenau

Dieser durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und mehrere Tourismusbetriebe gekennzeichnete Ortsteil verfügt nur über eine unzureichende, großteils nur einstreifige Zufahrt vom Hornweg her.

Sonnental, Sonnberg

Die Stadtteile östlich der Bahntrasse, zwischen dem Hornweg im Norden und dem Sonnenhofweg im Süden sind durch die vorherrschende Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, einigen Mehrfamilienhäusern und einzelne Beherbergungsbetriebe geprägt. Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen noch beträchtliche Baulandreserven.

Die beiden Stadtteile werden bergseitig durch eine deutlich ausgeprägte Geländestufe begrenzt, die derzeit großteils als Freiland ausgewiesen ist und oberhalb der noch einzelne, schmale Baulandflächen bestehen. Eine weitere Siedlungserweiterung über diesen nordöstlichen Siedlungsrand hinaus soll nicht erfolgen, da damit eine Entwicklung in landschaftlich besonders wertvolle und infrastrukturell schlecht erschlossene Gebiete stattfinden würde. Auch die noch im Freiland befindlichen Hangflächen zwischen den Siedlungsbereichen sollen möglichst erhalten bleiben, wobei geringfügige Abrundungen vertretbar sind.

Für die Stadtteile Sonnental und Sonnberg gilt wie auch für die Ortsteile Griesenau und Ölberg, dass die Verkehrserschließung derzeit unzureichend ist. Mit Ausnahme der ganz am südlichen Rand des Siedlungsgebietes gelegenen Zufahrt über die Schlossbergstraße weisen alle Zufahrten vom übergeordneten Straßennetz erhebliche Einschränkungen ihrer Leistungsfähigkeit auf. Neben dem häufig geschlossenen und aufgrund der Anlageverhältnisse gefährlichen Bahnschranken an der Hornkreuzung steht nur noch die Zufahrt über den Traunsteinerweg zur Verfügung, die bei der Unterführung der B 161 Pass-Thurn-Straße auf 3,60 m Durchfahrtshöhe beschränkt ist, direkt an der Hauptschule vorbeiführt und in den nur beschränkt leistungsfähigen Straßenzug Im Gries – Hammerschmidstraße einmündet. Mehrere wichtige Erschließungswege wie der Unterleitenweg und der Oberleitenweg sind Privatwege. Aufgrund dieser Einschränkungen ist daher vor einer besseren verkehrlichen Anbindung der Stadtteile an das übergeordnete Straßennetz keine stärkere bauliche Verdichtung im Bereich der beiden Ortsteile vertretbar. In den zu erstellenden Bebauungsplänen sollen daher Bestimmungen zur maximalen Baumassendichte aufgenommen werden.

Oberleiten

Der Siedlungsbereich Oberleiten ist durch große Baugrundstücke mit Ein- und fallweise Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Die Problematik des Gebietes ergibt sich aus der landschaftlichen Exponiertheit, die eine sehr lockere Bebauung erfordert, die jedoch in gewissem Widerspruch zur Zielsetzung einer bodensparenden Bebauung steht.

Höglrainmühle

Der direkt südlich der Bahnschleife gelegene Stadtteil wird durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Baulandreserven sind nur mehr in geringem Maße gegeben. Die gewerbliche Nutzung soll aufgrund der Nachbarschaft zu Bundesstraße und Bahn weiterhin beibehalten werden.

Högl

Im kleinen Ortsteil Högl befinden sich mehrere Häuser im Freiland. Die maximale Siedlungsgrenze ermöglicht die Baulandwidmung der weitgehend bebauten Flächen am Ostufer des Ehrenbaches.

Marchfeld, Schattbergsiedlung, Hausbergtal

Die drei Ortsteile werden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, wobei im Ortsteil Marchfeld auch landwirtschaftliche Betriebe und Beherbergungsbetriebe ansässig sind. Im Hausbergtal sind die Baulandreserven weitgehend erschöpft, während in den Ortsteilen Schattbergsiedlung und Marchfeld Reserven bestehen.

Die Verkehrserschließung der drei Ortsteile weist gewisse Einschränkungen auf. Die Zufahrt über die Hahnenkammstraße verläuft über den niveaugleichen Bahnübergang bei der Talstation der Hahnenkammbahn, die Zufahrt über die Malinggasse ist teilweise nur einstreifig und in der Durchfahrtshöhe auf 2,30 m beschränkt. Nur die Verbindung über den Malernweg und die Ehrenbachgasse zur B 161 Pass-Thurn-Straße ist gut ausgebaut.

Entsprechend den vorherrschenden Nutzungen sollen die Schattbergsiedlung und das Hausbergtal weiterhin von der Wohnfunktion mit Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert werden. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist aufgrund der Hanglage und der geringen Größe der Grundstücke nicht anzustreben.

Im Marchfeld soll die gemischte Nutzungsstruktur mit Absicherung der Hofstellen erhalten und weiterentwickelt werden.

Bei einer allfälligen Bebauung im Bereich Schattbergsiedlung ist auf den Uferbereich des Erzbaches Rücksicht zu nehmen.

Maurachfeld

Der Ortsteil Maurachfeld südwestlich der Bahntrasse, beidseits der Hahnenkammstraße, ist durch die Nähe zur Talstation der Hahnenkammbahn stark touristisch geprägt. Die bestehende Nutzung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern und kleineren Beherbergungsbetrieben bis 40 Betten soll weiterhin beibehalten werden. Als ungünstig erweist sich die Verkehrsanbindung über den beschränkten Bahnübergang nördlich der Talstation der Hahnenkammbahn und das Fehlen einer direkten, das Stadtzentrum nicht berührenden Verbindung zum übergeordneten Straßennetz.

Hausstatt

Der Ortsteil Hausstatt weist eine gemischte Nutzung mit Wohnhäusern und einzelnen Beherbergungsbetrieben auf.

Ortsteile im Bereich der B 161 Pass-Thurn-Straße - Süd:

Die Siedlungsstruktur von Kitzbühel wird maßgeblich von der Entwicklung entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße als überregional bedeutsame Verkehrsachse und als Hauptverbindung zu den nördlich und südlich gelegenen Nachbargemeinden bestimmt. Aufgrund der günstigen Verkehrslage haben sich entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße das produzierende Gewerbe sowie stark am PKW-Kunden orientierte Handelsbetriebe mit großem Stellplatzbedarf angesiedelt.

Jochberger Straße

Analog zum Gewerbegebiet St. Johanner Straße hat sich südlich des Bahnboogens insbesondere westlich der Jochberger Straße ein gewerblich geprägtes, jedoch mit Wohnnutzungen durchmischtes Siedlungsgebiet entwickelt, in dem sich in den letzten Jahren auch mehrere größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Die von der Flächenwidmung her ursprünglich vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet wurde durch mehrere Umwidmungen in Mischgebiete teilweise ausgehöhlt, sodass sich eine zunehmende Durchmischung von wenig und stärker immissionsempfindlichen Nutzungen ergibt.

Die künftige Nutzung der noch vorhandenen Baulandreserven soll wieder vermehrt dem Prinzip der Konzentration immissionsunempfindlicher Nutzungen an der B 161 Pass-Thurn-Straße folgen, während Wohnanlagen nicht direkt an der stark belasteten B 161 errichtet werden sollen.

Bei weiteren Bebauungen an der B 161 soll auch darauf geachtet werden, dass die Gebäude selbst als Lärmschutz für die hinter der straßenseitigen Bebauung gelegenen Baulandflächen dienen.

Zephirau

Der Ortsteil weist eine überwiegend lockere Bebauung auf. Eine dichtere Bebauung soll im Hinblick auf die periphere Lage des Ortsteils vermieden werden.

Bichlnweg

Der Bereich südlich des Bichlnweges an der Jochberger Straße weist eine dichte Wohnbebauung mit Geschosswohnbauten auf. Weiter südlich folgt ein gemischt genutzter Bereich mit einigen Betrieben.

Stockerdörfel, Badhaussiedlung

Während das Stockerdörfel und die Siedlung Lindnerfeld überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aufweisen, ist die Badhaussiedlung durch eine dichte Wohnbebauung geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll beibehalten werden, wobei maßvolle Nachverdichtungen zweckmäßig sind.

Winklernfeld

Der Ortsteil Winklernfeld ist durch eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, wobei auch noch größere Baulandreserven bestehen. Das eingetieftes Wiesental des kleinen Baches soll weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden.

Bacherwiese

Der Bereich Bacherwiese weist eine dichte Wohnbebauung mit Geschößwohnbauten auf. Im Norden befindet sich ein gemischt genutzter Bereich mit einigen Betrieben.

Sonngrub

Der Ortsteil Sonngrub weist dichte Einfamilienhausbebauung auf. Im Bereich der Siedlungserweiterung Sonngrub Nord ist im Rahmen des Widmungsverfahrens eine detaillierte naturkundliche Bearbeitung durchzuführen.

Eichenweg

Der Ortsteil weist eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Im Osten befindet sich eine umfangreiche Baulandreserve.

Einfang

Entlang der Kitzbüheler Ache weist der Ortsteil eine von Reihenhäusern und Geschößwohnbauten geprägte Bebauungstypologie auf. Dahinter befindet sich eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei einer allfälligen Bebauung im Bereich der Gp 161/1 ist auf den Feldgehölzstreifen und die Böschung Rücksicht zu nehmen.

Staudach

Der Ortsteil Staudach ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit starker Durchgrünung geprägt. Aufgrund der Hanglage soll diese Charakteristik auch beibehalten werden, wobei geringfügige Verdichtungen im festgelegten Rahmen möglich sind. Es bestehen noch einige kleine Baulandreserven.

Hangseitig wurde ein Siedlungsrand festgelegt, um geringfügige Baulanderweiterungen zur besseren Nutzung bestehender Bauplätze zu ermöglichen.

Eben

Dieser peripher gelegene Ortsteil mit einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist nur über einen einstreifigen Zufahrtsweg mit mehreren Ausweichen erschlossen. Die künftige Bebauung soll einer lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit geringer Baudichte entsprechen.

Rehbichln, Bichlalm

Im ausgedehnten Siedlungsgebiet Rehbichln-Bichlalm sind noch erhebliche Baulandreserven vorhanden. Die Bebauungstypologie ist durch eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Bereich Bichlalm durch einige Tourismusbetriebe geprägt.

Aufgrund der landschaftlich exponierten und zu den zentralörtlichen Einrichtungen peripheren Lage soll keine Siedlungserweiterung oder wesentliche bauliche Verdichtung erfolgen. Aufgrund der guten Standortgunst für Beherbergungsbetriebe soll hingegen die Möglichkeit zur Schaffung neuer Betriebe in geeigneten Lagen offengehalten werden, wobei zur Sicherung der touristischen Verwendung eine Widmung als Sonderfläche erfolgen soll.

Bei einer allfälligen Bebauung am westlichen Rand des Siedlungsbereiches ist auf den bestehenden Heckenstreifen Rücksicht zu nehmen.

Linsegg

Der kleine Siedlungsansatz befindet sich in landschaftlich exponierter und zu den zentralörtlichen Einrichtungen peripherer Lage.

Sonstige Freihalteflächen:

Jene Flächen außerhalb der Siedlungsgrenzen und -ränder ohne besondere Freihaltfunktion und außerhalb der nicht für eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen Weiler stellen „sonstige Freihalteflächen“ dar. In den sonstigen Freihalteflächen sind Sondernutzungen auf Sonderflächen nach den §§ 43, 44, 46, 47, 50, 50a und 51 TROG 2011 und Vorbehaltsflächen gem. § 52 TROG 2011 zulässig, wenn der Standort für die geplante Nutzung eine besondere Lagegunst aufweist und keine Widersprüche zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2011 gegeben sind.

Abgrenzung von Bereichen, für die örtliche Bauvorschriften erlassen werden sollen:

Für ausgewählte Bereiche des Stadtgebietes sollen örtliche Bauvorschriften gem. § 20 TBO 2011 erlassen werden, um bei Neubauten, Zu- und Umbauten eine entsprechende Rücksichtnahme auf das sensible Orts- und Straßenbild zu erreichen.

Maßnahmen:

- Beachtung der festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen und –ränder bei der Baulandwidmung; Beachtung der Freihalteflächen bei der Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen
- Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Zielsetzungen und Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes mit Durchführung der vorgesehenen Rückwidmungen; in den peripheren Ortsteilen, in denen keine wesentliche weitere Siedlungsentwicklung erfolgen soll, sind Neuwidmungen nur innerhalb der vorgegebenen Grenzen und im wesentlichen nur für den Wohnraumbedarf der derzeitigen Eigentümer bzw. von im jeweiligen Ortsteil Ansässigen zulässig.
- Erstellung der Bebauungspläne entsprechend den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes
- Nutzung der Instrumente der Vertragsraumordnung bei Neuwidmungen von Bauland und bei der Erstellung von Bebauungsplänen für größere unbebaute und/oder bisher unzureichend erschlossene Grundflächen
- Erwerb von geeigneten Grundstücken durch die Stadt Kitzbühel als Tauschflächen und zur Unterstützung einer aktiven Bodenmarktpolitik
- Im Bedarfsfall Schaffung von öffentlichen Siedlungsgebieten auf der Grundlage geeigneter privatrechtlicher Verträge zur Deckung des Baulandbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Schaffung derartiger Gebiete in geeigneter Lage
- Baulandumlegungen in jenen Siedlungsgebieten, die aufgrund der Grundstücksstruktur und/oder der fehlenden Erschließung derzeit nicht zweckmäßig und bodensparend bebaubar sind
- Erlassung von örtlichen Bauvorschriften gem. § 20 TBO 2011 für einzelne Bereiche des Stadtgebietes

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Siedlungserweiterungen:

- Gundhabing Süd, ca. 3.300 m²
- Gundhabing Nord, ca. 1.180 m²
- Schreibichl, ca. 15.290 m², davon 13.350 m² bisher bereits überwiegend bebaut und als Weiler ausgewiesen
- Steuerberg, ca. 4.830 m²
- Ried Riesberg - Walsenbach, ca. 3.500 m², Teile davon bereits bebaut
- Griesenau Süd, ca. 970 m²
- Sonnberg Nord, ca. 3.900 m²
- Sonnberg Süd, ca. 1.070 m²
- Hausstattfeld, ca. 12.690 m²
- Maurachfeld, ca. 610 m²
- Winklernfeld, ca. 490 m²
- Winklernfeld Ost, ca. 990 m²
- Sonngrub Nord, ca. 5.660 m²
- Staudach, ca. 800 m²
- Rehbichln Nord, ca. 740 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Aufnahme bereits gewidmeter Flächen ins Siedlungsgebiet:

- Seebichl-Oberhirzing, ca. 3.080 m²
- Walsenbach, ca. 840 m²
- Zephirau, ca. 710 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Siedlungserweiterungen zur Vermeidung von übermäßigen Einbuchtungen der Siedlungsgrenze in das Siedlungsgebiet:

- Aschbach, ca. 1.480 m² (überwiegend bereits gewidmet)

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Aufnahme bestehender Sondernutzungen ins Siedlungsgebiet:

- Sinwell, ca. 13.610 m²
- Leberberg, ca. 20.090 m²
- Bereich Talstation Bichlalmbahn, ca. 14.910 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Neufestlegung von Sondernutzungen:

- B 170 – Personalwohnhaus, ca. 1.760 m²
- Talstation Hornbahn – Parkplatz, ca. 2.720 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Verkleinerungen des Siedlungsgebietes:

- Schnitzerbach, ca. 620 m²
- Seebichl-Oberhirzing, ca. 1.530 m²
- Himmelreich, ca. 400 m²
- St. Johanner Straße, ca. 1.580 m²
- Pfarrau, ca. 1.790 m²
- Ölberg, ca. 930 m²
- Hornweg, ca. 1.150 m²
- Hausstattfeld, ca. 2.500 m²
- Schattbergsiedlung Süd, ca. 860 m², ca. 1.310 m²
- Schattbergsiedlung Nord, ca. 1.300 m²
- Zephirau, ca. 510 m²
- Langau, ca. 21.260 m²
- Winklernfeld, ca. 5.810 m²
- Sonngrub Nord, ca. 1.980 m², ca. 3.170 m², ca. 3.510 m²
- Sonngrub Süd, ca. 840 m²
- Rehbichln Ost, ca. 530 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Siedlungserweiterungen in Kombination mit Verkleinerungen des Siedlungsgebietes in Form eines Flächentauschs:

- Oberleiten West, ca. 790 m² bzw. 870 m²
- Winklernfeld Süd, ca. 1.510 m² bzw. 1.420 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Erweiterung / Neuaufnahme von Weilern:

- Achrain, ca. 700 m²
- Barmleiten, ca. 3.080 m²
- Fichterfeld, 1.530 m²
- Malern, ca. 500 m² + 1.060 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Aufhebung von Weilern:

- Schreibichl, ca. 13.350 m²
- Höglern, ca. 4.270 m²
- Schwenterweg, ca. 1.640 m²

Veränderungen gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept - Bilanz:

Unter Ausklammerung der Aufnahme bereits gewidmeter Flächen und bestehender Sondernutzungen ins Siedlungsgebiet sowie der zum Tausch vorgesehenen Flächen sieht die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Siedlungserweiterungen im Ausmaß von 56.020 m² und Erweiterungen und Neuaufnahmen von Weilern im Ausmaß von ca. 6.870 m² vor. Dem gegenüber stehen Verkleinerungen des Siedlungsgebietes im Ausmaß von ca. 51.580 m² und Aufhebungen von Weilern im Ausmaß von 19.260 m² gegenüber. Sondernutzungen werden im Ausmaß von ca. 4.480 m² zusätzlich berücksichtigt.

4. WIRTSCHAFT

Grundsätze:

Als Bezirkshauptstadt und weltbekannter Tourismusort wird die Wirtschaft in Kitzbühel stark vom Handel, öffentlichen und privaten Diensten, Geld- und Kreditwesen sowie dem Tourismus geprägt. Daneben ist auch das produzierende Gewerbe von Bedeutung.

Diese breite wirtschaftliche Basis soll auch in Zukunft erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden. Dem in den letzten Jahren teilweise eingetretenen Bedeutungsverlust von Kitzbühel als Zentraler Ort soll entgegengewirkt werden. Im Rahmen der örtlichen Raumordnung sollen dafür die räumlichen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen erhalten und verbessert werden.

Ziele:

- Sicherung und Ausbau der Stellung von Kitzbühel als Zentraler Ort im Tiroler Unterland und im Bezirk Kitzbühel
- Erhaltung einer leistungsfähigen, naturnah produzierenden Landwirtschaft als Voraussetzung für die Erhaltung der Kulturlandschaft
- Sicherung und maßvolle Nutzung der noch vorhandenen räumlichen Entwicklungsspielräume im Zentrumsbereich von Kitzbühel für die wirtschaftliche Entwicklung
- Sicherung der für die Entwicklung des produzierenden Gewerbes geeigneten Flächen vor anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen, insbesondere Vermeidung einer weiteren Durchmischung geeigneter Flächen mit Wohnnutzungen
- Sicherung der für Tourismusbetriebe besonders geeigneten Standorte vor konkurrierenden Nutzungen

Maßnahmendiskussion:***Land- und Forstwirtschaft:***

Neben der primären Funktion der Landwirtschaft – die Produktion von Lebensmitteln in hoher Qualität und ausreichender Menge – ist speziell in Kitzbühel die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft zu einer wichtigen Aufgabe der Landwirtschaft geworden. Die Bestandssicherung einer naturnah wirtschaftenden Landwirtschaft ist eine wesentliche Voraussetzung für die Gewährleistung einer weitgehend intakten Kulturlandschaft.

Aufgrund der verstärkten Konkurrenz sowie dem Preisverfall bei landwirtschaftlichen Produkten hat sich die wirtschaftliche Situation der Landwirtschaft verschärft. Um die Landwirtschaft zu erhalten, ist es daher notwendig, neue Erwerbsbereiche für die Landwirtschaft zu erschließen sowie die Einkommen aus der Produktion von landwirtschaftlichen Produkten zu erhöhen.

Wesentliche Ansatzpunkte zur Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft auf kommunaler und betrieblicher Ebene sind

- die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Flächen vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen,
- die Einnahmen aus der Produktion von landwirtschaftlichen Produkten durch Direktvermarktung und Veredelung der landwirtschaftlichen Rohprodukte in der Region zu erhöhen,
- neue, zusätzliche Erwerbsbereiche für die Landwirtschaft zu erschließen.

Landwirtschaftliche Freihalteflächen:

Eine wesentliche Maßnahme zur Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft ist, größere zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen als Produktionsgrundlage der Landwirtschaft zu schonen und weitgehend zu erhalten. Hierfür sind im Örtlichen Raumordnungskonzept landwirtschaftliche Freihalteflächen festgelegt, deren Abgrenzung sich wesentlich an den „Überörtlichen Rahmensetzungen“ orientiert.

In den überörtlichen Rahmensetzungen wurden aufgrund der Kriterien Hangneigung, klimatisch bedingte Anbau- und Ertragsverhältnisse und Größe der Bewirtschaftungseinheit landesweite und regionale Freihaltegebiete unter-

schieden. Die landesweiten Freihaltegebiete wurden im Plan 01/14 als landwirtschaftliche Freihalteflächen 1 (FL 1), die regionalen Freihaltegebiete als landwirtschaftliche Freihalteflächen 2 (FL 2) festgelegt, wobei die Abgrenzung der Flächen teilweise geringfügig geändert wurde. Insbesondere erfolgten Anpassungen an die Siedlungsgrenzen.

Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen 1 (FL 1) umfassen die großflächigen, gut bearbeitbaren Flächen am Römerweg, nördlich und südlich des Ortsteiles Griesenau, nordöstlich der Badhaussiedlung, im Bereich der Langau, nördlich von Malern, im Ortsteil Burgstall und südlich und westlich von Gundhabing.

Zum Schutz dieser hochwertigsten landwirtschaftlichen Flächen sind in den Freihalteflächen 1 (FL 1) nur die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Weiters ist die Errichtung von Hofstellen und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden auf entsprechenden Sonderflächen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gebäude sind betriebswirtschaftlich notwendig und für den Antragsteller bestehen keine anderen, außerhalb der Freihalteflächen gelegenen Möglichkeiten.
- Der Standort steht nicht in Widerspruch zu den sonstigen Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere zu den Zielen gem. § 27 Abs. 2 lit. h, i und j TROG 2011 (Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete, Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile, Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume),
- Die Errichtung erfolgt im Nahbereich bestehender Siedlungen und Gehöfte. Als Nahbereich gilt jener Bereich, der eine klare siedlungsstrukturelle Zusammengehörigkeit von Baukörpern erkennen lässt, einen wirtschaftlich vertretbaren Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ermöglicht und durch keine bedeutenden, im Landschaftsbild ablesbaren topografischen Grenzen wie wichtige Geländekanten etc. durchschnitten wird.

Der Schutz der hochwertigen Flächen ist insbesondere auch deshalb von Bedeutung, da er vielfach die Voraussetzung bildet, daß auch weniger ertragreiche Flächen noch bewirtschaftet werden. Mit dem Verlust der hochwertigsten, gut geeigneten Flächen wird meist auch die Bewirtschaftung von Grenzertragsböden aufgegeben.

In den mit FL 2 bezeichneten Bereichen (landwirtschaftlichen Freihalteflächen 2) sind neben den gemäß § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen Gebäuden und baulichen Anlagen auch landwirtschaftliche Wohn- und

Wirtschaftsgebäude im Nahbereich von Siedlungen bzw. bestehender Hofstellen zulässig, sofern die Situierung, Größe und Gestaltung der Gebäude nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2011 widerspricht. Für die Definition des Nahbereiches gelten die gleichen Bestimmungen wie bei den Freihalteflächen 1 (FL 1). Darüber hinaus sind Sonder- und Vorbehaltsflächen, die mit dem Freihalteziel vereinbar sind und aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen besonderen Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist, zulässig.

Forstwirtschaftliche Freihalteflächen:

In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) ist neben den im Freiland zulässigen Gebäuden und baulichen Anlagen nur die Widmung von Sonderflächen für touristische Einrichtungen wie Jausenstationen, jedoch ohne Beherbergung, sowie von Sonder- und Vorbehaltsflächen, wenn deren besonderer Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z.B. Jagd oder Forsthütten), sofern die Standortgunst und –eignung für die jeweilige Nutzung gegeben ist, zulässig.

Nebengewerbliche Nutzung von Hofstellen:

Die ausschließliche Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft ist aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft vielfach nicht mehr möglich. In zunehmendem Maße sind daher Landwirte an einem Nebenerwerb interessiert bzw. auf eine zusätzliche Erwerbsmöglichkeit angewiesen. Bei selbständiger Tätigkeit bieten sich dafür auch verschiedentlich Flächen und Räumlichkeiten im Bereich der Hofstelle an.

Abgeltung der Landschaftspflegeleistung:

Neben den auf Grundlage der einschlägigen bundes- und landesgesetzlichen Bestimmungen erfolgenden Bewirtschaftungsprämien wird in besonderen Fällen auch eine Abgeltung besonderer Pflegeleistungen durch die Stadt Kitzbühel und den Tourismusverband in Betracht zu ziehen sein. Dies gilt besonders für

jene Flächen, deren Bewirtschaftung wirtschaftlich nicht von Interesse ist, jedoch für das Orts- und Landschaftsbild von großem Wert ist.

Produzierendes Gewerbe:

Als wesentliche Erweiterungsflächen für das produzierende Gewerbe kommen die teilweise bereits gewerblich genutzten Flächen zwischen der Kitzbüheler Ache und der Bahntrasse im Bereich Pancheri Feld in Betracht. Diese Flächen sind weitgehend eben, landschaftlich nicht exponiert, gut erschlossen bzw. leicht erschließbar und grenzen nicht direkt an eine dichte Wohnbebauung an. Auch von der Windrichtung her ist keine Belastung der Hauptwohngebiete von Kitzbühel zu erwarten.

Erhebliche Teile der Flächen im Bereich Pancheri Feld sind noch im Freiland. Im Plan 01/14 wird für den gesamten, linsenförmigen Bereich zwischen der Kitzbüheler Ache und der Bahntrasse eine vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen. Eine andere Widmung soll nicht erfolgen, um in diesem Bereich keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu bewirken.

Wesentliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Widmung und Erschließung sind:

- ein Bebauungs- und Nutzungskonzept, um eine möglichst effiziente Flächennutzung und zweckmäßige Verkehrserschließung zu sichern;
- privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, die eine Verfügbarkeit der Grundflächen sicherstellen und den Einfluß der Gemeinde auf die Vergabe der Grundflächen gewährleisten; diese sollten möglichst mit allen betroffenen Grundeigentümern gleichzeitig abgeschlossen werden, um eine zweckmäßige und effiziente Erschließung und Bebauung der Erweiterungsflächen sicherzustellen;
- stufenweise Widmung der Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet entsprechend der Nachfrage.

Tourismus:

Der Tourismus bildet in Kitzbühel einen bedeutenden Wirtschaftszweig, wobei das Bettenangebot seit dem Höchststand zu Beginn der Achtziger Jahre leicht zurückgegangen ist.

Im Rahmen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sollen vor allem die landschaftlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen des Tourismus gesichert werden. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Begrenzung der Siedlungsentwicklung insbesondere in den landschaftlich attraktiven Bereichen, die als Erholungs- und Bewegungsraum der Urlaubsgäste von großer Bedeutung sind.
- Sicherung der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen vor anderen, konkurrierenden Nutzungen, da die Landschaftspflegeleistung der Landwirtschaft eine wesentliche Voraussetzung für den Tourismus darstellt, diese Leistung aber nur erbracht werden kann, wenn die gut geeigneten Böden der Landwirtschaft vorbehalten werden. Die Festlegung landwirtschaftlicher Freihalteflächen bildet daher einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des Tourismus in Kitzbühel.
- Freihaltung der Schipisten und der für den Tourismus besonders bedeutenden Freiflächen von konkurrierenden Nutzungsansprüchen.
- Sicherung der für hochwertige Tourismusbetriebe gut geeigneten Standorte vor anderen Nutzungen. Bereits bisher wurden im Flächenwidmungsplan für mehrere außerhalb des Stadtzentrums gelegene Tourismusbetriebe entsprechende Sonderflächen gewidmet. Auch bei der Neuerstellung bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes soll am Instrument der Sonderflächenwidmung festgehalten werden, um eine – im Tourismusgebiet rechtlich einfach mögliche – Umnutzung von Betrieben zu Wohnhäusern zu vermeiden, da eine derartige Umnutzung im Regelfall nicht umkehrbar ist und damit die Gefahr besteht, daß sukzessive hochwertige Standorte für die Beherbergung verloren gehen.
- Berücksichtigung der Standortansprüche von Tourismusbetrieben bei der Festlegung der Flächenwidmung im Nahbereich. Der Ausblick auf eine teilweise unbebaute, freie Landschaft ist gerade in Kitzbühel wesentliches Standort- und Attraktivitätsmerkmal mehrerer größerer Tourismusbetriebe.

Für die Profilierung und Orientierung des Tourismus in Kitzbühel wird die Überprüfung und Aktualisierung des Tourismusleitbildes für erforderlich erachtet, um

eine entsprechende Zielorientierung und Bündelung der Maßnahmen zu erreichen.

Im Örtlichen Raumordnungskonzept sind auch Aussagen über die Zulässigkeit der Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe gem. § 48 TROG 2011 zu treffen. Die Widmung weiterer Sonderflächen wird für vertretbar erachtet, wenn

- die Bestimmungen des § 48 TROG 2011 eingehalten werden,
- die touristische Infrastruktur von Kitzbühel durch einen solchen Betrieb sinnvoll ergänzt und erweitert wird (z.B. zusätzliche Freizeitangebote, die auch externen Gästen zugänglich sind) und
- sichergestellt ist, dass ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung des Betriebes in der Region verbleibt.

Handel und Dienstleistungen:

Die zentralörtliche Funktion von Kitzbühel, die Einwohnerzahl und der bedeutende Tourismus bilden vergleichsweise günstige Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Profilierung des Handels- und Dienstleistungsangebotes für den täglichen und periodischen Bedarf.

Analog zu anderen Gemeinden hat sich auch in Kitzbühel eine Verlagerung von Handelsbetrieben aus dem Zentrum an mit dem PKW gut erreichbare periphere Standorte mit großem Stellplatzangebot, in Kitzbühel vor allem entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße, ergeben. Insbesondere Lebensmittelmärkte haben sich an der B 161 Pass-Thurn-Straße angesiedelt.

Eine für das Stadtzentrum problematische Entwicklung ist dann zu erwarten, wenn neben den Lebensmitteldiskontern auch Fachgeschäfte ihre traditionellen Standorte im Stadtzentrum aufgeben und sich an der Peripherie Einkaufszentren oder zentrumsartige Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben mit breitem Sortiment entwickeln. Inwieweit es gelingt, eine solche, für das Stadtzentrum wenig vorteilhafte Entwicklung zu vermeiden, hängt von zahlreichen Einflussfaktoren ab, insbesondere den Anstrengungen der Betriebe im Zentrum, der Verfügbarkeit von Flächen außerhalb des Zentrums, aber auch den Aktivitäten der Nachbargemeinden.

In geeigneter Lage soll die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren gem. § 49 TROG 2011 nicht ausgeschlossen werden.

Für die Erweiterung und Schaffung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Zentrumsbereich stehen nur beschränkte Flächenreserven zur Verfügung. Sofern mit den Ansprüchen des Ortsbildes, einer befriedigenden Aufenthalts- und Wohnqualität im Zentrum sowie der Sicherung der Nachbarrechte und den gegebenen Kapazitäten des Straßennetzes vereinbar, sollen im Rahmen der Bebauungsplanung Spielräume für eine maßvolle bauliche Verdichtung genutzt werden.

Maßnahmen:**Landwirtschaft:**

- Sicherung der landwirtschaftlichen Freihalteflächen vor anderen, den Freihaltezweck gefährdenden Nutzungen.
- Widmungsmäßige Absicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bei der Neuerstellung bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes.
- Ermöglichung vertretbarer betrieblicher Nebennutzungen (ohne Ferienwohnungen, Privatzimmer- und Wohnungsvermietung) auf Sonderflächen für landwirtschaftliche Zwecke bei Einhaltung der vorstehend genannten Rahmenbedingungen.

Produzierendes Gewerbe:

- Freihaltung der für Betriebe des produzierenden Gewerbes gut geeigneten Baulandflächen vor anderen Nutzungen, insbesondere Vermeidung der Durchmischung mit Wohnnutzungen.
- Schrittweise Erschließung und Erweiterung des Gewerbegebietes Pancheri Feld als letzte zweckmäßige Möglichkeit, in Kitzbühel Flächen für das produzierende Gewerbe in geeigneter Lage bereitzustellen.

Tourismus:

- Absicherung bestehender hochwertiger Standorte für Tourismusbetriebe durch geeignete Sonderflächenwidmungen
- Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen für die touristischen Einrichtungen

Handel und Dienstleistungen:

- Ermöglichung der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren gem. § 49 TROG 2011 in geeigneter Lage
- Behutsame Schaffung von Handlungsspielräumen für Erweiterungen des Handels- und Dienstleistungsangebotes im Zentrumsbereich im Rahmen der Bebauungsplanung unter Beachtung der Anforderungen des Nachbarrechtes, des Ortsbildes und der Kapazitäten des Straßennetzes.

5. SOZIALE, BILDUNGS- UND FREIZEITINFRASTRUKTUR

Grundsätze:

Mit den sich wandelnden Sozialstrukturen (Rückgang der Großfamilie, verstärkte Erwerbstätigkeit der Frauen, etc.) sowie den geänderten Wertvorstellungen der Bevölkerung (Bedeutungsgewinn der Freizeit, u.a.) steigen die Anforderungen an die Bildungs-, Freizeit- und sozialen Einrichtungen. Es ist daher ein bedarfsgerechtes und wirtschaftlich vertretbares Angebot an derartigen Einrichtungen anzustreben, wobei der Förderung der Selbsthilfe und Eigeninitiative ein besonderer Stellenwert zukommt.

Ziele:

- Zeitlicher, räumlicher und infrastruktureller Ausbau der kommunaler Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen entsprechend dem Bedarf
- Bereitstellung eines zeitgemäßen Angebotes an Sporteinrichtungen
- Aufrechterhaltung des Gesundheits-Standortes Kitzbühel zur Sicherung der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung
- Besondere Berücksichtigung der Eigeninitiative bei allen Förderungsmaßnahmen

Maßnahmendiskussion:

Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen:

Kitzbühel verfügt über ein breitgestreutes Angebot an Bildungseinrichtungen. Es steht auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Kindergartenplätzen zur Verfügung. Dieses konzentriert sich allerdings im Stadtzentrum, sodass erhebliche Wege zurückgelegt werden müssen, insbesondere von den einwohnerstarken Siedlungsgebieten Badhaussiedlung, Bacherwiese und Einfang. Diese Konzentration der Kindergartenplätze auf das Stadtzentrum bedingt auch ein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen, da die Kindergartenkinder jedenfalls von

Begleitpersonen zum Kindergarten gebracht werden müssen und ein erheblicher Teil dieser Wege mit dem PKW abgewickelt werden dürfte.

Künftige Erweiterungen des Angebotes an Kindergartenplätzen sollen daher durch den Aufbau von Kindergartengruppen in den einwohnerstarken Stadtteilen erfolgen, wobei insbesondere auch flexible Lösungen, die eine Anpassung an sich ändernde räumliche Anforderungen erlauben, berücksichtigt werden sollen.

Im schulischen Bereich zeichnet sich nach Auskunft der Stadtgemeinde Kitzbühel im Planungszeitraum des Raumordnungskonzeptes kein Erweiterungsbedarf ab, der eine Flächensicherung erfordern würde.

Sportanlagen:

Als Tourismusgemeinde und Sportstadt verfügt Kitzbühel über ein breitgefächertes Angebot an Sporteinrichtungen.

Ein weiterer Ausbau soll auf der Grundlage der Überprüfung bzw. Aktualisierung des Sportstättenkonzeptes für Kitzbühel erfolgen.

Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze:

Öffentliche Grünflächen stehen lediglich im Stadtzentrum zur Verfügung (Volkschulpark, Parkanlage bei der „Aquarena“, Kinderspielplatz und Park Pfarrau, Spielplatz an der Achenpromenade). In den außerhalb des Stadtzentrums gelegenen Ortsteilen bestehen nur bei einzelnen Wohnanlagen Spielplätze.

Im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sollen weitere Möglichkeiten zur Schaffung von öffentlichen, stadtteilbezogenen Parkanlagen und Spielplätzen geprüft werden. Öffentliche Spielplätze sind nicht nur im Geschosswohnungsbau von Bedeutung, sondern haben als „neutraler“ Raum abseits von Blumenbeeten, Fensterscheiben und Eigentumsrechten der privaten Grundeigentümer ihre Bedeutung.

Die Parkanlage Pfarrau ist derzeit mit Ausnahme des Kinderspielplatzes nur extensiv genutzt. Zur besseren Nutzung soll das zentrumsnah gelegene Areal behutsam zu einem attraktiven öffentlichen Park umgestaltet werden.

Gesundheits- und Sozialeinrichtungen:

Der Gesundheits-Standort Kitzbühel soll zur Sicherung der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden.

Das Altenwohnheim weist derzeit ausreichende Kapazitäten auf, geeignete Erweiterungsflächen stehen nach Auskunft der Stadtgemeinde Kitzbühel zur Verfügung.

Maßnahmen:

- Schrittweise Schaffung eines dezentralen Angebotes an Kinderbetreuungseinrichtungen in den einwohnerstarken, peripheren Stadtteilen
- Überprüfung bzw. Aktualisierung des Sportstättenkonzeptes für Kitzbühel
- Schaffung von öffentlichen Kinderspielplätzen auch in den außerhalb des Zentrums gelegenen Stadtteilen
- Umgestaltung der Grünanlage Pfarrau zu einem attraktiven Park bei Erhaltung des bestehenden Baumbestandes
- Aufrechterhaltung des Gesundheits-Standortes Kitzbühel

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Ziele:

Die allgemeinen Zielsetzungen, an denen sich die technische Infrastrukturplanung der Gemeinde orientieren soll, sind

- die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und hoher Qualität,
- die Abwasserversorgung der Haushalte und Betriebe auf einem den Anforderungen des Umweltschutzes entsprechenden Niveau sowie
- eine integrierte Abfallwirtschaft, die sich an den Grundsätzen qualitative und quantitative Abfallvermeidung, Abfallverwertung und Abfallentsorgung orientiert.

Maßnahmendiskussion:*Wasserversorgung:*

Die Wasserversorgung wurde laufend entsprechend dem Bedarf ausgebaut. Der bestehende Trinkwasserbedarf kann gedeckt werden.

Für Kitzbühel zu berücksichtigen ist, dass der Wasserbedarf in Abhängigkeit von der Zahl der Urlaubsgäste saisonal stark schwankt und insbesondere die Realisierung touristischer Großprojekte wesentlichen Einfluss auf den Wasserbedarf hat.

Abwasserentsorgung:

Der Großteil des Kitzbüheler Gemeindegebietes ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Verbandskläranlage „Großache-Süd“ wurde in den letzten Jahren laufend an den Stand der Technik angepasst. Nach Auskunft der Stadtgemeinde sind aus heutiger Sicht keine weiteren gravierenden Baumaß-

nahmen nötig, um die geforderte Reinigungsleistung zu garantieren. Im Bereich der Anlage sind ausreichend Flächen vorhanden, um etwaige zukünftig erforderliche bauliche Maßnahmen durchführen zu können.

Friedhof:

Der Friedhof nördlich der Pfarrkirche verfügt über große Erweiterungsflächen, sodass sich für den Planungszeitraum des Raumordnungskonzeptes kein zusätzlicher Flächenbedarf ergibt.

Maßnahmen:

- Langfristige Sicherung der Wasserversorgung von Kitzbühel

7. VERKEHR

Grundsätze:

Kitzbühel weist als Bezirkshauptstadt mit ca. 8.200 Hauptwohnsitzen, ca. 4.800 Nebenwohnsitzen und ca. 6.000 Gästebetten ein hohes Aufkommen im Quell-, Ziel- und Binnenverkehr auf. Zusätzlich bilden die B 161 Pass-Thurn-Straße und in geringerem Maße auch die B 170 Brixental Straße wichtige Verbindungen im regionalen, überregionalen und internationalen Verkehr, woraus sich in Verbindung mit der Führung der B 161 mitten durch das Stadtgebiet von Kitzbühel starke Überlagerungen mit dem örtlichen Verkehr und erhebliche Verkehrsbelastungen sowie Belastungen für die angrenzenden Nutzungen ergeben.

Die Verkehrsprognosen gehen durchwegs von einem weiteren Ansteigen des motorisierten Individualverkehrs aus. Der schrittweise Ausbau der B 170 Brixental Straße lässt Verlagerungen von der B 178 Loferer Straße auf die Verbindung B 170 – B 161 – B 168 Mittersillier Straße erwarten. Langfristig wird daher eine Entlastung des Straßennetzes von Kitzbühel vom nicht auf Kitzbühel bezogenen Verkehr im Zuge der B 161 notwendig sein. Aufgrund der Siedlungsstruktur kommen dafür nur aufwendige Tunnellösungen in Betracht.

Das innerörtliche Straßennetz von Kitzbühel ist teilweise wenig leistungsfähig. Insbesondere in den touristischen Hauptsaisonen treten daher erhebliche Verkehrsbehinderungen auf. Von Westen (Brixental) her ist das Zentrum nur über vergleichsweise schmale Straßen im dicht bebauten Gebiet erreichbar. In der Saison bedarf es komplizierter Einbahnregelungen, um die verkehrliche Erreichbarkeit des Zentrums und wichtiger Zielpunkte wie der Hahnenkammbahn zu gewährleisten.

Die das Zentrum von Kitzbühel dreiseitig umschließende Bahntrasse stellt für die Verkehrsbeziehungen zwischen den außerhalb der Bahnschleife gelegenen Ortsteilen und dem Zentrum ein erhebliches Hindernis dar. Die Barrierewirkung der Bahn wird durch die teilweise geringe Höhe der vorhandenen Straßendurchlässe und die parallele Lage von Bahn, B 161 und Kitzbüheler Ache mit entsprechend zahlreichen Zwangspunkten noch verschärft.

Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in Kitzbühel werden daher maßgeblich von Veränderungen an der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur (Bahn und Straße) bestimmt.

Ziele:

- Entlastung des Ortsgebietes von Kitzbühel vom Durchgangsverkehr auf Straße und Schiene
- Reduktion der Trennwirkung der B 161 und der Westtrasse
- Schrittweise Ergänzung des örtlichen Straßennetzes entsprechend den durch die Siedlungsstruktur und –entwicklung gegebenen Anforderungen
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr in den Wohngebieten
- Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes im Nahbereich des Stadtzentrums bei gleichzeitiger Entlastung der öffentlichen Straßenräume vom ruhenden Verkehr
- Erhaltung und Verbesserung der Erschließung der Siedlungsgebiete im öffentlichen Verkehr
- Beibehaltung der guten Erreichbarkeit von Kitzbühel im Schienenverkehr

Maßnahmendiskussion:*Überörtliches Verkehrsnetz – Straße:*

Die B 161 Pass-Thurn-Straße durchzieht das Ortsgebiet von Kitzbühel parallel zur Kitzbüheler Ache in Nord-Süd-Richtung. Die durch den Verkehr auf der B 161 gegebene Trennwirkung wird in den touristischen Hauptsaisonen mit wesentlich höherem Verkehrsaufkommen deutlich erhöht.

Unabhängig von der Frage einer Umfahrungslösung (B 161 Pass-Thurn-Straße – Umfahrung Kitzbühel Hahnenkamm: Vorprojekt 2012 bzw. Tunnel Bichlach: Machbarkeitsstudie 2005) sollen weiterhin Maßnahmen zur umfeldverträglicheren Abwicklung des Kfz-Verkehrs auf der B 161 realisiert werden.

Überörtliches Verkehrsnetz – Schiene:

Im Abschnitt zur Siedlungsentwicklung wurde bereits darauf hingewiesen, dass die das Zentrum dreiseitig umschließende Bahntrasse die räumliche Entwick-

lung von Kitzbühel maßgeblich bestimmt hat und eine wesentliche Barriere für die künftige Entwicklung darstellt.

Örtliches Straßen- und Wegenetz:

Aus der Analyse der räumlichen Gegebenheiten und der zu erwartenden Siedlungsentwicklung ergeben sich im örtlichen Straßennetz mehrere Maßnahmen:

- Verkehrliche Erschließung der Baulandreserven im Osten des Ortsteils Gundhabing
- Freihaltung / Bau einer Sammelstraße entlang der Bahntrasse vom Burgstallweg über Maurach bis zum Malernweg: Mit dieser, die Funktion einer Sammelstraße einnehmenden Verbindungsstraße könnte der Straßenzug Schwarzseestraße – Franz-Reisch-Straße – Klostergasse – Malinggasse – Jochberger Straße wesentlich vom zentrumsbezogenen Ziel- und Quellverkehr, aber auch vom Verkehr zum/vom Klosterfeld- und Hahnenkammparkplatz entlastet werden. Zu beachten ist, dass eine derartige Verbindung auch eine Westumfahrung des Ortszentrums darstellen würde und daher zur Vermeidung von Verlagerungen von der B 161 auf diese Verbindung entsprechende Maßnahmen (Querschnittsgestaltung, Knotenpunktausformung etc.) erforderlich sind.

Ruhender Verkehr:

Vor allem in den touristischen Hauptsaisons reicht das zentrumsnahe Stellplatzangebot für die Deckung des Bedarfes nicht aus. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist eine Erweiterung des öffentlich zugänglichen Stellplatzangebotes erforderlich, wobei aufgrund der Wertigkeit der Flächen nur Parkbauten in Betracht kommen. Als beste Möglichkeit bietet sich die Errichtung einer Parkgarage im Bereich Im Gries mit direkter Zufahrt von der Bundesstraße an. Mit Errichtung dieser Garage soll das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum im Umfeld zugunsten einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und einer Erleichterung der Abwicklung des fließenden Verkehrs reduziert werden. Eine weitere Möglichkeit zum Ausbau des öffentlich zugänglichen Stellplatzangebotes ist die Errichtung einer Parkgarage im Bereich Hahnenkamm-Parkplatz.

Nichtmotorisierter Verkehr:

Der nichtmotorisierte Verkehr (Fuß- und Radverkehr) ist sehr umwegempfindlich. Aus diesem Grund ist es notwendig, dem Fußgänger- und Radverkehr ein möglichst dichtes Wegenetz sowie direkte Verbindungen zu Verfügung zu stellen. Neben dem Straßennetz stellen besonders Fußwege und Fußsteige innerhalb des Siedlungsgebietes wichtige Fußgängerverbindungen dar.

Die Durchlässigkeit der Siedlungsgebiete für Fußgänger soll langfristig erhalten werden, indem die Fußwege im Bebauungsplan oder vertraglich abgesichert werden. Insbesondere bei der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist auf die Absicherung bestehender Verbindungen und zweckmäßiger Netzergänzungen zu achten.

Im Erschließungsstraßennetz kann der nichtmotorisierte mit dem Kfz-Verkehr meist im Mischprinzip geführt werden, da die Verkehrsbelastungen gering sind. Um eine ausreichende Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, sollte das Geschwindigkeitsniveau des Kfz-Verkehrs durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung gering gehalten werden.

Insbesondere von Bedeutung ist der durchgängige Ausbau des die Kitzbüheler Ache begleitenden Fuß- und Radweges von Staudach zum Hornweg sowie vom Bereich Rennfeld bis zur Gemeindegrenze.

Öffentlicher Buslinienverkehr:

Das bestehende Stadtbuslinienangebot soll zumindest aufrechterhalten werden. Bei wesentlicher Zunahme der Wohnbevölkerung in peripheren Siedlungsteilen ist das Fahrplanangebot zu verbessern.

Die Einsteigehaltstellen sollen durchwegs mit Witterungsschutz, Sitzgelegenheit und beleuchtetem Fahrplanaushang ausgestattet werden, um dem Fahrgast ein Mindestmaß an Komfort zu bieten.

Gesamtverkehrskonzept:

Um eine sinnvolle Abstimmung der einzelnen Maßnahmen zu erreichen, wird die Erstellung eines Verkehrskonzepts für die zentralen und zentrumsnahen Stadtteile Kitzbühels, das die Möglichkeiten zur Entlastung des Siedlungsgebietes

tes (Umfahrung Hahnenkamm bzw. Tunnel Bichlach) einbezieht und alle Verkehrsarten berücksichtigt, für erforderlich erachtet.

Maßnahmen:**Überörtliches Verkehrsnetz – Straße:**

- Forcierung des Projekts B 161 Pass-Thurn-Straße im Bereich der Stadtgemeinde Kitzbühel: Umfahrung Kitzbühel Hahnenkamm (Vorprojekt 2012) bzw. Tunnel Bichlach (Machbarkeitsstudie 2005)

Örtliches Straßen- und Wegenetz:

- Verkehrliche Erschließung der Baulandreserven im Osten des Ortsteils Gundhabing
- Freihaltung / Bau einer Sammelstraße entlang der Bahntrasse vom Burgstallweg über Maurach bis zum Malernweg

Nichtmotorisierter Verkehr:

- Absicherung der bestehenden Fußwegverbindungen und Berücksichtigung allfälliger Ergänzungen des Fußwegenetzes in der Bebauungsplanung
- Durchgängiger Ausbau des die Kitzbüheler Ache begleitenden Fuß- und Radweges von Staudach zum Hornweg sowie vom Bereich Rennfeld bis zur Gemeindegrenze

Öffentlicher Buslinienverkehr:

- Verdichtung des Fahrplanangebotes zu den peripheren Siedlungsteilen bei wesentlicher Zunahme der dortigen Wohnbevölkerung
- Ausstattung der Einsteige-Bushaltestellen mit attraktivem Witterungsschutz, Sitzgelegenheit und beleuchtetem Fahrplanaushang

Gesamtverkehrskonzept:

- Erstellung eines Verkehrskonzepts für Kitzbühel, das die Möglichkeiten zur Entlastung des Siedlungsgebietes (Umfahrung Hahnenkamm bzw. Tunnel Bichlach) einbezieht und alle Verkehrsarten berücksichtigt