



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44  
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680  
Fax +43 662 8072  
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von  
Dipl.-Ing. Claudia Kaiser  
Tel. +43 662 8072 2693

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
05/03/69313/2017/050

30.7.2020

Betreff

Änderung des Flächenwidmungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ im Bereich "Fürbergstraße/ Anton-Graf-Straße"

Beschlussfassung über die Verordnungen durch den Gemeinderat  
Veröffentlichung im Internet

**Amtsbericht**

Seite:

- 1. Anlass und Grundlagen ..... 2
  - 1.1. Lage des Planungsgebiets ..... 2
  - 1.2. Strukturhebung ..... 4
  - 1.3. Städtebauliche Studie, „Fürberg-Studie“ ..... 6
  - 1.4. Biotop „Weiherwiesbach“ ..... 7
  - 1.5. Technische Infrastruktur und Energieraumanalyse ..... 7
  - 1.6. Verkehrserschließung ..... 8
  - 1.7. Schallimmissionen ..... 11
  - 1.8. Kenntlichmachungen und Kennzeichnung..... 12
- 2. Gegenstand der Änderung..... 13
  - 2.1. Bestehende Widmung..... 13
  - 2.2. Beabsichtigte Flächenwidmungsplan-Änderung ..... 13
  - 2.3. Raumordnungs-Gutachten zur Begründung des Siedlungsschwerpunkts..... 14
  - 2.4. Flächenbilanz ..... 16
  - 2.5. Bebauungsplan ..... 16
- 3. Planungsfachliche Beurteilung ..... 17
  - 3.1. Raumordnungsgesetz – Abwägungsgebot (§ 3 ROG 2009) ..... 18
  - 3.2. Aussagen und Übereinstimmung mit den überörtliche Vorgaben ..... 18
  - 3.3. Aussagen und Übereinstimmung mit dem REK 2007 ..... 19
- 4. Umweltfachliche Vorprüfung mit Umwelterheblichkeitsprüfung..... 21
- 5. § 18 ROG - Vereinbarung..... 23
- 6. Bisheriger Verfahrensablauf..... 24
- 7. Anfallende Kosten ..... 29
- 8. Amtsvorschlag ..... 30

## 1. Anlass und Grundlagen

Ein gemeinnütziger Bauträger beabsichtigt die Errichtung von insgesamt 155 Wohneinheiten auf den Grundstücken 149/3 und 149/5, beide KG Aigen, zwischen Fürbergstraße und Anton-Graf-Straße. Die beiden Liegenschaften weisen eine Fläche von insgesamt ca. 10.450 m<sup>2</sup> auf. Es handelt sich um ein Wohnbauvorhaben in Zusammenhang mit „Betreutem Wohnen“, Wohneinheiten für die soziale Institution 1 und einer „Wohngruppe“ sowie Wohneinheiten für die soziale Institution 2.

Die bestehenden, gewerblich genutzten Gebäude auf den Grundstücken werden abgerissen.

Nach Erstellung einer Städtebaulichen Studie für den Gesamtraum entlang der Fürbergstraße und nach Abschluss des Architekturwettbewerbs wird nun das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans und zur Neuaufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ eingeleitet.

Die Inhalte sind weitestgehend aus den Städtebaulichen Rahmenbedingungen, die dem Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 17.1.2019 zur Kenntnis gebracht wurden, abgeleitet. Das Ergebnis des Architekturwettbewerbs ermöglichte eine bauliche Konkretisierung. Vorgesehen ist nun die Errichtung von 12.800 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche für Wohnnutzung.

Unter der Prämisse der vom Bauwerber unterfertigten Raumordnungsvereinbarung im Sinne des § 18 Salzburger Raumordnungsgesetz sind grundsätzlich 75% der geplanten Gesamtgeschoßfläche für den geförderten Mietwohnbau vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von insgesamt 115 geförderten Mietwohnungen, gemäß Mitteilung der Heimat Österreich vom 7.7.2020.

Die Stadtgemeinde erhält das Vergaberecht für insgesamt 58 Wohnungen.

Folgende Aufteilung der Wohnungen liegt zugrunde:

### Vergaberecht für geförderte Miet-Wohnungen für die Stadtgemeinde:

Betreutes Wohnen der Stadt (soziale Institution) ..12 Mietwohnungen Stadt	
<u>Miete .....</u>	<u>46 Mietwohnungen</u>
Gesamt.....	58 geförderte Wohnungen (Stadt)

### Mietwohnungen des Bauträgers

Soziale Institution 2 .....	31 Mietwohnungen
Betreutes Wohnen.....	6 Mietwohnungen
Soziale Institution 1 und Wohngruppe .....	15 Mietwohnungen
<u>Miete .....</u>	<u>5 Mietwohnungen</u>
Gesamt	57 geförderte Wohnungen (HÖ)

(Gemäß Mitteilung der Heimat Österreich vom 7.7.2020)

### 1.1. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet für die Änderung des Flächenwidmungsplans befindet sich im Stadtteil Schallmoos-Süd zwischen der ÖBB-Bahntrasse im Osten und der Fürbergstraße (B150) im Westen.

Im Norden umfasst das Planungsgebiet die durch Hallen genutzten Flächen jenseits der Anton-Graf-Straße und im Süden reicht es bis zur Fürbergstraße mit einem abgrenzenden dreigeschossigen Bürogebäude.

Die Grundflächen sind derzeit „Bauland-Gewerbegebiet“ gewidmet.

Die Fläche für das Wohnbauvorhaben umfasst nur einen Teil der gesamten Umwidmungsfläche.



Quelle: MA 5/03, Luftbild 2017

## 1.2. Strukturhebung

Bei dem Planungsgebiet handelt sich um einen Stadtraum, der bisher planungsrechtlich allgemein für gewerbliche Nutzungen vorgesehen war, in der Realität aber von historischen Mischnutzungen geprägt ist. Konkrete Nutzungsabsichten zeigen, dass der Standort für reine Gewerbebetriebe, vor allem aufgrund der ungünstigen Erreichbarkeit und des fehlenden Autobahnanschlusses, an Attraktivität verloren hat.

Die Bestandsbebauung ist geprägt durch eine heterogene Gebäudestruktur aufgrund einer Durchmischung von Lagerhallen mit Vergnügungs- und Freizeitnutzungen, Einzelhäusern mit Wohnnutzung und tertiären Nutzungen, Geschäfts- bzw. Bürogebäuden, siehe nachfolgende Abbildung. Die mit einem gelben Kreuz markierten Objekte befinden sich auf der Fläche des Wohn-Bauvorhabens und werden abgerissen. Nördlich davon bzw. jenseits der Anton-Graf-Straße befinden sich Einzelhandelsbetriebe, Freizeitbetriebe und ein Wohnhaus. In Richtung Fürbergstraße liegen die Notschlafstelle der sozialen Institution 3 sowie ein Möbelmarkt. Die südliche Abgrenzung zur Fürbergstraße bildet ein 3-geschoßiges Büro- und Handelsgebäude.



### Legende

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>	Wohnen
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	Gewerbebetriebe und Lager
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink; border:1px solid black;"></span>	Dienstleistungen
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:magenta; border:1px solid black;"></span>	Handel
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>	Gastgewerbe
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	Infrastruktureinrichtungen
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellowgreen; border:1px solid black;"></span>	Land- und Forstwirtschaft
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span>	Nebengebäude

Quelle: Gutachter 1, 2019, Hauptnutzungsverteilung Fürbergstraße-Anton-Graf-Straße

### 1.2.1. Umgebungsstruktur:

Die Umgebungsstruktur ist geprägt von bestehender Wohnnutzung, vereinzelt durchmischt mit Dienstleistungsbetrieben und Handel. Einziger größerer produzierender Gewerbebetrieb ist der Betrieb südlich der Fürbergstraße.

Topographisch betrachtet handelt es sich um einen eher beengten Stadtraum, da im Westen die steilen Hänge des Kapuzinerbergs liegen und an dessen Fuß die verkehrsreiche Fürbergstraße [B 150] bzw. die Eberhard-Fugger-Straße liegt. Im Osten ist der Raum durch eine Lärmschutzwand von den Gleisanlagen der ÖBB abgegrenzt.

### 1.2.2. Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung der Stadt aus 1890 zeigt, dass der Ursprung dieses Stadtgebiets um die Fürbergstraße beim sogenannten Weyerhof liegt, von dem sogar noch 2 Gebäude in Grundzügen vorhanden sind (Fürbergstraße 38 und 40). Erst nach Errichtung der Bahntrasse sowie des Frachtenbahnhofs wurden die Flächen im Bereich des aktuellen Wohnbauvorhabens bebaut, siehe Ausschnitt von 1950. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurde aufgezeigt, wie der historische Ursprung dieses Stadtgebiets wieder aufgewertet werden kann.



### 1.3. Städtebauliche Studie, „Fürberg-Studie“



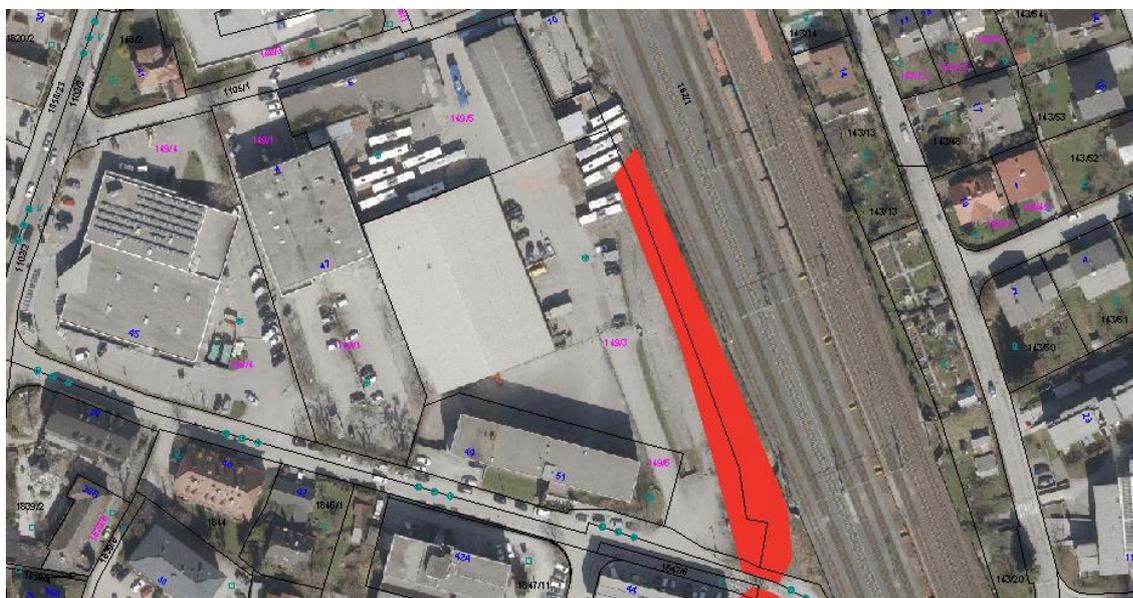
Quelle: Architekten, Sept. 2018

„Die städtebauliche Perspektive favorisiert das Abrücken von der L150 und die Schaffung eines belebten, öffentlichen Freiraumes mit Einzelobjekten und Sonderfunktionen, dahinter spannt die bahnbegleitende Häuserschicht mit einer parallel dazu verlaufenden durchbrochenen Zeile ein Feld auf, das mit Einzelbaukörpern bestückt werden kann. Dieser Ansatz wertet und weitet den ohnehin sehr engen Raum am Fuß des Kapuzinerbergs auf. Durch das großzügig angelegte Vorfeld gelingt eine Verknüpfung mit dem angrenzenden Landschaftsraum und wird die Möglichkeit generiert, publikumswirksame Funktionen unterzubringen, die auch eine fußläufige Belebung des Quartiers zur Folge hätten. In diesem Sinne wird vom GBR empfohlen, diesen Projektansatz weiterzuverfolgen.“

Quelle: Auszug aus der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats in der 214. Sitzung, 12.9.2018

#### 1.4. Biotop „Weiherwiesbach“

Auf der Fläche des Wohnbauvorhabens befindet sich am östlichen Rand das naturschutzrechtliche geschützte Biotop „Weiherwiesbach“ mit Begleitgrün bzw. Baumbestand.



Quelle: Land Salzburg, Biotopkartierung

Folgende naturschutzfachliche Stellungnahme wurde hierzu abgegeben:

Der Lokalaugenschein vom 4.5.2018 ergab folgenden Sachverhalt:

Das Biotop „Weiherwiesbach“ samt dem gestauten Bereich und Hochwasserabflussgebiet ist vom Lebensraumschutz gemäß §24 Abs 1 lit b) Salzburger Naturschutzgesetz 1999 erfasst und somit geschützt. Der Begleitstreifen auf dem Grundstück 149/3 KG Aigen und teilweise auf dem Grundstück 182/1 KG Aigen besteht aus ca. 20 Bäumen der Gattung Esche, Ahorn, Walnuss und einigen Sträuchern (z.B. Schwarzer Holunder und Weißdorn). Damit fallen diese Bäume nicht unter die Bestimmungen der Salzburger Baumschutzverordnung 1992, sondern es wäre für einen Eingriff in diesen Lebensraum eine naturschutzbehördliche Bewilligung gemäß § 24 NSchG erforderlich.

Aus dem Luftbild ist erkennbar, dass die Baumkronen ca. 4 bis 5 Meter über den angrenzenden asphaltierten Parkstreifen ragen. Aus diesem Grund wurde auch der Kronenbereich kartographisch in den Lebensraumbereich mit eingenommen. Um diesen Lebensraum nicht nur im Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu bewahren, sondern auch unterhalb der Kronen einen geeigneten Wurzelraum zu schaffen, wird die Entsiegelung (Entfernung des Asphalt) und die Anlage eines humusierten Grünstreifens (Wiese) in der Breite von 4 m ab der Grundgrenze (entspricht ca. der Entfernung der jetzigen Parkplatzreihe entlang der Granitleistensteine) unbedingt empfohlen. Mit dieser Verbesserung des Lebensraumes wird nicht nur aus ökologischer Hinsicht entsprochen, sondern besteht dann für die dort wohnende Bevölkerung die Möglichkeit, eine verbesserte Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion, z.B. durch Sitzgelegenheiten zu schaffen.

#### 1.5. Technische Infrastruktur und Energieraumanalyse

Das Planungsgebiet ist mit seinen Bestandsbauten an alle erforderlichen Infrastrukturleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, Strom, Telekommunikation usw.) angeschlossen. Aufgrund der Lage am hochrangigen innerstädtischen Straßennetz, das sämtliche Infrastrukturleitungen beinhaltet, ist auch künftig von einer Versorgung auszugehen.

Vom Gutachter 2 wurden mögliche Energieversorgungskonzepte analysiert. Der zukünftige Wärmebedarf für das Projektgebiet wurde mit rund 968 MWh/a abgeschätzt; der Strombedarf hingegen mit rund 597 MWh/a. Die Wärmedichte des Projektgebietes liegt somit bei rund 78 GWh/km<sup>2</sup>.

Lokale Energieträger	Potential
Abwärme aus betrieblicher Abwärme	Gering
Solarthermie / Photovoltaik	Hoch (242 bzw. 382 MWh/a)
Biomasse	Abhängig von Auflagen der Behörden bzgl. Luftbelastung
Abwärme aus Abwasserkanal (inkl. Wärmepumpe)	Gering
Abwärme aus lokalem Abwasser (inkl. Wärmepumpe)	Mittel, abhängig von Höhe des anfallenden Abwassers (290 MWh/a)
Grundwasser (inkl. Wärmepumpe)	Eher gering, max. 5 l/s
Erdreich (inkl. Wärmepumpe)	Hoch, Bodenbeschaffenheit prüfen (1.100 MWh/a)
Luft (inkl. Wärmepumpe)	Hoch
Fernwärme	Hoch → Zone A lt. Entwurf REK → Die Versorgung mit Wärme aus dem Stadt Fernwärmenetz ist aus Sicht der Salzburg AG möglich (siehe Mail vom 8. Februar 2019 von Walter Hölzl an Johann Klinger)

Quelle: Energieraumanalyse, Gutachter 2, März 2019

### 1.6. Verkehrserschließung

#### Radfahrer



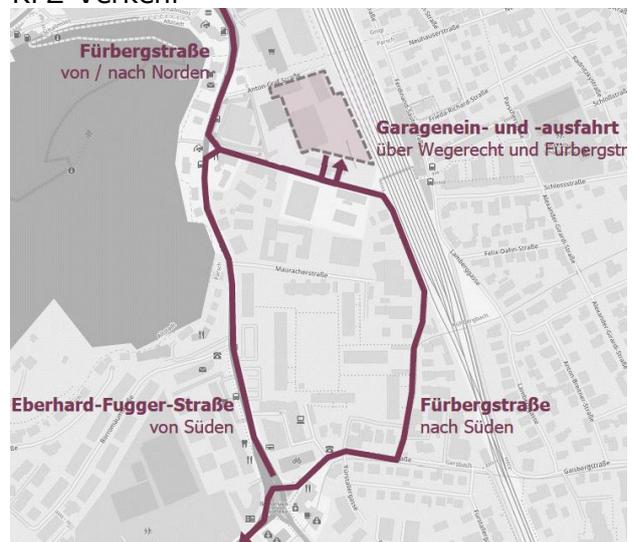
#### Fußgänger



#### ÖV



#### KFZ-Verkehr



Quelle: Gutachter 3, 30.10.2019

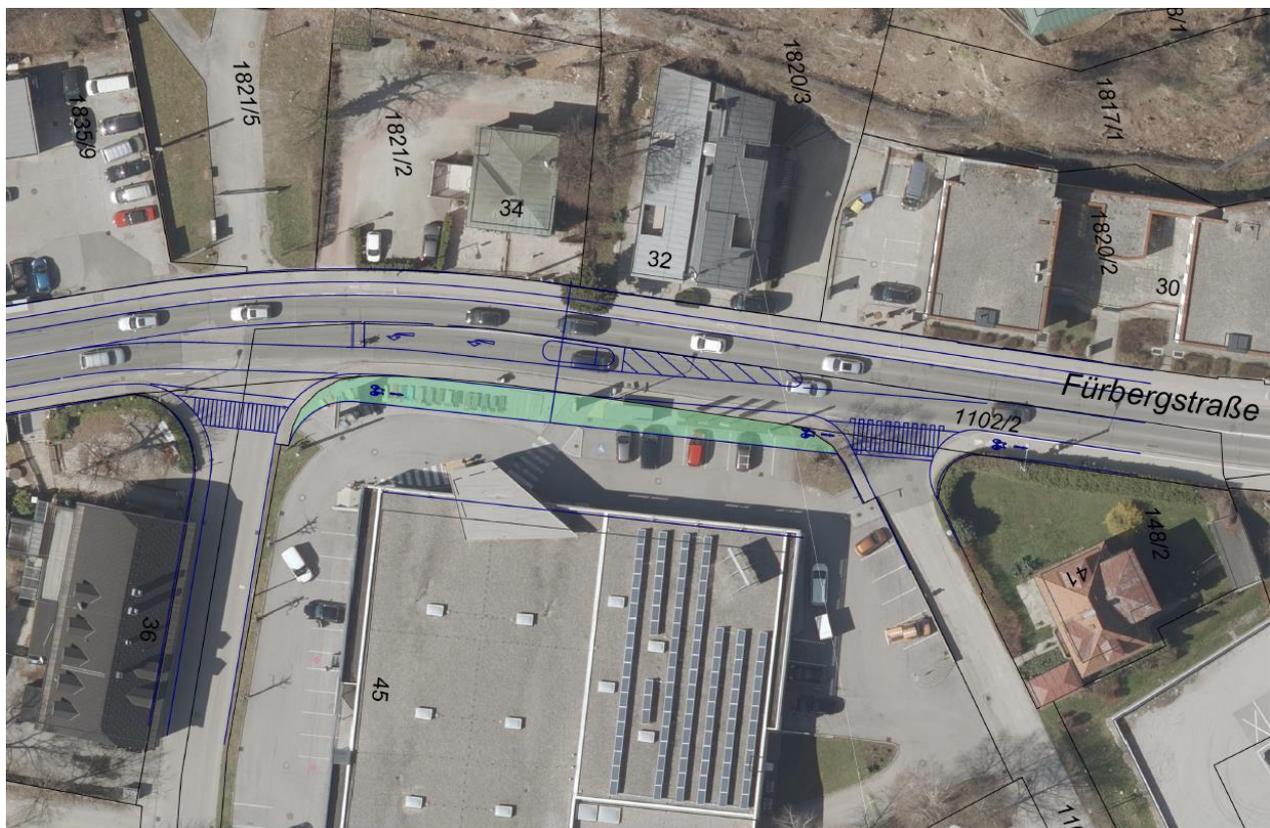
Die Durchwegung für den Fußgänger und Radverkehr wird durch den geplanten Lückenschluss im Wegenetz entlang der Bahnlinie bzw. entlang des Biotops Weiherwiesbach ergänzt und damit entscheidend aufgewertet. Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen in der Fürbergstraße und der beiden S-Bahn-Haltestellen (Gnigl und Parsch) weisen auf eine gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln hin.

### 1.6.1. Prognostizierter Verkehrseffekt

Durch das Wohnprojekt wird Neuverkehr (Bewohner, Besucher und Wirtschaftsverkehr) im Ausmaß von insgesamt 372 KFZ-Fahrten pro Tag prognostiziert. Hinsichtlich Mobilitätsverhalten wurde für BewohnerInnenfahrten und den Besucherverkehr der Modal Split der Stadt Salzburg aus dem Jahr 2012 herangezogen: 20% zu Fuß, 20% Fahrrad, 15% öffentlicher Verkehr, 45% Kfz-Verkehr. Im Wirtschaftsverkehr wurden alle Fahrten mit Kfz angenommen. Das Projekt wird vom verkehrstechnischen Gutachter 3 als verkehrsverträglich beurteilt.

### 1.6.2. Anschluss an die Fürbergstraße B150

Im Bereich entlang des Kapuzinerberges weist die Fürbergstraße B150 (im weiteren Verlauf Eberhard-Fugger-Straße) eine Verkehrsbelastung von rund 26.000 KFZ pro Tag (Stand 2019) auf. Aufgrund der sehr hohen Verkehrsstärken ist das Linksausbiegen aus der Anton-Graf-Straße und aus der Fürbergstraße auf die B150 mangels ausreichender Zeitlücken kaum möglich. Das Linksabbiegen von der B150 funktioniert in der Praxis besser als es die Berechnung nahelegt, weil entgegenkommende Fahrzeuglenker oftmals kooperativ agieren und wartende Fahrzeuge abbiegen lassen. Dieses Verhalten ist in der Berechnung nicht abbildbar. Die Kreuzung ist im Bestand bereits nahe der rechnerischen Leistungsfähigkeit. Es ist aber davon auszugehen, dass der Kfz-Verkehr nach Realisierung des Projekts in ähnlicher Qualität wie im Bestand abgewickelt werden kann. *Quelle: Gutachter 3, 30.10.2018*  
Ein weiteres Verkehrsproblem ist die derzeit fehlende gesicherte Querungsmöglichkeit der B150 für Fußgänger, um die Bushaltestellen zu erreichen.



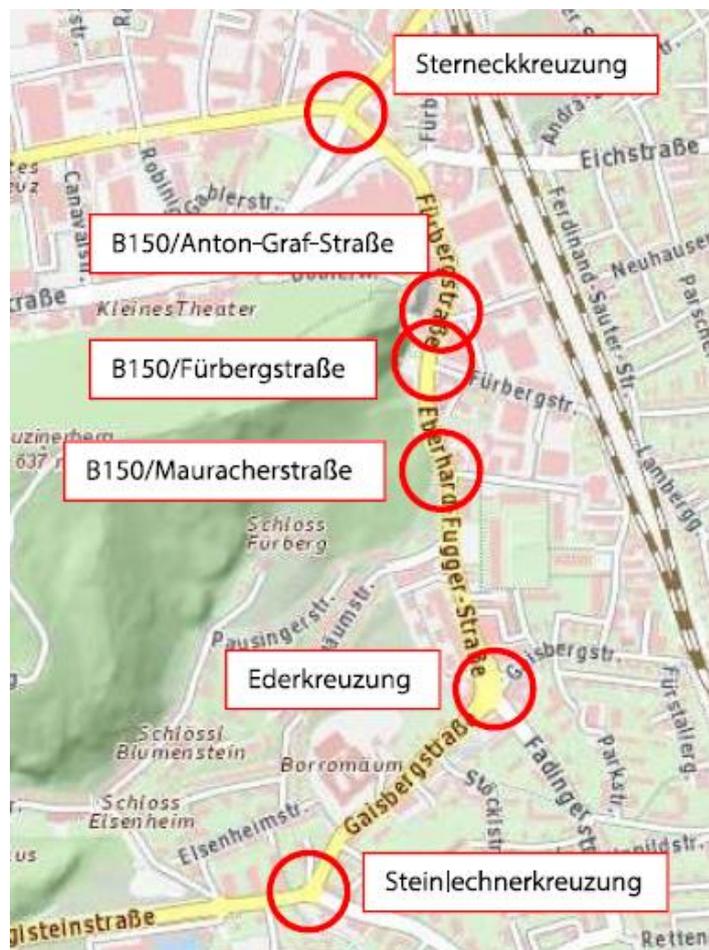
Quelle: MA 5/03, 1.7.2020

Die Darstellung zeigt unter Inanspruchnahme von privaten Grundflächen zur Straßenerweiterung, wie ein Linksabbieger in der Fürbergstraße sowie eine Querungshilfe, im Hinblick auf die verbesserte Erreichbarkeit der Bushaltestellen, angeordnet werden können. Außerdem soll der Geh- und Radweg südseitig auf ca. 3 m verbreitert. Das erhaltenswerte Vorfeld des Gasthaus (Fürbergstraße 36) kann mit dieser Lösung erhalten bleiben.

### 1.6.3. Übergeordnetes Verkehrskonzept Fürbergstraße

Um das aktuelle Bauvorhaben im Nahbereich der B150 in einem verkehrlichen größeren Zusammenhang zu beurteilen und weitere mögliche Umstrukturierungen in Wohnnutzung zu berücksichtigen, wurde das Verkehrsplanungsbüro Gutachter 4 beauftragt, die verkehrlichen Auswirkungen infolge potentieller Wohnnutzungen im Abschnitt Fürbergstraße-Eberhard-Fugger-Straße zu analysieren und die Kapazitätsgrenzen im Verkehrswegenetz zu ermitteln.

Durch die zusätzlichen Verkehrsmengen der potentiellen Wohnnutzungen bei gleichzeitigem Entfall der Gewerbenutzungen in der Fürbergstraße sind im Untersuchungskorridor der B150 sowie an den maßgebenden vorgelagerten Knoten Sterneckkreuzung, Ederkreuzung sowie der Steinlechner-Kreuzung aus verkehrstechnischer Sicht keine negativen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Verbesserungspotential in der Erhöhung der Leistungsfähigkeit als lokale Lösungen liegt in der Errichtung von Linksabbiegespuren, bei den Abzweigungen in die Anton-Graf-Straße, die Fürbergstraße und die Mauracherstraße. Bei einer Erhöhung der resultierenden Verkehrsmengen über die skizzierte Siedlungsentwicklung hinaus wäre jedoch eine spürbare Verschlechterung der Verkehrsqualität auf den maßgebenden Relationen im Verkehrswegenetz erkennbar. Ausgehend von den bereits im Bestand stark belasteten vorgelagerten Knoten wäre von weitaus stärkeren Engpässen an den Knotenzufahrten und damit ein verstärktes Auftreten von Stauungen entlang des Untersuchungskorridors der B150 auszugehen.

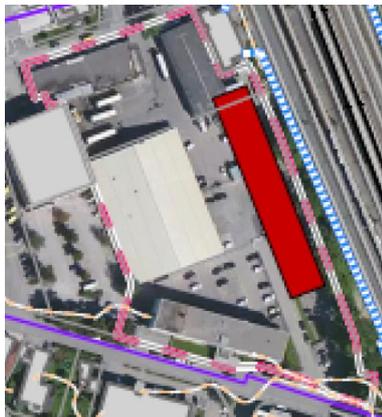


Aufgrund der sehr hohen Grundbelastungen und geringen Kapazitätsreserven im umliegenden Straßennetz werden, trotz der vorgeschlagenen kleinräumig wirksamen Optimierungsmaßnahmen, mittel- bis langfristig ganzheitliche Mobilitätskonzepte/ Anreize auf Gemeindeebene zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bei gleichzeitiger Aufwertung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (öffentlicher Verkehr, Fuß- und Radverkehr) erforderlich, insbesondere da der Untersuchungskorridor eine wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb der Stadt Salzburg darstellt und daher nur weiträumig bzw. mit teils erheblichen Zeitverlusten umfahren werden kann.

Quelle: Gutachter 4

### 1.7. Schallimmissionen

Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt nach der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung – Amt der Salzburger Landesregierung – Jänner 2013 für die Nutzungskategorie 4 (Kerngebiet). Dabei erfordert der Regelfall keine, die Handlungsstufe 1 einfache und die Handlungsstufe 2 aufwendige Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen. Demnach ist bei Schallpegeln über den Grenzwerten der Handlungsstufe 2 die Situierung von Aufenthaltsräumen nicht möglich. Das Baufeld wurde mit einem länglichen Baukörper parallel zur Bahn mit 6 Geschossen beurteilt.

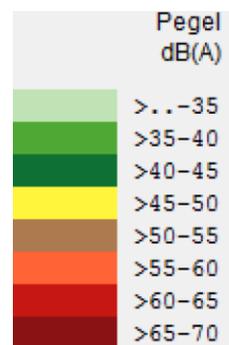
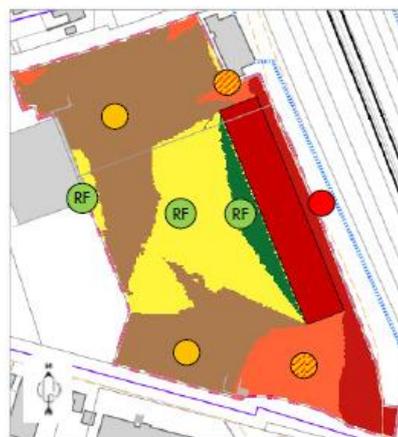


Nutzungskategorie 4	Dauerschallpegel		
	Tag [dB]	Nacht [dB]	
Regelfall	60	50	RF
Handlungsstufe 1	65	55	●
Handlungsstufe 2	70	60	●
über Handlungsstufe 2	> 70	> 60	●

Erdgeschoß  
Tag



Nacht



5. Obergeschoß  
Tag



Nacht



Quelle: Schallgutachten, Gutachter 5, 10.7.2018

„Die maßgebenden Schallimmissionen werden vor allem durch die B 150 und die ÖBB-Bahnstrecke gebildet. Die Immissionen der angrenzenden Betriebsgebiete wurden in der Berechnung als Emissionsquellen nicht berücksichtigt, da es keine Schallpegeldifferenz der geplanten Widmungen „Kerngebiet“ und „Betriebsgebiet“ gibt.

In der Nacht sind durch den Bahnlärm grundsätzlich sehr hohe Schallpegel vorhanden. An den Westfassaden kann der Regelfall (= widmungskonformer Schallpegel) weitgehend eingehalten werden. An den Nord- und Südfassaden wird im Erdgeschoß Handlungsstufe 2 geboten. In den oberen Geschoßen wird an diesen beiden Fassadenseiten Handlungsstufe 2 überschritten. An der Ostfassade wird Handlungsstufe 2 in allen Geschoßen überschritten.“  
Quelle: Schallgutachten, Gutachter 5, 10.7.2018

Aus den schalltechnischen Grenzwerten der Immissionsschutz-Richtlinie (Regelfall tagsüber 60 dB und nachts 50 dB) und der geplanten Wohnbebauung mit den bestehenden Schallquellen werden je nach Belastung folgende Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes festgelegt:

Handlungsstufe 1 Nacht (< 55 dB):

Schallgedämmte Be- und Entlüftung für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.

Handlungsstufe 1 Tag (< 65 dB) und Handlungsstufe 2 Tag (< 70 dB) und Nacht (< 60 dB):  
Aufwendige schalltechnische Maßnahmen erforderlich (z.B. Loggien, verglaste Loggien, Erker, Pufferräume und dgl.) um regelfallähnliche Schallimmissionen zu erreichen.

Überschreitung Handlungsstufe 2 Nacht ( $\geq 60$  dB):

Keine zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

Freiräume und Freiflächen, die dem Aufenthalt und der Erholung dienen, sind ohne Lärmschutzmaßnahmen nur bis zu einer Lärmbelastung mit einem tagsüber gemessenen energieäquivalenten Dauerschallpegel von 60 dB zulässig.

## **1.8. Kenntlichmachungen und Kennzeichnung**

### **Kenntlichmachung: Begrenzung für Bauverbotsbereich an Eisenbahnen:**

Entlang der ÖBB-Trasse am östlichen Rand des Planungsgebiets verläuft die Begrenzung für Bauverbotsbereiche an Eisenbahnen.

### **Kenntlichmachung: Verdachtsfläche – Altstandort**

Auf Grundstück 149/3 KG Aigen ist im Flächenwidmungsplan die Kenntlichmachung „Verdachtsfläche – Altstandort Mineralöl-Satran“ eingetragen. Für den Standort wurden daher Untergrunderkundungen durchgeführt. Das Amt der Salzburger Landesregierung stellte im Rahmen der Vorbegutachtung der geplanten Umwidmung Überschreitungen von ÖNorm-Grenzwerten fest, sodass ergänzende Untersuchungen und die Durchführung allfälliger Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung der Baulandeignung gefordert wurden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Bescheids der Allgemeinen Bezirksverwaltung Salzburg -Stadt (für Verdachtsflächen in der Stadt Salzburg zuständige Bezirksverwaltungsbehörde) festgelegt.

### **Kennzeichnung: Flächen für Einzelhandelnutzungen**

Im Planungsgebiet befindet sich auf der Fläche, die durch den Nahversorger genutzt wird, die Kennzeichnung „Flächen für Einzelhandelnutzungen im Betriebs- bzw. Gewerbegebiet“ gemäß § 39 Abs 3 ROG 2009. Seit der ROG-Novelle LGBl Nr 82/2017 ist eine solche Kennzeichnung nicht mehr möglich.

Entsprechend der Übergangsregelungen des § 86 Abs 5 ROG 2009 sind die in diesem Zusammenhang maßgeblichen Bestimmungen in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, sodass an sich die frühere Kennzeichnung weiterhin relevant wäre. Allerdings schränkt § 86 Abs 5 letzter Satz ROG 2009 diese Wirkung dahingehend ein, dass für die Änderung von solchen Gebieten die Bestimmungen in der Fassung der Novelle LGBl Nr

82/2017 gelten. Mit dieser Novelle LGBl Nr 82/2017 ist - wie erwähnt - die Möglichkeit zur Kennzeichnung von Einzelhandelsnutzungen entfallen. Da gegenständlich eine Änderung im Sinne des § 86 Abs 5 letzter Satz ROG 2009 erfolgt (Umwidmung von Gewerbe- in Betriebsgebiet), kann die Kennzeichnung nicht mehr übernommen werden. Auf bewilligte bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen sind die Beschränkungen des § 30 Abs 5 in der Fassung LGBl Nr 82/2017 nicht anzuwenden (vgl. § 86 Abs 11 ROG 2009).

## 2. Gegenstand der Änderung

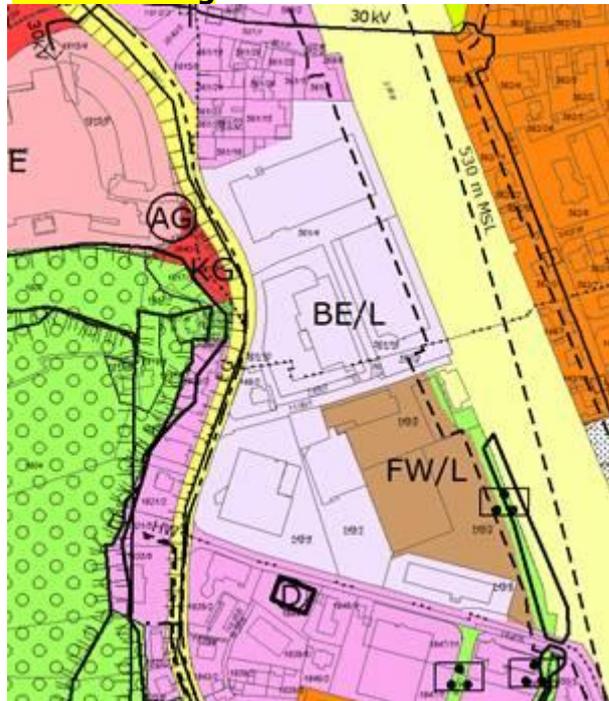
### 2.1. Bestehende Widmung

Das gesamte Areal des Planungsgebiets ist „Bauland-Gewerbegebiet“ gewidmet. Für die Einzelhandelsnutzung durch den Nahversorger wurde die Kennzeichnung „+E“ eingefügt. Westlich angrenzend befindet sich der Straßenraum der Fürbergstraße, östlich die Bahntrasse.

#### FWP rechtswirksamer Stand



#### FWP-Planung



### 2.2. Beabsichtigte Flächenwidmungsplan-Änderung

Mit der vorliegend beabsichtigten Flächenwidmungsplanänderung wird abgeändert: Flächenwidmungsplan 1997 (FWP 1997), Stammfassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 8.7.1998, kundgemacht im Amtsblatt Folge 15/1998 auf Seite 2, in der Fassung der 158. Änderung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 5.2.2020, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg am 6. Mai 2020 als 35. Kundmachung, Jahrgang 2020.

Es ist beabsichtigt, im Bereich des geplanten Bauvorhabens die Widmung „Bauland-Gewerbegebiet“ in „Bauland-Förderbarer Wohnbau“ sowie in „Grünland-Erholungsgebiet“ zu ändern. Die umgebenden Bereiche werden von „Bauland-Gewerbegebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ geändert.

Der Entwurf der Widmungsänderung baut auf folgenden Grundsätzen auf:

- Die Nachnutzung einer Teilfläche des ehemaligen Gewerbegebiets ist im südöstlichen Teilbereich zu Wohnzwecken für den förderbaren Wohnbau geplant.
- Ein Grünflächenabzug von ca. 1.500 m<sup>2</sup> wird gemäß Räumlichem Entwicklungskonzept 2007 festgelegt, da bei größeren Bauvorhaben die Zweckbindung von Flächen (ca. 15-20 % der geplanten Bauplatzfläche) für die Schaffung von öffentlich nutzba-

ren Grünräumen in Stadtvierteln mit schlechter Versorgung erfolgen soll. Die Grünland-Deklaration der Stadtgemeinde wird um diese neue Grünland-Fläche erweitert.

- Durch die geplante Umwidmung in „Grünland-Erholungsgebiet“ kann das bestehende Biotop „Weiherwiesbach“ entsprechend geschützt bzw. aufgewertet werden.
- Der Vorbehalt von mindestens 75 % der baulichen Ausnutzbarkeit für den geförderten Mietwohnbau wird mittels § 18 ROG – Vereinbarung für die Umwidmung laut Flächenwidmungsplan-Entwurf sichergestellt.
- Die Umwidmung von „Bauland-Gewerbegebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ erfolgt im Sinne einer Anpassung an die Bestandsnutzungen wie Freizeitnutzungen, Büros, Möbelverkauf und Nahversorgern.

### 2.3. Raumordnungs-Gutachten zur Begründung des Siedlungsschwerpunkts

Gemäß § 30 Abs 2a ROG 2009 ist die Ausweisung der Baulandkategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig. Das für die Stadt gültige REK 2007 weist derzeit keine Siedlungsschwerpunkte aus. Es wurde jedoch bereits mit Schreiben des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 17.1.2019 festgehalten, dass eine entsprechende Ausweisung auch in jenen Fällen erfolgen kann, bei denen das REK (noch) keine Festlegung der Siedlungsschwerpunkte enthält, jedoch im Einzelfall nachgewiesen wurde, dass die Fläche die Voraussetzungen des § 5 Z 14 ROG 2009 erfüllt.

#### Befund

Das Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ LGBl 13/2009, enthält in Kapitel 3.2.2. folgende Festlegung „(2) Als Siedlungsschwerpunkt gelten jedenfalls die Hauptorte der Gemeinden.“ Die Stadt Salzburg ist nicht in mehrere Ortschaften unterteilt, sondern weist nach dem REK 2007 (Siedlungs- und Ortsbildkonzept) eine Ortschaft auf, die nach ihren Funktionen gegliedert ist. So ist die Stadt in Zentren und Entwicklungsachsen (Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte) und in Gewerbeschwerpunkte (gemäß Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte“) sowie in Entwicklungsschwerpunkte für Wohnen gegliedert. Zudem wurde der Siedlungsraum in verschiedene Stadträume eingeordnet, wobei die Kategorien Innenstadt, urbaner Kern und äußere Stadt jedenfalls als Hauptort zu werten sind.



Quelle: REK 2007, Siedlungs- und Ortsbildkonzept, roter Pfeil markiert die Lage des „Wohnbauprojekts Fürbergstraße“

In gegenständlichem Fall liegt der Standort für die beabsichtigte Flächenwidmungsplan-Änderung bzw. das „Wohnbauvorhaben Fürbergstraße“ zwischen dem nördlich gelegenen „Stadteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt“ (d.h. Stärkung der stadtteilbezogenen Ver-

sorgungs- und Arbeitsplatzfunktion) bei der Bahnhaltestelle Gnigl und dem südlich gelegenen „Lokalen Zentrum“ (d.h. Sicherung und Förderung der Quartiersversorgung) bei der Borromäum-Kreuzung im Süden. Die nördlich gelegene Sterneckstraße ist als Entwicklungsachse 1. Ordnung (d.h. die Erhaltung der überregionalen Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion) festgelegt. Der städtebauliche Strukturtyp ist die sogenannte „Äußere Stadt“.

Unabhängig davon ob der Standort zum Hauptort der Stadt zugeordnet ist, werden die Kriterien überprüft, die außerhalb von Hauptorten für die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten zu erfüllen sind.

- a) Bestehendes Siedlungsgebiet:  
Der Standort für das „Wohnbauprojekt Fürbergstraße“ befindet sich im bestehenden Siedlungsgebiet von Schallmoos.
- b) Potential zur Verdichtung und Erweiterung  
Das Potential zur Verdichtung und Erweiterung im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung ist grundsätzlich möglich und aufgrund der räumlichen Nähe zu deklarierten Zentrumsfunktionen anzustreben. Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich konkret um die Umstrukturierung von Gewerbegebiet in Wohngebiet, da die gewerbliche Verwertung von Flächen aufgrund der schlechten für gewerblichen Verkehr geeigneten Anbindung des Standortes an das übergeordnete Straßennetz sehr problematisch ist. Der nächste Autobahnanschluss ist zu weit entfernt und zudem aufgrund bestehender Belastungen des Straßennetzes schwer erreichbar.
- c) Daseinsvorsorge - Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Geschäfte zur Nahversorgung und technischer Infrastruktur  
In der nahen Umgebung des „Wohnbauprojekts Fürbergstraße“ sind Kindergärten, Schulen und sonstige Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. Neue geplante Einrichtungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Die sozialen Einrichtungen östlich der Bahnlinie sind vom Standort „Wohnbauprojekt Fürbergstraße“ leider nur über Umwege (über die Eichstraße im Norden oder die S-Bahn-Haltestelle Parsch im Süden) erreichbar, da der ehemals fußläufige Bahnübergang in der Fürbergstraße entfernt wurde. Die direkt benachbarte Notschlafstelle der Sozialen Institution 3 wird bei gegenständlicher Beurteilung nicht berücksichtigt, da es sich um eine soziale Sondereinrichtung handelt, die für eine konventionelle Wohnnutzung nicht relevant ist.  
In Fußwegentfernung befinden sich das Einkaufszentrum „ZIB“ mit Nahversorger, vielfältigen Geschäften und Gastronomie, sowie weitere einzelne Nahversorger entlang der Fürbergstraße/ Eberhard-Fugger-Straße.  
Aufgrund der integrierten Siedlungslage sind alle erforderlichen technischen Infrastrukturen vorhanden bzw. kann das Vorhaben angeschlossen werden. Eine Energieraumanalyse hat gezeigt, dass für das Projektgebiet unabhängig der vorhandenen Infrastruktur eine zentrale Wärmeversorgung im Sinne einer verträglichen, nachhaltigen Versorgung wirtschaftlich umsetzbar ist.
- d) Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs  
In ca. 700 m Fußwegentfernung befindet sich bei der Schwabenwirtsbrücke ein S-Bahnanschluss. Auf der Fürbergstraße bzw. Eberhard-Fugger-Straße verkehren zwei Buslinien (10 und 12), so dass die Anbindung an den ÖV als gut zu bezeichnen ist.

### **Gutachten**

Aufgrund der Lage innerhalb des zur Kernstadt zuordenbaren Siedlungsraums liegt eine Eigenschaft zur Feststellung des Siedlungsschwerpunkts vor. Auch bei einer differenzierten Betrachtung im gesamtstädtischen Zusammenhang sowohl hinsichtlich der Lage innerhalb der funktionellen Stadtgliederung, den Potentialen zur Verdichtung und Erweiterung sowie der bestehenden und geplanten Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, mit Geschäften zur Nahversorgung und mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Feststellung eines sogenannten „Siedlungsschwerpunktes“ gemäß § 5 Z 14 ROG

2009 zur Anwendung der Widmungskategorie „Bauland – Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ erfüllt sind.

## 2.4. Flächenbilanz

Fläche in m <sup>2</sup>	beabsichtigte Widmung			Summe
	Bauland-Förderbarer Wohnbau	Bauland-Betriebsgebiet	Grünland-Erholungsgebiet	
<b>Bestandswidmung</b> Bauland-Gewerbegebiet	8.942	30.102	1.538	40.681

### Flächenbilanz nach 10 Jahres Baulandbedarf (gemäß § 29 Abs 2 ROG 2009)

Zur aktuellen Bilanz des 10-Jahres-Baulandbedarfs wird auf die Flächenbilanz der Jahre 2005 bis 2010 verwiesen, die mit Schreiben vom 30.9.2010 (Zahl 5/03/22774/2009/05) dem Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung vorgelegt wurde. Die dortigen Tabellen wurden bis inkl. 154. TAÄ (April 2019) aktualisiert. Von den laut REK 2007 in 10 Jahren möglichen 44 ha Bauland-Ausweisungen für Wohnen wurden von 2005 bis April 2019 ca. 40,2 ha gewidmet.

Die Flächenbilanz für das gegenständliche Verfahren mit der Neuausweisung von ca. 0,9 ha Bauland-Förderbarer Wohnbau zeigt, dass der 10-Jahres-Baulandbedarf des REK 2007 nicht überschritten wird.

## 2.5. Bebauungsplan

Für gegenständliches Planungsgebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- im nördlichen Bereich bis zur Anton-Graf-Straße der Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 13/G1“ und
- im südlichen Bereich der Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1“.

### 2.5.1. Beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans der Grundstufe „SCHALLMOOS-Süd 14/G1“

Mit den Städtebaulichen Rahmenbedingungen (dem Planungsausschuss am 17.1.2019 vorgelegt) wurde die maximale Gesamtgeschoßfläche von 12.470 m<sup>2</sup> als Zielvorgabe festgelegt. In dem inzwischen abgeschlossenen Architekturwettbewerb hat sich die Jury für eine städtebauliche Lösung entschieden, die eine geringfügige Erhöhung erforderlich macht. Unter der Prämisse, dass die zusätzliche Geschoßfläche überwiegend für den geförderten Wohnbau verwendet wird, wird eine maximale Gesamtgeschoßfläche von 12.800 m<sup>2</sup> im Entwurf des Bebauungsplans der Grundstufe festgelegt.

Als Maß für die bauliche Ausnutzbarkeit wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Diese orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung mit Geschoßwohnbau und soll das Potential für Freiraumentwicklung in einem neuen Wohnquartier sicherstellen.

Die Höhenfestlegung mit einer obersten First-, Gesims- und Traufenhöhe von 18,50 m entspricht grundsätzlich an der in den städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgegebenen Leithöhe mit bis zu 5 Geschoßen, die punktuell und bei besonderen städtebaulichen Qualitäten auch überschritten werden, jedenfalls die 6 Geschoße nicht überschreiten darf. Auf Basis des Räumlichen Entwicklungskonzepts 2007 ist als Leithöhe von maximal 5 Vollgeschossen auszugehen. „*Punktuelle Unter- bzw. Überschreitungen dieser Leithöhen sind im Einzelfall möglich bzw. zu prüfen, müssen jedoch städtebaulich und architektonisch argumentierbar sein*“, siehe REK 2007, Siedlungs- und Ortsbildkonzept, und werden im Bebauungsplan der Aufbaustufe konkretisiert. Unter Betrachtung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie, der Umgebungsstrukturen (Wohnbau Mauracherstraße) und im Zusammenhang mit dem abgesenkten Geländeverlauf sind Höhen bis zu maximal 6 Vollgeschossen (unter Ausschluss von Dachgeschoßen) fachlich argumentierbar.

Wesentlich ist, dass damit vor allem der Schallabschirmung von der Bahntrasse durch Gebäude optimal Rechnung getragen werden kann.

Die geplante Festlegung der Gesamtgeschoßfläche mit 12.800 m<sup>2</sup> ist umgerechnet in das gängige Maß der Geschoßflächenzahl folgendermaßen zu verstehen:

		Bauliche Ausnutzbarkeit in GFZ bei einer Gesamtgeschoßfläche von 12.800 m <sup>2</sup>	
	10.480 m <sup>2</sup>	Gesamtliegenschaft	GFZ 1,22
minus	1.538 m <sup>2</sup>	Grünflächenabzug	
minus	230 m <sup>2</sup>	Verbreiterung Anton-Graf-Str	
	8.681 m <sup>2</sup>	Bauplatz	GFZ 1,47

Um freistehende Nebenanlagen zu reduzieren und somit sowohl für den Freiraum als auch für die Fahrradabstellsituation mehr Qualität zu schaffen, wird ein Dichtebonus für Fahrradstellplätze im Erdgeschoss der Gebäude im Ausmaß von 640 m<sup>2</sup> (ungefähr 2 Fahrradstellplätze pro Wohnung) auf die bauliche Ausnutzbarkeit gewährt.

Ein weiterer Dichtebonus wird auf Grundlage des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs für Freiflächen unter Auskragungen, Durchfahrten und Durchgängen im Ausmaß von insgesamt maximal 320 m<sup>2</sup> gewährt.

Als besondere Festlegung in Bezug auf die Anforderungen des Regenwassermanagements und der Klimawandelanpassung wurde für die Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratüberdeckung von mindestens 15 cm festgelegt. Bei Errichtung einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage sind Standortbedingungen zu schaffen und Pflanzen zu verwenden, die eine dauerhafte Entwicklung vitaler und gleichmäßiger Vegetationsbestände gewährleisten.

In Bezug auf die erstellte Energieraumanalyse wurde als besondere Festlegung der Ausschluss von fossilen Energieträgern zur Wärmeversorgung mit Ausnahme der Fernwärme gemäß § 53 Abs 2 Z 2 ROG 2009 festgelegt.

Im Bereich des deklarativ dargestellten Grünlands wird der Verlauf eines 3 m breiten Fuß- und Radwegs als Gemeindestraße festgelegt. An der westlichen Seite des Fuß- und Radwegs verläuft parallel zu diesem ein Grünstreifen in der Breite von 1 m, ausgenommen auf der Höhe des Gebäudes Anton-Graf-Straße 10. Das Erfordernis dieses Grünstreifens ergibt sich aus der im nachfolgenden Bebauungsplan der Aufbaustufe festzulegenden Bebauung.

Entlang der Anton-Graf-Straße wird die Baufluchtlinie aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Entlang des geplanten Geh- und Radwegs im Osten des Planungsgebiets rückt die Baufluchtlinie bis zu 2 m an die Straßenfluchtlinie heran.

### 3. Planungsfachliche Beurteilung

Der betreffende Stadtbereich, der sich zwischen Eichstraße und „Ederkreuzung“ in Nord-Süd-Richtung, sowie zwischen ÖBB-Bahngleisen und Kapuzinerberg in Ost-West-Richtung aufspannt, weist derzeit ein Gefüge aus unterschiedlichen Nutzungen und Baustrukturen auf. Gesamtheitlich ist es ein sehr heterogenes Gebiet, in dem sowohl Wohnbauten unterschiedlicher Körnungen und Errichtungszeiträumen angesiedelt sind, als auch partiell von sehr großflächigen Gewerbebauten mit wenig attraktiven Außenflächen besetzt sind. Eine aktivierende Neuordnung bzw. Entwicklung dieses Bereiches durch Nutzungsergänzungen und -änderungen sowie Verdichtungen wird angestrebt.

Es wurde bereits ein größeres Wohnbauprojekt an der Mauracherstraße in diesen Gewerbebereich integriert und somit die Zielrichtung zur vermehrten Wohnnutzung schon länger vorgegeben.

Zu berücksichtigen gilt das aktuelle Bauvorhaben des gemeinnützigen Wohnbauträgers auf den Grundstücken 149/3 und 149/5, KG Aigen, mit 155 Wohnungen sowie sozialen Nutzungen in der nördlichen Erdgeschoßzone zur Anton-Graf-Straße. Das Bürogebäude Fürberg-

straße 49 und 51 bleibt in seinem Bestand erhalten. Das entlang der Bahnlinie bestehende Biotop „Weiherwiesbach“ wird mit einer zu errichtenden Grünverbindung sowohl ökologisch als auch hinsichtlich der Verbindungsfunktion aufgewertet.

### 3.1. Raumordnungsgesetz – Abwägungsgebot (§ 3 ROG 2009)

Auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes sollen ca. 0,89 ha des Planungsgebietes als „Bauland-Förderbarer Wohnbau“ und ca. 3,02 ha als „Bauland-Betriebsgebiet“ sowie ca. 0,16 ha als „Grünland-Erholungsgebiet“ gewidmet werden. Die Anwendung der Baulandwidmung „Förderbarer Wohnbau“ entspricht dem Erfordernis einer vorwiegend beabsichtigten Wohnnutzung (nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes) mit tertiären Nutzungen in untergeordnetem Ausmaß. Die Ausweisung der öffentlich wirksamen Grünflächen soll Verbindungsqualitäten im Areal schaffen.

Folgende Raumordnungsgrundsätze nach § 2 Abs 2 ROG 2009 werden mit dem Planungsvorhaben gefördert:

Z 1: *„haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland“:*

Die Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ ermöglicht eine verdichtete, der Umgebungsstruktur entsprechende Siedlungsentwicklung;

Z 2 *„Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen“:*

Das Areal einer ehemaligen gewerblichen Nutzung bildet mit seiner innerstädtischen Lage die erforderlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung zu Wohnzwecken.

Z 7 *„... Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes“:*

Ein Teil des ehemaligen Gewerbegebiets wird im Bereich des bestehenden Biotops „Weiherwiesbach“ in Grünland-Erholungsgebiet rückgewidmet und im Zuge des Wohnbauvorhabens entsprechend aufgewertet.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass mit dieser Planung die Vorteile im Sinne der Planungsgrundsätze gemäß § 2 Abs 2 ROG 2009 ersichtlich sind.

### 3.2. Aussagen und Übereinstimmung mit den überörtliche Vorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Kapitel: B.1. Siedlungsentwicklung und Standortkriterien

Ziele:

- (1) Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen mit klar definierten Grenzen zum Außenraum und haushälterische Nutzung von Grund und Boden.
- (2) Konzentration der Siedlungsentwicklung an geeigneten Standorten möglichst im Bereich leistungsfähiger ÖV-Systeme.
- (4) Schutz der Bevölkerung vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen.

Maßnahmen:

- (2) Geeignete Flächen für den förderbaren Wohnbau sollen bedarfsgerecht bereitgestellt werden.
- (4) Ökologische Planungskriterien sollen insbesondere im Siedlungswesen berücksichtigt werden.
- (7) Wohngebiete im Einflussbereich von Emissionsquellen – insbesondere Lärm – sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn durch entsprechende Schutzmaßnahmen die Einhaltung von Grenzwerten gesichert ist und keine geeigneteren Flächen verfügbar sind.

Im Sinne der relevanten Ziele des LEP wird festgestellt, dass das Wohnbauvorhaben grundsätzlich zur innerstädtischen haushälterischen Nutzung von Grund und Boden beiträgt. Bestehende, heutzutage nicht mehr aktuelle bauliche Strukturen aufgrund der betrieblichen Nutzung mit funktionellen Betriebsobjekten werden umstrukturiert. Geplant ist die Errichtung von 75 % geförderten Mietwohnungen.

Der Anschluss an das ÖV-System ist mit 2 nahegelegenen Bus-Linien (Linie 10 und 12) sowie der S-Bahn-Haltestelle „Gnigl“ gegeben.

Bei den verkehrlichen Emissionen der angrenzenden Bahntrasse sind für die Gebäude und die Freiflächen entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bezüglich der Lärmemissionen werden schallschutztechnische Maßnahmen an geplanten Gebäuden im Bauverfahren vorgesehen, um den Grenzwert des Regelfalls gemäß Immissionsschutz-Richtlinie des Landes einzuhalten und im Flächenwidmungsplan die Kennzeichnung „Lärmbelastete Flächen“ festgelegt.

Das bestehende Biotop „Weiherwiesbach“ wird von Bauland-Gewerbegebiet in Grünland-Erholungsgebiet umgewidmet und aufgewertet.

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Maßnahmen des Landesentwicklungsprogramms im Speziellen zum Kapitel B Siedlungswesen ist somit gegeben.

### **Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden, Aktualisierung und Fortschreibung 2012:**

In der „Planungskarte 1: Funktionale Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ befindet sich die geplante Umwidmungsfläche in der sogenannten „Zentralen Stadt“ und im Nahbereich zum „Mittleren Städtischen Zentrum“ im Bereich der Sterneckkreuzung. Im Sinne des grundsätzlichen Ziels für die stadregionale Siedlungsentwicklung der „*punktuellen Verdichtung und Stärkung der Funktion Wohnen*“ entspricht das Vorhaben in diesem Punkt dem Regionalprogramm.

Entlang der Bahntrasse wird als Verbindung zwischen Anton-Graf-Straße und Fürbergstraße ein neues Teilstück eines öffentlichen Geh- und Radwegs errichtet und die angrenzende Biotopfläche „Weiherwiesbach“ aufgewertet. Der öffentliche Freiraum wird damit aufgewertet und verfolgt somit das grundsätzliche Ziel: *„Die Lebensqualität der Bevölkerung soll durch siedlungsnahen Freiflächen gesichert und die regionale Vernetzung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur angestrebt werden. Ein Lebensraum der kurzen Wege soll Erholung in räumlicher Nähe ermöglichen.“*

Das Bauvorhaben entspricht somit den genannten grundsätzlichen Zielen des Regionalprogramms.

### **3.3. Aussagen und Übereinstimmung mit dem REK 2007**

#### **Allgemeines Funktionskonzept**

- A.2.2. *Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt Salzburg durch Neuerrichtung von Wohnungen im angestrebten Ausmaß von 8.100 Wohneinheiten im Zeitraum von 2005 bis zum Jahr 2014.*
- A.2.2.1. *Nutzung vorhandener Flächenpotentiale durch maßvolles und qualitätsbetontes „Weiterbauen im Bestand“ (siehe Plan 1.14). Dabei ist nach Möglichkeit ein „Verdichtungsgewinn“ für alle StadtteilbewohnerInnen durch zusätzliche, frei zugängliche Freizeit- und Sozialinfrastruktur anzustreben. ...*
- A.2.2.7 *Sicherstellung der Wohnfunktion mit einem hohen Anteil an gefördertem Mietwohnbau (Richtwert: 75%, inkl. Mietkauf) ....*
- A.2.4. *Schaffung eines ausreichenden Angebotes an geförderten Mietwohnungen entsprechend dem Wohnungsleitbild, GR-Beschluss vom 6.7.2005, mit mindestens 300 Mietwohnungen jährlich.*
- A.2.4.1 *Sicherstellung eines hohen Mietwohnungsanteils von mind. 50% über privatrechtliche Vereinbarungen.*
- A.2.4.3. *Errichtung von 3.000 neuen Mietwohnungen im Zeitraum 2005–2014 entsprechend dem Bedarfsdeckungsmodell für Mietwohnungen (siehe Kap. 1.4.).*

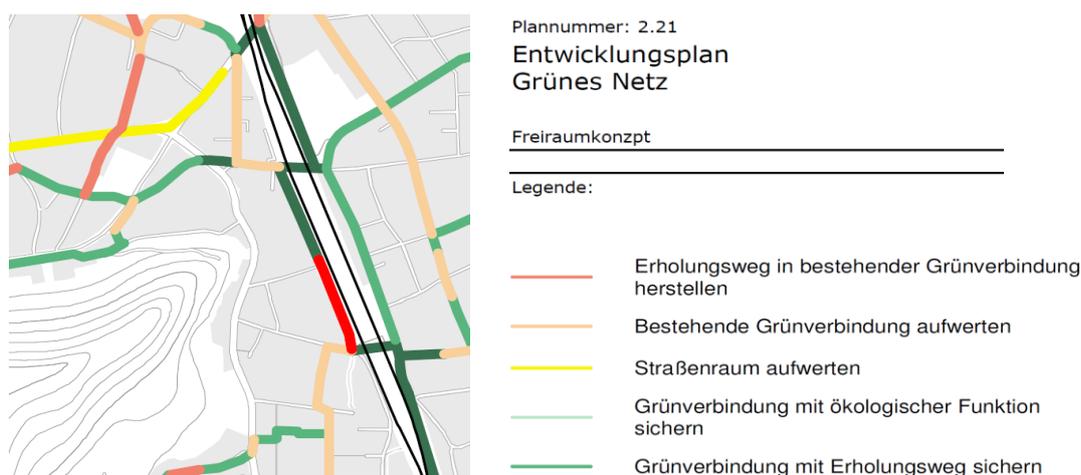
Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht den genannten Festlegungen im Allgemeinen Funktionskonzept des REK 2007, da es sich um Errichtung von insgesamt 155 Wohnungen handelt. Davon sind 75% (115 Wohnungen) für den geförderten Mietwohnbau vorgesehen. Diese zwingenden Festlegungen werden mit dem abzuschließenden Raumordnungsvertrag sichergestellt.

Ergänzend zur Wohnnutzung werden zusätzliche Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung mit einer neuen Geh- und Radwegverbindung verfügbar.

## Freiraumkonzept

*B.3.37. Sicherung, Aufwertung und Weiterentwicklung des Grünen Netzes als wichtiger Erholungsraum und Gestaltelement der Stadt Salzburg auch weiterhin in Abstimmung mit dem Rad- und Gehwegenetz.*

Der Entwicklungsplan des „Grünen Netzes“ zeigt, dass entlang der Bahn ein Erholungsweg in einer bestehenden Grünverbindung herzustellen ist. Diese bestehende Grünverbindung steht in Zusammenhang mit dem Biotop „Weiherwiesbach“, das durch die geplante Herstellung eines Erholungswegs für Fußgänger und Radfahrer aufgewertet wird. Die Lage eines öffentlichen Fuß- und Radwegs wird im Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ getroffen. Dem Bauvorhaben kann im Sinne des Freiraumkonzepts besonders in den genannten Punkten zugestimmt werden.



## Siedlungs- und Ortsbildkonzept

*C.1.1.2. Langfristig ist eine den Zentren, Entwicklungsachsen bzw. Gewerbeschwerpunkten adäquate Widmungskategorie anzustreben. Widmungskonform genutzte andere Bereiche können in der bestehenden Widmungskategorie belassen werden.*

*C.1.1.6 Als Zentren und Entwicklungsachsen werden festgelegt (siehe Plan 3.02): ....*

*C. Stadtteilzentren:*

*Stärkung der stadtteilbezogenen Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion.*

*C-3 S-Bahnhaltestelle „Gnigl“/ Linzer Bundesstraße*

*F. Entwicklungsachse 1. Ordnung:*

*- Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion.*

*- Übernahme von stadtteilbezogener Versorgungsfunktion.*

*Münchner Bundesstraße/ Ignaz-Harrer-Straße/ ...*

*C.2.4.4. Zur Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Qualitäten sind Architekturverfahren (Gutachterverfahren, Wettbewerbe etc.) bei größeren oder stadtbildrelevanten Vorhaben anzustreben.*

*C.2.7.4. Bei größeren Bauvorhaben (ab ca. 10 Wohneinheiten) ist zur Verbesserung des Freiraumangebots die Errichtung von Tiefgaragen anzustreben.*

Auf die geplante Umwidmung von Gewerbegebiet in „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ im Bereich der Fürbergstraße/ Anton-Graf-Straße wird im REK 2007 kein Bezug genommen, da es zur Zeit der Erstellung des REKs keinen aktuellen Anlass zur Umstrukturierung der Fläche gab.

In der gutachterlichen Stellungnahme zur Begründung eines Siedlungsschwerpunktes wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben innerhalb des zur Kernstadt zuordenbaren Siedlungsraums mit dem Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt bei der S-Bahn-Haltestelle Gnigl und der Entwicklungsachse 1. Ordnung, die Sterneckstraße, liegt.

Zur Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Qualitäten wurde eine städtebauliche Studie erstellt und ein 2-stufiges Architekturverfahren durchgeführt. Zur Verbesserung der Freiraumsituation ist zur Unterbringung der KFZ-Stellplätze eine Tiefgarage geplant. Auf Basis des Räumlichen Entwicklungskonzepts 2007 ist als Leithöhe von maximal 5 Vollgeschossen auszugehen. „Punktueller Unter- bzw. Überschreitungen dieser Leithöhen sind im Einzelfall möglich bzw. zu prüfen, müssen jedoch städtebaulich und architektonisch argumentierbar sein“, siehe REK 2007, Siedlungs- und Ortsbildkonzept, 3.3 Städtebauliche Gestaltung und Bebauungsdichte. Für die Bebauungsstruktur wird eine „mittlere Körnung“ als Ziel definiert, d.h. in der vorherrschenden Bebauungsstruktur durch maßstabsangepasste Volumina verträgliche Struktur. Demnach entspricht das Vorhaben dem Siedlungs- und Ortsbildkonzept.



Quelle: REK 2007, Siedlungs- und Ortsbildkonzept

#### 4. Umweltfachliche Vorprüfung mit Umwelterheblichkeitsprüfung

Europaschutzgebiete: Von den Maßnahmen ist kein Europaschutzgebiet betroffen.

Schwellenwertprüfung: Die Umwidmungsfläche im Ausmaß von ca. 4,1 ha liegt in der Kategorie „Sonstiges Bauland“ unter dem Schwellenwert von 5 ha.

##### Punkt 1: Prüfung der Geringfügigkeit einer Planänderung für das Vorhaben

	Trifft zu	Trifft nicht zu
A) Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.		X
B) Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung oder Fortschreibung eines Plans dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden.		X
C) Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.		X

##### Punkt 2: Prüfung des Vorliegens einer Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe für das zu Punkt 1 bezeichnete Vorhaben

Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten.		X
---	--	---

Punkt 3: Begründung für die Ergebnisse von Prüfungen nach Punkt 1 und 2:  
 Nachdem es sich bei geplantem Bauvorhaben nicht um eine geringfügige Änderung handelt, aber den festgesetzten Schwellenwert von 5 ha deutlich unterschreitet, ist die geplante Flächenwidmungsplan-Änderung einer Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 5a Abs 2 ROG 2009 zu unterziehen.

## Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Grundlage für die Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 5a Abs 4 ROG 2009 bzw. die Beurteilung der Umwelterheblichkeit in 12 Sachgebieten bilden folgende Gutachten sowie eigene Erhebungen der MA 5/03-Stadtplanung und Verkehr:

- Schalltechnische Untersuchung, Gutachter 5, 10.7.2018 und 25.10.2019
- Verkehrsgutachten, Gutachter 3, Okt. 2018 und Gutachter 4, Nov. 2019
- Bodenuntersuchungen, Gutachter 6, 16.12.2014 und Gutachter 7, 21.3.2011
- Naturschutz-Stellungnahme, MA 5/03, 8.5.2018

Sachgebiet		Bestandserhebung und Struktur-analyse (Kurzbeschreibung)	Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				Begründung
			nicht gegeben	gering gegeben	gegeben	erheblich gegeben	
1	Landschaftsstruktur und -bild	Nicht relevant.	X				
2	Vegetation und Tierwelt	Nicht relevant.	X				
3	Erholungsnutzung und Grünflächen	Da das Areal bisher betrieblich genutzt wurde, stand es bisher nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung.  Auf dem Areal befinden sich keine nennenswerten Grünflächen.	X				Durch die Umwidmung eines Grünstreifens entlang der angrenzenden Bahntrasse und die Errichtung eines neuen Geh- und Radwegs wird die Erholungsfunktion erheblich aufgewertet.  Grünflächenabzug und der Rückwidmung von Gewerbegebiet in Grünland-Erholungsgebiet.
4	Lebensräume und Biotope	Entlang der östlichen Bauplatzgrenze verläuft das Biotop „Weiherwiesbach“, begradigter Hügellandbach, begleitender Baumstreifen mit ca. 20 Bäumen (Bestehende Asphaltierungen im Kronenradius)	X				Aufwertung des Biotops durch Umwidmung in Grünland-Erholungsgebiet. Entsiegelung von bestehenden Asphaltflächen geplant.
5	Kulturgüter- und Ortsbild	Nicht relevant.	X				
6	Geologie und Baugrundeignung	Nicht relevant, da Fläche bereits bebaut.	X				
7	Boden	Verdachtsfläche Altstandort „Mineralöl-Satran“ (ehemalige Betriebstankstelle)			X		Sanierungsmaßnahmen aus wasserrechtlicher Sicht zur Herstellung der Baugrundeignung wurden von der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde (Ordnungsamt) festgestellt und sind vom Bauwerber zur Erlangung eines wasserrechtlichen Bescheids durchzuführen.
8	Land- und Forstwirtschaft	Nicht relevant	X				

Sachgebiet		Bestandserhebung und Struktur-analyse (Kurzbeschreibung)	Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				Begründung
			nicht gegeben	gering gegeben	gegeben	erheblich gegeben	
9	Wasser und Wasserwirtschaft	Die grundwasserführende Bodenzone wurde zwischen -2,40 und -2,60 m unter GOK festgestellt.  Bezüglich Verdachtsfläche Altstandort siehe Sachgebiet Boden	X				Bei keiner der untersuchten Proben wurden Überschreitungen von Maßnahmenschwellenwerten gemäß ÖNORM S2088-1 festgestellt. Es ist somit von keiner Gefährdung des Schutzguts Grundwasser auszugehen.  Bereichsweise ist mit leicht erhöhten Deponierungskosten im Falle von Aushubtätigkeiten zu rechnen.
10	Naturräumliche Gefährdungen	Nicht relevant.	X				
11	Lärm	Das Untersuchungsgebiet wird akustisch vom Eisenbahnverkehr bestimmt. Die Immissionsschutzrichtlinie des Landes sieht für die geplante Widmungskategorie „Bauland-Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ die Einhaltung bzw. Herstellung des Regelfalls mit 55 dB tags und 45 dB nachts vor. In Anknüpfung an den Siedlungsschwerpunkt ist eine Anhebung an die Grenzwerte des Kerngebiets mit 60 dB tags und 50 dB nachts gerechtfertigt.  Entlang der Bahnlinie liegt der Schallpegel über der Handlungsstufe 2. Dadurch sind aufwendige Maßnahmen zur Erreichung von regelfallähnlichen Schallimmissionen und Freiraumschutz erforderlich.			X		Im Flächenwidmungsplan erfolgt die Kennzeichnung „Lärmbelastete Fläche“ gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009. Im Zuge des Bauverfahrens sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß Immissionsschutz-Richtlinie festzulegen.  Im Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ werden entsprechende Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes festgelegt. Diese werden im zu erstellenden Bebauungsplan der Aufbaustufe konkreten Gebäuden zugeordnet.
12	Luft	Wohnbebauungen sind bezüglich der Belastung durch NO <sub>2</sub> Werte bis 35 µg/m <sup>3</sup> zulässig.	X				Bei den geplanten Baukörpern wird die NO <sub>2</sub> -Belastung von 35 µg/m <sup>3</sup> nicht überschritten.

**Conclusio:** Es ist keine Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, da die Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen eine Summe von 16 Punkten ergibt.

## 5. § 18 ROG - Vereinbarung

Am 3.2.2020 wurde die gegenständliche Raumordnungsvereinbarung vom Bauwerber, der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. unterfertigt.

Wesentliche Inhalte der Raumordnungsvereinbarung sind:

- Errichtung von ca. 9.600 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche für den geförderten Mietwohnbau mit Vergaberecht der Stadt für mindestens die Hälfte der geförderten Mietwohnungen (ca. 4.800 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche).
- Grundabtretung für die Straßenverbreiterung in der Anton-Graf-Straße, ca. 230 m<sup>2</sup>.
- Grundabtretung für den Grünflächenabzug, ca. 1.390 m<sup>2</sup>.

- Errichtung eines Fuß- und Radwegs (Breite 3 m) entlang der östlichen Bauplatzgrenze zwischen Anton-Graf-Straße und Fürbergstraße.
- Zustimmung zur Asphaltentfernung innerhalb des Biotops „Weiherwiesbach“.

## 6. Bisheriger Verfahrensablauf

### 6.1. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

Für die Änderung des Flächenwidmungsplans ist das Verfahren gemäß § 65 ROG 2009 anzuwenden. Der Vorbehalt von 9.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für den geförderten Mietwohnbau wird mittels § 18 ROG – Vereinbarung als Bedingung für die Umwidmung gemäß gegenständlichem Flächenwidmungsplanentwurf sichergestellt.

### 6.2. Verständigung der Grundeigentümer

Die MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr hat mit Schreiben vom 5.12.2019 (ON 39) die Eigentümer\*innen (Zustelladressen der Grundsteuerbescheide) der im betroffenen Planungsgebiet liegenden Grundstücke gemäß § 68 Abs 2 Z 1 ROG 2009 über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe verständigt. Zudem wurden diese informiert, dass innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung dieser Verständigung schriftliche Anregungen zur Erstellung des Entwurfs des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes schriftlich bei der MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr eingebracht werden können. Innerhalb Frist wurden keine Anregungen abgegeben.

### 6.3. Vorbegutachtung und Stellungnahme durch Landesplanung

Mit Schreiben vom 5.12.2019 wurde um Stellungnahme angesucht. Das Amt der Salzburger Landesregierung teilte folgende raumplanungsfachliche Zusammenfassung mit:

*„Zur UEP: Der Einschätzung kann nicht zugestimmt werde. Das Sachgebiet BODEN ist als gegeben zu bewerten, da sich eine Verdachtsfläche im ggst. Planungsgebiet (GP 149/3 und 149/6) befindet (siehe Stellungnahme Umweltschutz). Bei Bauland Betriebsgebiet handelt es sich um keine lärmsensible Widmungskategorie. Ist dennoch eine Kennzeichnung Lärm möglich? Im Süden des Planungsgebietes grenzt Bauland Gewerbegebiet an. Die Prüfung der Verträglichkeit von Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wohnbauland (Förderbarer Wohnbau) ist dem eingereichten Akt nicht zu entnehmen. Es wird ersucht, die Abstimmung mit der FD Verkehrsplanung zu suchen, bevor das Verfahren weitergeführt wird. ...“*

#### **Auf die Stellungnahme des Landes wird folgendermaßen reagiert:**

##### Kenntlichmachung „Verdachtsfläche-Altstandort“:

Die Zuständigkeit für Verdachtsflächen in der Stadt Salzburg liegt bei der Bezirksverwaltungsbehörde bzw. in gegenständlichem Fall beim Amt für öffentliche Ordnung, mit dem umgehend Kontakt aufgenommen wurde. Aus wasserrechtlicher Sicht sind Sanierungsarbeiten notwendig, die in Zusammenhang mit einem wasserrechtlichen Bescheid eingefordert werden, sodass die Baulandeignung der gegenständlichen Fläche hergestellt werden kann. Die Verhandlung ist lt. Auskunft des Ordnungsamtes für Juli/ Aug. 2020 geplant.

##### Kennzeichnung „Lärmbelastete Fläche“:

Nachdem es sich bei der geplanten Flächenwidmung „Bauland-Betriebsgebiet“ nicht um eine lärmsensible Widmungskategorie handelt, entfällt die Kennzeichnung.

##### „Bauland-Gewerbegebiet“ südlich angrenzend:

Die Verträglichkeit zwischen der geplanten Widmungskategorie „Bauland-Förderbarer Wohnbau“ und der bestehenden „Bauland-Gewerbegebiet“ in der südlichen Dreiecksfläche des Planungsgebiets ist dadurch gegeben, dass die Haupteinfahrt für den motorisierten Individualverkehr zur geplanten Tiefgarageneinfahrt über diese Fläche führt. Weiters ist dort

eine zentrale unterirdische Abfallsammlung geplant. Die nächstgelegene geplante Wohnnutzung ist von gegenständlicher Widmungsgrenze mindestens 50 m entfernt. Die konkreten Festlegungen zur Bebauung erfolgen im Bebauungsplan der Aufbaustufe.



Zufahrt Tiefgarage Wohnbau Fürbergstr.



Ausschnitt geplante Flächenwidmung

#### Verkehrliche Verbesserungsmaßnahmen zur Anbindung an die Fürbergstraße (B150):

Die Hauptproblematik bei allen möglichen Verkehrsmaßnahmen in der Fürbergstraße (B150) ist die Verfügbarkeit von Flächen für eine Straßenverbreiterung, da an die B150 ausschließlich Privatgrundstücke grenzen. Auch sind in diesem Bereich aktuell keine Bauvorhaben bzw. Bauplatzänderungen bekannt. Eine Flächenenteignung zur Straßenverbreiterung ist im Sinne des Betriebsschutzes nicht beabsichtigt.

Als die fachlich sinnvollste, verkehrssicherste und flächensparendste Lösung wurden die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der B150 sowie die Verbreiterung des südseitigen Geh- und Radwegs auf ca. 3 m erkannt (siehe Kapitel 1.6.2.). Die dafür erforderliche Teilfläche des Privatgrundstücks 149/4 KG Aigen gehört zum dort ansässigen Möbelhandelsbetrieb, mit dessen Geschäftsführung aktuell vereinbart wurde, dass bei einer allfälligen Betriebserweiterung bzw. -umbau gegenständliche Fläche der Stadtgemeinde für eine Straßenverbreiterung zur Verfügung gestellt werden soll. Diese Betriebserweiterung bzw. die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist jedoch nur auf der Grundlage entsprechender Festlegungen im (aktuell in Überarbeitung befindlichen) Räumlichen Entwicklungskonzept möglich.

Zur Darstellung des betrieblichen bzw. baulichen Erweiterungspotentials und der damit verbundenen Gestaltung des Vorfelds sowie der verkehrlichen Bedürfnisse wurde von der MA 5/03 in Abstimmung mit der Geschäftsführung des Möbelhandelsbetriebs eine Bebauungsstudie beauftragt. Das Ergebnis soll die Grundlage zur Umsetzung der genannten Straßenverbreiterung mit Berücksichtigung bzw. Aufwertung der angrenzenden Nutzung bilden.

#### **6.4. Stellungnahme des Regionalverbands**

Parallel zum Antrag auf Vorbegutachtung bzw. Vorweggenehmigung an das Land wurde der Regionalverband (RVS) auch über die geplante Änderung informiert (ON 38), entsprechend § 65 Abs 3 ROG 2009 während der Auflage der Entwürfe.

Seitens des RVS wurde mitgeteilt, dass die beabsichtigte Widmungsänderung nicht im Widerspruch zu den überörtlichen Planungsfestlegungen des Regionalprogrammes steht.

#### **6.5. Öffentlichkeitsarbeit**

Vor der politischen Beschlussfassung zur öffentlichen Auflage erfolgte die Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 65 ROG 2009 in Form eines Postwurfs und mit Plakaten im öffentlichen Straßenraum im erweiterten Planungsgebiet mit Ankündigung einer Bürgerversammlung am 14.1.2020. Der Entwurf des Flächenwidmungsplans sowie der Entwurf des Bebauungsplans der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ wurden in dieser Bürgerinformationsveranstaltung am 14.1.2020 in Zusammenhang mit der Präsentation des Ergebnisses des Archi-

tekturwettbewerbs vorgestellt. Am Informationsabend am 14.1.2020 haben rund 50 Bürger\*innen und mehrere Planungsausschussmitglieder teilgenommen.

## 6.6. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Entwürfe mit Kundmachung im Amtsblatt Folge 2/2020 vom 14.2.2020 war für den Zeitraum 24.2.-23.3.2020 geplant, musste aber wegen COVID-19-Maßnahmen abgebrochen werden. Die neuerliche öffentliche Auflage, kundgemacht in der 36. Kundmachung der Landeshauptstadt Salzburg vom 6.5.2020, fand im Zeitraum 21.5.-18.6.2020 statt.

Über die öffentliche Auflage wurde im Stadtgebiet mit einem Postwurf informiert.

Parallel zur neuerlichen öffentlichen Auflage in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7 (eingeschränkter Parteienverkehr in den Amtsräumen aufgrund der Covid-19-Maßnahmen) wurden alle erforderlichen Unterlagen (insbes. Amtsbericht, Entwürfe zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans [FWP-Inselpart, Mappenblatt, FWP-Legendenblatt, FWP-Hilfsplan sowie Beiblatt, Bebauungsplan], Auszug Amtsblatt) auf der Homepage der Stadtgemeinde zur Verfügung gestellt.

## 6.7. Einwendungen zur öffentlichen Auflage

Innerhalb der Frist wurden zwei Einwendungen (Einwender 1 – ON 62 und Einwender 2 – ON 63) eingebracht. Einwender 1 brachte die inhaltlich gleiche Einwendung zweimal ein, einmal während der ersten (COVID-19 bedingt) abgebrochenen Auflage und einmal bei der wiederholten Auflage. Einwender 2 brachte die inhaltliche gleiche Einwendung dreimal ein, während sowie nach der ersten Auflage und bei der zweiten Auflage:

### Von Einwender 1 wird Folgendes eingewendet:

*„1. Laut den der Einschreiterin vorliegenden Informationen weist die Fürbergstraße täglich ca. 26000 Fahrten mit Fahrzeugen auf. Im Rahmen eines eingeholten Verkehrsgutachtens sei ermittelt worden, dass durch die geplante Baumaßnahme, also die Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 160 Wohneinheiten, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 370 Fahrten stattfindet. Der gesamte Verkehr im Zusammenhang mit dem neu zu errichtenden Wohngebäude führt von der Kreuzung Fürbergstraße/Eberhard-Fugger-Straße (B150) kommend an der Liegenschaft Fürbergstraße 47 der Einschreiterin vorbei zum neu zu errichtenden Wohnquartier. Will man in die andere Richtung, also von dem neu zu errichtenden Wohnquartier bzw. der Liegenschaft der Einschreiterin, in die Eberhard-Fugger-Straße oder Fürbergstraße einbiegen, ist dies bereits jetzt nur mit erheblichen Schwierigkeiten und Wartezeiten im Kreuzungsbereich möglich. Schließlich ist die Fürbergstraße bzw. im weiteren Verlauf die Eberhard-Fugger-Straße (B150) enorm frequentiert und hat - von der Liegenschaft der Einschreiterin kommend - die Fürbergstraße im Kreuzungsbereich mit der Eberhard-Fugger- bzw. Fürbergstraße Nachrang. Gerade das Abbiegen nach links funktioniert schon jetzt teilweise überhaupt nicht mehr. Dies führt aktuell dazu, dass sich im vorgenannten Kreuzungsbereich ständig mehrere Fahrzeuge hintereinander aufstauen. Durch die geplante Baumaßnahme und das damit verbundene weit erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich diese Problematik noch weiter verschärfen, es ist ein langer Rückstau Richtung Liegenschaft der Einschreiterin mehrmals pro Tag zu befürchten.*

*2. Nach dem Informationsstand der Einschreiterin sollen die entsprechenden Änderungen ohne Vorliegen bzw. Erarbeitung eines gesonderten Verkehrskonzeptes für dieses „Nadelöhr“ erfolgen. Die Erstellung eines Verkehrskonzeptes wäre jedoch absolut erforderlich. Dabei ist gerade zu berücksichtigen, dass nicht der gesamte Verkehr der Fürbergstraße/Eberhard-Fugger-Straße im Verhältnis zu dem durch das neue Wohnquartier auftretenden Verkehrsaufkommen zu betrachten ist, sondern muss vielmehr der Bereich der Fürbergstraße vom neuen Wohnquartier bzw. der Liegenschaft der Einschreiterin bis zur Kreuzung Fürbergstraße/Eberhard-Fugger-Straße einer isolierten Betrachtung unterzogen werden. Auch der zu entartende enorme Baustellenverkehr mit Großfahrzeugen zur Errichtung des*

*Wohnquartiers verschärft die vorbeschriebene Situation abermals, auch dies wurde bis dato offenbar in keiner Weise berücksichtigt.*

*3. Ferner ist völlig unklar, wie und wo die im gesetzlichen Ausmaß zu errichtenden Parkplätze und Besucherparkplätze für das neue Wohnquartier errichtet werden, die Einschreiterin befürchtet, dass zahlreiche Eigentümer, Mieter, Besucher, Lieferanten, etc. des Wohnquartiers ihre Fahrzeuge auf Parkplätzen der Einschreiterin abstellen könnten. Diese Parkflächen der Einschreiterin können nämlich zu den Betriebszeiten tagsüber nicht abgeschränkt werden.*

*4. Jedenfalls hat die Einschreiterin berechnete Interessen an der Erhebung dieser Einwendungen, weil die Einschreiterin und insbesondere auch die Mieter der Einschreiterin sowie deren Kunden durch die beschriebene Problematik der Verkehrs-Situation mit erhöhtem Lärm, Staus, Abgasen, Zeitverlust und allfälligen Umsatzeinbußen durch mangelnde Erreichbarkeit des Geschäftslokals konfrontiert wären. Gleiches gilt für die Liegenschaft EZ 100436, KG 56537 Salzburg, hinsichtlich derer die Einschreiterin Eigentümerin der Wohnungseigentumsobjekte Büro 7, 8, 9 und 10 ist. Die Liegenschaft liegt ebenfalls an der Fürbergstraße gegenüber jener Fläche, die umgewidmet werden sollen.*

*Es wird daher zusammenfassend beantragt, von der entsprechenden Änderung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes der Grundstufe Schallmoos-Süd 14/G1/N1 im Bereich zwischen der Fürbergstraße und der Anton-Graf-Straße abzusehen bzw. eine Änderung nur nach Erstellung eines Verkehrskonzeptes (insbesondere auch für den Zeitraum der Bauphase), mit welchem der vorbeschriebene Kreuzungsbereich entlastet wird, vorzunehmen und die Einschreiterin schriftlich davon in Kenntnis zu setzen."*

#### **Stellungnahme des Amtes:**

In Zusammenhang mit dem gegenständlichen Wohnbauvorhaben wurden zwei Verkehrsgutachten erstellt, das lokale Verkehrskonzept der Fa. consens vom 30.10.2018 zum konkreten Wohnbauprojekt und das kleinräumige Verkehrskonzept „Fürbergstraße“ von der Fa. ko-mobile mit dem Abschnitt der B150 von der Sterneckkreuzung bis zur Ederkreuzung. Mit folgenden Ergebnissen:

Das Linksausbiegen aus der Fürbergstraße auf die B150 ist derzeit mangels ausreichender Zeitlücken nur erschwert möglich und wird in Zukunft aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse, beengten Platzverhältnisse und des bestehenden hohen Verkehrsaufkommens auf der B150 voraussichtlich kaum verbessert werden. Daher wird die Abfahrt vom Wohnbau der Heimat Österreich in Richtung Süden über die Gaisbergstraße empfohlen und tangiert somit nicht das Grundstück des Einwenders.

Das Linksabbiegen von der B150 funktioniert in der Praxis besser als es die Berechnung nahelegt, weil entgegenkommende Fahrzeuglenker oftmals kooperativ agieren und wartende Fahrzeuge abbiegen lassen. Dieses Verhalten ist in der Berechnung nicht abbildbar. Es ist gemäß Verkehrsgutachter davon auszugehen, dass der Kfz-Verkehr nach Realisierung des Projekts in ähnlicher Qualität wie im Bestand abgewickelt werden kann.

Bezüglich der Befürchtung, dass zu wenig Parkplätze errichtet würden, wird berichtet, dass vorschriftsmäßig die nach dem Bautechnikgesetz erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die Wohnnutzungen (1,2 KFZ-Stellplätze pro Wohnung) im Baubescheid dem Bauwerber zur Errichtung vorgeschrieben wird.

#### **Amtsvorschlag zur Einwendung:**

Die Einwendung soll nicht berücksichtigt werden.

**Von Einwender 2 wird Folgendes eingewendet:***„1. Beachtung der Widmungsgrenzen:*

*Geht man davon aus, dass nördlich des Grundstückes 1847/7 eine dichte Wohnverbauung geplant ist, dann ergibt sich für das GSt 1847/7 eine nördliche Widmungsgrenze mit einer Widmung, die das Herstellen von Wohnungen erlaubt. Geht man davon aus, dass östlich des Grundstückes 1847/7 die Bahntrasse liegt und direkt anschließend daran eine Widmung „erweitertes Wohngebiet“ vorliegt, dann grenzt das Grundstück 1847/7 widmungsbezogen bereits zur Hälfte an Bereiche, wo Wohnungen erlaubt und/oder gegeben sind.*

*2. Tatsächliche Nutzung des Bereiches, der nördlich der Mauracherstraße liegt und im Norden von einem Teil der Fürbergstraße begrenzt ist: ...*

*Die Mehrheit der Liegenschaften in diesem Bereich sind Wohnhäuser, obwohl hier eine Widmung Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die überwiegende Fläche in diesem Bereich wird für Wohnzwecke genutzt, wovon vor ca 10 Jahren ein größerer Teil umgewidmet wurde (Eine Wohnbaugesellschaft und ein privater Bauträger haben eine Umwidmung erreichen können). Eine Änderung der Flächenwidmung wird auch dann geboten sein, wenn die tatsächliche Nutzung sich im Laufe der Jahre verändert hat.*

*3. Grundstück 1847/7 als erweitertes Wohngebiet/Kerngebiet:*

*Durch die Widmungsänderung des Grundstückes 1847/7 in ein Gebiet, in dem Wohnungen erlaubt sind, ergibt sich eine Einbindung in das derzeit zur Änderung geplante nördlich gelegene Wohn-Gebiet. Da erkennbar ist, dass der große Einfluss von gemeinnützigen und privaten Baugesellschaften immer wieder zu Umwidmungen führt, die privaten Personen und/oder kleine Bürgern nicht genehmigt werden. Neben dem politischen Einfluss scheint auch das Argument bedeutsam zu sein, dass „günstiger Wohnbau“ mit-angeboten wird. Dieses Kriterium vermag zwar ein privater Bauträger auf Grund seines Gewinnmaximierungsbedürfnisses nicht zu erfüllen. Wir aber als Grundstückseigentümer sind bereit, über eine Preisobergrenze bei zu verkaufenden (und/oder zu vermietenden) Wohnungen gerne zu sprechen.*

*4. Bereich nördlich der Mauracherstraße und südlich eines Teiles der Fürbergstraße:*

*Um die Wohngebiete südlich der Mauracherstraße zu verbinden mit dem nördlich der Fürbergstraße 44 geplanten Wohnbauvorhaben, macht es einen Sinn, das gesamte Gebiet nördlich der Mauracherstraße (und bis zur Fürbergstraße) als erweitertes Wohngebiet auszuweisen. Der Betrieb, der überwiegend im Handelsbereich tätig ist, kann sodann als „Gewerbegebiet“ und/oder als „Gebiet für Handelsgroßbetriebe“ ausgewiesen werden.*

*5. Grundstücke 1847/7 und 1847/9 als erweitertes Wohngebiet:*

*Eine Widmungsänderung bezüglich der Grundstücke 1847/7 und 1847/9 in erweitertes Wohngebiet führt dazu, dass der nördlich der Fürbergstraße 44 gelegene geplante dichte Wohnbau verbunden wird mit dem vor einigen Jahren umgewidmeten Bereich betreffend Grundstück 1847/3 und dem südlich der Mauracherstraße gelegene Wohngebiet. Auch diese Variante führt zu einer sinnvollen Arrondierung.*

*Für alle obigen Ausführungen gilt gemeinsam: In einem erweiterten Wohngebiet sind auch Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelastigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen. Eine Widmungsänderung in Richtung erweitertes Wohngebiet ist also im konkreten Fall durch das Gesetz gedeckt. Wir beantragen höflich, die o.a. Anregungen zu berücksichtigen und den vorhandenen Widmungsbedarf zu decken.“*

**Stellungnahme des Amtes:**

Die Einwendung richtet sich nicht gegen die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans, sondern argumentiert mit der Bestandsnutzung und der aktuellen Entwicklung dieses Stadtgebiets mit zunehmender Wohnnutzung für die Umwidmung in eine Wohngebietskategorie. Die Einwendung wird daher eher als Anregung verstanden.

Sie beinhaltet außerdem den Wunsch nach eine Erweiterung des Planungsgebiets nach Süden, im Speziellen die Umwidmung der Grundstücke 1847/7 und 1847/9, beide KG Salz-

burg, von „Bauland-Gewerbegebiet“ in eine Wohngebietskategorie. Diese Anregung ist grundsätzlich nachvollziehbar, denn für eine Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, des beengten Straßennetzes und der großen Entfernung bis zum nächsten Autobahnanschluss problematisch. Im Unterschied zum Bauvorhaben der Heimat Österreich befindet sich der einzige produzierende Gewerbebetrieb in diesem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grundstücken 1847/7 und 1847/9, beide KG Salzburg. Diese widmungskonforme Nutzung darf nicht durch eine benachbarte Umwidmung für Wohnnutzung eingeschränkt werden. Außerdem dürfen „Bauland-Gewerbegebiet“ und eine Baulandwidmungskategorie für Wohnnutzung raumordnungsfachlich grundsätzlich nicht aneinandergrenzen. Sollte aber eine Absiedlung des Gewerbebetriebs in Aussicht stehen, kann eine Umwidmung projektbezogen und natürlich mit Sicherstellung der bodenpolitischen Zielsetzungen bezüglich leistbarem Wohnens geprüft werden.

#### **Amtsvorschlag zur Einwendung:**

Die Einwendung soll nicht berücksichtigt werden.

## **7. Anfallende Kosten**

Gemäß Kostenschätzungen vom 19.11. und vom 11.12.2019 wurden folgende Kosten seitens der MA 6/04 sowie vom Naturschutz-Sachverständigen abgeschätzt.

<b>Maßnahme</b>	<b>Kosten in Euro</b>	<b>Träger der Kosten</b>
Errichtung Fuß- und Radweg	34.000,-	Bauträger
Pflege/ Erhaltung/ Beleuchtung Fuß- und Radweg (180 m)	pro Jahr 2.100,-	Stadtgemeinde
Errichtung Straßenverbreiterung Anton-Graf-Straße (230 m <sup>2</sup> )	ca. 60.000,-	Stadtgemeinde
Aufwertung Biotop „Weiherwiesbach“ (Asphaltentfernung, Humus, Besämung)	ca. 5000,-	Naturschutz

Die notwendigen Budgetmittel werden nach Maßgabe des von der MA 6 einschätzbaren Realisierungshorizonts im Rahmen der mittelfristigen Budgetplanung durch diese fristgerecht angemeldet. Durch diesen Beschluss werden keine unmittelbaren Folgekosten ausgelöst. Allfällige Kosten, die durch die Pflege, Erhaltung und Beleuchtung des neuen Fuß- und Radwegs sowie durch die Errichtung der Straßenverbreiterung in der Anton-Graf-Straße entstehen können, sind von den jeweils zuständigen Fachabteilungen anzumelden.

## 8. Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes 1997 entsprechend der planlichen Darstellung ON 64 und die Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 14/G1/N1“ entsprechend der planlichen Darstellung ON 52, jeweils für den Bereich zwischen der Fürbergstraße und der Anton-Graf-Straße, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:  
Dipl.-Ing. Claudia Kaiser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:  
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:  
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand:  
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbauer

Elektronisch gefertigt

Die Bürgermeister-Stellvertreterin:  
Dr. Barbara Unterkofler, LL.M.

Beilagen: (alle Übrigen siehe die jeweilige ON im Akt)

- 1.) Hilfsplan zum Beschluss, ON 65
- 2.) Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos - SÜD 14/G1/N1“, ON 52
- 3.) Nicht öffentliche Daten

Ergeht an: (6)

1. MD/01 - Gemeinderatskanzlei
2. MD/04 - Wirtschaft, Beteiligungen und Grundstücke
3. MA 3/03 - Wohnungsamt
4. MA 4/00 - Finanzdirektion
5. MA 6/00 - Baudirektion
6. MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>