



MARKTGEMEINDE VÖLS

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT FORTSCHREIBUNG

Verordnung

**Erläuterungsbericht zur räumlichen
Entwicklung**

Jänner 2014



**STAATL. BEF. U. BEEID. INGENIEURKONSULENT
FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG**

6020 Innsbruck, Kranewitterstr. 18, Tel 0512/347617, Fax 394903
Email: egg@aon.at

DIPL. ING. BERND EGG

**Bearbeitung: DI Bernd Egg
Mag. Marko Simora**

MARKTGEMEINDE
VÖLS

**Örtliches
Raumordnungskonzept**

Dem Gemeinderatsbeschluss

vom..... zugrunde gelegen

Aufsichtsbehördliche Genehmigung
gem. § 67 Abs. 6 TROG 2011:

Zur allgemeinen Einsicht auflegen
gem. § 64 Abs. 1 TROG 2011:

vom.....

bis.....

Kundmachung gem. § 68 Abs.1 TROG 2011:

vom.....

bis.....

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Völs vom, mit der die erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird

Auf Grund der §§ 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, sowie § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. 122/1994 wird verordnet:

§ 1 Allgemeines

- (1) Die erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (2) Die erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (3) Die planliche Darstellung

„Örtliches Raumordnungskonzept“ Ö/001/01/2014, Maßstab 1:5.000, (Beilage A)
und die **„Festlegungen zur baulichen Entwicklung“ (Beilage B)**

bilden einen Bestandteil dieser Verordnung. Der **„Erläuterungsbericht zur räumlichen Entwicklung“** sowie der **„Umweltbericht zur strategischen Umweltprüfung“** bilden einen wesentlichen Bestandteil der fachlichen Begründung.

- (4) Die erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 2 Ziele der räumlichen Entwicklung

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

(1) Leitbild der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die seit 1991 bestehende Abwanderung der Bevölkerung soll gestoppt werden und in eine moderate Zuwanderung übergeführt werden. Es wird daher ein Anstieg der Anzahl der Hauptwohnsitze von derzeit 6.538 auf ca. 6.600 Einwohner angestrebt. Im Planungszeitraum muss für ca. 200 neue Haushalte Wohnraum geschaffen werden, wofür ca. 5,4 ha Wohnbauland benötigt wird.

(2) Leitbild der Wirtschaftsentwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde soll sich möglichst diversifiziert weiterentwickeln. Es wird ein Zuwachs von 300 Arbeitsplätzen innerhalb des Planungszeitraumes angestrebt. Der primäre Sektor soll die nötige Unterstützung erhalten, um auch in den Strukturen des EU-Agrarmarktes überlebensfähig zu sein. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihrer Funktionstätigkeit erhalten werden. Der industriell gewerbliche Sektor soll gestärkt werden. Neue Industriebetriebe sollen für den Standort Völs gewonnen werden, sofern sie keine unzumutbaren Umweltbelastungen, keine zu hohen Flächenansprüche und keine Beeinträchtigung der Lebensqualität für den Wohnstandort Völs mit sich bringen. Der tertiäre Sektor muss ebenfalls weiterentwickelt werden. Der Einkaufskomplex Cyta soll im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung der Völser Wirtschaft in seinen Bemühungen unterstützt werden, seinen Standort langfristig abzusichern. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass auch in den Wohngebieten eine zufriedenstellende Nahversorgungsinfrastruktur gewährleistet bleibt. Insgesamt werden eine Ausgewogenheit zwischen den einzelnen Wirtschaftssektoren und die Hintanhaltung von Nutzungskonflikten aufgrund wirtschaftlicher Aktivitäten angestrebt. Um diese Ziele zu erreichen ist es notwendig, neue Flächen für die Zwecke der Wirtschaft auszuweisen.

(3) Siedungsleitbild

Primäres Ziel stellt die Siedlungsentwicklung nach innen dar, die effizientere Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes und die Reduzierung des Bebauungsdrucks naturnaher Flächen. Im Gegensatz zur ‚Inwertsetzung‘ neuer Flächen gewinnt nun die Sicherung der ‚extensiv genutzten‘ Flächen an Bedeutung, worunter die natürlichen und naturnahen Flächen zu verstehen sind, die aus ökologischen Gründen sowie aus Gründen der Lebensqualität und der Landschaftsästhetik erhalten werden müssen. Deswegen ist das Örtliche Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Völs durch das Fehlen von großräumigen Ausweitungen der intensiv für bauliche Zwecke genutzten Flächen gekennzeichnet. Hauptziel ist daher eine Baulandmobilisierung der bereits gewidmeten Baugrundstücke.

Die zukünftige Bautätigkeit soll von der Zielsetzung des sozial und ökologisch orientierten Bauens geleitet sein. Neben bodensparender Bauweise sollen insbesondere energiesparende Entwurfs- und Bauweise, umweltfreundliche Energieversorgung der neuen Gebäude, barrierefreies, kinder-, alten- und frauengerechtes Bauen die zukünftige bauliche Entwicklung prägen.

(4) Ökologisches Leitbild

Das Bewahren des ökologischen Gleichgewichts als universelle Lebensgrundlage stellt das oberste Ziel des ökologischen Leitbildes dar. Daraus leitet sich der Schutz der Artenvielfalt und die Forderung nach einer nachhaltigen, die Umwelt so wenig wie möglich belastenden Wirtschafts- und Lebensweise ab. Es ist sicherzustellen, dass insbesondere die artenreichen Waldrandgebiete, die Völser Innau, der Völser Gießen (inklusive der bachbegleitenden Uferstreifen), der Bereich des Völser Teiches, sowie die Gewässerstreifen des Völser Bachs (im Bereich der naturnahen Verbauung) und des Geroldsbachs ihre ökologische Funktion auch zukünftig uneingeschränkt erfüllen können.

Die Erhaltung von Elementen der traditionellen Kulturlandschaft (z. B. Streuobstwiesen) ist anzustreben. Aber auch im Siedlungsgebiet muss die zukünftige Planung verstärkt darauf ausgerichtet sein, Störungen des ökologischen Gleichgewichts zu vermeiden. Dabei dürfen nicht nur die kleinräumigen Auswirkungen in Betracht gezogen werden, sondern auch globale Umweltprobleme müssen in die Überlegungen mit einbezogen werden. So sollen die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft (Minimierung schädlicher Emissionen und Rückstände), des schonenden Umgangs mit Ressourcen (grundsparende Bauweise, Energiesparen, Nutzung erneuerbarer Energiequellen, wie Wasserkraft, Solarenergie, Windenergie, Biomasse, Trennsysteme für Wasser und Abwasser) und der Förderung des Fußgänger-, Rad- und öffentlichen Verkehrs gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr die zukünftige Entwicklung der Gemeinde leiten.

§ 3 Festlegungen zur Verwirklichung einer geordneten räumlichen Entwicklung

(1) Sicherung der Freihalteflächen

- a) Die in der Plandarstellung ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ ausgewiesenen Freihalteflächen:

Landwirtschaftliche Freihalteflächen:

- FL1 - Landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen
- FL2 - Freihalteflächen Bereich Kompostieranlage
- FL3 - Landwirtschaftliche Nutzflächen am Innuferbereich
- FL4 - Bauhof

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

Ökologisch wertvolle Flächen:

- FÖ1 - Völser Inn Au
- FÖ2 - Völser Gießen
- FÖ3 - Innufer
- FÖ4 - Landesstraße Ost
- FÖ5 - Völser Teich
- FÖ6 - Völser Bach
- FÖ7 - Geroldsbach

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender ökologisch besonders wertvoller Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

Landschaftlich wertvolle Flächen:

- FA1 - Geländebruchkante Greidfeld
- FA2 - Greidfeld
- FA3 - Rotental

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender natürlicher und naturnaher Landschaftsteile von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

Erholungsräume:

- FE1 - Seebachwiese
- FE2 - Schulsportanlage
- FE3 - Völser Badl

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender der Erholungsnutzung vorbehaltener Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

Forstwirtschaftliche Freihalteflächen:

- FF1 - Blasiusberg-Eichberg
FF2 - Südlicher Waldbereich

sind im Interesse der forstwirtschaftlichen Bedeutung, der Schutzfunktion sowie der Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild und als Erholungsraum von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

Sonstige Freihalteflächen:

- FS1 - Bahnbegleitfläche Ost

sind im Interesse der jeweiligen Freihaltfunktion von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

- b) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den Freihalteflächen errichtet werden.
- c) In der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL1 ist die Widmung von landwirtschaftlichen Hofstellen (§ 44 TROG 2011) und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 47 TROG 2011) grundsätzlich zulässig, soweit entsprechende Standortvoraussetzungen und die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung gegeben sind. Die Gebäude sind in unmittelbarem Anschluss an bzw. in räumlicher Nähe zu den bestehenden Objekten anzusiedeln.
- d) In der sonstigen Freihaltefläche FS1 – Bahnbegleitfläche Ost sind neben den nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen baulichen Anlagen auch Erholungseinrichtungen ohne besondere bauliche Maßnahmen zulässig.
- e) Im Erholungsraum FE1 – Seebachwiese sind neben den nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen baulichen Anlagen auch Einrichtungen zur Erholungsnutzung zulässig.
- f) Im Erholungsraum FE2 – Schulsportanlage ist keine bauliche Entwicklung zulässig, ausgenommen der Umgestaltung der derzeit bestehenden Anlagen für sportliche Zwecke.
- g) Im Erholungsraum FE3 – Völser Badl ist keine bauliche Entwicklung zulässig, ausgenommen Anlagen, die dem Freizeit Zweck dienen.
- h) Sonderflächenwidmungen in den Freihalteflächen sind jedenfalls nur bei gegebenen standortmäßigen Voraussetzungen, insbesondere einer ordnungsgemäßen verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung und der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, zulässig.

(2) Siedlungsentwicklung

- a) Das Ausmaß des innerhalb des Planungszeitraums zusätzlich benötigten Baulandes für Wohnzwecke wird auf 5,40 ha geschätzt.
- b) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie Baulücken und Verdichtungsspielräume sowie der Siedlungserweiterungsbereich im Ortsteil Greidfeld/Rotental heranzuziehen.
- c) Für die darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die in der Plandarstellung zum Örtlichen Raumordnungskonzept dargestellten Eignungsbereiche für die bauliche Entwicklung nach Maßgabe der angeführten Fristigkeiten unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegung heranzuziehen. Dabei dürfen die maximalen Baulandgrenzen keinesfalls überschritten werden.
- d) Primär ist die Verbauung jener Baulandreserven anzustreben, die sich im inneren Siedlungsgebiet (Innsbrucker Straße, Sonnwinkel, Seestraße, Werth) befinden, ergänzend sind die großen Baulandreserven im Süden des Gemeindegebietes (Rotental, Greidfeld, Bauhof) für die Verbauung heranzuziehen.
- e) Detaillierte Festlegungen bezüglich der baulichen Gestaltung der für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen finden sich in den Festlegungen zur baulichen Entwicklung (Beilage B).
- f) Baulandwidmungen in den Freihalteflächen bzw. mit Überschreitung der festgelegten Baulandgrenzen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Baulandwidmungen mit Überschreitung der in der Verordnung festgelegten Baulandgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen, um für den Bauplatz oder für Zubauten oder Nebengebäude entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 eine einheitliche Widmung herzustellen. Dies ist nur zulässig, sofern das Grundstück an der Baulandgrenze bzw. Grenze zur Freihaltefläche nicht zweckmäßig im Sinne des § 15 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2011 unterteilt werden kann und dadurch jedenfalls keine neue Baulandtiefe eröffnet wird. Sind durch die Zusatzwidmung ökologische Freihalteflächen oder Gefahrenzonen betroffen, ist durch eine Baugrenzlinie eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

(3) Wirtschaftliche Entwicklung

- a) Das Ausmaß des innerhalb des Planungszeitraums zusätzlich benötigten Baulandes für wirtschaftliche Zwecke wird auf ca. 6,5 ha geschätzt. Ca. 4,5 ha stehen im Westen des bestehenden Gewerbegebiets zur Verfügung, ca. 2 ha sind westlich der Landestraße L306 – Kranebitter Straße vorgesehen.
- b) Es ist eine Aussiedlung jener Betriebe zu fördern, durch welche die Wohnqualität der umliegenden Bereiche beeinträchtigt wird. In Abstimmung mit ihrer wirtschaftlichen Lage und ihren eigenen Entwicklungsvorstellungen wird ihre Aussiedlung auf Gewerbeflächen im Gemeindegebiet unterstützt. Ziel ist es, bis zum Ende des Planungszeitraumes alle Widmungskonflikte auslösenden Betriebe auf bes-

ser geeignete Flächen umzusiedeln.

- c) Für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben und für die Ansiedlung derartiger Betriebe aus ungünstigen Innerortslagen sind die auf Grund ihrer besonderen Eignung für Zwecke der gewerblichen und industriellen Nutzung vorgesehenen unbebauten Flächen heranzuziehen. Detaillierte Festlegungen bezüglich der Nutzung und baulichen Entwicklung dieser Bereiche finden sich in den Festlegungen zur baulichen Entwicklung (Beilage B).

(4) Verkehrsentwicklung

- a) Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind die in der Beilage A dargestellten Verkehrsmaßnahmen zu beachten.
- b) Weiters ist ein bedarfsbezogener Ausbau des bestehenden Wegenetzes erforderlich mit folgenden Maßnahmen:
- Zur Reduktion der negativen Auswirkungen des Motorisierten Individualverkehrs sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an den Ortseingängen und im Ortszentrum anzustreben.
 - Um der Parknot entgegenzuwirken sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:
 - Für das gesamte Baugebiet wird die in der Stellplatzverordnung verpflichtende Errichtung von unterirdischen Stellplätzen für Wohnbauten ab 5 Wohneinheiten angestrebt.
 - Die Parkraumbewirtschaftung soll mit Unterstützung der Polizei und privater Firmen intensiviert werden.
 - Zur Unterstützung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs ist eine stärkere Berücksichtigung der Anliegen der Fußgänger und Radfahrer im Rahmen der Bebauungsplanung anzustreben.
 - Im Falle einer Realisierung des Sportzentrums im Bereich der Völser Au ist eine günstige Fuß- und Radweganbindung sicherzustellen, welche eine gefahrlose Querung der Bahntrasse und der Landesstraße ermöglicht.

(5) Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

- a) In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind hinsichtlich der Wasserver- und der Abwasserentsorgung vordringlich folgende Maßnahmen geplant:

Laufende Aktualisierung der technischen Infrastruktur, um den heute erreichten hohen Standard beibehalten zu können

- b) Für die Sicherstellung der Versorgung mit Energie sowie zur verstärkten Nutzung vorhandener erneuerbarer Energiepotentiale sind in Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung vorrangig folgende Maßnahmen erforderlich:

Anwendung der Kriterien energiesparender Entwurfs- und Bauweise in der zukünftigen Bebauungsplanung

Neben der Versorgung mit elektrischem Strom, Öl, Ferngas und Solarenergie bekennt sich die Marktgemeinde Völs zur Biomasse als zukunftsorientierte Energieform für Gewerbe, öffentliche Gebäude und Private. Konkrete Projekte sind nach eingehender Prüfung durch Fachleute auf ihre Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Umweltverträglichkeit zu verwirklichen.

- c) Weiters ist zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes die Errichtung einer Sportanlage für den Vereins- und Freizeitsport an empfohlener Stelle vordringlich erforderlich. Bei der verkehrsmäßigen Erschließung dieser Anlage ist auf die vorrangige Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer zu achten.

(6) Schutz des Orts- und Straßenbildes

Die für die Verbesserung des Ortsbildes für sinnvoll erachteten Maßnahmen sind, räumlich zugeordnet, den Festlegungen zur baulichen Entwicklung (Beilage B) zu entnehmen und werden schrittweise nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde umgesetzt.

§ 4 Behördliche Maßnahmen

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Im Anschluss an den Flächenwidmungsplan sind Bebauungspläne für Siedlungsbereiche mit großen Baulandreserveflächen zu erstellen. Die Erstellung von Bebauungsplänen hat im Vorfeld von konkreten Bauprojekten auf Grundstücken über 1000 m² bzw. bei der Errichtungen von mehr als fünf Wohneinheiten zu erfolgen.
- (3) Jedenfalls sind bei der Erlassung bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen bzw. bei Erlassung des Bebauungsplanes umzusetzen:
 - a) In Bereichen, in welchen für die bauliche Entwicklung die Zeitzone 0 festgelegt wird, erfolgt in derzeit nicht gewidmeten Gebieten eine Widmung erst bei Bedarf und bei Vorliegen der erschließungstechnischen und infrastrukturellen Voraussetzungen.
 - b) Um die Umsetzung der Ziele der Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungsentwicklung sicherzustellen behält sich die Gemeinde vor, die im Plan zum Örtlichen Raumordnungskonzept für eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehenen Baureserveflächen als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau (§ 52a TROG 2011) auszuweisen.

§ 5 Privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere zur Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für gewerbliche Zwecke, sowie zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist, kann die Gemeinde unterstützend privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.
- (2) Die Gemeinde strebt den Abschluss privatrechtlicher Verträge auch im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die auf Grundstücken von mehr als 1500 m² erfolgen oder bei welchen das Ausmaß von 5 Wohneinheiten überschritten wird, an. Dies gilt auch, wenn im Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben im Vorfeld Grund-

stückteilungen vorgenommen werden und die errechnete Gesamtfläche der geteilten Grundstücke mehr als 1500 m² beträgt.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Das Örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Völs

Erich Ruetz

Völs, Jänner 2014

FESTLEGUNGEN ZUR BAULICHEN ENTWICKLUNG (BEILAGE B)

Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

W01 – Wohngebiet Völser Seesiedlung – Friedenssiedlung

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D3 vorwiegend Geschößwohnungsbau

= Fläche zwischen ÖBB Arlberglinie, westlicher Gemeindegrenze, Thurnfelsstraße und Peter-Siegmair-Straße

Eine Ausweitung dieses Wohngebietes ist nicht vorgesehen, es wird im Westen und Süden, wo es an die Naherholungszone anschließt, von maximalen Baulandgrenzen umschlossen. Zukünftige Bebauungen des Gebietes sollen sich der bestehenden Gebäudetypologie anpassen, Gebäudehöhen sind an den Bestand anzugleichen, als Richtwerte der Bebauungsdichte sind Geschößflächendichten von 0,8 GFD und Baumassendichten von 2,4 BMD anzusehen.

Die bestehende Durchgrünung soll erhalten bleiben (Völser Seesiedlung) beziehungsweise verbessert werden (Friedenssiedlung). Ein geeignetes Mittel hierfür stellt die Verlagerung der Parkplätze unter die Erde dar. Auch die Schaffung zusätzlich benötigter Parkplätze bzw. die Beseitigung des Parkraumdefizits sind flächensparend und möglichst unterirdisch umzusetzen.

Die westlich der Neuen Mittelschule bestehende Freifläche, die derzeit als Spielfläche für den Kindergarten genutzt wird, soll auch in Zukunft für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen.

W02 – Wohngebiet Werth

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 vorwiegend lockere/mäßig verdichtete Bauformen

= Fläche zwischen ÖBB Arlberglinie, Völser Bach und Kirchgasse

Die wenigen noch bestehenden Baulücken sollten in Anlehnung an den Bestand bebaut werden, wobei kleinteilige Bebauungsformen mit Bebauungsdichten um 0,5 GFD bzw. 1,8 BMD dem Gebietscharakter gerecht werden.

W03 – Wohngebiet Handel-Mazzetti-Weg

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 überwiegend verdichtete Bebauung

= Fläche zwischen der Baulandreservefläche Innsbrucker Straße und der Pfarrgasse

Dieser Bereich ist bereits überwiegend verbaut. Wegen seiner Nähe zum Zentrum eignet er sich für eine verdichtete Wohnbebauung. Neubauten, Zu- und Umbauten haben sich bezüglich Höhen und Maßstäblichkeit an die bereits bestehende Gebäudestruktur anzupassen. Der bestehende Schlossereibetrieb ist nach Möglichkeit auszusiedeln.

W04 – Wohngebiet Sonnwinkel

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2/3 vorwiegend verdichtete Bauformen/Geschoßwohnungsbau

= Fläche zwischen Wohnbaulandreserve Innsbrucker Straße und der Böschung westlich des Mischgebietes Völs Ost

In diesem Siedlungsbereich ist eine räumliche und infrastrukturelle Ausstattung anzustreben. Der Kinderspielplatz Sonnwinkel erfüllt hierbei eine wichtige Funktion und soll erhalten bzw. aufgewertet werden. Die bestehenden Böschungen und Geländebruchkanten sind als Grünflächen und siedlungsgliedernde Strukturelemente mit zusätzlicher Bepflanzung zu erhalten. In der Bebauungsplanung soll berücksichtigt werden, dass fehlende Netzschlüsse im Straßensystem hergestellt werden, um den Einsatz von Müllentsorgungs-, Schneeräumungs- und Feuerwehrfahrzeugen zu erleichtern.

W05 – Wohngebiet Ulrichweg – Wieslanderweg

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 vorwiegend lockere/mäßig verdichtete Bauformen

= Fläche des gewidmeten Wohngebietes südlich der Innsbrucker Straße, östlich Steigacker

Dieses Baugebiet ist überwiegend bebaut. Neben einzelnen mehrgeschossigen Wohnanlagen überwiegen kleinteilige Baustrukturen. In Folge mäßiger verkehrsmä-

Biger Erschließung (Stichstraßen) ist nur eine mittlere Verbauungsdichte von 0,7 GFD bzw. 2,1 BMD anzustreben.

W06 – Wohngebiet Innsbrucker Straße – Steigäcker – Lindenweg

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 vorwiegend lockere/mäßig verdichtete Bauformen

= Fläche südlich der Innsbrucker Straße zwischen Dorfstraße und Steigäcker

Die verbliebenen Baulandreserven sollen zur Deckung des zukünftigen Wohnbaus bevorzugt für Einfamilienhausbebauung und für verdichteten Flachbau herangezogen werden, da die Erschließung dieses Bereiches nicht für eine dichte Wohnverbauung ausgelegt ist.

W07 – Wohngebiet Rotental und Greidfeld

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 vorwiegend lockere Verbauung

= Fläche des gewidmeten Wohnbaulandes in den Bereichen Rotental und Greidfeld

Am südlichen Siedlungsrand in den Bereichen Rotental und Greidfeld überwiegt die freistehende Einfamilienhausbebauung. Hier sind nur mehr vereinzelte Baulücken anzufinden, welche mit einer gebietsspezifischen Bebauungsdichte von GFD 0,5 bzw. BMD 1,8 verbaut werden sollten. Entlang der Hangkante bzw. im Übergangsbereich zur Freihaltefläche (FA1) sind klare Siedlungsränder auszubilden.

W08 – Wohngebiet Bauhof – Angerweg

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 vorwiegend lockere Verbauung

= Fläche des gewidmeten Wohnbaulandes in den Bereichen Bauhof – Angerweg

Die hier bereits stattfindende maßvolle Nachverdichtung kann weitergeführt werden. Eine flächige Ausdehnung des Siedlungsbereiches, sowie eine einwohnermäßige

Verdichtung ist bedingt durch die sensible naturräumliche Lage und die mäßige verkehrsmäßige Erschließung hintanzuhalten. Nachverdichtungen bzw. kleinmaßstäbliche Neubaustrukturen haben auf Dichtebegrenzungen von 0,5 GFD bzw. 1,6 BMD Bedacht zu nehmen.

Wohnbaulandreserven

W09 – Wohnbaulandreserve Seebachwiese

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2/3 vorwiegend verdichtete Bauformen/Geschoßwohnungsbau

= Fläche der großen Baulandreserve südöstlich der Hauptschule

Diese Fläche bietet sich aufgrund seiner Standorteignung für Zwecke des Sozialen Wohnbaus an. Durch die Nähe zur Hauptschule und Bahnhofstraße kann eine dichtere Bebauung städtebaulich unterstützt werden. Für eine Baureifmachung sind entsprechende Erschließungsvoraussetzungen zu schaffen. Eine Bebauung ist unter Anwendung der Vertragsraumordnung anzustreben.

W10 – Wohnbaulandreserve Werth

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2/3 vorwiegend verdichtete Bauformen/Geschoßwohnungsbau

= Fläche der großen Baulandreserve südlich der ÖBB Arlberglinie westlich des Völser Baches

Diese Fläche bietet sich durch seine zentrumsnahe Lage für Zwecke des Sozialen Wohnbaus an. Eine allfällige Bebauung im Zusammenhang mit der Vertragsraumordnung soll von den Zielen der Wohnraumbeschaffung und Belebung der Bahnhofstraße geleitet sein. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung ist auf die bestehenden Streuobstwiesen und auf den Gewässeruferbereich des Völser Baches Bedacht zu nehmen. Auf die Herstellung einer qualifizierten inneren Verkehrserschließung mit allfälligem Netzschluss zwischen Kirchstraße und Kranebitter Straße ist Bedacht zu nehmen. Insbesondere bietet sich eine Fußwegverbindung über den Völser Bach vom Dorfzentrum zur Kranebitter Straße hin an.

VW11 – Wohnbaulandreserve Innsbrucker Straße

Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen

W vorwiegend Wohnnutzung

D2/3 vorwiegend verdichtete Bauformen/Geschoßwohnungsbau

= Große Baulandreserve westlich Sonnwinkel, nördlich Innsbrucker Straße

Dieser Bereich soll weiterhin als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau (§52a TROG 2011) gewidmet werden. Für die Bebauung wird eine Kombination aus verdichtetem Flachbau und Geschoßwohnungsbau als zielführend erachtet, wobei die Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kinderhort, Lebensmittelgeschäft) ins Auge gefasst werden sollte. Eine Bebauung hat auf die süd- und nordseitig angrenzenden Verkehrsachsen und deren Lärmemissionen Bedacht zu nehmen. Durch Geländegestaltungen und Bepflanzungen ist zusätzlich eine ortsbildmäßige Einbindung anzustreben.

W12 – Wohnbaulandreserve Wieslanderweg

Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen

W vorwiegend Wohnnutzung

D2 vorwiegend verdichtete Bauformen

= Fläche der großen Baulandreserve im gewidmeten Wohngebiet südlich des Wieslanderweges

Diese Fläche eignet sich im Prinzip für Zwecke des Sozialen Wohnbaus und soll deshalb im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung im Wege der Vertragsraumordnung hierfür gesichert werden. Die Bebauung und Baureifmachung verfügt jedoch über geringe Dringlichkeit bzw. zeitliche Priorität. Ortsbild- und geländebedingt eignet sich das Gebiet für eine offene und verdichtete Flachbauweise mit mittleren Bebauungsdichten um 0,5 - 0,7 GFD.

Der westliche Teil der Wohnbaulandreserve Wieslanderweg wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Raumordnungskonzepts bereits mit einer Wohnanlage bebaut. Durch das Projekt der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „Tiroler Friedenswerk“ entstanden zwischenzeitlich 51 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und drei freistehenden Wohngebäuden.

W13 – Wohnbaulandreserve Rotental

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 vorwiegend verdichtete Bauformen

= Baulandreserveflächen beiderseits der Rotentalstraße

Diese Flächen sollen weiterhin mittels Vertragsraumordnung (Erstellung von Bebauungsplänen in Verbindung mit privatrechtlichen Verträgen) für Zwecke des Sozialen Wohnbaus gesichert werden.

Die Wohnbebauung sollte in differenzierten Bauformen mit einer durchschnittlichen Geschoßflächendichte von 0,5 - 0,7 GFD erfolgen.

W14 –Erweiterungsfläche Greidfeld

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 vorwiegend verdichtete Bauformen

= Erweiterungsfläche Greidfeld, zwischen der Wohnanlage „Trend Wohnbau“, der Hangkante im Norden, bis auf Höhe des westlichen Randes der Gp. 542/4

Dieses randlich gelegene Baureservegebiet sollte für Wohnverbauung genützt werden. Die Erstellung von Bebauungsplänen hat in Verbindung mit Vertragsraumordnung zu erfolgen. Neben verdichtetem Flachbau (Eigentumswohnungsbau) ist eine Kombination mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in diesem Bereich als zielführend anzusehen.

Eine Verbauung hat aus ökologischen und landschaftsbildmäßigen Gesichtspunkten einen ausreichenden Abstand zur Hangkante einzunehmen.

W15 – Wohnbaulandreserve Bauhof

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 vorwiegend verdichtete Bauformen

= unbebaute Fläche am Nordrand des gewidmeten Wohngebietes im Bereich Bauhof

Die Verbauung dieser Fläche sollte überwiegend für Zwecke des Sozialen Wohnbaus

unter Anwendung der Vertragsraumordnung erfolgen. Die Bebauungsstruktur hat sich der Gebietstypologie des Bereiches anzugleichen, wobei neben einer kleinteiligen Baustruktur auch nur eine mittlere Bebauungsdichte von 0,5 – 0,6 GFD anzustreben ist.

Gebiete mit vorwiegend kerntypischer Nutzung

K01 – Kernbereich Dorf

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- K vorwiegend kerntypische Nutzung
- D1/2 vorwiegend lockere/mäßig verdichtete Bauformen

= Fläche des historischen Dorfzentrums zwischen Blasiusberg, Dorfstraße, Werth und Völser Bach

Die Weiterentwicklung der identitätsstiftenden Funktion dieses Bereiches als traditionelles Dorfzentrum soll durch geeignete Maßnahmen erfolgen. Hierzu zählt insbesondere die Erhaltung der traditionellen Bausubstanz. Zusätzliche zukünftige Bebauung soll sich harmonisch in dieses Gesamtkonzept einfügen. Dazu kann in der Bebauungsplanung auch besondere Bauweise (freistehende Objekte mit vermindertem Grenzabstand) angewendet werden.

K02 – Kernbereich Bahnhofstraße

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- K vorwiegend kerntypische Nutzung
- D2/3 vorwiegend verdichtete/mehrgeschossige Bauformen

= Fläche zwischen ÖBB-Arlberglinie und dem Eichberg-Blasiusbergrücken, östlich der Peter-Siegmair-Straße, westlich des Völser Baches

Im fußläufigen Einzugsbereich der Bahnhofstraße soll weitere dichte Verbauung unterstützt werden. Dazu sind in der Bebauungsplanung entsprechende Festlegungen zu treffen und zur Zielerreichung adäquate Mindestdichten (GFD > 0,7) anzustreben. Als Flächenwidmungskategorie wird allgemeines Mischgebiet und gemischtes Wohngebiet empfohlen, womit eine funktionale Nutzungsmischung angeregt werden soll. Ziel der Entwicklung stellt eine attraktive Geschäftsstraße mit Dienstleistungsbetrieben in den straßenseitigen Erdgeschoßen und dichter Wohnbebauung in der zweiten Bautiefe dar.

Auch im Ortsbild soll sich der Charakter einer Einkaufsstraße widerspiegeln, insbe-

sondere die Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Kranebitter Straße an den Einkaufsbereich um die Cyta (Bahnunterführung) ist von Bedeutung.

Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

G01 – Gewerbegebiet Ost

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Fläche des gewidmeten Mischgebietes am östlichen Ortseingang

Auf Grund der betrieblichen Nutzungsdominanz und im Hinblick auf allfällige Standortkonflikte ist die Einbringung von zusätzlichen Wohnnutzungen in diesem Bereich nicht zweckmäßig. Im Rahmen der Flächenwidmung gilt es, die ausschließlich betriebliche Nutzung rechtlich abzusichern. An der bestehenden Widmung (Mischgebiet mit ausschließlich betriebstechnisch notwendigen Wohnungen nach § 40 Abs. 6 TROG 2011) soll deshalb festgehalten werden. Die Ansiedlung von Klein-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als Lückenverbauung ist zu unterstützen. Aus Gründen der Nähe zum Wohngebiet Völs Ost müssen hier besonders hohe Anforderungen an die Emissionsgrenzen ansiedlungswilliger Betriebe eingehalten werden.

G02 – Gewerbegebietserweiterung Ost

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Kleine Freifläche zwischen Wohngebiet und Mischgebiet Völs Ost

Im östlichen Teil dieser Fläche wäre die Ansiedlung von kleineren, emissionsfreien, produzierenden Betrieben wünschenswert, deren Gebäude eine stärkere Trennwirkung zwischen belastenden Wirtschaftsbetrieben in Völs Ost und dem Wohngebiet gewährleisten sollten, ohne selbst für zusätzliche Belastungen zu sorgen. Deshalb soll diese Fläche als Gewerbe- bzw. Mischgebiet gewidmet werden, wobei Wohnbauten jedoch auf betriebstechnisch notwendige Wohnnutzungen einzuschränken sind.

Die verbleibende Restfläche, die an das Wohngebiet anschließt soll durch intensive Begrünung die Abschirmung gegenüber dem wirtschaftlich genutzten Bereich weiter verbessern.

Zweckgebunden und bedarfsgerechte Sondernutzungen sind ebenso zulässig..

G03 – Gewerbegebiet Landesstraße

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Fläche des ehemaligen Wopfner-Bellutti-Areals sowie der Kaffeerösterei Praxmarer

Diese Fläche zwischen ÖBB-Bahntrasse und Landesstraße ist durch die ehemaligen Betriebsanlagen der Firma Wopfner/Bellutti ca. zur Hälfte verbaut, der östliche Teil ist derzeit noch unverbaut. Die Ansiedlung von standortgerechten Kleinbetrieben oder die Aussiedlung von Bestandsbetrieben aus der Innerortslage in Form eines Gewerbeparks – multifunktionalen Gebäudekomplexes – bietet sich an.

Darüber hinaus ist auch eine Nutzung als Einkaufszentrum des Betriebstyps B (z.B. Baumarkt) in Ergänzung bzw. Erweiterung des Cyta-Areals zulässig.

G04 – Gewerbegebiet Völser Landesstraße – Mpreis-Areal

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Fläche des gewidmeten Gewerbegebietes zwischen ÖBB Arlbergstrecke und Völser Gießen

Das bestehende Gewerbegebiet ist weitestgehend verbaut. Die Tennisplatzanlage stellt einen Fremdkörper in diesem Bereich dar und soll aus dem Gewerbegebiet hinaus verlagert werden. Der freiwerdende Bereich kann unter Einhaltung eines Schutzbereichs zum Völser Gießen in Industrie- und Gewerbegebiet umgewidmet und einer dementsprechenden Nutzung zugeführt werden.

G05 – Gewerbegebietserweiterung West

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- D2 vorwiegend verdichtete Objekte

= Fläche zwischen Eisenbahntrasse, Gießen, bestehendem Gewerbegebiet einschließlich der Grundparzelle 1532

Die westlich an das Gewerbegebiet anschließenden Flächen bis einschließlich einer

Bautiefe westlich des Zufahrtsweges zum Umspannwerk sind im Planungszeitraum als Gewerbegebietserweiterungsfläche vorgesehen. Durch die Nähe zum südlich angrenzenden Wohngebiet der Völser Seesiedlung ist hinsichtlich der Betriebsart auf allfällige Umweltbelastungen durch Schadstoffe und Lärmemissionen Bedacht zu nehmen. Die Einbringung von anderen als betriebstechnisch notwendigen Wohnungen im gegenständlichen Gebiet selbst ist nicht zulässig.

Der Schutz des Naturdenkmals Völser Gießen muss ebenfalls gewährleistet werden: Eine Abschirmung wie im bereits bestehenden Gewerbegebiet (12 m breiter Schutzstreifen) ist als ökologische Freihaltefläche (FÖ2) vorgesehen. Darüber hinaus muss eine das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigende Verbauung gewählt werden.

Umwidmungen in diesem Bereich sind bedarfsbezogen auf konkrete Projekte abzustimmen, wobei die Bebauung schrittweise möglichst von Ost nach West zu erfolgen hat.

Durch die Nähe zur ÖBB-Bahntrasse ist im Rahmen der Infrastrukturplanung und der Gewerbegebietsaufschließung auf die Errichtung eines Gleisanschlusses Bedacht zu nehmen. Für eine technische und räumliche Umsetzung ist zumindest planerisch Vorsorge im Rahmen der Bebauungsplanung zu treffen.

G06 – Gewerbegebiet – Mpreis-Bäckerei neu

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- D2 vorwiegend verdichtete Objekte

= Fläche zwischen Eisenbahntrasse, Gießen, dem Gewerbebeerweiterungsgebiet West bis einschließlich der Gp. 1530/1

Die Fläche westlich der Gewerbegebietserweiterung West (G05) wurde im Mai 2011 im Rahmen einer Raumordnungskonzept- und Flächenwidmungsplanänderung als Standort für die neue Großbäckerei der Firma Mölk festgelegt. Aufgrund eines Brandes am alten Standort kann dieser nicht mehr für die Lebensmittelproduktion herangezogen werden. Die unmittelbar an das bestehende Betriebs- und Logistikgebäude angrenzenden Flächen waren aufgrund der Besitzverhältnisse nicht verfügbar, weshalb die Produktion in den Bereich der Grundstücke Gp. 1531, Gp. 1530/1 und Gp. 1530/2 verlegt wurde.

Die Großbäckerei ist zwischenzeitlich in Betrieb gegangen. Entlang des nördlich verlaufenden Völser Gießen ist ein 12 m breiter Uferstreifen als ökologische Freihaltefläche (FÖ2) ausgewiesen.

Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L01 – Landwirtschaftsgebiet Dorf

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Fläche des gewidmeten Landwirtschaftlichen Mischgebietes südlich des Dorfzentrums

Der an das dörfliche Kerngebiet anschließende landwirtschaftliche Bereich ergänzt dieses durch sein traditionelles Erscheinungsbild und soll als solcher in seiner baulichen und funktionalen Vielfalt erhalten bleiben. Die zukünftige Bebauung bzw. Nachverdichtung kann als Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudebestandes dienen, kann aber auch neuen Wohnraum in zentrumsnaher Lage schaffen. Es ist Bedacht zu nehmen auf das von Elementen der traditionellen Landwirtschaft geprägte Ortsbildes.

Sondernutzungen

S01 – Fläche der Kleingartenanlage westlich der Völser Seesiedlung

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- S Sondernutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

Diese Kleingartenanlage erbringt für die Bewohner der Geschoßwohnanlage Völser Seesiedlung einen wesentlichen Freizeitnutzen, trägt bei zur sozialen Lebensqualität in diesem Siedlungsbereich und steht auch nicht im Widerspruch zur angrenzenden Freihaltefläche Erholungsraum – Seebachwiese (FE1).

S02 – Fläche der Kleingartensiedlung östlich der Gärtnereien

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- S Sondernutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

Auch das Areal der Kleingartensiedlung östlich der Gärtnereien kann als solches bestehen bleiben und steht grundsätzlich nicht im räumlichen und funktionellen Wider-

spruch zur Errichtung eines Sport- und Erholungszentrums bzw. eines Baumarktes auf den im Norden angrenzenden Flächen.

S03 – Fläche der Kompostieranlage zwischen A12 und Inn

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- S Sondernutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

Dieser Bereich ist der Sondernutzung Kompostieranlage vorbehalten. Bauliche Entwicklungen sind zulässig, soweit sie zur Instandhaltung oder Verbesserung der Biomüllbehandlung dienen.

S04 – Erweiterungsfläche Baumarkt und Sportzentrum

- Z0 bedarfs- und infrastrukturbezogen
- S Sondernutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Fläche zwischen Völser Gießen, Kleingartensiedlung, Wirtschaftsweg und Kranebitter Landesstraße L 306

Diese derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für die Errichtung eines Baumarktes sowie des Sportzentrums vorgesehen und wird daher im Örtlichen Raumordnungskonzept als „Weißer Bereich“ ausgewiesen.

Einerseits sollen durch die Errichtung des Baumarktes im Zusammenhang mit dem bestehenden Cyta-Areal wirtschaftliche Synergien geschaffen werden. Andererseits soll durch ein multifunktionales Sportzentrum das Defizit der Gemeinde in der Sportinfrastruktur behoben werden.

Die Errichtung des Baumarktes hat im östlichen und straßennäheren Bereich zu erfolgen. Dieses Gebiet ist als Standortraum für Einkaufszentren Betriebstyp B vorgesehen.

Dieses Siedlungserweiterungsgebiet berührt die Freihaltefläche FL1 und ist durch seinen Übergang zum offenen Landschaftsraum gekennzeichnet. Die geplanten Sportanlagen haben einen überwiegenden Freilandcharakter und können hiermit einen zielführenden baulichen und landschaftsbezogenen Abschluss bilden.

S05 – Gärtnereien & Aussiedler in der Völser Au

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= gewidmete Sonderfläche Gärtnereien zwischen Gießen und nördlich angrenzendem Wirtschaftsweg

Der Bereich der Gärtnereien wird räumlich durch den Gießen im Süden und den Wirtschaftsweg im Norden eingegrenzt und sollte keinesfalls über die im aktuellen Flächenwidmungsplan ausgewiesene Fläche hinauswachsen. Diese freilandbezogene Sondernutzung ist beizubehalten. Bestrebungen zur Nachnutzung allfälliger leer stehender Gärtnereien für gewerbliche Zwecke oder Wohnzwecke ist zu unterbinden. Zur Standortsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe soll den Betriebsinhabern ermöglicht werden in der Nähe der Bestandsgebäude eine Betriebsinhaberwohnung zu führen, weshalb die Widmung im neuen Flächenwidmungsplan als „Sonderfläche Gärtnereibetriebe mit Betriebsinhaberwohnung“ vorgenommen werden kann. Für eine zeitgemäße Verwendung der bestehenden Wohnobjekte ist auch eine Freilandwidmung zulässig, womit eine Erweiterung des Bestandes um 300 m³ möglich ist.

Am südlichen Rand der Fläche ist darauf zu achten, dass die ökologischen Freihaltfläche des Gießen nicht beeinträchtigt wird bzw. dass allfällige bauliche Anlagen und gärtnerisch intensive Nutzungen einen ausreichenden Abstand zum Gewässeruferbereich einhalten.

S06 – Cyta-Areal

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung – Sondernutzung Handelsbetriebe
- D1 vorwiegend freistehende Objekte

= Fläche des Einkaufszentrums Cyta

In der vergangenen Planungsperiode wurden die bestehenden Baureserveflächen zwischen Autobahn und Gießen zur Gänze verbaut. Das ursprüngliche Cyta-Gebäude wurde mit dem Fachmarktzentrum Nord, Fachmarktzentrum Süd, dem Gartenzentrum Dehner, dem Möbelix-Markt und dem Hofer-Markt zu einem großflächigen Einkaufszentrum zusammengeführt.

Umbauten und Nachverdichtungen im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums Cyta sollen dazu dienen, die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit und damit die geschaffenen Arbeitsplätze langfristig abzusichern. Aufgrund der raumordnungsrechtlichen Lage außerhalb einer Kernzone ist eine Erweiterung der Nutzfläche/Kundenfläche nur eingeschränkt möglich.

Jänner 2014

Verordnung zum
Örtlichen Raumordnungskonzept Völs

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Freihalteflächen	3
1.1	Landwirtschaftlich wertvolle Flächen	3
1.2	Ökologisch wertvolle Flächen.....	5
1.3	Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen	7
1.4	Erholungsräume.....	7
1.5	Forstwirtschaftliche Freihalteflächen	8
1.6	Sonstige Freihalteflächen.....	9
1.7	Sonstige naturkundlich wertvolle Bereiche	9
2	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	10
2.1	Bestandsanalyse/Bevölkerungsprognose.....	10
2.2	Wohnungs- und Baulandbedarf.....	10
2.3	Baulandreserven	12
2.4	Freizeitwohnsitze	14
2.5	Ziele und Maßnahmen	14
3	Wirtschaftsentwicklung	15
3.1	Landwirtschaft.....	15
3.1.1	Entwicklungsleitbild	15
3.1.2	Ziele und Maßnahmen	15
3.2	Industrie/Gewerbe/Handel/Dienstleistungen.....	16
3.2.1	Ziele und Maßnahmen	18
4	Siedlungsentwicklung	19
4.1	Leitbild für die Siedlungsentwicklung.....	19
4.2	Siedlungsstruktur – Gebäudenutzung	21
4.3	Siedlungserweiterungen.....	25
4.3.1	Wohnnutzung.....	25
4.3.2	Gewerbe-/Sondernutzung	26
4.4	Ziele und Maßnahmen	27
5	Bauliche Entwicklung	28

6	Maßnahmen zur Baulandsicherung / Bebauungsplanung	30
6.1	Privatrechtliche Vereinbarungen.....	30
6.2	Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau	30
6.3	Bebauungsplanung	30
6.4	Ziele und Maßnahmen	31
7	Verkehr	32
7.1	Verkehrsinfrastruktur.....	32
7.2	Verkehrsursachen	32
7.3	Durchgangsverkehr.....	33
7.4	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	33
7.5	Regionalbahn.....	34
7.6	Radfahrerverkehr	35
7.7	Fußgängerverkehr.....	35
7.8	Ziele und Maßnahmen	36
8	Technische Infrastruktur	37
8.1	Entwicklung der technischen Infrastruktur	37
8.2	Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Völser Bach und Völser Gießen	37
8.3	Ziele und Maßnahmen	38
9	Soziale Infrastruktur	39
9.1	Entwicklung der sozialen Infrastruktur	39
9.2	Ziele und Maßnahmen	40
10	Ortsbild	41
10.1	Entwicklung des Ortsbildes	41
10.2	Ziele und Maßnahmen	41

1 Freihalteflächen

Nach § 27 Abs. 2 lit. h-j TROG 2011 ist es das Ziel der örtlichen Raumordnung Gebiete zu bewahren und zu erhalten, die

- (1) für eine funktionierende Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung sind,
- (2) einen hohen ökologischen Stellenwert besitzen,
- (3) natürliche oder naturnahe Landschaftselemente und Landschaftsteile enthalten oder
- (4) einen wichtigen Erholungsraum darstellen.

Bereiche, für die eine oder mehrere der obigen Funktionen vorliegen, müssen daher durch besondere Schutzmaßnahmen vor Inanspruchnahme durch eine diesen Zielen widersprechenden Nutzung abgesichert werden. Dies erfolgt durch die Ausweisung von Freihalteflächen.

In den Freihalteflächen gilt das Verbot der Baulandwidmung für Wohn- und Gewerbe Zwecke. Landwirtschaftliche Sondernutzungen sind auf entsprechenden Sonderflächen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zulässig, soweit die Erschließung gegeben oder leicht realisierbar ist.

In der Marktgemeinde Völs werden die Freihalteflächen, wie in den folgenden Kapiteln beschrieben, festgelegt.

**Verbot der Bauland-
widmung in den Frei-
halteflächen**

1.1 Landwirtschaftlich wertvolle Flächen

FL1 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011, weiters sind landwirtschaftliche Hofstellen (§ 44 TROG 2011) und sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (§ 47 TROG 2011) zulässig.

Der Bereich befindet sich nördlich des Gießen und der Gärtnereien, südlich der Autobahn zwischen westlicher Gemeindegrenze und der neuen Erweiterungsfläche Baumarkt und Sportzentrum. Zwischen Gießen und Bahntrasse beschränkt sich die Freihaltefläche auf die Gp. 1528. Dieses Gebiet ist Bestandteil der landwirtschaftlichen Vorrangfläche zwischen Völs und Kematen und wird vielfach als Kornkammer Tirols bezeichnet.

In diesem Gebiet befinden sich zwei Aussiedlerhöfe. Bei Bedarf und soweit betriebstechnisch notwendig ist die Ansiedlung weiterer Hofstellen und Wirtschaftsgebäude grundsätzlich möglich, soweit entsprechende Standortvoraussetzungen und die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung gegeben sind. Die Gebäude sind in unmittelbarem Anschluss bzw. in räumlicher Nähe zu den bestehenden Objekten anzusiedeln.

**Landwirtschaftliche
Nutzung**

FL2 Bereich Kompostieranlage

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche befindet sich zwischen dem geschützten Landschaftsteil der Völser Innau und der A12, Inntalautobahn. Die Freihaltefläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Grundsätzlich ist weiterhin an der landwirtschaftlichen Nutzung festzuhalten.

Langfristig soll die ökologische Ausrichtung dieser Freifläche betont werden, ein Ausgreifen des Innauwaldes in den zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Bereich soll – wenn das Interesse der Grundbesitzer an landwirtschaftlicher Nutzung nachlassen sollte – gefördert werden. Abgesehen von der Kompostieranlage der Gemeinde soll hier keine weitere Bebauung stattfinden, die dem Ziel einer weiteren „Reökologisierung“ dieses Bereiches zuwiderlaufen würde.

**Landwirtschaftliche
Nutzung**

**Ökologische Aus-
richtung soll geför-
dert werden**

FL3 Landwirtschaftliche Nutzflächen am Innuferbereich

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche befindet sich zwischen L306, A12, Uferstreifen des Gießen und Innuferbereich. Diese Fläche soll der Landwirtschaft vorbehalten bleiben und ist deshalb als landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen. Auch hier gilt, dass langfristig eine Ausweitung der angrenzenden ökologischen Flächen in den landwirtschaftlichen Bereich nicht im Widerspruch zur gewünschten Raumentwicklung steht. Insbesondere seit der Verlegung des Innufers wird dieser Bereich von der ansässigen Bevölkerung gerne als Naherholungsort genutzt.

**Nebenfunktion: Er-
holungsraum**

FL4 Bauhof

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche befindet sich im Bereich Bauhof, zwischen der westlichen Gemeindegrenze und dem als Bauland gewidmeten Gebiet. Die im Freiland bestehende Bebauung im hinteren Bereich soll innerhalb des Planungszeitraumes keine signifikante Ausweitung erfahren. Neben der Hauptfunktion als landwirtschaftlich genutzte Fläche, genießt dieser Bereich auch eine hohe Bedeutung als Erholungsraum und als landschaftlich wertvolle Fläche.

**Nebenfunktionen:
Erholungsraum,
landschaftlich
wertvolle Fläche**

1.2 Ökologisch wertvolle Flächen

FÖ1 Völser Au

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Völser Au befindet sich zwischen der westlichen Gemeindegrenze, dem Inn, der A12 Inntalautobahn, dem Wirtschaftsweg und der L306 Kranebitter Straße im Osten. Diese Fläche deckt sich weitestgehend mit dem nach dem Naturschutzgesetz geschützten Landschaftsteil ‚Völser Au‘. Die primäre Funktion ist die ökologische, der Bereich dient aber auch als Erholungsraum und als landschaftlich wertvolle Fläche. Die Errichtung von Grillplätzen ist verboten.

Nebenfunktionen:
Erholungsraum,
landschaftlich
wertvolle Fläche

FÖ2 – Völser Gießen

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Diese Freihaltefläche erstreckt sich entlang des Gießen von der westlichen Gemeindegrenze bis zum Mündungsgebiet in den Inn. Der westliche Bereich, der besonders landschaftlich und ökologisch wertvoll und noch unverbaut ist, wird auf einer Breite von 12 m beiderseits des Gießen als Freihaltefläche - Ökologisch wertvolle Fläche ausgewiesen. Im verbauten und bereits gewidmeten Bereich ist dieser Schutzstreifen nicht immer in der vollen Breite realisierbar bzw. beschränken sich die Festlegungen auf den 5 m breiten Gewässeruferschutzbereich. Hier schützt das Naturschutzgesetz den Gewässeruferschutzbereich und den Uferbewuchs.

Uferbewuchs ist
überall zu erhalten

Im verbauten Bereich ist der Uferbewuchs möglichst zu erhalten und insbesondere darauf zu achten, dass von den umliegenden Betrieben keine Gefahren für den Lebensraum Gießen ausgehen.

Die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich des Gießen muss so erfolgen, dass sie die ökologische Funktion nicht beeinträchtigen kann. Dieser Bereich wird auch als Erholungsraum genutzt.

FÖ 3 – Innufer

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Zwischen Inn, Autobahn und Völser Bach befindet sich eine Freilandinsel. Diese Fläche verfügt sowohl über eine ökologische Funktion (Innauwald) als auch über eine Erholungsfunktion (Rad- und Spazierweg).

Ökologische Auf-
wertung durch Inn-
verlegung

Das Innufer wurde im Jahr 2009 im Zuge der Pistenvorfelderweiterung des Flughafens Innsbruck verlegt und neu gestaltet. Dadurch konnte

sowohl das Innufer, als auch der Mündungsbereich des Völser Gießen und des Völser Bachs ökologisch aufgewertet werden. Unter anderem entstanden dadurch eine Insel und ein neuer Seitenarm des Inn. Neben der ökologischen und erholungsmäßigen Aufwertung, ist durch die Baumaßnahmen auch der Hochwasserschutz für die Marktgemeinde Völs verbessert worden.

Entlang des Innufers wird ein Streifen von 10 m als ökologische Freihaltefläche festgelegt, um die Bedeutung des Gewässeruferschutzbereichs in ökologischer und erholungsmäßiger zu betonen.

FÖ4 Landesstraße Ost

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Diese kleinräumige Waldfläche befindet sich am Ostrand des Gemeindegebietes, nördlich der L11, Völser Straße und südlich der ÖBB Arlberglinie. Der arten- und strukturreiche Laubmischwald auf dem bodenfeuchten, nordexponierten Hang soll trotz seiner Kleinräumigkeit und seiner Lage innerhalb der überörtlichen Verkehrsachse als Freihaltefläche festgelegt werden.

Arten- und strukturreicher Laubmischwald

FÖ5 Völser Teich

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche entspricht dem Bereich zwischen Eichberg und Völser Seesiedlung. Neben der ökologischen Funktion dient dieser Bereich auch der Erholung der Bevölkerung.

Nebenfunktion: Erholungsraum

FÖ6 Völser Bach

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche entspricht der Fläche des Völser Bachs samt Uferbegleitstreifen. Größere Flächen einer arten- und strukturreichen Uferbegleitvegetation befindet sich westlich des Bauhofs.

FÖ7 Geroldsbach

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche umfasst den unverbauten Verlauf des Geroldsbachs samt Uferstreifen im Gemeindegebiet von Völs.

1.3 Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen

FA1 Geländebruchkante Greidfeld

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die betreffende Fläche umfasst die Geländebruchkante im Bereich Greidfeld, welche als wesentliches landschaftliches Merkzeichen im Nassen Tal sichtbar ist und eine Strukturlinie zwischen dem Siedlungsgebiet im Nassen Tal und den höher gelegenen landwirtschaftlichen Ackerflächen des Greidfeldes darstellt.

**Landschaftliche
Dominante im Nas-
sen Tal**

FA2 Greidfeld

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche erstreckt sich über die Terrassenflächen im Bereich Greidfeld, zwischen Wald und Siedlungsgebiet. Diese Flächen stellen einen landschaftlich wertvollen Bereich dar und dienen daneben auch der Erholungsnutzung und sind für die Landwirtschaft von Bedeutung.

**Nebenfunktionen:
Erholungsraum,
landwirtschaftlich
wertvolle Fläche**

FA3 Rotental

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche erstreckt sich über die Hangflächen beim Schwemmkegel im Rotental. Neben der Funktion als landschaftlich wertvolle Fläche dient dieser Bereich auch der Erholungsnutzung und ist für die Landwirtschaft von Bedeutung.

**Nebenfunktionen:
Erholungsraum,
landwirtschaftlich
wertvolle Fläche**

1.4 Erholungsräume

FE1 Seebachwiese

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011 oder sofern sie den Zielen der Erholungsnutzung dient

Die Freihaltefläche umfasst das Gebiet zwischen der westlichen Gemeindegrenze, dem Waldrand, der Thurnfelsstraße und dem Bereich des Biotops Völser Teich. Dieser Bereich ist dafür vorgesehen, Funktionen der Naherholung zu erfüllen und damit die sanfte Erholungsland-

**Nebenfunktion:
landschaftlich
wertvolle Fläche**

schaft mit ökologischer Ausrichtung des Bereiches Blasiusberg - Eichberg - Völser Teich fortzusetzen. Neben der Erholungsfunktion ist dieser Bereich auch landschaftlich sehr wertvoll. Der Seebach soll in seinem jetzigen Ausmaß als naturnahes Gewässer erhalten bleiben.

FE2 Schulsportanlage

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig ausgenommen der Umgestaltung der derzeit bestehenden Anlagen für sportliche Zwecke

Die Sportanlage hinter der Hauptschule soll in ihrer jetzigen Ausdehnung bestehen bleiben, allerdings nach einer schrittweisen Übersiedlung des Vereinssportes in die Anlagen des neu zu errichtenden Sportzentrums nur noch als Schulsportanlage dienen.

**Aussiedlung des
Vereinssports**

FE3 Völser Badl

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig, die nicht dem Freizeitzweck dient

Die Fläche des Schwimmbades am Blasiusberg soll auch weiterhin dem Erholungs- und Freizeitzweck zur Verfügung stehen. Das Vereinshaus als Veranstaltungs- und Freizeitzentrum mit dem dazugehörigen Parkplatz ist Teil dieser Sondernutzungsfläche.

**Erholungs- und
Freizeitzweck**

1.5 Forstwirtschaftliche Freihalteflächen

FF1 Blasiusberg-Eichberg

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Die Freihaltefläche umfasst das Gebiet des bewaldeten Rückens des Blasius- und Eichbergs und dient sowohl als Erholungsraum, als auch als ökologisch und landschaftlich wertvolle Fläche.

In diesem Naherholungsgebiet soll weiterhin weiche Erholungsnutzung (Wanderwege, Forstmeile) dominieren. Zusammen mit dem Gebiet, das nach Süden an die Völser Seesiedlung anschließt, bildet es eine angebotsreiche Naherholungszone, deren Bestand gesichert und ergänzt werden soll. Auch und besonders aus Gründen des Landschaftsbildes sollte der Charakter dieses Bereiches, insbesondere die weithin sichtbaren Teile (Blasiusberg mit Blasiuskirche), nicht umgestaltet werden.

Der Wald soll einer naturnahen forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, der Laubwaldanteil erhöht und der Robinienbestand im als Schutzwald ausgewiesenen Bereich sukzessive verringert werden.

**Erholungsnutzung
soll weiterhin do-
minieren**

FF2 Südlicher Waldbereich

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011

Der südliche Waldbereich entspricht der Waldfläche zwischen Geroldsbach, südlicher Gemeindegrenze, Völser Bach und Ortsgebiet. Neben der forstwirtschaftlichen Nutzung dient dieser Waldbereich als Erholungsraum und als ökologisch wertvolle Fläche.

Beliebter Erholungsberiech mit zahlreichen Waldwegen

1.6 Sonstige Freihalteflächen

FS1 Bahnbegleitfläche Ost

Ergänzende Festlegung: Keinerlei bauliche Entwicklung zulässig vorbehaltlich § 41, 42 TROG 2011, sowie Erholungseinrichtungen ohne besondere bauliche Maßnahmen

Diese Freihaltefläche entspricht einer kleinräumigen, nicht bewaldeten Fläche zwischen A12, Inntalautobahn und der ÖBB Arlberglinie bzw. der ÖBB Arlberglinie und der L11 Völser Straße am östlichen Ortseingang.

Diese Freifläche dient der Durchgrünung der überörtlichen Verkehrsachse. Durch ihren Busch- und Baumbestand soll sie auch weiterhin die Emissionswirkungen des Durchgangsverkehrs mindern.

Die Feldgehölze unterhalb des Gewerbegebietes sind als Sichtschutz am Ortseingang ebenso erhaltenswert

Fläche dient der Durchgrünung, der Emissionsminderung und als Sichtschutz

1.7 Sonstige naturkundlich wertvolle Bereiche

Innerörtliche Grünflächen

Ebenfalls für die Dauer des Planungszeitraumes des örtlichen Raumordnungskonzeptes von einer Bebauung möglichst freizuhalten sind die im Plan Örtliches Raumordnungskonzept als zu erhaltende innerörtliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen. Im Rahmen ihrer Neu- oder Umgestaltung soll die Durchgrünung des Ortes weiter gestärkt werden, sowie sollen zusätzliche Erholungseinrichtungen wie Parkbänke oder Spielgeräte bereitgestellt werden, wenn unmittelbarer Bedarf gegeben ist.

2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

2.1 Bestandsanalyse/Bevölkerungsprognose

Bestandsanalyse

Die Marktgemeinde Völs war in der Vergangenheit als Wachstums-
gemeinde bekannt. Die Bevölkerung wuchs im Jahre 1981 bis 1991 um ca.
1.000 Einwohner an (Zuwachs + 20 %).

Im Zeitraum 1991 bis 2001 hingegen nahm die Bevölkerung der Markt-
gemeinde um 469 Personen ab (- 6,6 %).

Im Zeitraum 2001 bis 2011 nahm die Bevölkerung in Völs nur mehr um
72 Personen ab (- 1,1 %).

Zum 31.12.2011 verfügte die Marktgemeinde Völs über 6.538 Einwoh-
ner.

Es zeigt sich, dass die Abwanderungstendenz zum Stillstand gelangt.
Ob der beschriebene Trend des Zeitraums 2001 bis 2011 aber wirklich
bis zum Jahre 2021 anhalten wird, lässt sich schwerlich voraussagen.
Bei genauer Betrachtung der letzten fünf Jahre, lässt sich stets eine po-
sitive Geburtenbilanz, aber eine negative Wanderungsbilanz feststellen.

Bevölkerungsprognose

Es wird im Folgenden angenommen, dass die Abwanderung aus der
Gemeinde gestoppt werden kann und dass die Geburtenbilanz weiterhin
leicht positiv bleibt. Gemäß diesen Annahmen wird die neue Völser Be-
völkerung bis 2021 nur um ca. 1 % steigen, davon zu rund einem Viertel
aus zugewanderten Personen.

Die Bevölkerung von Völs nimmt danach bis 2021 um ca. 50 Personen
durch das natürliche Bevölkerungswachstum und um ca. 15 Personen
durch Wanderung zu. Dies ergibt eine prognostizierte Bevölkerungszahl
von 6.603 Einwohnern im Jahre 2021 bzw. einen Planungsrichtwert von
6.600 Einwohnern.

2.2 Wohnungs- und Baulandbedarf

Der prognostizierte Einwohnerzuwachs von ca. 65 Personen bis 2021
wird in der folgenden Tabelle für die Kalkulation der zusätzlichen Haus-
halte und des daraus resultierenden Baulandbedarfes herangezogen.

Bei der Ermittlung der Haushalte ist es wichtig, die Tendenz sinkender
Haushaltsgrößen zu beachten. In der nachfolgenden Tabelle wurde eine
auf 2,3 Personen gesunkene Haushaltsgröße (2,45 im Jahre 2001) zur
Berechnung der Haushalte benutzt.

Trend 2001-2011

**Bevölkerungsstand
2011: 6.538 Ein-
wohner**

**Prognose 2021:
Planungsrichtwert
6.600 Einwohner**

**Prognostizierter
Bevölkerungszu-
wachs: 65 Perso-
nen bis 2021**

Berechnung des Baulandbedarfes:

	Natürliche Bevölkerungs- Entwicklung	Zuwanderung	Summe natürliche Bevölkerungs- entwicklung + Zuwanderung
Zusätzliche Haushalte durch Einwohnerzuwachs (2,3 Personen/Haushalt)	22 Hh (50 Einwohner)	7 Hh (15 Einwohner)	29 Hh (65 Einwohner)
Zusätzliche Haushalte durch Abnahme der Haushaltsgröße 2001 (2,45) – 2021 (2,3)	175 Hh	-	175 Hh
Zusätzliche Haushalte gesamt	197 Hh	7 Hh	204 Hh

Ein gewisser Teil der neu zu schaffenden Wohneinheiten kann durch Um-, Auf- und Zubauten des bestehenden Gebäudebestandes sowie durch Neubauten in den Baulücken des Wohnbaulandes oder Anstelle von Altbauten gedeckt werden. Der Anteil, den diese Nachverdichtung zur Deckung des Gesamtwohnungsbedarfs beitragen kann, wird auf 20 %, also ca. 40 Einheiten geschätzt.

Für die restlichen 80 % (ca. 160 Einheiten) müssen neue Wohngebäude errichtet werden, die, der bisherigen Struktur der Gemeinde entsprechend, zu je ca. einem Drittel als Ein-/Zweifamilienhausbebauung, verdichtete Wohnbebauung und Geschoßwohnungsbau gestaltet werden könnten.

Anteil an der Deckung des Wohnungsbedarfs	Form der Bebauung	Benötigte Baulandreserve- flächen
20 % = 40 Einheiten	Nachverdichtung	--
25 % = 50 Einheiten	Ein-/Zweifamilienhäuser (600 m ² durchschnittliche Parzellengröße)	30.000 m ²
25 % = 50 Einheiten	Verdichteter Flachbau (300 m ² durchschnittliche Parzellengröße)	15.000 m ²
30 % = 60 Einheiten	Geschoßwohnungsbau (150 m ² Bauplatzanteil/Einheit)	9.000 m ²
100 % = 200 Einheiten		54.000 m²

Nach den Angaben in den obigen Tabellen entstehen in Völs im Zeitraum 2011 bis 2021 ca. 200 neue Haushalte. Für diese Haushalte werden im Planungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes maximal 5,4 ha Bauland benötigt.

**200 neue Haushalte
bis 2021
Maximaler Baulandbedarf: 5,4 ha**

2.3 Baulandreserven

Grundsätzlich sind die Wohnbaulandreserven der Marktgemeinde Völs auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Lediglich die Wohnbereiche Seesiedlung und Friedenssiedlung verfügen über keine Baulandreserven mehr.

Im Raumordnungskonzept 2000 wurden die größeren Baureserveflächen planlich eigens kenntlich gemacht und der Vertragsraumordnung nach § 33 TROG 2011 unterworfen. Diese Wohnbaulandreserven betreffen die Bereiche

- ✓ Seebachwiese (W09)
- ✓ Werth (W10)
- ✓ Innsbrucker Straße (VW11)
- ✓ Wieslanderweg (W12)
- ✓ Rotental (W13)
- ✓ Greidfeld (W14)
- ✓ Bauhof (W15)

In den Bereichen Rotental (W13) und Greidfeld (W14) wurden zwischenzeitlich kleinere Wohnanlagen errichtet bzw. sind diese im Entstehen. Die übrigen Bereiche wurden bisher nicht zur Schaffung von Wohnraum herangezogen. Dies liegt vor allem daran, dass sich die betreffenden Gründe in Privatbesitz befinden und eine Baulandmobilisierung kaum möglich ist.

Die seit dem Örtlichen Raumordnungskonzept 2000 verwirklichten Bauprojekte erfolgten zum überwiegenden Teil durch Nachverdichtungen und Lückenverbauungen sowie durch die Freiwerdung von Bauplätzen durch Abbruch des Altbestands. Hierbei wurden mehrere sowohl größere als auch kleinere Wohnanlagen errichtet. Aufgrund der schwierigen Mobilisierung der großen Baulandreserven müssen neue Wohnprojekte an nachteiligen Standorten (schattige Lage) im südlichen Siedlungsteil (Bereiche Greidfeld und Rotental) realisiert werden.

Die Gemeinde Völs verfügt über ca. 10 ha Wohnbaulandreserven und Verdichtungsreserven, wovon ein Großteil für eine mögliche Bebauung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar ist. Zusätzlich sind ca. zwei Drittel der Baulandreserven im Allgemeinen Mischgebiet für Wohnzwecke geeignet, was in etwa 2,00 ha Bauland entspricht.

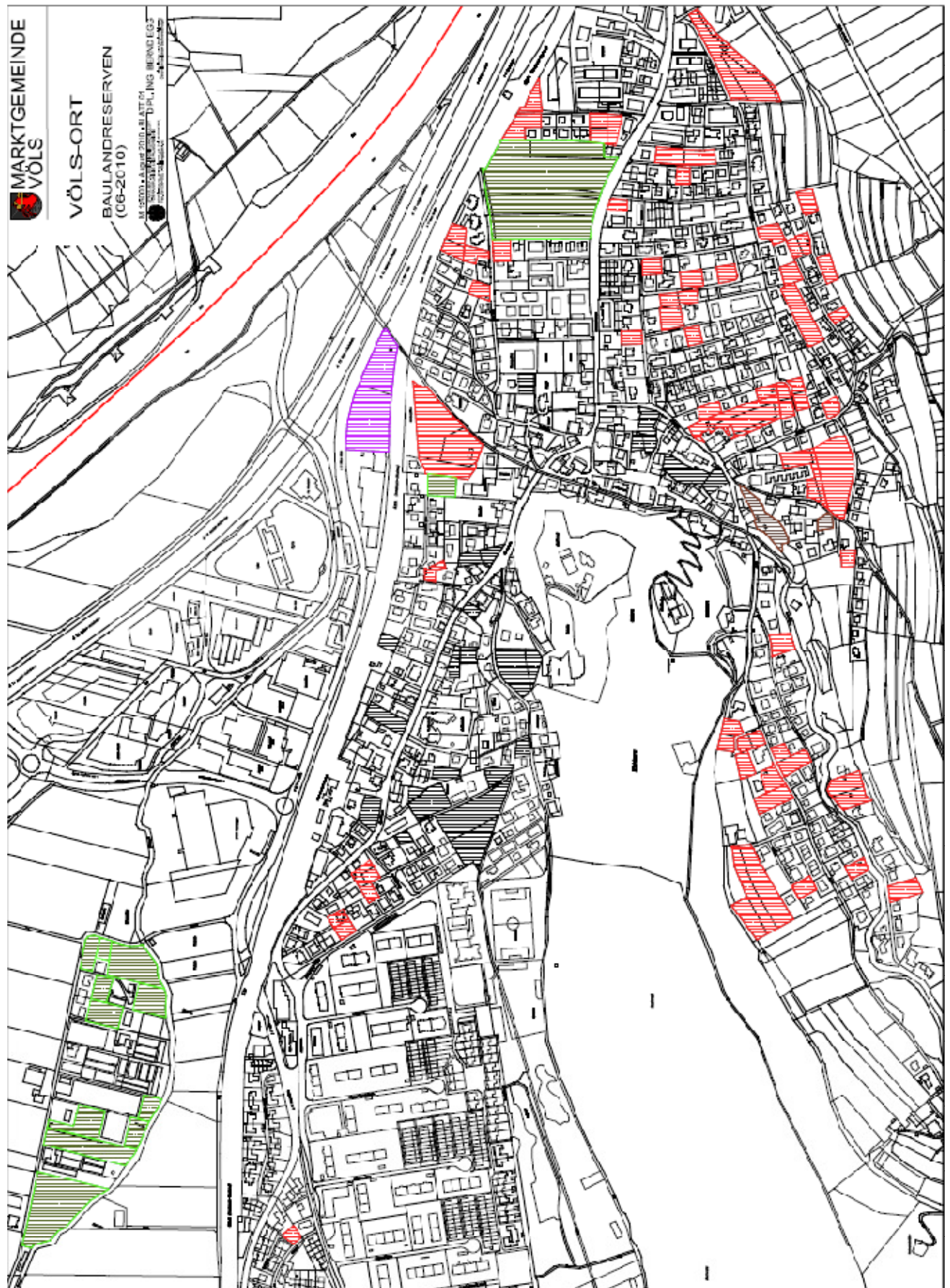
Die nachfolgende Plandarstellung der Baulandreserven gibt einen Überblick über die zur Verfügung stehenden Flächen, die je nach Widmungskategorie unterschiedlich gekennzeichnet sind.

Großflächige Baureserveflächen mit Vertragsraumordnung

Großteil der Wohnbaulandreserven nicht mobilisierbar

Wohnraumschaffung durch Lückenbebauungen und Nachverdichtungen

Völs verfügt über ca. 10 ha Wohnbaulandreserven



2.4 Freizeitwohnsitze

Die Anzahl der Freizeitwohnsitze in der Gemeinde Völs ist unbedeutend (2 Freizeitwohnsitze). Die Errichtung weiterer Freizeitwohnsitze im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nach § 13 – 17 TROG 2011 ist daher grundsätzlich möglich, ist aber siedlungsstrukturell unbedeutend.

2 Freizeitwohnsitze

2.5 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Räumliche und strukturelle Anpassung der Entwicklung der Gemeinde auf den Bevölkerungsanstieg im Planungszeitraum – Bevölkerungsrichtwert 6.600 Einwohner
- ✓ Beachtung der Tendenz sinkender Haushaltsgrößen und der steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten beim kommunalen Wohnungsbau
- ✓ Deckung des Wohnungsbedarfes mittels Steuerung des Wohnbaus durch die Gemeinde

Maßnahmen:

- ✓ Bau von bedarfsgerechten Wohnungen im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus (geförderter Eigentumswohnbau – Mietwohnbau)
- ✓ Bauplatz- und Wohnungsvergabe an Ortsansässige durch Anwendung der Vertragsraumordnung
- ✓ Vorausschauende Baureifmachung der vorhandenen Baulandreserven

3 Wirtschaftsentwicklung

3.1 Landwirtschaft

3.1.1 Entwicklungsleitbild

Wichtigstes Ziel in diesem Wirtschaftsbereich ist die Erhaltung von landwirtschaftlichen Eignungsflächen.

Von besonderem Stellenwert für die Landwirtschaft sind die Flächen am Talboden des Inns, sowie der Schwemmkegel des Völser Bachs, die aufgrund ihrer guten Bewirtschaftungsbedingungen und ihrer vergleichsweise hohen Bodenbonität als landwirtschaftliche Schlüsselflächen einzustufen sind. Durch die besonders gute Eignung zum Gemüseanbau der Flächen am Talboden wird die Ertragslage deutlich verbessert. Zur Absicherung dieser Flächen gegenüber anderen Nutzungsinteressen (Gewerbe, Wohnen) werden im Örtlichen Raumordnungskonzept landwirtschaftliche Freihalteflächen festgelegt, welche die wichtigen Agrarräume von Völs vor einer zunehmenden Überbauung schützen. Ihre Lage ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen (FL1 – FL4).

Bestehende funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in Innerortslage sind im Rahmen der Flächenwidmung in ihrem Bestand abzusichern.

Die Agrarflächen am Inntalboden von Völs entsprechen dem Bild einer rein nach zweckmäßigen Gesichtspunkten geformten Kulturlandschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen in den Ortsteilen Bauhof, Greidfeld und Rotental können bedingt als traditionelle Kulturlandschaftsflächen gesehen werden. Im Interesse der Landwirtschaft und auch zur Hebung der Wertigkeit als Naherholungsgebiet ist eine ökologische Aufwertung der Landschaft zu empfehlen. Vor allem am Inntalboden würde entlang von Wegkreuzungen, Rainen sowie längs von Feldwegen etc. die Neuanlage von Gehölzen oder Hecken eine erfreuliche Strukturbereicherung der wenig gegliederten Landschaft bewirken und andere positive Effekte wie z. B. Erosionsschutz und Anhebung der Bodenfeuchte zur Folge haben.

Schutz landwirtschaftlicher Eignungsflächen durch Ausweisung von Freihaltegebieten

Strukturbereich der Landschaft

3.1.2 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft
- ✓ Verbesserung der Wertschöpfung der Landwirtschaft

Maßnahmen:

- ✓ Ausweisung von landwirtschaftlichen Freihalteflächen
- ✓ Ökologische Aufwertung der Landschaft insbesondere in den monostrukturierten Agrarflächen am Inntalboden

3.2 Industrie/Gewerbe/Handel/Dienstleistungen

Der industriell gewerbliche Sektor findet in der Marktgemeinde Völs mit einem gut an überörtliche Verkehrslinien angeschlossenen Gewerbegebiet und der unmittelbaren Nähe des Innsbrucker Marktes hervorragende Voraussetzungen.

Gute Standortvoraussetzungen

Neben dem Gewerbegebiet entlang der L11 Landesstraße nördlich der Bahntrasse befindet sich im Bereich der östlichen Ortseinfahrt ein Mischgebiet, das ebenfalls fast ausschließlich gewerbliche Betriebe beherbergt. Einige weitere gewerbliche Betriebe befinden sich auch im Mischgebiet Bahnhofstraße.

Das Völser Gewerbegebiet zeichnet sich nicht nur durch seine gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Landesstraße, Flughafennähe) sondern auch durch seine klare räumliche Trennung zum Wohngebiet aus. Weiters verfügt es über interessante Erweiterungsmöglichkeiten, die teilweise schon verwirklicht wurden (z. B. Erweiterung des Mölk Areals nach Westen).

klare räumliche Trennung zum Wohngebiet

Trotz der hervorragenden Standortvoraussetzungen besteht ein gewisses Manko an produzierenden Arbeitsplätzen. Durch die Schaffung von Produktionsflächen soll der produzierende Sektor gestärkt und Arbeitsplätze für die Völser Bevölkerung geschaffen werden.

Manko an produzierenden Arbeitsplätzen

Die Errichtung des Einkaufszentrums Cyta hat an der Dominanz des tertiären Sektors maßgeblichen Anteil. Seine positiven Auswirkungen liegen für die Marktgemeinde Völs neben den zusätzlichen Arbeitsplätzen und Gemeindesteuern in der erheblichen Verbesserung der Versorgungssituation.

Insgesamt betrachtet ist die Dienstleistungsstruktur somit eindeutig auf den privaten Konsum ausgerichtet. Es sollen auch zukünftig die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Dienstleistungssektor zu fördern und punktuell zu beleben.

Förderung und Belebung des Dienstleistungssektors

Die Marktgemeinde Völs ist bestrebt, optimale Standortbedingungen für alle ortsansässigen Betriebe zu gewährleisten.

Tourismus

Obwohl die Marktgemeinde Völs seit 1.1.2004 Mitglied des Tourismusverbands ‚Innsbruck und seine Feriendörfer‘ ist, spielt der Tourismus eine sehr untergeordnete Rolle. Völs verfügt als Gemeinde des zentralen Inntalraumes nur über eine kleine Anzahl von Gästebetten, die ausschließlich von Privatzimmervermietern betreut werden. Darüber hinaus besteht der Campingplatz Stigger, welcher im Sommer insbesondere in Verbindung mit dem Städtetourismus genutzt wird.

Untergeordnete Rolle des Tourismus

Baulandangebot für Wirtschaftszwecke

Wie aus der Baulandbilanz (s.u.) zu ersehen ist, gibt es in Völs noch ca. 1,00 ha gewidmete Reserveflächen für die rein gewerbliche Entwicklung. Im Allgemeinen Mischgebiet sind ca. 3,00 ha gewidmete Reserveflächen vorhanden. Der Großteil dieser Flächen wird jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommen werden, weshalb nur mit ca. 1,00 ha für Wirtschaftszwecke kalkuliert wird.

**ca. 1 ha Reserve-
fläche für gewerb-
liche Zwecke**

Widmungsart	Gewidmete Fläche	bebaut	Bauland-reserven
Wohngebiet	61,75	53,92	7,83
Allgemeines Mischgebiet	21,60	18,84	2,76
Landwirtschaftl. Mischgebiet	1,72	1,45	0,27
Gewerbe- und Industriegebiet	9,01	8,10	0,91
Summe Bauland	94,08	82,31	11,67

Tabelle 3-1: Baulandbilanz der Gemeinde Völs (Flächen in ha)

Unter Anwendung des Anforderungsprofils einer hohen Arbeitsplatzintensität, Wertschöpfung und Umweltverträglichkeit können auf den verbliebenen gewidmeten Reserveflächen (1,00 ha Gewerbe- und 1,00 ha Mischgebiet) theoretisch 100 bis max. 150 Arbeitsplätze geschaffen werden.

**Flächenreserven im
Bestand für ca.100
weitere Arbeits-
plätze**

Gewidmete gewerblich nutzbare Reserveflächen

Gewerbegebiet

An gewidmeten und unbebauten Flächen steht nur mehr der Bereich zwischen Landesstraße und ÖBB-Bahntrasse östlich des Bellutti-Areals zur Verfügung (ca. 9.000 m²). Diese unbebaute Fläche verfügt mit der Landesstraße über eine qualifizierte Verkehrsanbindung. Eine Beeinträchtigung des südlich gelegenen Wohngebiets durch Lärmemissionen ist durch die räumliche Trennung mittels Bahntrasse nicht gegeben.

**Randliche Positio-
nierung der Ge-
werbegebiets-
reserven**

Allgemeines Mischgebiet

Die Reserveflächen im Allgemeinen Mischgebiet, die vor allem entlang der Seestraße, der Bahnhofstraße und der Dorfstraße angeordnet sind, stehen unter dem starken Druck des Flächenanspruches durch die Wohnfunktion. Obwohl seitens der Gemeinde des Öfteren versucht wur-

de die Bahnhofstraße zu einer belebten Einkaufsstraße zu machen, konnte dieses Ziel bis jetzt nicht umgesetzt werden. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist auch weiterhin mit einer Nutzung dieser Mischgebietsflächen für die Wohnfunktion zu rechnen. Entlang der Bahnhofstraße ist bei steigender Verkehrs- und Kundenfrequenz und bei begleitenden städtebaulichen Maßnahmen die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Kleinbetrieben zu erwarten.

Mischgebietsflächen unterliegen einem starken Druck durch die Wohnfunktion

3.2.1 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Verbesserung der wirtschaftlichen Basis der Gemeinde durch Betriebsansiedlungen
- ✓ Stärkung des produzierenden Sektors
- ✓ Schaffung von zusätzlich ca. 200 Arbeitsplätzen in den Gewerbebeerweiterungsflächen
- ✓ Entflechtung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung
- ✓ Belebung der Bahnhofstraße
- ✓ Standortsicherung des Dienstleistungszentrums Cyta mit Verbesserung der Branchenstruktur
- ✓ Sicherung der Nahversorgung in den Wohngebieten

Maßnahmen:

- ✓ Erhaltung und Ausbau der guten Standortbedingungen für Industrie, Gewerbe und Handel durch eine geeignete Flächenvorsorge und durch Schaffung entsprechender widmungsmäßiger Voraussetzungen
- ✓ Schrittweise Aussiedlung der im Wohngebiet bestehenden Betriebe im Einklang mit deren langfristigen Entwicklungsvorstellungen
- ✓ Schaffung der raumordnungspolitischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes

4 Siedlungsentwicklung

4.1 Leitbild für die Siedlungsentwicklung

Das Siedlungsgebiet am Inntalboden besitzt einen aus raumordnungsfachlicher Sicht positiv zu bewertenden kompakten Charakter. Die Grenzen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen sind deutlich ausgeprägt, Zersiedelungstendenzen bestehen nicht.

Der besiedelte Bereich am Schwemmkegel des Völser Bachs ist im Mündungsbereich ebenfalls durch ein homogenes Siedlungsgefüge gekennzeichnet und verfügt über eine klare Siedlungsgrenze zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Rotental.

In den Ortsteilen Greidfeld und Bauhof sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten leichte Zersiedelungstendenzen zu erkennen. Im äußersten Westen des Ortsteils Bauhof besteht eine Ansammlung von Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden, die bereits den Charakter eines Weilers hat.

Der bestehende Zusammenhang des Ortes mit eindeutig erkennbaren Rändern soll beibehalten und punktuell gefördert werden.

Um diese Zielsetzung verwirklichen zu können, ist es das Bestreben der Gemeinde, den für die anwachsende Bevölkerung notwendigen Wohnraum möglichst innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen von Völs bereitzustellen.

Die Gemeinde strebt eine Mobilisierung der Baulandreserven mit einem vorausschauenden Baulandmanagement an. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Bereich der großen Reserveflächen wird daher das Planungsinstrument des projektbezogenen Bebauungsplanes herangezogen.

Die Freigabe der großen Baulandreserven durch Erlassung eines Bebauungsplanes erfolgt bedarfsbezogen und zeitlich erst, wenn für die verkehrsmäßige Erschließung eine gesamtheitliche, bodensparende Planung vorliegt und darüber hinaus keine infrastrukturellen Mängel vorhanden sind.

Im Falle einer Bebauung, die über den Eigenbedarf des Grundeigentümers hinausgeht (Geschoßwohnungsbau), wird die Gemeinde ein Mitspracherecht im Rahmen der Vertragsraumordnung einfordern.

Im Siedlungsgebiet von Völs gibt es mehrere Bereiche, die sich durch eine lockere Bebauung auszeichnen. Es handelt sich dabei in erster Linie um Gebiete mit Einfamilienhausbebauungen. In vielen Fällen können hier Nachverdichtungen des Bestandes vorgenommen werden, um eine bessere Ausnutzung der Grundflächen zu erreichen. Durch Zu- und Umbauten und die bessere Ausnutzung kleinräumig bebauter Parzellen lässt sich zusätzlicher Wohnraum in erheblichem Ausmaß schaffen.

**Ziel: Beibehaltung
klarer Siedlungs-
grenzen**

**Deckung des
Wohnraumbedarfs
möglichst inner-
halb der bestehen-
den Siedlungs-
grenzen**

**Steuerung der bau-
lichen Entwicklung
durch Bebauungs-
pläne**

**Anwendung der
Vertragsraumord-
nung bei den groß-
flächigen Bauland-
reserven**

**Nachverdichtung
locker bebauter Be-
reiche**

Im Siedlungsgebiet von Völs sind an einigen Stellen innerörtliche Grünflächen erhalten geblieben. Sie besitzen im Allgemeinen eine hohe ökologische Wertigkeit und haben eine wichtige Ortsbildprägende Bedeutung.

**Bedachtnahme auf
Erhalt ausreichender
Grünflächen**

Die Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen sollte nach Möglichkeit mit der baulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden. Entsprechende Festlegungen bzgl. der Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundparzellen können in den Bebauungsplänen ihren Niederschlag finden.

Sondernutzung Gärtnereibetriebe

Der als Sonderfläche Gärtnereibetriebe gewidmete Bereich liegt außerhalb des geschlossenen Siedlungsverbandes nordwestlich des Betriebsareals der Firma Mölk. Der Bereich ist durch den Verlauf des Gießens im Süden, sowie durch die landwirtschaftlichen Vorrangflächen im Norden räumlich eingegrenzt. Diese naturräumlichen Einheiten besitzen verschiedene schützenswerte Funktionen die dauerhaft erhalten bleiben sollen (wichtige Agrarflächen, Bedeutung für Kulturlandschaft und Erholung, ökologische Wertigkeit).

Gärtnereien umgeben von landwirtschaftlichen Vorrangflächen

Zur Standortsicherung der Gärtnereibetriebe, welche der Kategorie der landwirtschaftlichen Betriebe zuzurechnen sind, sollte ähnlich wie bei den Hofstellen in Betriebsnähe eine Wohnmöglichkeit eröffnet werden. In der Nähe des Bestandsgebäudes kann die Errichtung einer Betriebsinhaberwohnung zweckmäßig sein, weshalb die Widmungsvoraussetzungen für eine „Sonderfläche Gärtnereibetriebe mit Betriebsinhaberwohnung“ geschaffen werden sollen.

Sonderflächenwidmung Gärtnerei mit Betriebsinhaberwohnung

Da die landwirtschaftliche Nutzung der Gärtnereien tendenziell rückläufig ist, ist in absehbarer Zeit ein Druck für anderweitige Nutzungsformen des Areals zu erwarten. Diese Bestrebungen können derzeit aber nicht unterstützt werden. Zu- und Umbauten der bestehenden und genehmigten Wohnobjekte werden grundsätzlich befürwortet, entsprechende Voraussetzungen können auch durch eine Freilandwidmung geschaffen werden.

Resümee:

Aus dem Vorangegangenen lässt sich erkennen, dass es das raumordnerische Ziel der Gemeinde ist, nicht mit einer Siedlungserweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung zu reagieren, sondern in erster Linie auf eine Verdichtung und weitere bauliche Abrundung des Siedlungsgebietes hinzuwirken. Eine Siedlungserweiterung kommt daher möglichst erst nach Ausnutzung der bestehenden Baulandreserven in Frage und ist bis dahin vor allem aus Gründen des Freilandschutzes und einer drohenden Zersiedelungsgefahr hintanzuhalten.

Obwohl das Siedlungsgebiet als gut durchgrünt gelten kann, ist erhöhter Bedacht auf die Erhaltung von innerörtlichen Grünflächen zu legen. Die vollständige Verbauung des Siedlungsgebietes und der Verdrängung öffentlichen Grüns aus dem Siedlungsverband ist zu vermeiden.

4.2 Siedlungsstruktur – Gebäudenutzung

Der Siedlungskörper in Völs ist nach außen meist klar abgegrenzt und weist nur in den Ortsteilen Bauhof und Greidfeld leichte Zersiedelungstendenzen auf.

Das Siedlungsgebiet an der westlichen Gemeindegrenze zwischen Bahntrasse und Peter-Siegmair-Straße ist durchwegs mit großvolumigen Wohnobjekten verbaut. Im Bereich der Völser Seesiedlung bestehen überwiegend Geschoßwohnungsbauten, nur im äußersten Süden zwischen Peter-Siegmair-Straße und Thurnfelsstraße sind Reihenhäuser und verdichtete Flachbauten angeordnet. Die nördlich gelegene Friedenssiedlung zeichnet sich im westlichen Teil durch Geschoßwohnungsbauten und im östlichen Teil durch verdichteten Flachbau aus. Der Nutzungsschwerpunkt in diesem Bereich liegt eindeutig beim Wohnen, kleinere Dienstleistungsbetriebe befinden sich lediglich entlang der Bahnhofstraße und der L11 Völser Straße. Dieser Bereich ist vollständig verbaut, weshalb keine Baulandreserverflächen mehr vorzufinden sind.

Der Bereich nördlich und südlicher der Bahnhofstraße ist durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet. Neben diversen Kleingewerbebetrieben und Dienstleistern sind in diesem Bereich auch das Seniorenheim, die Volksschule und die alte Feuerwehr situiert. Trotz der gemischten Nutzung dominiert auch in diesem Siedlungsgebiet die Wohnnutzung. Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser, jedoch bestehen auch einige großvolumigere Objekte und Wohnanlagen. In diesem Bereich sind noch einige Baulandreserverflächen vorhanden, welche jedoch außer der größeren Reservefläche westlich der Seestraße, zum überwiegenden Teil aus kleinere Parzellen oder Nachverdichtungsreserven bestehen.

Das historische Dorfzentrum ist östlich des Blasiusbergs zwischen Kirchgasse und Dorfstraße situiert. Dem historischen Charakter dieses Bereichs entsprechend sind hier mehrere öffentliche und Dienstleistungsnutzungen anzutreffen. Weiters bestehen zahlreiche Wohngebäude und zwei Kleingewerbebetriebe. Die Bebauung im alten Dorfzentrum ist überwiegend durch traditionelle ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit verminderten Grenzabständen geprägt. Einige dieser Gebäude dienen auch heute noch der landwirtschaftlichen Nutzung und verfügen über größere unbebaute Grünflächen, welche theoretisch auch Baulandreserven sind. Zusätzlich bestehen auch einige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Kompakter Siedlungscharakter

Friedenssiedlung und Seesiedlung überwiegend mit großvolumigen Wohngebäuden bebaut

Gemischte Nutzung entlang der Bahnhofstraße

Historischer Charakter des alten Dorfzentrums

Im Siedlungsgebiet zwischen Völser Bach, Bahntrasse, Innsbrucker Straße und der angrenzenden großen Baulandreservefläche ist die Wohnnutzung dominierend. Im nördlichen Wohngebiet Werth besteht fast ausnahmslos eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung, im Nordwesten ist das Pfarrheim situiert, im südöstlichen Bereich sind vermehrt verdichtete Wohnbauten vorzufinden. Nur im südwestlichen Bereich ist eine gemischte Nutzung festzustellen, da hier neben großvolumigen traditionellen Wohngebäuden die Emmauskirche, der Friedhof, eine Konditorei, ein Kleingewerbebetrieb und mehrere landwirtschaftlich genutzte Gebäude bestehen. Jeweils westlich und östlich dieses Wohngebiets liegen große Siedlungserweiterungsgebiete.

Vorwiegend Wohnnutzung nördlich der Innsbrucker Straße

Östlich der großen Baulandreserve zwischen Innsbrucker Straße und Bahntrasse befindet sich das Siedlungsgebiet Sonnwinkel, das fast ausschließlich der Wohnnutzung dient. Während im südlichen und westlichen Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser anzutreffen sind, ist der Norden und Osten des Siedlungsgebiets mit mehrgeschossigen Wohnanlagen bebaut.

Ortsteil Sonnwinkel dient ausschließlich der Wohnnutzung

Der große Siedlungsbereich südlich der Innsbrucker Straße bis zum historischen Dorfzentrum ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Im östlichen Bereich sind aber auch einige größere Wohnanlagen anzutreffen. Bis auf ein Restaurant und einige wenige Dienstleister dient dieser Bereich ausschließlich der Wohnnutzung. Mehrere Baureserveflächen verteilen sich auf das gesamte Gebiet, die aber aufgrund der infrastrukturellen Gegebenheiten eher nur für kleinere Wohnbauprojekte geeignet sind.

Mehrere Baulandreserven im Siedlungsbereich südlich der Innsbrucker Straße

Der Bereich südlich des historischen Dorfzentrums (Ortsteile Greidfeld und Rotental) verfügt über mehrere größere Baureserveflächen. Im nördlichen Bereich bestehen landwirtschaftliche Gebäude, wovon noch einige für die Zwecke der Landwirtschaft genutzt werden. Die restliche Bebauung in den Ortsteilen Greidfeld und Rotental ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, aber sowohl im nördlichen, als auch im südlichen Abschnitt bestehen einige Wohnanlagen. Im Westen reicht die Bebauung entlang der Erschließungsstraße bis in die landwirtschaftlich genutzten Hangflächen hinein. Abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung, dient dieses Gebiet zum überwiegenden Teil der Wohnnutzung.

Ein- und Zweifamilienhausbebauung dominierend in den Ortsteilen Greidfeld und Rotental

Der Ortsteil Bauhof, welcher sich am Völser Bach zwischen dem Blasius- bzw. Eichberg und dem südlichen Waldgebiet befindet, ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Nach Westen hin weist dieser Bereich Zersiedelungstendenzen auf, wobei die landwirtschaftlichen Gebäude im äußersten Westen bereits fast einem Weiler entsprechen. Grundsätzlich ist im Bauhof die Wohnnutzung dominierend, jedoch gibt es einige landwirtschaftliche Betriebe, sowie je einen Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieb. Im Bauhof bestehen noch mehrere große und kleine Baulandreserveflächen.

Landwirtschaftliche und Wohnnutzung im Ortsteil Bauhof

Die Wohngebäude am Geroldsbach am östlichen Siedlungsrand dienen dem Personal der Justizanstalt Innsbruck als Unterkunft.

Obwohl das Siedlungsgebiet von Völs aus vielen verschiedenen, von der Bereichscharakteristik her recht unterschiedlichen Siedlungsteilen besteht, zeigt die Siedlung insgesamt ein kompaktes Erscheinungsbild mit wenigen Zersiedelungstendenzen an. Die Siedlungsstruktur lässt sich gut anhand des nachfolgenden Gebäudenutzungsplans nachvollziehen.

**Kompaktes Er-
scheinungsbild der
Gemeinde Völs**

**Gebäudenutzungsplan
Marktgemeinde Völs
(10-2010)**



4.3 Siedlungserweiterungen

4.3.1 Wohnnutzung

Eine Siedlungserweiterung sollte nur erfolgen, wenn die Wohnraumbedarfsdeckung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen wegen des Verbrauchs oder der Nichtverfügbarkeit von Grundflächen nicht machbar ist und ein dringendes öffentliches Interesse an der Schaffung von gefördertem Wohnraum vorliegt.

Die Möglichkeit zu einer sinnvollen Erweiterung der Siedlung auf Völser Gemeindegebiet besteht gegenwärtig nur im Südwesten des Ortsgebietes. Im Westen sind die Gemeindegrenzen bereits erreicht, im Norden ist ein Abschluss des bebauten Siedlungsraumes durch die Bahntrasse und im Osten durch die A12 Inntalautobahn gegeben. An den südlichen Bereich des Inntalbodens schließt sich der Wald des Blasius- und Eichbergs als markante natürliche Siedlungsgrenze an. Eine sinnvolle Lösung zur Erweiterung des Siedlungsgebietes ergibt sich daher im Süden im Bereich Greidfeld – Rotental.

Bereiche für bedarfsorientierte Siedlungserweiterung: Rotental und Greidfeld

Erweiterung Greidfeld

Dieses Gebiet diente bereits im bestehenden Raumordnungskonzept als Siedlungserweiterungsfläche („weißer Bereich“). Um günstigen Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung zu schaffen, ist hier eine geringfügige Erweiterung nach Westen hin vorgesehen.

Voraussetzung ist die Verfügbarkeit dieser Grundstücke und die Bereitschaft der Grundeigentümer die Vertragsraumordnung zur Ermöglichung eines geförderten Wohnbaus zu akzeptieren.

Vertragsraumordnung – leistbarer Wohnbau

Sonstige Siedlungserweiterungsbereiche

Im Anschluss an das bestehende Baugebiet sind bei Bedarf zusätzliche Erweiterungen in den Freihalteflächen FA2 Greidfeld und FA3 Rotental vorgesehen, um im öffentlichen Interesse leistbaren und geförderten Wohnbau verwirklichen zu können.

Eine Standort- und Bereichsfestlegung ist derzeit nicht zweckmäßig, da mit einer planlichen Festlegung die Grundstücksverhandlungen bzw. die Anwendung der Vertragsraumordnung erschwert wird.

Potentielle Siedlungserweiterungsbereiche

4.3.2 Gewerbe-/Sondernutzung

Gewerbegebietserweiterung Ost (Völser Bichl) – ca. 1 ha

Die östliche Baulandreservefläche umfasst die Fläche südlich der Innsbrucker Straße zwischen den als Wohngebiet und Mischgebiet gewidmeten Bereichen. Die im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich festgelegte eingeschränkte Mischgebietsnutzung (Mb) nimmt auf die bestehende Nutzung bedacht und stellt eine überwiegend gewerbliche Nutzung auch zukünftig sicher. Die Zu- und Abfahrt zur östlichen Erweiterungsfläche erfolgt, wie für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe, über die Innsbrucker Straße..

**Bestehende Reserve im Ausmaß von
ca. 1 ha**

Gewerbegebietserweiterung West – ca. 4,5 ha

Die westlich des bestehenden Betriebsareals der Firma Mölk gelegenen potentiellen Erweiterungsflächen umfassen das Gebiet zwischen Bahntrasse und Völser Gießen bis einschließlich der Gp. 1532. Aufgrund der räumlichen Trennung durch die ÖBB Arlberglinie im Süden der Erweiterungsfläche ist eine Lärmbelastung der dahinter liegenden Wohngebiete nicht zu erwarten. Diese Erweiterungsfläche wurde zwischenzeitlich verkehrsmäßig erschlossen.

**Bestehende Reserve im Ausmaß von
ca. 4,5 ha**

Erweiterungsfläche Baumarkt und Sportzentrum – ca. 4,6 ha

Diese derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für die Errichtung eines Baumarktes und des Sportzentrums vorgesehen und wird daher im Örtlichen Raumordnungskonzept als „Weißer Bereich“ ausgewiesen.

**Erweiterungsfläche im Ausmaß von ca.
4,6 ha**

Einerseits sollen durch die Errichtung des Baumarktes im Zusammenhang mit dem bestehenden Cyta-Areal wirtschaftliche Synergien geschaffen werden. Andererseits soll durch ein multifunktionales Sportzentrum das Defizit der Gemeinde in der Sportinfrastruktur behoben werden.

Die Errichtung des Baumarktes hat im östlichen und straßennäheren Bereich zu erfolgen. Dieses Gebiet ist als Standortraum für Einkaufszentren Betriebstyp B vorgesehen.

Dieses Siedlungserweiterungsgebiet berührt die Freihaltefläche FL1 und ist durch seinen Übergang zum offenen Landschaftsraum gekennzeichnet. Die geplanten Sportanlagen haben einen überwiegenden Freilandcharakter und können hiermit einen zielführenden baulichen und landschaftsbezogenen Abschluss bilden.

4.4 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- ✓ Effektive Ausnutzung der vorhandenen Baulandreserven
- ✓ Erhaltung innerörtlicher Grünflächen
- ✓ Schutz und Erhöhung der Wertigkeit des Ortsbildes
- ✓ Vermeidung einer weiteren Zersiedelung in den Ortseilen Bauhof und Greidfeld
- ✓ Schaffung von langfristigen Reserven für die Siedlungsentwicklung im Süden des Gemeindegebietes

Maßnahmen:

- ✓ Weitestgehende Ausnutzung der bestehenden Baulandreserven vor Neuwidmungen
- ✓ Forcierung der verdichteten Bebauung
- ✓ Nachverdichtungen vor allem im Bereich der locker bebauten Einfamilienhausgebiete
- ✓ Steuerung der Siedlungsentwicklung mit Hilfe der gezielten Erlassung von Bebauungsplänen
- ✓ Siedlungserweiterung unter Anwendung der Vertragsraumordnung
- ✓ Einhaltung von markanten Siedlungsgrenzen (z. B. Geländebruchkanten, Wald)
- ✓ Festlegung von Vorbehaltsflächen zur langfristigen Absicherung der Deckung des Flächenbedarfs für öffentliche Zwecke und für den sozialen Wohnbau im Rahmen der Flächenwidmungsplanung
- ✓ Festlegung von kerngemäßen Mindestbaudichten sowie Gebäudehöhenbegrenzungen im Ortszentrum
- ✓ Beachtung der umgebenden Bebauungstypologie bei Neu-, Zu- und Umbauten
- ✓ Revitalisierung des Zentrums durch Erneuerung der nicht erhaltenswerten Bausubstanz
- ✓ Gestalterische und städtebauliche Aufwertung der Kernbebauung durch besondere Bauweisen und Bebauung mit vermindernden Grenzabständen

5 Bauliche Entwicklung

Die in diesem Kapitel beschriebene bauliche Entwicklung von Völs verfolgt vier Zielsetzungen:

1. Darstellung der gewünschten zukünftigen Nutzung der unterschiedlichen Ortsteile
2. Darstellung der gewünschten zukünftigen Art und Dichte der Bebauung
3. Darstellung der zeitlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung und der Voraussetzungen für die Freigabe von Grundflächen für bauliche Zwecke
4. Schaffung einer Grundlage für die Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes

Das Gemeindegebiet wurde zu diesem Zweck in verschiedene Bereiche unterteilt. Ihre Abgrenzung erfolgte aufgrund von Unterschieden in der Bereichstypologie, der Nutzung oder der räumlichen Abgeschlossenheit. Entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung wurden die einzelnen Gebiete dann in Kategorien eingeteilt:

**Unterteilung der
Gemeinde in ver-
schiedene Bereiche**

- | | |
|---|-----------------------------|
| W | Wohnnutzung |
| K | Kerntypische Nutzung |
| L | Landwirtschaftliche Nutzung |
| G | Gewerbliche Nutzung |
| S | Sondernutzung |

Die in der Plandarstellung Örtliches Raumordnungskonzept verwendete Rundsignatur besitzt gemäß den bereits genannten Zielsetzungen folgende Inhalte:

Z = Zeitzone beschreibt die zeitliche Entwicklung des betreffenden Gebietes

Z0 bedarfs- u. infrastrukturbezogen

Z1 unmittelbarer Bedarf

W, K, L, G, S Bezeichnung der vorwiegenden Nutzung (s. o.)

01, 02, 03, 04... Nummerierung der einzelnen Gebiete

D = Dichtewert

D1	überwiegend freistehende Objekte
D2	überwiegend verdichtete Bebauung
D3	Geschoßwohnungsbau
D1/2, D2/3	mehrere Dichteformen in einem Gebiet

Die Kapitel

- 5.1. Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung
- 5.2. Gebiete mit vorwiegend kerntypischer Nutzung
- 5.3. Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung
- 5.4. Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung
- 5.5. Sondernutzungen

**„Stempel“ sind im
Verordnungstext zu
finden**

sind integrierender Bestandteil der Verordnung und deshalb im Verordnungstext (Festlegungen zur baulichen Entwicklung) zu finden.

6 Maßnahmen zur Baulandsicherung / Bebauungsplanung

6.1 Privatrechtliche Vereinbarungen

Um die Umsetzung der Ziele der Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungsentwicklung sicherzustellen ist die Anwendung des gesetzlich vorgesehenen Instrumentariums der Vertragsraumordnung notwendig.

Die Gemeinde behält sich deshalb vor, die Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 2011 im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen bzw. Bebauungsplanerstellungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die auf Grundstücken von mehr als 1.500 m² erfolgen oder sofern das Ausmaß von 5 Wohneinheiten überschritten wird, anzuwenden. Dies gilt auch, wenn im Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben im Vorfeld Grundstücksteilungen vorgenommen werden und die errechnete Gesamtfläche der geteilten Grundstücke mehr als 1.500 m² umfasst. Darüber hinaus ist die Vertragsraumordnung dann anzuwenden, wenn dies zur Sicherstellung der mit dem örtlichen Raumordnungskonzept verfolgten Zielsetzungen erforderlich ist.

**Anwendung der
Vertragsraum-
ordnung**

6.2 Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Um die Umsetzung der Ziele der Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungsentwicklung sicherzustellen behält sich die Gemeinde weiters vor, Flächen, die im Plan zum Örtlichen Raumordnungskonzept für eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehen sind, als Vorbehaltsflächen für geförderte Wohnbauten (§ 52a TROG 2011) auszuweisen.

**bei Neuwidmungen
möglich**

6.3 Bebauungsplanung

Die Erarbeitung von flächendeckenden Bebauungsplänen ist vorgesehen, soweit dies zur Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung und einer ordnungsgemäßen Verkehrserschließung erforderlich ist und soweit aus städtebaulichen Gründen Höhen- und Baudichtenbeschränkungen notwendig sind.

**Bebauungsplanung
als Gestaltungs-
und Erschließungs-
instrument**

In Verbindung mit der Bebauungsplanerstellung soll eine gesamtheitliche Planung, eine gemeinsame Erschließung und, sofern erforderlich, eine Baulandumlegung erfolgen, um die betreffenden Flächen möglichst effizient für die vorgesehenen Zwecke nutzbar zu machen.

Im Geschosswohnungsbau sind die KFZ-Abstellplätze unterirdisch vorzusehen und die Möglichkeiten energiesparender Bauweise (Wärmedämmung, passive Solarheizung durch entsprechende architektonische Gestaltung, Warmwasserbereitung mittels Sonnenkollektoren u. ä.) zu nützen.

**Flächen- und ener-
giesparende bauli-
che Gestaltung**

Einzelbebauungspläne sollen bereichsweise, im Vorfeld von konkreten Projekten erlassen werden, um den Gestaltungsrahmen vorzugeben und eine verstärkte Mitwirkung der Gemeinde zu erlangen.

Bei der Verbauung von Grundstücken größer als 1.000 m² und bei einer zu erwartenden Errichtung von mehr als 5 Wohneinheiten ist die Erlassung von Bebauungsplänen Grundvoraussetzung für das Bauverfahren.

Bebauungsplanung verpflichtend bei Grundstücken größer als 1.000 m² und mehr als 5 Wohneinheiten

6.4 Ziele und Maßnahmen

Zur Erreichung der Ziele der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sind folgende Maßnahmen der Baulandsicherung / Bebauungsplanung zu nützen:

- ✓ Anwendung der Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 2011
- ✓ Anwendung der Vorbehaltsflächenwidmung für den geförderten Wohnbau falls Bedarfs- und Angebotsentwicklung dies erfordern
- ✓ Bedarfsbezogene Erlassung von flächen- bzw. grundstücksbezogenen Bebauungsplänen
- ✓ Gesamtheitliche Planung, Erschließung und erforderlichenfalls Baulandumlegung im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung
- ✓ Berücksichtigung flächen- und energiesparender Prinzipien bei der Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen.
- ✓ Bebauungsplanung verpflichtend bei Grundstücken größer als 1.000 m² oder bei der Errichtung von mehr als 5 Wohneinheiten

7 Verkehr

7.1 Verkehrsinfrastruktur

Das überörtliche Verkehrsnetz auf Völser Gebiet besteht im wesentlichen aus der zweigleisigen ÖBB Arlberglinie, der A12 Inntalautobahn, den Landesstraßen L11, Völser Straße, L12, Götzener Straße und L306, Kranebitter Straße.

überörtliches Verkehrsnetz

Die innerörtliche Verkehrsachse besteht aus dem Straßenzug Innsbruckerstraße - Bahnhofstraße - Aflinger Straße, der durch zwei Knoten an die L11, Völser Straße, angebunden ist. Einer davon befindet sich am östlichen Ortsausgang, der andere im Westen des Gemeindegebietes am Eingang zur Völser Seesiedlung. Dazu kommt eine Anbindung im zentrumsnahen Bereich, wo die Kranebitterstraße eine Verbindungslinie zur L11 darstellt, die allerdings im Bereich der Bahnunterführung nur einspurig befahrbar ist. Mittel- bis langfristig soll die Kranebitterstraße und die ÖBB-Unterführung zweispurig befahrbar sein und über Gehsteige auf beiden Fahrbahnseiten verfügen.

innerörtliche Verkehrsachse

Die Sammelstraßen Dorfstraße, Otto-Kubik-Weg, Rotental, Kirchgasse bilden ein wichtiges innerörtliche Verkehrswegenetz.

Sammelstraßen

Der Rest der Straßen kann als Anliegerstraßen klassifiziert werden, die in eine Straße höherer Kategorie einmünden.

Anliegerstraßen

Einen Nachteil des Völser Straßensystems stellen die mangelnden Netzschlüsse in Völs Ost dar.

7.2 Verkehrsursachen

Verkehr wird hauptsächlich durch die notwendige Raumüberbrückung zwischen den Orten erzeugt, an denen die Daseinsgrundfunktionen Arbeiten, Versorgen, Erholen und sich Bilden ausgeübt werden.

Dadurch, dass die Arbeitsplätze und Bildungsstätten vieler Völser außerhalb der Gemeinde liegen, ergibt sich eine hohe Zahl von Tagespendlern, hauptsächlich nach Innsbruck. Diese sind zu einem großen Teil für den überregionalen Verkehr verantwortlich. Die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten erhöhen den Verkehrsstrom nach Innsbruck. Innerhalb von Völs gibt es vor allem folgende Punkte, die Verkehr anziehen:

Arbeitspendler

- die beiden Schulen mit den Kindergärten (Bahnhofstraße, Peter-Siegmair-Straße)
- die Betriebe im Gewerbegebiet (insbesondere das Einkaufszentrum Cyta) und im Mischgebiet
- die im Ortsgebiet gelegenen Versorgungszentren (Kreuzung Innsbrucker Straße und Kirchgasse, Bahnhofstraße im zentralen Abschnitt, Kreuzungsbereich Aflinger Straße, L11, Völser Straße, Bahnhofstraße)

verkehrsanziehende Punkte

- die im Zentrum gelegenen Freizeiteinrichtungen (Veranstaltungszentrum Blaike, Vereinshaus, Schwimmbad)
- die Kirchen (zwei im Zentrum, eine in der Friedenssiedlung)
- die Naherholungsgebiete, speziell im Bereich des Blasiusbergs und der Völser Innau

7.3 Durchgangsverkehr

Der Durchgangsverkehr bewegt sich zum allergrößten Teil auf der A12-Inntalautobahn und der ÖBB-Arlbergbahnlinie, darüber hinaus sind die L11, Völser Straße, (Kematen - Innsbruck) und die L12, Götzener Straße, (Axams, Birgitz, Götzens - Innsbruck) davon betroffen.

Die Verkehrssituation bezüglich des Durchgangsverkehrs ist in Völs im Vergleich zu anderen Gemeinden also relativ gut gelöst. Bahn, Autobahn und Landesstraße bündeln den Verkehr. So kommt es kaum zu Belastungen durch Durchzugsverkehr im unmittelbaren Ortsgebiet.

Die Anbindung von Völs an die überörtlichen Verkehrsträger ist durch Bahnhof und Autobahnanschluss gegeben. Das Gewerbegebiet liegt im Bereich des Autobahnanschlusses und ist durch diesen ausreichend an die überörtlichen Verkehrslinien angeschlossen. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets entlang der Bahnlinie nach Westen ist die Möglichkeit eines Gleisanschlusses gegeben.

**Verkehrswege des
Durchgangsverkehrs**

**Bündelung entlang
der überörtlichen Ver-
kehrsachse**

**Anschluss an überört-
liche Verkehrslinien**

7.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Motorisierte Individualverkehr resultiert zu einem Gutteil aus dem Arbeitspendlerverkehr. Er wird über die Hauptzubringerstraßen: L11, Völser Landesstraße, und L306, Kranebitter Straße, (= Autobahnzubringer) abgeführt.

Der Großteil des Pendlerverkehrs wird als MIV abgewickelt. Die meisten Anliegerstraßen im östlichen und zentralen Teil des Orts sind nicht für gleichzeitigen Fließverkehr in beide Richtungen geeignet, in der Völser Seesiedlung hingegen sind die Erschließungsstraßen von vornherein auf ein hohes Maß an MIV ausgelegt. Auf Grund der derzeitigen Verdichtung und Wirtschaftsstruktur des alten Ortsteiles kommt es zu keinen erheblichen Verkehrsbehinderungen.

Sollte eines der potentiellen Siedlungserweiterungsgebiete (Greidfeld, Rotental, Bauhof) für eine Bebauung in Betracht gezogen werden, sind je nach Bebauungsintensität Verkehrsprobleme zu erwarten. Langfristig ist eine Entlastung des historischen Wegenetzes durch eine Südanbindung an die Götzener Landesstraße möglich, wie diese im Erstentwurf zum Örtlichen Raumordnungskonzept als Verbindungsstraße Rotental – L12 vorgesehen war.

**hauptsächlich Pend-
lerverkehr**

enge Anliegerstraßen

**Kenntlichmachung
der Verbindungs-
straße Rotental –
Götzener Landes-
straße L12**

Aufgrund seiner negativen Auswirkungen (Gefahrenquelle, Schadstoffausstoß, Lärmbelastung) stellt die Reduktion des MIV ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar.

Dem Ruhenden Verkehr stehen in der Nähe der verkehrsintensiven Punkte öffentliche und halböffentliche Parkflächen zur Verfügung. In zwei Bereichen sind diese als Kurzparkzonen ausgebildet (beim Gemeindeamt 30 Min., beim Versorgungszentrum Aflinger Straße-Landesstraße 90 Min. beim Friedhof-Kirchgasse). Die Einführung einer gebührenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung zur Behebung der Parkplatzmisere wird nahegelegt.

Kurzparkzonen

In der Friedenssiedlung und in der Völser Seesiedlung herrscht ein eklatantes Parkplatzmanko, weshalb der Bau mehrerer Garagenbauwerke empfohlen wird.

Parkplatzmangel vor allem in Völs West

7.5 Regionalbahn

Mit der vom Land Tirol geplanten Regionalbahn Hall – Innsbruck – Völs soll in Ergänzung zur bestehenden ÖBB-Trasse und dem übrigen Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln eine zweite leistungsfähige Schieneninfrastruktur errichtet werden, um dem weiter steigenden Verkehrsbedürfnis Rechnung zu tragen. Vor allem jene Stadtgebiete und Umlandgemeinden von Innsbruck sollen von der Regionalbahn erschlossen werden, die abseits der ÖBB-Trasse liegen. Aufgrund einer hochwertigen Nebenbahninfrastruktur sollen ein stabiler Fahrplan und attraktive Reisezeiten sichergestellt und auf diese Weise das Umland besser an die Landeshauptstadt angebunden werden. Die geplante Regionalbahn soll in Rum, Innsbruck, Hötting und Völs mit der ÖBB verknüpft werden, um den öffentlichen Verkehr im Zentrum deutlich zu verbessern und Synergien zu nutzen. (Quelle: ATR, Abteilung Verkehrsplanung)

Bezogen auf die Marktgemeinde Völs kann die Regionalbahn insbesondere Berufspendlern und Schülern die Möglichkeit bieten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch in die Landeshauptstadt zu gelangen. Zudem besteht auch für die Bevölkerung von Innsbruck West die Möglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Cyta zu erreichen, wovon sowohl die Gemeinde als auch die Betriebe wirtschaftlich profitieren können.

Die geplante Strecke verläuft von Innsbruck kommend über die Innbrücke, östlich der L306 Kranebitter Straße, bis zur Landesstraße L11.

Auf Völser Gemeindegebiet sollen voraussichtlich zwei Haltestellen liegen, eine an der Landesstraße L11 in Verbindung mit dem bestehenden Bahnhof und eine auf Höhe des Cyta-Areals.

Bei der Bebauungsplanung ist daher ein entsprechender Trassenkorridor für die Regionalbahn parallel zum Autobahnzubringer zu berücksichtigen.

7.6 Radfahrerverkehr

Aufgrund der Größe von Völs ließen sich alle innerörtlichen Verkehrswege mit dem Rad bewältigen, zumindest was die am Talboden gelegenen Ortsteile betrifft. Die Radinfrastruktur ist aber in Völs schwach ausgeprägt.

Zwar befinden sich bei den wichtigsten Zielpunkten des Verkehrs in der Regel Radabstellplätze, am Bahnhof und bei der Neuen Mittelschule sind diese überdacht, aber es bestehen im Ortsgebiet keine als solche gekennzeichneten Radwege. Es besteht im gesamten Ortsgebiet ein Mischsystem. Eine Bevorzugung von Radfahrern gegenüber Kraftfahrzeugen tritt nur auf, wo kurze gemeinsame Fuß- und Radwege errichtet wurden (Schießstandweg, Verbindung zwischen den beiden Ästen der Dorfstraße).

Auch Ziele in der westlichen Hälfte von Innsbruck liegen innerhalb von realistischen Radentfernungen von Völs.

Ein Radweg nach Innsbruck findet sich zwischen Inn und Autobahn. Er ist aber durch seine Lage stark immissionsbelastet. Der Wirtschaftsweg nördlich der Bahnlinie ist zwischen Kranebitter Straße und Bahnhof anhand von Bodenmarkierungen als Radweg erkenntlich, aber wie der zuerst genannte ebenfalls nicht ausgeschildert. Er eignet sich bis an die Gemeindegrenze nach Kematen gut als Radweg, da er im Gegensatz zu dem entlang der Autobahn von Lärm- und Schadstoffimmissionsbelastung relativ frei ist. Beide Radwege sind bislang eher auf die Naherholungsfunktion als auf die Verkehrsfunktion ausgerichtet.

Im Falle der Realisierung des Sportzentrums im Bereich der Völser Au ist eine Radwegverbindung zum Ortskern sowie zu den Siedlungsschwerpunkten herzustellen, welche eine gefahrlose Querung der Bahntrasse und der Landesstraße ermöglicht.

Großes Potential

Keine ausgeschilderten Radwege im Ortsgebiet

Radweg nach Innsbruck entlang der Inntalautobahn

Radweganbindung zum neuen Sportzentrum

7.7 Fußgängerverkehr

Hinsichtlich des Fußwegenetzes unterscheiden sich die verschiedenen Bereiche von Völs entscheidend: Im Dorfkern, im südlichen und östlichen Wohngebiet liegt ein Mischsystem der Verkehrswege vor. Es gibt nur vereinzelte kurze Fuß- oder Fuß- und Rad-Verbindungen zwischen den Straßen, die Kraftfahrzeugen nicht zur Verfügung stehen. z. B. Fußweg Innsbrucker Straße - Pfarrkirche - Emmauskirche - Werth. Ein Gehsteig wird in diesem Bereich durchgehend nur entlang der innerörtlichen Verkehrsachse geführt, Teile davon sind aber als befahrbar ausgeführt, entlang der Dorfstraße bestehen lediglich Gehsteigbruchstücke.

Im Ortsgebiet westlich der Volksschule finden sich neben dem beidseitigen Gehsteig der Bahnhofstraße markierte bzw. befahrbare Gehsteige entlang der Seestraße, des Weges auf die Blaike und der Kranebitter Straße. Auch hier finden sich einige Fuß- bzw. Fuß- und Radwege, die

Gehsteig an der innerörtlichen Verkehrsachse

Dichtes Fußwegenetz in der Völser Seesiedlung

das Gebiet südlich der Bahnhofstraße erschließen sowie ein zusätzlicher Fußweg auf die Blaike.

Die Völser Seesiedlung schließlich verfügt als geplantes Reihenhaus- und Geschoßwohnungsbauareal über ein dichtes Fußwegnetz, das die Wohnblöcke mit den dazwischenliegenden Stichstraßen, Parkmöglichkeiten, Parks und Spielplätzen verbindet. Die Stichstraßen, die Aflinger- und die Thurnfelsstraße sind zumindest einseitig mit Gehsteigen ausgestattet. Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr sind hier also relativ strikt getrennt.

Der Gehsteig entlang der Unterführung der Landesstraße wird einseitig weitergeführt bis zur Friedensstraße.

Zusammenfassend kann besonders für den Bereich östlich des Dorfzentrums eine mangelhafte Fußgängerinfrastruktur festgestellt werden. Zudem ist auch der Schulweg vieler Volksschüler entlang der Bahnhofstraße nicht zufriedenstellend.

Für das Fußwegnetz gilt ebenso wie für das Radwegnetz, dass im Falle der Realisierung des Sportzentrums im Bereich der Völser Au eine Fußwegverbindung zum Ortskern sowie zu den Siedlungsschwerpunkten herzustellen ist.

Mangelnde Fußgängerinfrastruktur

Fußweganbindung zum neuen Sportzentrum

7.8 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Herstellen von Netzschlüssen in Völs Ost
- ✓ Aufweitung der Kranebitter Straße und der ÖBB-Unterführung
- ✓ Reduktion des MIV, besonders in den Wohngebieten
- ✓ Entschärfung des Parkplatzproblems
- ✓ Stärkung und Ausbau des Radfahrverkehrs
- ✓ Stärkung des Fußgängerverkehrs

Maßnahmen:

- ✓ Verkehrsberuhigung, insbesondere an den Ortseingängen und im Ortszentrum: Schaffung von Kreisverkehrsanlagen, Mittellinien und ähnlichem
- ✓ Machbarkeitsprüfung einer Dorfentlastung durch eine Verkehrsanbindung Rotental – Götzener Landesstraße
- ✓ Sicherung von Flächen für die umweltschonenden Verkehrsarten
- ✓ Bauvorschrift zur verpflichtenden Errichtung von unterirdischen Stellplätzen für Wohnbauten ab 5 Wohneinheiten
- ✓ Parkraumbewirtschaftung: Strengere Überwachung des ruhenden Verkehrs durch Polizei und private Firmen
- ✓ Ausbau des Radwegenetzes
- ✓ Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur für Fußgänger

8 Technische Infrastruktur

8.1 Entwicklung der technischen Infrastruktur

Das Versorgungsnetz der Marktgemeinde Völs mit Kanal, Wasser und Strom besitzt einen guten Ausbaugrad. Die derzeitigen technischen Rahmenbedingungen sind entsprechend dem prognostizierten Wachstum der Gemeinde für den Planungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ausreichend.

**Gute infrastruktu-
relle Rahmen-
bedingungen**

8.2 Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Völser Bach und Völser Gießen

Völser Bach

Im Bereich des Oberlaufs des Völser Bachs wurden in den letzten Jahren Schutzmaßnahmen – Rückhaltebecken errichtet, womit die Gefährdungen des Siedlungsraumes zum Teil entschärft werden konnten.

Für den Verlauf des Völser Bachs im Dorfbereich ist eine Tieferlegung und Vergrößerung des bestehenden Trapezgerinnes vorgesehen (Kostenrahmen ca. 6 Mio Euro). Es ist geplant die harten Verbauungsmaßnahmen abzuschwächen und ökologische Verbesserungen durch Fischaufstiegshilfen vorzusehen.

Völser Gießen

Im Bereich des Gewerbegebiets bzw. Cyta-Areals kam es im Jahre 2005 zu erheblichen Überschwemmungen und Schadensereignissen durch den Rückstau des Inns über den Gießen. Es sind daher seitens der Marktgemeinde Völs mit Zusammenarbeit mit dem Büro Passer & Partner verschiedene wasserwirtschaftliche Maßnahmen geplant:

Pumpwerk mit Wehranlage

Die Errichtung eines Pumpwerkes mit einem Kostenrahmen von ca. 1,6 Mio Euro ist bereits wasserrechtlich bewilligt und soll im Kombination mit einer Wehranlage ein Rückfluten der Innwässer in den Gießen verhindern.

Gerinneausbau Völser Gießen

Zurzeit wird ein siedlungswasserwirtschaftliches Erhaltungskonzept mit technischen Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ausgearbeitet (Kostenrahmen ca. 1 Mio Euro). Hierbei ist geplant durch eine Eintiefung des Gerinnes und Gewässerpflegemaßnahmen die Tendenz der Anlandung hintanzuhalten, durch Brückenanhebungen, Dämmen und Ufermauern sowie der Sicherung eines erweiterten Ufer-

schutzbereiches (Schutzstreifen 12m) das Gefährdungspotential zu verringern.

8.3 Ziele und Maßnahmen

- ✓ Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur nach dem Stand der Technik
- ✓ Ergänzung des Kanal- und Wassernetzes in die neuen Siedlungsentwicklungsbereiche
- ✓ Errichtung der Pumpwerkanlage für den Völser Gießen
- ✓ Erhaltungs- und Pflegekonzept für den Völser Gießen
- ✓ Ausbau des Gerinnes des Völser Bachs

9 Soziale Infrastruktur

9.1 Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Die Ausstattung der Marktgemeinde Völs mit sozialen, öffentlichen, religiösen und kulturellen Einrichtungen ist als gut zu bezeichnen. Nachholbedarf gibt es bei der Sportinfrastruktur. Schon während der Erstellung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes 2000 wurden diverse Standorte für die Schaffung eines Sportzentrums für Vereinszwecke angedacht, da damals ebenso wie zum jetzigen Zeitpunkt die Schulsportanlage auch von Vereinen genutzt wird.

**Grundsätzlich gute
Ausstattung**

Für das Örtliche Raumordnungskonzept bedeutet dies, dass die planlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sportzentrums geschaffen werden müssen. Ansonsten ist im Planungszeitraum kein unmittelbarer Mangel an sozialer Infrastruktur zu beheben, vielmehr liegt die Aufgabe der Gemeinde in erster Linie darin, die zeitgemäße Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen zu unterstützen. Dazu sind in der Regel keine zusätzlichen Flächen in größerem Umfang notwendig.

**Planliche Voraus-
setzungen müssen
geschaffen werden**

Sportzentrum

Die Schaffung eines Sportzentrums in der Marktgemeinde Völs erscheint aus vielerlei Hinsicht notwendig. Die für Vereinszwecke genutzte Schulsportanlage ist durch die schattige Lage und keine Expansionsalternativen ungünstig gelegen. Die Tennisplatzanlagen sollten nach Möglichkeit aus dem Gewerbegebiet ausgesiedelt werden, da diese wertvollen Reserveflächen von den umliegenden Betrieben genutzt werden könnten. Ein neues Sportzentrum erscheint auch im Zusammenhang mit in den letzten Jahren entstandenen Trendsportarten wie zum Beispiel Beach-Volleyball interessant.

**Schaffung eines
neuen Sportzent-
rums in der Ge-
meinde Völs**

Für den Standort des Sportzentrums waren im Raumordnungskonzept 2000 mehrere Alternativen angedacht. Als mögliche Standorte wurden die landwirtschaftlichen Freihalteflächen im Nordwesten und am Innuferbereich, sowie der Erholungsraum Seebachwiese FE4 genannt.

Durch die Verlegung des Innufers in der Freihaltefläche FL3 wird diese nun intensiver für Erholungszwecke genutzt und scheidet daher als potentieller Standort für das Sportzentrum aus. Die Flächen im Osten der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL1 werden von der Gemeinde als Standort für ein Sportzentrum, ergänzt durch andere Nutzungen, favorisiert. Obwohl zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine konkreten Planungsüberlegungen für das neu zu erstellende Sportzentrum existieren, werden die langfristigen Standortüberlegungen in das Örtliche Raumordnungskonzept aufgenommen.

**Standort des neuen
Sportzentrums
am Rande der
FL1 - Fläche**

9.2 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Erhaltung und dem Bedarf entsprechender, zeitgemäßer Ausbau der sozialen Infrastruktur
- ✓ Modernisierung der Schuleinrichtungen und sonstiger Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- ✓ Schaffung eines modernen vielseitigen Sportzentrums

Maßnahmen:

- ✓ Beibehaltung der bestehenden Vorbehaltsflächenwidmungen für Zwecke der sozialen Infrastruktur.
- ✓ Vorausschauende Flächenvorsorge für soziale Einrichtungen
- ✓ Berücksichtigung der angemessenen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur bei der Entwicklung neuer Siedlungsteile

10 Ortsbild

10.1 Entwicklung des Ortsbildes

Völs verfügt zwar über ein nach außen hin recht geschlossenes Ortsbild, die unterschiedlichen Bebauungsweisen und Geländeformen lassen den Ort aber dennoch nicht als eine harmonische Einheit erleben. Die bedeutendste räumliche Dominante des Gesamtortes bildet die zwar kleine, aber durch ihre exponierte Lage weithin sichtbare Kirche am Blasiusberg, welcher mit dem Rücken des Eich- und Blasiusberges die landschaftliche Kulisse des Ortes bildet.

**Kirche am
Blasiusberg weit-
hin sichtbar**

Abgesetzt vom eigentlichen Ort stellen die Gebäude und Anlagen der Gärtnerei gemeinsam mit den gegenüberliegenden Gebäuden des Ausiedlerhofes eine zusätzliche Siedlungsinsel im Freiland dar.

Bei Siedlungserweiterungen muss darauf Bedacht genommen werden, dass der klare Abschluss des Ortsrandes durch die neue Bebauung wiederhergestellt wird. Gleichzeitig muss der Art der Bebauung in den sensiblen Ortsrandbereichen erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Auf einen geeigneten Übergang zwischen Siedlung und Freiland ist verstärkt zu achten.

Die zukünftige Bebauung hat sich der bereits vorhandenen Bausubstanz und der vorherrschenden Bereichscharakteristik anzupassen. So kann gewährleistet werden, dass das bestehende Ortsbild nicht gestört wird. Wichtiges Ziel in der Marktgemeinde Völs ist es etwaigen Zersiedelungstendenzen entgegenzuwirken.

10.2 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- ✓ Erhaltung und Gestaltung innerörtlicher Grünflächen
- ✓ Bewahrung der klaren Siedlungsränder

Maßnahmen:

- ✓ Anwendung von Bebauungsplänen zur Forcierung verdichteter und der Bereichscharakteristik entsprechenden Bauweisen
- ✓ Ortszentrum: Festlegung von kerngerechten Mindestbaudichten und Gebäudehöhenbegrenzungen
- ✓ Festlegung von besonderen Bauweisen mit verminderten Grenzabständen oder geschlossenen Bauweisen zur Schaffung kerngebietsprägender Strukturen

Örtliches Raumordnungskonzept Völs

Erläuterungsbericht zur räumlichen Entwicklung

Jänner 2014