



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
Ema Sauramo, M.A.
Tel. +43 662 8072 2217

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/63074/2019/016

8.6.2021

Betreff
Aufstellung des Bebauungsplans der Aufbaustufe
„Kauftreff Itzling - 1/A1“
Bereich Itzlinger Hauptstraße 93A
Gst 1765 und 1766, alle KG Bergheim II
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

(Veröffentlichung im Internet)

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.042 m² und befindet sich im nördlichen Stadtteil Itzling. Das Baufeld liegt zwischen der Itzlinger Hauptstraße (Bergheimer Landesstraße L118) im Osten, der Salzburger Lokalbahn im Westen und dem Alterbach im Süden. Auf die Landesstraße entfallen aktuell ca. 606 m². Dazu kommt eine Fläche im Ausmaß von rund 24 m² für die Landesstraßenerweiterung. Das Baufeld umfasst somit ca. 6.412 m² und besteht aus dem Grundstück 1766 und Teilen des Grundstückes 1765, beide KG Bergheim II.

Das im Planungsgebiet bestehende Einzelhandels- und Bürozentrum „Kauftreff Itzling“ soll ausgebaut bzw. aufgestockt werden. Der gesamten Baukörper, also Alt- und Neubau, soll mit einer neuen, perforierten und vorgehängten Fassade „umhüllt“ werden, wodurch das Gebäude ein modernes Erscheinungsbild verliehen bekommt und als „Tor zur Stadt“ diese Stadteinfahrt von Norden aufwerten soll.

Es sollen ca. 3.000 m² neue Nutzfläche (zusätzlich zum bestehenden Einzelhandelszentrum) entstehen, welche für Büronutzungen vorgesehen ist. Genaue Nutzer*innen stehen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Für das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe das Erfordernis von Aufbaustufen gemäß § 27 Abs 2 lit a ROG 1992 („Großprojekte“) festgelegt, weshalb auf Basis einer konkreten Bauabsicht die Erstellung eines Aufbaustufenplans eingeleitet wurde.

Mit gegenständlichem Amtsbericht wird der Entwurf des Bebauungsplans der Aufbaustufe „Kauftreff Itzling – 1/A1“ zur Behandlung und Beschlussfassung vorgelegt.



Abb 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot), genordet.



Abb 2: Bestandsgebäude aus südlicher Blickrichtung.



Abb 3: Bestandsgebäude aus nördlicher Blickrichtung.

Die neuen Dachflächen sollen begrünt werden, schaffen somit mehr Retentionsflächen als bisher und leisten einen positiven Beitrag zum örtlichen Mikro-Klima.

Außerdem soll die barrierefreie Benutzung des „Kauftreffs“ durch die zwei vorher erwähnten Erschließungskerne (mit jeweils Treppenhaus und Fahrstuhl) verbessert sowie auch mehr überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich angeboten werden. Diese Optimierung der Erschließungssituationen soll die Benutzung eines Verkehrsmittels aus dem Umweltverbund für Besucher*innen bzw. Arbeitnehmer*innen der Anlage attraktiveren.

2. Grundlagen für die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, idgF.

Räumliches Entwicklungskonzept 2007 (REK 2007):
Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Flächenwidmungsplan 1997 (FWP 1997):

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stammfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet aktuell Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet“ aus.

Weiters sind folgende Nutzungsbeschränkungen gemäß § 43 Abs 1 Z 1 ROG 2009 kenntlichgemacht:

- ein Bauverbotsbereich zur Lokalbahn,
- eine Verdachtsfläche gemäß des Altlastensanierungsgesetzes 1989:
Altstandort „Tanklager Reichl“,
- ein Hochwasserabflussgebiet (HQ 100) im südlichen Planungsgebiet angrenzend an den Alterbach,
- eine Gefahrenzone „gelb“ Flussbau angrenzend an den Alterbach.



Abb 6: Auszug aus dem FWP 1997

Bebauungsplan (BPL):

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Itzling-Nord 2/G1“ seit 16.09.1997 in Wirksamkeit.

Für das relevante Teilgebiet „B“ sind eine Bauhöhe von vier Vollgeschoßen, eine Baufluchtlinien zur Itzlinger Hauptstraße, eine Baumassenzahl (BMZ) von 3,15 – 4,5 sowie eine Fläche für die Bundes-/Landesstraßenerweiterung im Ausmaß von 24 m² festgelegt.

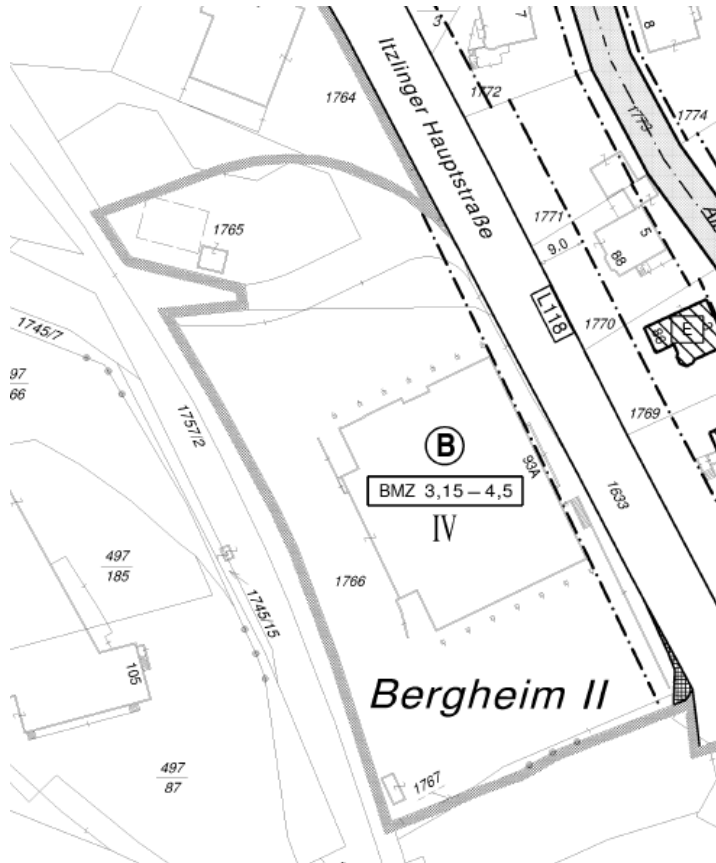


Abb 7: Auszug aus dem BPL der Grundstufe „Itzling-Nord 2/G1“

Bauplatzerklärung:

Der rechtskräftige Bauplatz von 1987 reicht im Süden bis zur Regulierungslinie des Alterbaches gemäß Wasserrechtsbescheid des Amtes der Salzburger Landesregierung (Zahl: 1/01-25.817/8-1985). In diesem Bereich ist auch ein 4 m breiter Servitutstreifen entlang des Alterbaches zum Befahren für die Gerinnerhaltung bzw. Betreuung festgelegt. Im Osten grenzt der Bauplatz direkt an die Bergheimer Landesstraße.

Der rechtskräftige Bauplatz liegt im Westen außerdem zum Teil im Bauverbots- und Feuerbereich der Salzburger Lokalbahn. Für jegliche Bauungen in diesem Bereich ist eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

2.2. Bestandserhebung

Diese wurde gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 durchgeführt (ON 1). Ein Höhenplan mit den Höhenangaben der umliegenden Bebauung ist dem Amtsbericht beigelegt. Als weitere Grundlage für die Bebauungsplanung bzw. Festlegungen betreffend den Freiraum wurden die Bestandsbäume aufgenommen und bewertet (ON 2).

Auszugsweise Wiedergabe der Bestandsbeschreibung des Planers (ON 3):

„Von der Itzlinger Hauptstraße aus gesehen, tritt der Bestand derzeit 2-geschoßig in Erscheinung. [...]

Südlich und westlich wurde die Liegenschaft abgegraben, der Baukörper tritt dort 3-geschoßig in Erscheinung.[...]

Die Bebauung im Umfeld setzt sich aus heterogene Siedlungsstrukturen und Gewebebauten verschiedener Art zusammen. Östlich befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuserstrukturen, die an der Goethestraße in 6-geschoßige Wohnbauten münden. Westlich der Itzlinger Hauptstraße findet man diverse Gewerbebauten, die höhenmäßig im Silo des Raiffeisenverbandes münden."

An den nördlichen Teil des Planungsgebietes grenzt Grünland, welches zwischen dem Planungsgebiet und der West-Autobahn liegt.

2.3. Projektunterlagen

Der Entwurf des Bebauungsplans der Aufbaustufe wurde nach den vorliegenden Projektunterlagen vom 02.09.2019, 31.10.2019 und 13.05.2020 (ON 3) erstellt.

2.4. Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde durch den Gestaltungsbeirat (GBR) in der 224. Sitzung abschließend behandelt.

Die städtebauliche Einordnung wie auch die architektonische Gestaltung des Projektes wurde durch den Gestaltungsbeirat beurteilt und eine positive Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben (ON 14).

Auszug aus der Stellungnahme vom 12.05.2020 (224. Sitzung):

„[...] Der Außenraum, der aufgrund der Lage am Alterbach landschaftliche Bezüge aufweist, ist nur in äußerst geringem Maße entsiegelt worden und immer noch weitgehend von Pragmatismus und einer Maximierung von Parkplätzen geprägt. Dies wird zur Kenntnis genommen, insbesondere, da die zur Ausführung gelangende Dachbegrünung eine Kompensation dieser fehlenden Entsiegelung des Geländes darstellt. [...] Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird positiv beurteilt. [...]"

2.5. Mobilitätskonzept

Grundsätzlich werden in dem vom Bauwerber eingeforderten Mobilitätskonzept (ON 6) die vorhandenen verkehrlichen Rahmenbedingungen, die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und das öffentliche Radwegenetz sowie die Erreichbarkeit des Standortes mit motorisiertem Individualverkehr über das öffentliche Straßennetz beschreiben, analysiert und bewertet.

Im Gutachten werden die Beschäftigtenanzahl im Bestand untersucht und Prognosen zur Zahl an Beschäftigten nach der geplanten Aufstockung aufgestellt, wodurch das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt wird. So wird der im voll ausgebauten Zustand gesetzlich geforderte Stellplatzbedarf des ruhenden motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs dem prognostizierten tatsächlichen Bedarf gegenübergestellt.

2.5.1. Verkehrliche Aufschließung

Die Aufschließung des Bauplatzes erfolgt ab der Itzlinger Hauptstraße über eine 6 m breite Privatstraße nördlich des Bauplatzes. Der Privatweg kreuzt die Trasse der Lokalbahn und führt zu weiteren gewerblich genutzten Liegenschaften zwischen der Salzach und dem Planungsgebiet.

Über die Privatstraße können alle Kfz- und überdachten Fahrradabstellplätze erreicht werden. Da das Gelände des Bauplatzes tiefer als jenes der Itzlinger Hauptstraße liegt und zum Alterbach hin abfällt, wird ebenfalls ein außenliegendes Treppenhaus mit Fahrstuhlanlage im südlichen Bereich des Bestandbaues neu errichtet, wodurch sowohl Fußgänger*innen als auch Fahrradfahrer*innen das tiefere Niveau von der Itzlinger Hauptstraße erreichen können.

2.5.2. Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz

Westlich des „Kauftreffs“ verläuft die Salzburger Lokalbahn in Richtung Oberndorf. Die Haltestelle „Maria Plain-Plainbrücke“ ist fußläufig nur 170 m vom Gebäudekomplex entfernt. Zudem verkehren die O-Buslinie 6 (Haltestelle „Itzling West – Parsch“ in 100 m Entfernung) und die Buslinie 111 (Sbg. Hauptbahnhof – Michaelbeuern in 370 m Entfernung) im Nahbereich, wodurch insgesamt eine gute fußläufige Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht. Für zukünftige Angestellte und/oder Kund*innen der angedachten Büroflächen bietet dies eine gute Möglichkeit, den Standort mit dem ÖPNV zu erreichen.

Auszug aus dem Mobilitätskonzept vom 12.02.2020:

„Nördlich entlang des Alterbachs verläuft ein Geh- und Radweg, der eine Verbindung zwischen dem Treppelweg entlang der Salzach und der Itzlinger Hauptstraße darstellt. Eine Radwegverbindung zwischen Salzach und Kauftreff Itzling besteht auch entlang eines Weges unmittelbar südlich angrenzend an die Trasse der A1 West Autobahn.“

Entlang der Itzlinger Hauptstraße verläuft westseitig (auf Seite des Kauftreffs) ein baulich von der Fahrbahn getrennter Gehsteig. Ostseitig entlang der Itzlinger Hauptstraße verläuft ein baulich von der Fahrbahn getrennter Geh- und Radweg in bzw. von Richtung Bergheim.“

Der Bauplatz ist also für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen attraktiv und sicher erschlossen und nahegelegene Angebote des ÖPNV können zusätzlich genutzt werden, um alle wesentlichen Einrichtungen des Einzelhandels- und Bürozentrums zu erreichen.



Abb 8: Lage von Haltestellen des ÖPNV und von angrenzenden Radrouten (grün) , Darstellung des Verkehrsplaners

2.5.3. Kfz-Stellplätze

Laut Stellplatzverordnung 2016 der Stadt Salzburg sind für das gegenständliche Projekt auf Basis der Projektunterlagen (ON 3) insgesamt 78 Kfz-Abstellplätze erforderlich.

Derzeit bestehen auf dem Bauplatz selbst 117 Kfz-Stellplätze und außerhalb des Bauplatzes 15 Stellplätze, insgesamt somit 132 Kfz-Stellplätze.

Um die Herstellung von überdachten Fahrradabstellplätzen im Außenraum zu ermöglichen, entfallen laut Mobilitätskonzept 17 dieser Kfz-Stellplätze.

Im geplanten Projekt werden auf dem Bauplatz also 100 Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen. Mit den 15 Stellplätzen außerhalb des Bauplatzes stehen künftig insgesamt 115 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Die geforderte Anzahl an Stellplätzen kann auf dem Areal nachgewiesen werden.

2.5.4. Fahrradstellplätze

Gemäß Anlage 2 des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 (BauTG 2015) sind, unterteilt in die unterschiedlichen Nutzungskategorien, insgesamt 158 Fahrradstellplätze erforderlich.

Durch die eingeschränkten Platzverhältnisse am Bauplatz können die insgesamt durch den Bestand und die Aufstockung gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze für Fahrräder nicht hergestellt werden.

Eine Reduktion der Stellplatzschlüssel für Fahrräder, abweichend von den Schlüsselzahlen gemäß Anlage 2 des BauTG 2015, wurde daher angestrebt und die Praxistauglichkeit durch ein externes Verkehrsplanungsbüro untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass sich in der abendlichen Spitzenstunde zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 53 Stellplätzen ergibt.

Die im Bebauungsplan festgelegten Reduktionen der Stellplatzschlüssel für Fahrräder sind in erster Linie anhand dieser plausiblen Prognose begründet. Im Mobilitätskonzept wird zudem mit der Lagegunst bezüglich der guten fußläufigen Anbindung an das Liniennetz des Öffentlichen Verkehrs (Haltestelle der Lokalbahn und Bushaltestellen) argumentiert. Es sind somit insgesamt 70 Stellplätze im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, davon 50 überdacht.

2.5.5. Ver- und Entsorgung

Um den durch die Aufstockung erhöhten Bedarf an Lagerraum für Müll abzudecken, soll die bestehende Mülleinhausung im Südwesten des Planungsgebietes erweitert werden.

2.6. Lärmemissionen / Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Einwendungsbehandlung (siehe dazu unten 6.) wurde ein schalltechnisches Projekt in Form von Schallpegelmessungen und schalltechnischen Immissionsprognosen vom Einschreiter angefordert. Ziel war es zu untersuchen, ob bei den Liegenschaften an der Albert-Schweiger-Straße, insbesondere bei Hausnummer 5, mit erheblichen bzw. unzumutbaren Schallpegelerhöhungen durch die Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Einzelhandelszentrums zu rechnen sei.

Auszug aus dem schalltechnischen Projekt vom 08.10.2020:

„Die Simulationsberechnungen zeigt, dass die Aufstockung (Obergeschoß 2 bis Obergeschoß 4) nicht zu einer Pegelerhöhung an den Nachbargebäuden führt. [...].

Die Erweiterung der Bestandskubatur im südlichen und nördlichen Teil des Gebäudes Einfluss auf eine Pegelerhöhung an den Nachbargebäuden haben. Vergleicht man die Neubaukubatur wie in der Entwurfsplanung dargestellt mit der Neubaukubatur mit nur einem Obergeschoß (Abbildung 5) zeigt sich, dass Reflexionen des Obergeschoß 2 bis Obergeschoß 4 keinen Einfluss auf die Nachbargebäude haben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Reflexion, ausgehend vom Straßenverkehr, die von der Fassadenfläche der Obergeschoße 2 bis 4 abstrahlen über die Nachbargebäude hin-wegstrahlen und diese nicht mehr direkt treffen und somit zu keiner Pegelerhöhung beitragen.“

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die geplante Aufstockung nicht zu Erhöhungen von Immissionspegelwerten bei den Nachbargebäuden führt, allerdings die geplanten neuen Erschließungstrakte im nördlichen und südlichen Bereich. Dies allerdings auch nur bewirkt durch die Baumasse im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß.

Als Lösung zur Reduktion der Schallpegelerhöhung an den Liegenschaften zwischen der Itzlinger Hauptstraße und der Albert-Schweiger-Straße kann folgender Auszug aus der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 24.03.2021 angeführt werden:

„Werden an der südlichen und nördlichen Erweiterung (Stiegenhäuser) der Bestandskubatur im Bereich bis einschließlich des 1. OG schallabsorbierende Materialien an der Ostfassade verwendet, ergibt sich rechnerisch keine Erhöhung der wahrnehmbaren Schallemissionen für die gegenüberliegenden Nachbargrundstücke.

In der Berechnung wurden für den Außenbereich geeignete Akustikplatten mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad $\alpha_w = 0,95$ angesetzt.“

Der Bebauungsplanentwurf stützt sich auf die schalltechnische Untersuchung vom 08.10.2020 (und den Ergänzungen vom 10.03.2021 und 24.03.2021) eines dafür qualifizierten Ingenieurs (ON 20).

Diese Untersuchung wurde von der Amtssachverständigen der MA 5/02 überprüft.

Die im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf getroffene Festlegung „Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009)“ stellt gemäß den Untersuchungen eine zielführende Maßnahme zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft dar, so dass keine unzumutbaren Pegelerhöhungen zu erwarten sind.

2.7. Verdachtsfläche zum Altstandort „Tanklager Reichl“

Im Zuge der Grundlagenermittlung zur Bebauungsplanerstellung wurde beim Referat für Abfallwirtschaft und Umweltrecht (Abteilung 5: Natur- und Umweltschutz) des Amtes der Salzburger Landesregierung bezüglich der Eintragung im Verdachtsflächenkataster eine Stellungnahme eingeholt.

Auszug aus der Stellungnahme vom 20.07.2020 (ON 22):

„Gemäß unserer Kenntnis handelt es sich bei dem Altstandort „Tanklager Reichl“ um ein ehemaliges Mineralöllager. Bei Tätigkeiten dieser Branche kann der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden solche Altstandorte als Verdachtsflächen geführt.“

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht!

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen werden. Von Seiten der Republik Österreich sind derartige ergänzende Untersuchungen gem. §13 (1) Altlastensanierungsgesetz geplant, ein Start dieser Arbeiten ist jedoch noch nicht absehbar.

Bei der Nutzung eines Altstandorts ist grundsätzlich zumindest folgendes zu beachten:

- *Im Bereich eines Altstandorts ist mit kontaminiertem Material zu rechnen.*
- *Bei einer Änderung der Nutzung können sich durch kontaminiertes Material zusätzliche Gefahrenmomente ergeben.*
- *In Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Bauvorhaben bzw. der Befestigung von Oberflächen ist zu berücksichtigen, dass in Abhängigkeit der Art der Ableitung der Niederschlagswässer Schadstoffe mobilisiert werden können.*
- *Aushubmaterial im Bereich eines Altstandorts kann erheblich kontaminiert sein.*
- *Das Grundwasser im Bereich des Standorts kann verunreinigt sein.“*

Die verantwortlichen Planer wurden über diese Stellungnahme und die darin aufgelisteten, zu berücksichtigenden Punkte informiert.

Aufgrund der Verdachtsfläche werden bei der Projektumsetzung und den Vorgaben des Bebauungsplanes keine umfangreichen Entsiegelungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen, um einen Eingriff in das Grundwasserregime und somit eine mögliche Mobilisierung von Schadstoffen zu vermeiden.

2.8. Überflutungsfläche (HQ100) gemäß Gefahrenzonenplan „Alterbach“

Angesichts dessen, dass geplante Baumaßnahmen, insbesondere das neue Treppenhaus mit Fahrstuhl anschließend an den südlichen Bereich des Bestandsgebäudes, im Bereich eines 100-jährlichen Hochwassergebiets (HQ100) liegen, ist vom Bauwerber die Abklärung der Bebaubarkeit mit der gewässerbetreuenden Dienststelle der Bundeswasserbauverwaltung beim Amt der Salzburger Landesregierung notwendig (Referat 7/02 – Schutzwasserwirtschaft). Allfällige Auflagen zum Schutz vor Gefahren in Bezug auf die gelbe Gefahrenzone sind allenfalls im behördlichen Bewilligungsverfahren zu erheben (z.B. lokaler Hochwasserschutz am Gebäude; Objektschutz).

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs der Aufbaustufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 18.06.2020 kundgemacht (55. Kundmachung, Jahrgang 2020) und der Entwurf vom 29.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 öffentlich aufgelegt (ON 18).

Über die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs, in den Schaukästen an der Straßenfront des Amtsgebäudes Auerspergstraße 7, wurden die umliegenden Bewohner per Postwurf (ON 18) informiert.

Während der öffentlichen Auflagen waren der Bebauungsplanentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist für das vorliegende Projekt gemäß §§ 50 Abs 3 Z 2 iVm 53 Abs 1 ROG 2009 aufzustellen, da im maßgeblichen Bebauungsplan der Grundstufe eine entsprechende Festlegung getroffen worden ist.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „Itzling-Nord 2/G1“

In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

Der vorliegende Bebauungsplan der Aufbaustufe berücksichtigt die grundsätzlichen Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe und legt projektbezogen Bebauungsbedingungen fest.

Der Gestaltungsbeirat hat das geplante Projekt und den Bebauungsplanentwurf positiv beurteilt. (ON 14).

Die geplante Bebauung kommt folgenden Raumordnungsgrundsätzen gemäß § 2 Abs 2 ROG 2009 nach:

- Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen

Den Zielen und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 hinsichtlich Sicherung und Ausbau des Wirtschaftsstandortes Salzburg, sowie der bestehenden Betriebe unter Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten wird entsprochen.

Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan ist nicht gegeben.

Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen nicht gestört.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie zur Itzlinger Hauptstraße (bzw. Bergheimer Bundesstraße B118) wird weitgehend unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe über-

nommen. Im Bereich der Ostfassade wird sie um ca. 0,7 m in Richtung Landesstraße verschoben, um die Fassadensanierung und -umgestaltung des Bestandsbaues zu ermöglichen.

5.2. Baumassenzahl - BMZ (§ 56 Abs 1 ROG 2009)

Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit wird von der Grundstufe in Form einer Baumassenzahl (BMZ) in Höhe von 3,15 – 4,5 unverändert übernommen.

5.3. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Auf dem Bauplatz werden insgesamt 6 Höhenfenster festgelegt.

Für das gesamte Gebiet außerhalb der Höhenfenster 1 bis 5 beläuft sich die maximale Höhe auf 3,0 Meter und bezieht sich auf das gewachsene Gelände. Dadurch soll die Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. für überdachte Fahrradabstellplätze oder die Erweiterung der Mülleinhausung, auf dem ungleichen Gelände ermöglicht werden.

Das Niveau der Bezugsebene für die Höhenfenster 1 bis 5 beträgt 417,66,00 Meter über Adria. Dies entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens des bestehenden Erdgeschoßes.

Höhenfenster 1 mit maximal 4,5 m über der Bezugsebene ermöglicht zum einen den Bau einer Auskragung inkl. Brüstung zur Unterbringung von 20 Fahrradabstellplätzen nahe des geplanten Treppenhauses mit Fahrstuhlanlage im südlichen Bereich des Planungsgebietes. Das Höhenfenster erstreckt sich ebenfalls über die bestehende, überdachte Rampeanlage an der Westfassade des Bestandsbaues.

Höhenfenster 2 mit maximal 9 m über der Bezugsebene umfasst die Dachterrassenfläche oberhalb des Bestandsbaues zwischen den 4 neuen Quadranten.

Die 4-geschoßigen Bauteile sind mit insgesamt 16,50 m bzw. 17,00 m begrenzt (Höhenfenster 3 bzw. 4) und der nordwestliche, 5-geschoßige Quadrant ist mit einer Maximalhöhe von 20,00 m (Höhenfenster 5) festgelegt.

Für Photovoltaik- und Solaranlagen sowie für technisch erforderliche Dachaufbauten wird eine maximale Höhe von 1,50 m über der fertigen obersten Dachhaut festgelegt.

5.4. Aus- und Einfahrt von Garagen, Stellplätzen (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Die Aus- und Einfahrt wird entsprechend der bisherigen Erschließung festgelegt.

5.5. Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge am Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es dürfen maximal 100 oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Bauplatz errichtet werden.

5.6. Lage und Mindestanzahl von Radabstellplätzen auf Freiflächen am Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es sind mindestens 20 oberirdische Radabstellplätze in dem entsprechend ausgewiesenen Bereich auf der Freifläche zu errichten.

5.7. Lage und Mindestzahl von überdachten Radabstellplätzen am Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es sind mindestens 50 überdachte Radabstellplätze in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen am Bauplatz zu errichten.

5.8. Standplätze für Abfallbehälter, Altstoffcontainer (§ 53 Abs 2 Z 16 ROG 2009)

Im entsprechend ausgewiesenen Bereich befindet sich bereits die bestehende Mülleinhausung. Die erforderliche Erweiterung der Einhausung soll durch die Festlegung „Stand-

plätze für Abfallbehälter, Altstoffcontainer“ in entsprechend ausgewiesenem Bereich ermöglicht werden.

5.9. Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

Da die vorgehängte Fassade ein wesentliches gestalterisches Merkmal der Gebäudesanierung darstellt, wird die Umsetzung dieser festgelegt.

5.10. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Erhaltung von 5 Einzelbäumen wird vorgeschrieben. Die 4 straßenbegleitenden Eschen entlang der Itzlinger Hauptstraße sind im Straßenraum ortsbildprägend und demnach zu erhalten. Gemäß Empfehlung aus der Baumbewertung (ON 2) wird in diesem Bereich der aktuell sehr enge Grünstreifen erweitert, um ein vitales Wachstum der Bäume für die nächsten Jahrzehnte zu gewährleisten. Aufgrund der guten Gesamtbeurteilung der im nördlichen Teil befindlichen Esche soll diese ebenfalls verpflichtend erhalten werden.

5.11. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von 2 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einem Bewässerungssystem im Wurzelbereich wird an entsprechenden Stellen vorgeschrieben. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

Aktuell befinden sich an Stelle der Pflanzgebote 2 Linden, welche jedoch aufgrund der Kfz-Stellplätze viel zu beengte Baumscheiben aufweisen. Da die im Bereich des Pflanzgebots bestehenden Bäume nur eine mittelfristige Lebenserwartung aufweisen, soll nach Ablauf des Lebenszyklusses eine Ersatzpflanzung erfolgen.

5.12. Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes (§ 53 Abs 2 Z 17 ROG 2009)

Im ausgewiesenen Bereich sind ab dem Erdgeschoß bis einschließlich des 1. Obergeschoßes schallabsorbierende Materialien an der Ostfassade bei geschlossenen Bauteilen zu verwenden (siehe hierzu Punkt 2.6). Der mittlere Schallabsorptionsgrad α_w des Materials muss $\geq 0,95$ betragen.

5.13. Besondere Festlegungen

- Besondere Festlegung BF 1:

Im ausgewiesenen Bereich innerhalb der Höhenfenster 3 - 5 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratüberdeckung von mind. 10 cm vorzusehen.

Bei Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind Standortbedingungen zu schaffen und Pflanzen zu verwenden, die eine dauerhafte Entwicklung vitaler und gleichmäßiger Vegetationsbestände gewährleisten.

- Besondere Festlegung BF 2:

Gemäß § 38 Abs 3 BauTG 2015 werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015) wie folgt festgelegt:

- Fahrrad – Stellplätze für Büro- und Verwaltungsräume:
1 Stellplatz je begonnene 60 m² Nutzfläche
- Fahrrad – Stellplätze für Einkaufszentren mit Lebens- und Genussmittelangebot:
1 Stellplatz je begonnene 100 m² Verkaufsfläche
- Fahrrad – Stellplätze für Fitness-Studios (Kategorie „Veranstaltungs- und Versammlungsstätten“ der Anlage 2 zum BauTG 2015):
1 Stellplatz je begonnene 10 Besucherplätze

Siehe hierzu auch Punkt 2.5.6.

5.14. Deklarative Eintragung – Landesstraße

Der Verlauf der Landesstraße (Bergheimer Landesstraße, L 118) aus dem rechtswirksamen BPL der Grundstufe wird gemäß Punkt 2) des Bescheides zur Bauplatzerklärung vom 17.12.1987, Zahl 05/00/42110/2014/21 (ON 1) angepasst und entsprechend festgelegt.

5.15. Deklarative Eintragung – Verkehrsfläche Bundes- oder Landesstraßenerweiterung

Im Bereich Itzlinger Hauptstraße / Plainbrücke ist eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 24 m² als Verkehrsfläche zur Landesstraßenerweiterung ausgewiesen.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden 3 Einwendungen eingebracht.

6.1. Einwendung ON 13 (Einwender*in 1)

6.1.1. Flächenwidmung / Nutzung

Die Einwendung richtet sich gegen die geplante Büronutzung mit der Begründung, dass viele Büroflächen in der Umgebung leer stünden (z.B. beim Umspannwerk Hagenau). Statt der Aufstockung solle das Geld in die Sanierung der Verbindungsstraße parallel zur Autobahn zwischen Itzlinger Hauptstraße und dem Salzachkai investiert werden.

Stellungnahme des Amtes:

Die Möglichkeit der Errichtung von Büroflächen ist durch die bestehende Widmung „Bauland – Gewerbegebiet“ gegeben. Die Frage der Nutzung ist nicht Gegenstand des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung zur besagten Straßensanierung wird aber an die entsprechende Dienststelle weitergeleitet.

Ergebnis:

Es wird empfohlen, die Einwendung nicht zu berücksichtigen.

6.1.2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen / Luftschadstoffe

Inhalt der Einwendung ist die Befürchtung eines erhöhten Verkehrsaufkommens in der Itzlinger Hauptstraße und somit eine Verschlechterung der ohnedies schlechten Luftgüte in der Gegend.

Stellungnahme des Amtes:

Gemäß dem für das Bauvorhaben erarbeiteten Mobilitätskonzept werden Maßnahmen gesetzt, um das Verkehrsverhalten des Büro-Personals vom motorisierten Individualverkehr (MIV) weg zur ÖPNV- und Fahrradnutzung zu lenken, um somit den MIV zukünftig im Planungsgebiet möglichst gering zu halten. Folgende Maßnahmen werden im Mobilitätskonzept aufgelistet:

- Reduzierung der zugewiesenen Pkw-Stellplätze für das Personal bei gleichzeitiger Förderung zur verstärkten Nutzung des ÖPNV und des Fahrrades.
- Förderung von Fahrgemeinschaften
- Bereitstellung von Firmenfahrrädern
- Einkaufsaktionen für vergünstigte Fahrräder („Sammelbestellungen“)
- Fahrradservicegutscheine für das Personal
- Förderung der Nutzung des ÖPNV durch ermäßigte Fahrscheine
- Aushang der Fahrpläne des ÖPNV in den Büroräumlichkeiten
- Abstimmung der Dienstbeginnzeiten mit den Ankunftszeiten des ÖPNV, analog bei Dienstschluss

Durch diese Maßnahmen und ein vermehrtes Angebot an qualitativen Fahrradabstellanlagen im Planungsgebiet wird laut Berechnungen im Mobilitätskonzept die Gesamtanzahl an Pkw-Fahrten pro Tag nach den Aufstockungsmaßnahmen im Vergleich zu der Anzahl an Pkw-Fahrten im Bestand nicht erheblich ansteigen. Aufgrund der gutachterlich bestätigten, in

Bezug auf die einschlägigen Richtlinien, geringen Veränderung im Verkehrsgeschehen ist somit auch keine signifikante Zunahme der Schadstoffbelastung zu erwarten.

Ergebnis:

Es wird empfohlen, die Einwendung nicht zu berücksichtigen.

6.2. Einwendung ON 15 (Einwender*in 2)

In der Einwendung wird ein Haupteinwender benannt, welcher durch einen Rechtsanwalt vertreten wird. Außerdem haben 11 weitere Personen als „betroffene Nachbarn“ die Einwendung unterzeichnet. Die Einwendung richtet sich gegen folgende, unten aufgeführte Einwendungsinhalte.

6.2.1. Bauhöhe / Verschattung

Die Einwendung richtet sich gegen die vorgesehene Bauhöhe von 20,00 m bezogen auf einen Fixpunkt von 417,66 m.ü.A.

Es wird befürchtet, dass die geplanten Gebäudeteile der Aufstockung einen ausreichenden Lichteinfall in die Bebauung der Einwender und der Nachbarn verhindern werden. Auch wird ein enormer Schattenwurf über die besagten Liegenschaften befürchtet. Es wird die Einholung einer Beschattungsstudie eines befugten unabhängigen Sachverständigen gefordert.

Stellungnahme des Amtes:

Im Zuge der Kundmachung des Bebauungsplanentwurfes wurde auch bereits eine Besonnungsstudie im Schaukasten am Amtsgebäude Auerspergstraße 7 aufgelegt. Die Studie zeigte eindeutig, dass der Schattenwurf der Neubauteile um Mittag zu keiner Jahreszeit Schatten auf gegenständliche Liegenschaften entlang der Albert-Schweiger-Straße werfen.

Nachstehende Grafik veranschaulicht den Schattenwurf ab 15:00 Uhr zu den vier Jahreszeiten. Daraus ist ersichtlich, dass lediglich im Winter die Liegenschaften Albert-Schweiger-Straße 3 und 5 zur späten Nachmittagszeit durch einen Schattenwurf betroffen sind, wobei anzumerken ist, dass zu dieser Zeit bereits die Dämmerung eintritt.

Durch die Aufstockung kommt es gemäß Beschattungsstudie nur unter den ungünstigsten Bedingungen (Winter/Nachmittag) zu einer zusätzlichen Beschattung, wodurch aber nicht die Anforderungen nach einer ausreichenden Belichtung/Besonnung von Aufenthaltsräumen eingeschränkt werden.

Ungeachtet dessen besteht der gesetzliche Auftrag zu einer Siedlungsentwicklung nach innen (§ 2 Abs 2 Z 3 ROG 2009) und sollen vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Dies spricht für eine angemessene Aufstockung des Bestandsbaues zur Ausnutzung der laut Bebauungsplan der Grundstufe „Itzling-Nord 2/G1“ (seit 16.09.1997 in Wirksamkeit) festgelegten Baumassenzahl von 3,15 bis 4,5 bei der Entwicklung dieses Baulandes.

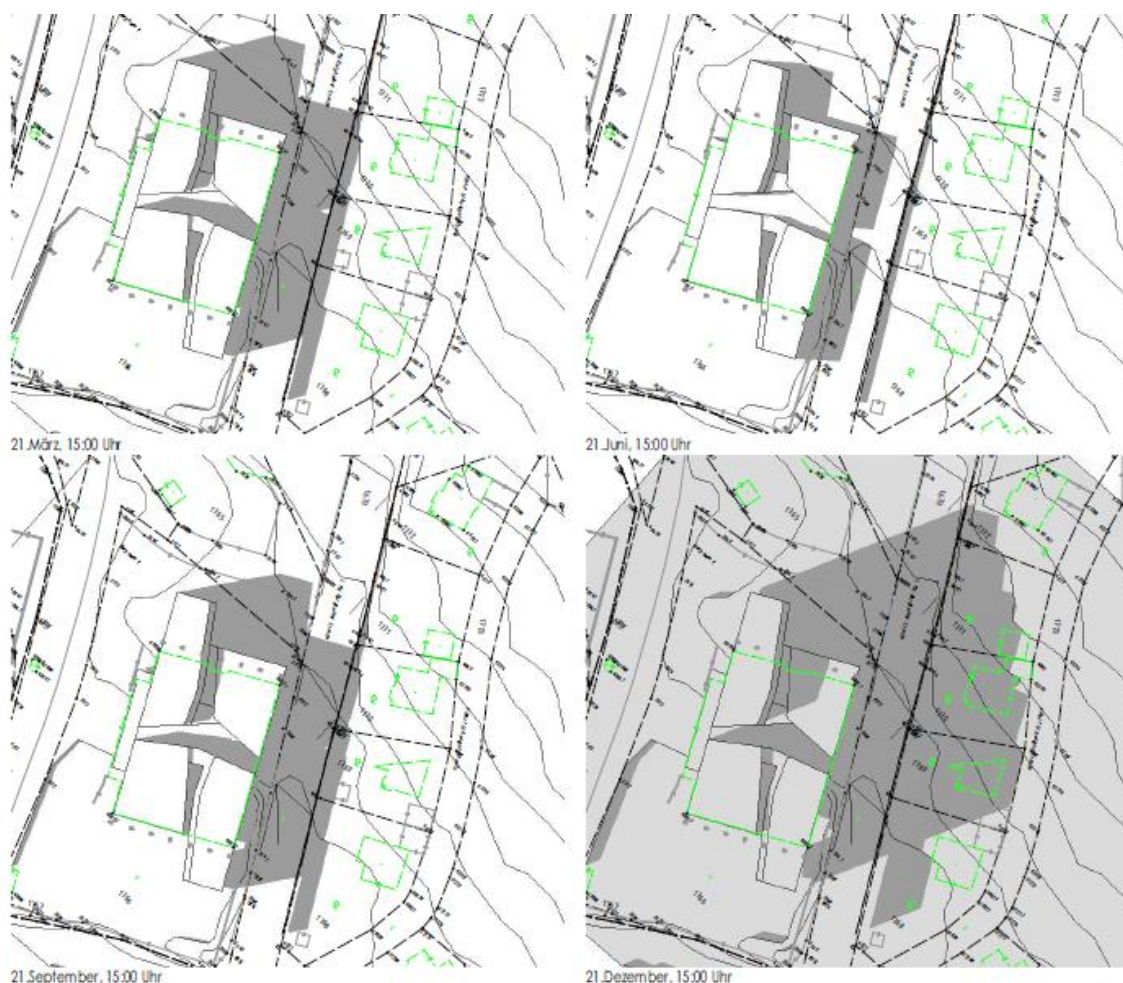


Abb 9: Auszug aus der Schattenstudie zur öffentlichen Auflage, Darstellung zur Simulation der Planer

Ergebnis:

Es wird empfohlen, die Einwendung nicht zu berücksichtigen.

6.2.2. Bauhöhe / Lärmemissionen

Die Einwendung richtet sich gegen die vorgesehenen Bauhöhen als auch gegen die nördliche und südliche Ausdehnung der Baumasse im Vergleich zum Bestandsbau.

Es wird befürchtet, dass die geplanten Gebäudeteile der Aufstockung wie auch die seitlichen Erweiterungen des Bestandsbaues durch die Erschließungstrakte zu einer erheblichen Zunahme der Lärmpegelwerte im Bereich der Liegenschaften Alber-Schwaiger-Straße 1 bis 5 führen könnten. Es wird die Einholung einer Lärmstudie gefordert.

Stellungnahme des Amtes:

Dahingehend wird auf die Ausführungen unter Kapitel 2.6. verwiesen.

Ergebnis:

Die Einwendung wurde dahingehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan ergänzend die Festlegung „Maßnahmen zu Zwecken des Immissionsschutzes“ verordnet wird.

Zum Thema Reduktion der Bauhöhe wird empfohlen, diesen Einwendungsinhalt nicht zu berücksichtigen.

6.3. Einwendung ON 23 (Einwender*in 3)

Die Einwendung wurde vom Projektanten selbst eingebracht und fordert dieser formell die reduzierten Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze für Fahrräder (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015) ein. Die exakten Schlüsselzahlen zur Reduktion der Fahrradabstellplätze waren im Mobilitätskonzept nicht vorhanden und wurden in Form der Einwendung nachgeliefert.

Stellungnahme des Amtes:

Siehe hierzu Kapitel 2.5.6.

Ergebnis:

Die Einwendung wurde durch die Festlegung einer geänderten Schlüsselzahl für Fahrräder berücksichtigt.

7. Anfallende Kosten

Aus den Festlegungen des Bebauungsplanes der Aufbaustufe resultieren keine unmittelbaren Kosten für die Stadtgemeinde Salzburg.

8. Amtsvorschlag

Der Stadtsenat möge gestützt auf Punkt 1.2.19. des Anhanges zur GGO beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe „Kauftreff Itzling - 1/A1“ für den Bereich Itzlinger Hauptstraße 93A, Gst 1765 und 1766, beide KG Bergheim II, entsprechend der planlichen Darstellung ON 19 beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Ema Sauramo, M.A.

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand:
Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Schmidbaur
Elektronisch gefertigt

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

- Beilage(n): 3
1. Bebauungsplan der Aufbaustufe (Beschlussplan)
 2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
 3. Höhenplan der umliegenden Bebauung

Ergeht an:
MD/01 - Gemeinderatskanzlei
MD 04 - Wirtschaft, Beteiligungen und Grundstücke
MA 1/01 - Amt für öffentliche Ordnung (Wasserrechtsbe
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>