



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072 2081
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Dipl.-Ing. Bernadette Dannerer, BSc
Tel. +43 662 8072 2365

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/41236/2021/013

14.6.2022

Betreff

Änderung des Flächenwidmungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe "ALTERBACH - 4 / G1" betreffend die Grundstücke 673/7, 674/17, 674/20, 674/39 KG Gnigl

Beschlussfassung über den Entwurf durch den Stadtsenat

Veröffentlichung im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet befindet sich in Gnigl zwischen Bachstraße und Alterbach im Abschnitt zwischen Gällegasse/Siedlerstraße und Bundschuhstraße. Es umfasst insgesamt 1,67 ha, von denen derzeit ca. 1,5 ha als „Bauland - Betriebsgebiet“ und ca. 0,14 ha als „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet sind. Entlang des Alterbachs ist ein kleiner Teil (ca. 275 m²) als „Grünland Erholungsgebiet“ gewidmet.

Die bisher im Planungsgebiet vorhandene Nutzung als Produktionsstandort wurde aufgelassen. In Folge dessen soll das Betriebsgebiet in Wohnbauland (Förderbarer Wohnbau) umgewidmet werden.

Gleichzeitig mit der Umwidmung wird der Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH - 4 / G1“ aufgestellt und damit nachstehende Verordnungen geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH 2/G2“
- Bebauungsplan der Grundstufe „GNIGL – NORD 8/G2“

Auf der Grundlage der Weisung des Bürgermeisters und der Bürgermeister-Stellvertreterin vom 22.2.2021 („Bodenpolitik und leistbares Wohnen“, AZ 90/03/45030/2019/009) wird eine vom gegenständlichen Verfahren mitumfasste zivilrechtliche Vereinbarung nach § 18 ROG 2009 abgeschlossen (weitere Informationen siehe Kapitel 2.4).



Ausschnitt aus dem Luftbild 2019

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Der Projektwerber ist Baurechtsnehmer auf 99 Jahre für die gegenständlichen Liegenschaften. Er plant die Gebäude des Produktionsbetriebs abzurechen und stattdessen ein Projekt mit rund 13.520 m² BGF leistbarem Wohnbau mit rund 170-180 Wohnungen zu errichten. Vom Grundeigentümer, der Privatstiftung Moser, ist beabsichtigt, weiterhin einen kleinen Fachmarkt für Bekleidung mit bis zu 650 m² Verkaufsfläche zu betreiben sowie zusätzliche Büro- und Werkstattflächen mit unterirdischen Lagerflächen zu errichten.

2. Grundlagen für die Änderung der Flächenwidmung und des Bebauungsplanes der Grundstufe

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, in der gültigen Fassung.

Flächenwidmungsplan 1997:

Der rechtswirksame Flächenwidmungsplan 1997 (GR-Beschluss 8.7.1998, Amtsblatt Folge 15/1998, S.2, Rechtswirksamkeit 18.8.1998, idgF der 163. Änderung, GR-Beschluss 3.11.2021, kundgemacht im Amtsblatt 126. Kundmachung Jahrgang 2021 weist für das

Planungsgebiet derzeit 1,5 ha als „Betriebsgebiet“ und 0,14 ha als „Erweitertes Wohngebiet“ aus. Entlang des Alterbachs ist ein kleiner Teil von 275 m² als „Grünland Erholungsgebiet“ gewidmet. Innerhalb des Grünlands sind ein Hochwasser Abflussgebiet (HQ 30 u. HQ 100) sowie eine rote und gelbe Gefahrenzone des Bundeswasserbaus kenntlich gemacht.



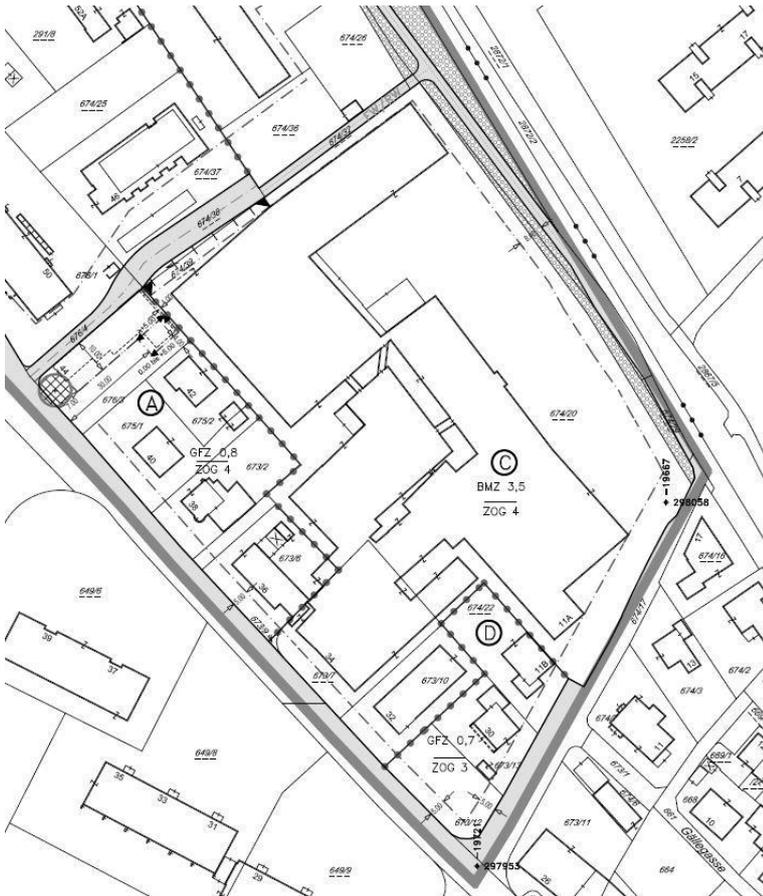
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan

Bebauungsplan:

Der rechtswirksame Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH 2/G2“ (GR-Beschluss vom 12.12.2012, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 24/2012, S. 3) weist im Planungsgebiet Gemeindefahrstraßen zur Erschließung und drei verschiedene Bereiche aus:

Für Teilgebiet A sind eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie 4 oberirdische Geschöße, für Teilgebiet C eine Baumassenzahl von 3,5 (BMZ) mit ebenfalls 4 oberirdischen Geschößen und für Teilgebiet D eine GFZ von 0,7 sowie 3 oberirdische Geschöße festgelegt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan der Grundstufe „GNI GL – NORD 8/G2“ (GR-Beschluss vom 02.06.1999, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 11/1999, S. 15) weist für das Planungsgebiet den Verlauf der östlich verlaufenden Gemeindefahrstraße aus.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe ALTERBACH 2/G2



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe GNIGL - NORD 8/G2

2.2. Bestandserhebung



Ausschnitt aus dem Luftbild

Das gegenständliche Planungsgebiet ist derzeit mit Lager- und Produktionshallen sowie Verkaufsflächen bebaut. Die Bauhöhe variiert im Planungsgebiet zwischen vier und 10 Metern, wobei die höchsten Hallen im Norden des Planungsgebiets zu finden sind. Die umgebende Bebauung ist von Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Planungsgebiets sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu finden. In der direkten Umgebung entlang der Bachstraße sowie südlich des Planungsgebiets sind bis zu dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser angeordnet. Die Wohnsiedlung auf der gegenüberliegenden Seite der Bachstraße teilweise fünf, teilweise sechs Geschosse auf.

Durch die städtebaulich integrierte Lage bzw. die umliegende Bebauung mit entsprechenden Anschlüssen ist eine ausreichende Anschlussmöglichkeit an das bestehende Strom-, Energie-, Wasser- und Kanalnetz der Salzburg AG gegeben.

2.3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Seitens des Fachamtes wurden städtebauliche Rahmenbedingungen für die Durchführung eines zweistufigen Wettbewerbs ausgearbeitet, welche im Gemeinderat am 07.07.2021 beschlossen wurden (AZ 43430/2021/009). In diesen wird auch die derzeit noch nicht in Rechtsform befindliche Grünflächenzahl als wichtige Kenngröße thematisiert.

2.4. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Eine Raumordnungsvereinbarung im Sinne des § 18 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 wird derzeit erarbeitet. Durch die Umwidmung, Dichteanpassung und dem Bestand ergeben sich insgesamt ca. 14.766 m² Bruttogeschoßfläche (siehe auch Punkt 4.2. der Städtebaulichen Rahmenbedingungen, Zahl: 43430/2021/9, Gemeinderatsbeschluss vom 7.7.2021). Von dieser Fläche ist laut folgender Flächenaufstellung für 13.788 m² eine ROG-Vereinbarung abzuschließen.

Gst.	Widmungskategorie (Dichte)		Fläche in m ²		neue m ² BGF aus	
	Bestand	geplant	Gst.	BGF	Widmung	Dichteanpassung
674/20	BE (BMZ 3,5)	FW (GFZ 0,9)	13.625	12.263	12.263	
	EW/L (GFZ 0,8)	EW/L (GFZ 0,9)	111	100		
	GL	GL	275	248		
673/7	BE (BMZ 3,5)	FW (GFZ 0,9)	634	571	571	

Gst.	Widmungskategorie (Dichte)		Fläche in m ²		neue m ² BGF aus	
	Bestand	geplant	Gst.	BGF	Widmung	Dichteanpassung
	BE (BMZ 3,5)	FW/L (GFZ 0,9)	611	550	550	
673/10	EW (BMZ 3,5)	EW (GFZ 0,9)	360	324		72 *)
	EW/L (BMZ 3,5)	EW/L (GFZ 0,9)	384	346		77 *)
673/12	EW/L (GFZ 0,7)	EW/L (GFZ 0,9)	572	515		114
674/21	BE (BMZ 3,5)	FW (GFZ 0,9)	147	132	132	
			Summe neuer BGF		13.515	263

*) Anmerkung zur Dichteanpassung von BMZ in GFZ:
Die BMZ 3,5 entspricht einer GFZ 0,7

Zur Nutzung der Flächen liegt eine einseitige Erklärung des Bauwerbers vor (ON 15). Gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen soll die zukünftige Bruttogeschossfläche (BGF) auf den Umwidmungsflächen von 13.515 m² zu 100% dem leistbaren Wohnbau zugeführt werden. Im gegenständlichen Fall sind daher mindestens 75% der Bruttogeschossfläche dem geförderten Mietwohnbau sowie zu maximal 25% dem förderbaren Eigentumswohnungsbau mit maximalem Kaufpreis (entsprechend der Anlage C/1 der Wohnbauförderungsverordnung 2015) gemäß Punkt 1.3 der „Vorgaben zur Bodenpolitik“ zuzuführen.

Anteil aus Umwidmung und verbesserte Bebauungsbedingungen in Prozent	Anteil je Nutzungsziel in m ² Bruttogeschossfläche*)	Nutzungsziel laut Vorgaben zur Bodenpolitik vom 22.2.2021
75 % der Bruttogeschossfläche aus der umgewidmeten Flächen von Betriebsgebiet in Förderbaren Wohnbau	10.136 m ²	Punkt 1.3. (a) gef. Mietwohnbau
25 % der Bruttogeschossfläche aus der umgewidmeten Flächen von Betriebsgebiet in Förderbaren Wohnbau	3.378 m ²	Punkt 1.3. (c) förderbare Eigentumswohnungen mit max. Kaufpreis gem. Anlage C/1 Wohnbauförderungsverordnung 2015
100 % der Bruttogeschossfläche aus Dichteanpassung auf GFZ 0,9 innerhalb der unveränderten Widmung „Erweiterte Wohngebiete“	263 m ²	Punkt 2.2. (e) Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Dichteanpassung auf den bereits als EW gewidmeten Flächen ergibt eine nutzbare Bruttogeschossfläche von rund 263 m² BFG. Diese ermöglichen den Erhalt des Betriebes sowie der Arbeitsplätze im Sinne der „Vorgaben zur Bodenpolitik“.

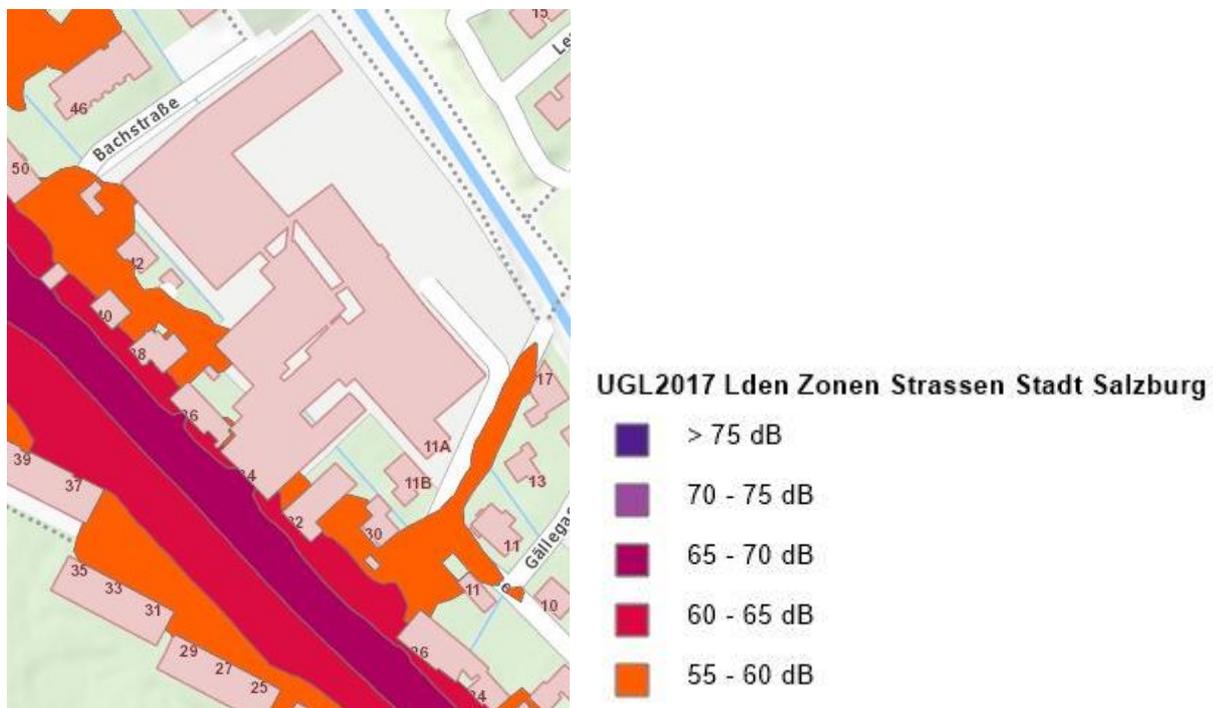
Aus diesen 263 m² Bruttogeschossfläche durch Dichteanpassung und jenen von den Widmungs- und Bebauungsplanänderungen nicht berührten Bruttogeschossflächen (die in

der obigen Liste nicht angeführt sind) werden für den geplanten Einzelhandel und sonstige gewerbliche Flächen (Büro, Lager usw.) insgesamt 1.251 m² BGF genutzt. Die Verkaufsfläche für den Fachmarkt für Bekleidung ist dabei mit maximal 650 m² beabsichtigt.

Die zusätzlichen 263 m² gewerblichen genutzten Flächen aus der Dichteanpassung sollen im Sinne von Punkt 1.7. der „Vorgaben zur Bodenpolitik“ mittels Raumordnungsvereinbarung abgesichert werden. Die Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 ist Voraussetzung für die Endbeschlussfassung des Flächenwidmungsplans.

2.5. Schall- und Luftgutachten

Gemäß den Umgebungslärmzonen 2017 ist für das gegenständliche Planungsgebiet unmittelbar entlang der Bachstraße eine Lärmbelastung tagsüber von 60-65 dB und bis zur zweiten Bautiefe sowie entlang der Gällegasse eine Lärmbelastung von bis zu 55-60 dB ausgewiesen (vgl. SAGIS online).



SAGIS Online – Umgebungslärmzonen 2017 – Straße Stadt Salzburg

Nachts weisen die Umgebungslärmzonen eine Lärmbelastung von 50-55dB entlang der Bachstraße sowie 45-50dB bis in die zweite Bautiefe aus.

Gemäß Richtlinie zum Immissionsschutz in der Raumplanung nimmt bei einem Emissionswert von 65dB bei freier Schallausbreitung die Lärmbelastung innerhalb von 7m von der Emissionsquelle derart ab, dass der Regelfall für die gegenständliche Widmungen der Kategorie 3 von 55dB erreicht werden kann, innerhalb von rund 20m werden Werte von 50dB erreicht, die den Regelfall sogar unterschreiten. Durch die Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan als lärmbelastete Fläche in einer Tiefe bis 20m entlang der Bachstraße, die auch im Bebauungsplan der Grundstufe als deklarativer Inhalt übernommen wird, wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung geeignete Maßnahmen des Schallschutzes vorsehen muss und diese im Rahmen der nachfolgenden Bewilligungsverfahren vorgeschrieben werden.

Der Amtssachverständige der Salzburger Landesregierung schreibt in der Stellungnahme (ON 11), dass auf Grund des geringen Abstands zum westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bachstraße liegenden Gewerbegebiets weitere schalldämmende Maßnahmen not-

wendig wären.

Allerdings wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans der Aufbaustufe „GEWERBEPARK BACHSTRAÙE – 1/A2“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt (AZ 63077/2019/40). Dieses besagt, dass durch das darin gegenständliche Projekt die Erhöhung der Schallemissionen an der Bachstraße gegenüber der momentanen Brachfläche auf maximal 1dB begrenzt ist. Daher werden auf Grund des im Nahbereich entstehenden Projekts keine weiteren Schallschutz Maßnahmen für das gegenständliche Projektgebiet notwendig.

Gemäß NO₂ – Ausbreitungskarte (Berechnung für 2015) liegt im gegenständlichen Planungsgebiet die Luft-Schadstoff-Belastung unter dem Grenzwert nach IG-L von 30 µg/m³, wodurch eine Eignung für Wohnnutzung aus fachlicher Sicht gegeben ist.

2.6. Mobilitätskonzept

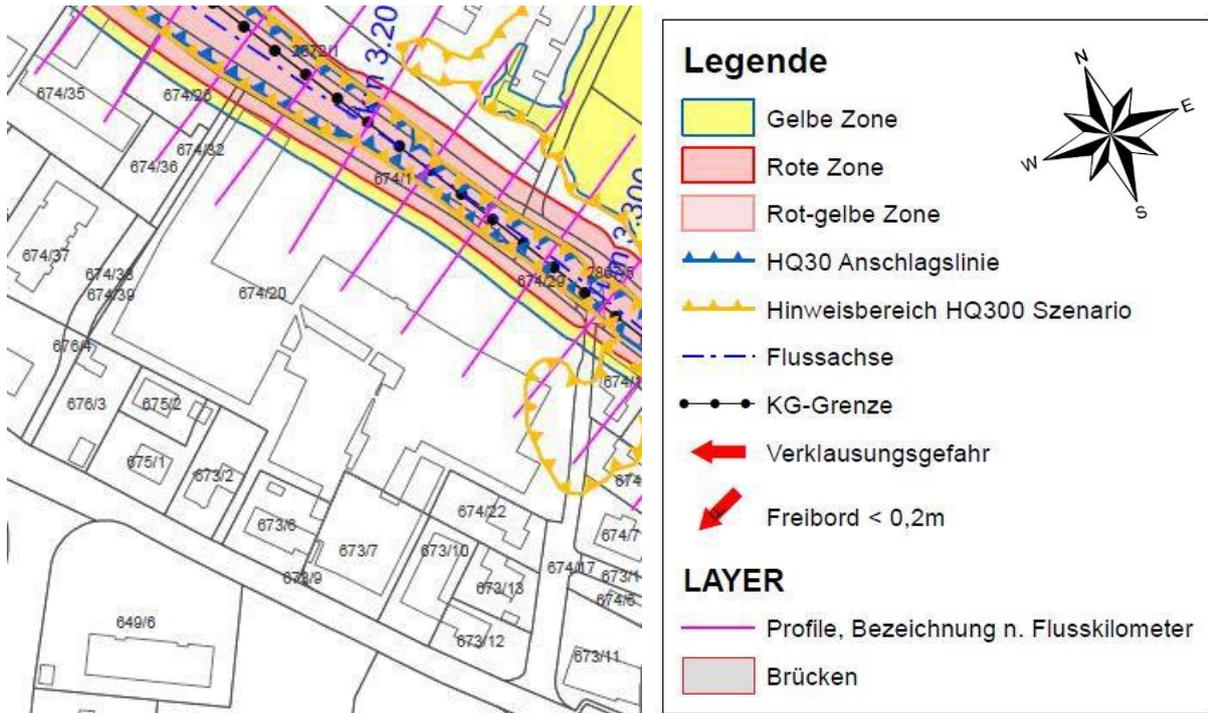
Die Verkehrserschließung ist sowohl über die Bachstraße im Norden des Planungsgebiets als auch über die Gällegasse/Siedlergasse im Süden möglich. Dies bietet die Möglichkeit, die Haupteerschließung für den PKW-Verkehr (Tiefgarage, Besucher, Kunden) über die Bachstraße zu führen, während Lieferungen und Wartungen der Wohnanlage auch über die Siedlerstraße erfolgen können. Der bestehende Gehsteig entlang der Bachstraße soll von derzeit 1,5 m um 0,5 m auf 2,0 m erweitert werden.

2.7. Geologie

Die Baugrundeignung ist auf Grund der vorhandenen Bebauung anzunehmen. Die Bodenfunktionsbewertung weist im Nordosten des Planungsgebiets entlang des Alterbachs eine hohe Lebensraumfunktion aus. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in diesem Bereich als gering eingestuft. Die Abflussregulierung als Bewertungsgröße in Bezug auf Aufnahme und verzögerter Abgabe von Niederschlag wird als mittel bewertet, ebenso wie die Pufferfunktion. Die Eignung für eine Bebauung ist auf Grund der Bewertung gegeben. Für das Planungsgebiet sind keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen ausgewiesen.

2.8. Gefahrenzonenausweisung

Die Gefahrenzonenausweisung der Bundeswasserbauverwaltung weist im Norden des Planungsgebiets eine rote bzw. gelbe Gefahrenzone aus. Die rote Gefahrenzone betrifft den als Grünland verbleibenden Bereich des Planungsgebiets. Die gelbe Gefahrenzone liegt im Bauland, hier können Gefahren geringen Ausmaßes auftreten, Bauobjekte und Verkehrsanlagen können beschädigt werden. Eine Bebauung ist unter Einhaltung von Auflagen möglich. Gemäß städtebaulichen Rahmenbedingungen sind der ausgewiesene gelbe Gefahrenzonenbereich und zuzüglich 5m entlang des Alterbachs von einer Bebauung freizuhalten. Der Bebauungsplan der Grundstufe regelt die geforderten Abstände über die Baufluchtlinie. Gefahrenbereiche für HQ 300 Szenarien sind lediglich auszuweisen, haben aber keinen Einfluss auf eine mögliche Bebauung.



Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan Alterbach (Bundeswasserverwaltung, Amt der Salzburger Landesregierung 2012)

3. Verfahrenstechnische Beurteilung der Umwelterheblichkeit

3.1. Schwellenwertprüfung

Von der derzeitigen Widmungskategorie „Betriebsgebiete“ werden ca. 1,53 ha in die Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“, davon rund 610 m² mit der Kennzeichnung „Lärmbelastete Fläche“ (gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009), umgewidmet.

Die zu beurteilende Umwidmungsfläche umfasst ein Ausmaß von insgesamt ca. 1,53 ha und fällt in die Beurteilungskategorie „Sonstiges Bauland“ gemäß § 2 Abs 1 der Umweltprüfverordnung für Raumordnungspläne und -programme.

Da keine geschützten Gebiete betroffen sind, gilt gemäß § 2 Abs 1 der Umweltprüfverordnung für Raumordnungspläne und -programme der Schwellwert von 5 ha aus Spalte 1 der Verordnung. Dieser Schwellenwert wird von dem Vorhaben nicht überschritten.

3.2. Prüfung der Ausschließungskriterien

Prüfung der Ausschließungskriterien nach der Umweltprüfverordnung für Raumordnungspläne und -programme (LGBl. Nr. 59/2007, Anlage 1).

	Trifft zu	Trifft nicht zu
Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.		X
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
Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.	X	
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

Begründung für die Ergebnisse der Prüfung der Ausschlusskriterien:

Da das Planungsgebiet bereits bebaut ist und die derzeitige gewerbliche Nutzung aufgegeben wird, wird durch die Änderung der Flächenwidmung und folgende Neubebauung eine Entsiegelung der gegenständlichen Flächen ermöglicht. In Folge dessen kann die Inanspruchnahme des Bodens verringert und die Versickerungsfähigkeit erhöht werden. Durch die Anpassung an die umgebende Wohnnutzung können Nutzungskonflikte verringert werden.

Da erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können (vgl. § 5a Abs 3 z2 ROG 2009), ist das Erfordernis zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) gemäß § 5a Abs 2 ROG 2009 nicht gegeben.

3.3. Ergebnis der verfahrenstechnischen Beurteilung

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Umwidmungsverfahren nach den Kriterien des obligatorischen Anwendungsbereiches weder eine Umweltprüfung noch eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchzuführen ist.

4. Verfahrensablauf

Für die Änderung des Flächenwidmungsplans und gleichzeitige Änderung des Bebauungsplans ist das Verfahren gemäß § 65 ROG 2009 anzuwenden.

4.1. Öffentlichkeitsarbeit und öffentliche Auflage der Entwürfe

4.1.1. Öffentlichkeitsarbeit (§ 65 Abs 1 ROG 2009):

Die Änderung des Flächenwidmungsplans wurde den Bürger*innen im Rahmen der Präsentation der städtebaulichen Rahmenbedingungen am 08.06.2021 in einer Online Veranstaltung präsentiert. Die Aufzeichnung und Informationen der Veranstaltung waren auch danach noch auf der Website der Stadt Salzburg verfügbar.

4.1.2. Öffentliche Auflage (§ 65 Abs 2 ROG 2009):

Die öffentliche Auflage der Entwürfe des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans der Grundstufe ist für Mai/Juni 2022 geplant. Parallel zur öffentlichen Auflage werden alle erforderlichen Unterlagen (Entwürfe zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans) auf der Homepage der Stadtgemeinde zur Verfügung gestellt.

5. Begründung der Änderung der Flächenwidmung und der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

5.1. Abwägungsgebot (§ 3 ROG)

Auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes sollen ca. 1,53 ha als „Förderbarer Wohnbau“ gewidmet werden, davon rund 610 m² mit der Kennzeichnung „Lärmbelastete Fläche“ (gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009). Die Anwendung der Baulandwidmung „Förderbarer Wohnbau“ entspricht dem Erfordernis einer vorwiegend beabsichtigten Wohnnutzung (nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes) mit tertiären Nutzungen in untergeordnetem Ausmaß.

Weiters sind im Planungsgebiet 275 m² bereits als „Grünland Erholungsgebiet“ gewidmet. Diese Widmung bleibt unverändert und diese Flächen sollen u.a. für die Errichtung einer Spiel- und Freifläche sowie für die Schaffung einer öffentlichen Durchwegung für Fuß- und Radverkehr entlang des Alterbachs genutzt werden.

Die Änderung der Flächenwidmung ermöglicht eine Siedlungsentwicklung, die als vorteilhaft im Sinne der Raumordnungsgrundsätze (§2 Abs 2 ROG 2009) zu beurteilen ist. Im Zuge der gegenständlichen Änderungen wird der Bereich zum Alterbach hin, der bereits als „Grünland Erholungsgebiet“ gewidmet ist, auch zugänglich gemacht und gleichzeitig der Schutz vor Naturgefahren beibehalten. Nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

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 3 *„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 4 *„verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes“:*

Auf Grund der neuen Bebauung des Planungsgebiets können die derzeit größtenteils versie-

gelten Flächen teilweise entsiegelt werden und somit eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erreicht werden.

Z 5 „Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen“:

Das Planungsgebiet ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Auf Grund der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung ist die Versorgung mit Infrastruktur gegeben.

Z 7 „aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“:

Die Widmung Förderbarer Wohnbau und die in der einseitigen Erklärung festgesetzten Nutzungsanteile für geförderten Mietwohnbau und förderbare Eigentumswohnungen mit Preisdeckelung – zu denen auch ein Raumordnungsvertrag gemäß §18 ROG 2009 abgeschlossen wird - sind aktive Beiträge zu leistbarem Wohnbauland.

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

5.2. Übereinstimmung mit den überörtlichen Vorgaben (LEP und REP)

5.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2003)

Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2003 (LEP 2003) (LGBl. Nr. 44/2003, Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 30. September 2003) benennt folgende Zielvorgabe in Bezug auf den vorbeugenden Hochwasserschutz: „Dem vorbeugenden Hochwasserschutz mit der zentralen Zielsetzung des Erhaltes und allenfalls der Wiederherstellung der erforderlichen Abfluss- und Retentionsräume soll eine entsprechende Priorität eingeräumt werden (Flächenvorsorge für den Hochwasserabfluss- und -rückhalt)“ (LEP 2003 S. 121).

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.
- (5) Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Anschluss an bereits bestehende geeignete Siedlungen erfolgen.

Im Sinne der relevanten Ziele des LEP wird festgestellt, dass das Wohnbauvorhaben grundsätzlich zur innerstädtischen haushälterischen Nutzung von Grund und Boden beiträgt. Bestehende bauliche Strukturen aufgrund der Auflassung der betrieblichen Nutzung werden umstrukturiert. Geplant ist die Errichtung von 75 % geförderten Mietwohnungen sowie 25% förderbaren Eigentumswohnungen.

Der Anschluss an das ÖV-System ist mit zwei nahegelegenen O-Bus Linien (Linie 10 und Linie 4) gegeben.

Die Freihaltung des bestehenden Gefahrenzonenbereichs plus weiterer 5 m entlang des Alterbachs ist über die Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2007 sowie den Bebauungsplan sichergestellt.

Der Bereich nördlich der Bachstraße zwischen Linzer Bundesstraße und Samstraße ist mit

Ausnahme des Planungsgebiets durchgehend als Wohngebiet gewidmet. Die gegenständliche Widmungsänderung erfolgt also im Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet.

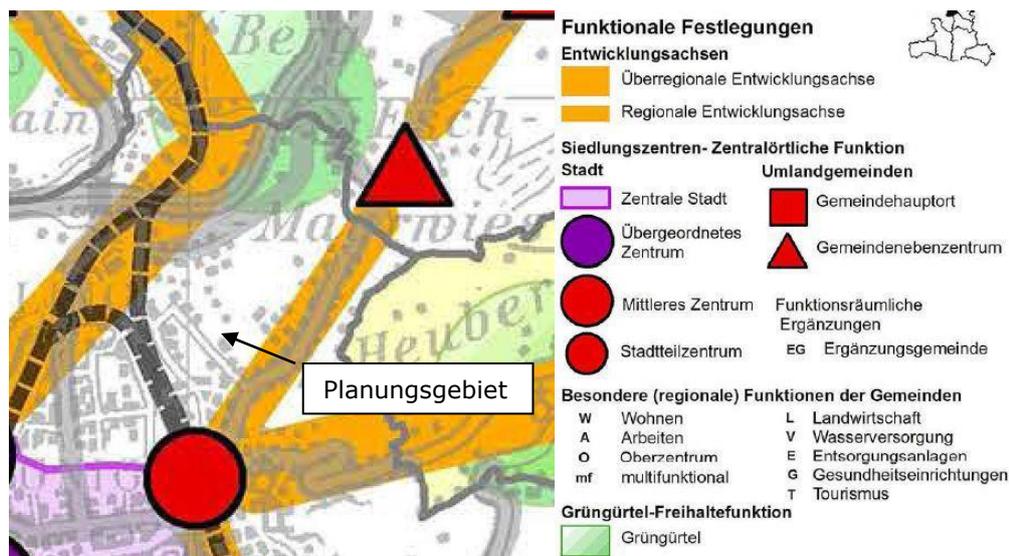
Aufgrund der Größe und integrierten Lage der geplanten Umwidmungsflächen ist das Vorhaben jedoch nur von lokaler Bedeutung. Dazu werden im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2003) keine spezifischen Aussagen getroffen. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den grundsätzlichen Zielsetzungen des LEP 2003.

5.2.2. Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden (REP 2013)

Das Regionalprogramm Stadt Salzburg und Umgebungsgemeinden 2013 (REP 2013) (LGBl. Nr. 94/2013, kundgemacht am 29. November 2013) weist Entwicklungsachsen aus, entlang derer Vorrangbereiche für Wohngebiete festgelegt werden sollen:

„In der Stadt und in den Siedlungszentren (Gemeindehauptorte und -nebenzentren) entlang der Entwicklungsachsen sollen in ausreichendem Umfang regionale Vorrangbereiche für künftige Wohngebiete und für funktionsgemischte zentralörtliche Bereiche festgelegt und langfristig vor zweckwidriger Nutzung gesichert werden. In diesen Vorrangbereichen soll der geförderte Wohnbau – insbesondere der Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus – besonders berücksichtigt werden. (...) Vorrangige Mobilisierung bzw. Neuausweisung von Wohnbauland in diesen Vorrangbereichen durch die Vertragsraumordnung und andere bodenpolitische Maßnahmen zur Deckung des zu erwartenden 10-Jahres-Baulandbedarfes“ (REP 2013, S. 27).

Das Planungsgebiet liegt im Nahbereich einer regionalen Entwicklungsachse:



Ausschnitt aus Planungskarte 1 – funktionale Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung (REP 2013)

In der „Planungskarte 1: Funktionale Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ befindet sich das Planungsgebiet im Nahbereich zur regionalen Entwicklungsachse, die Gnigl über die Linzer Bundesstraße mit Mayrwies verbindet und in weiterer Folge bis Eugendorf führt. Als verbindliches Ziel wird in Abschnitt 2.1 „angestrebte regionale Ordnung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur“ für die Bereiche entlang überregionaler und regionaler Entwicklungsachsen Folgendes festgelegt:

„Entlang von Entwicklungsachsen sollen sich punktuell verdichtet und konzentriert die regionalen und örtlichen Siedlungsbereiche ausbilden und Entwicklungsimpulse, insbesondere Funktionsmischungen und -bündelungen beim Infrastrukturausbau, gefördert werden. Hier sollen sich die Baulandwidmung, die regionalen und örtlichen Vorrangbereiche für künftige Wohn- und Gewerbegebiete, eine höhere Baudichte und die Infrastruktureinrichtungen konzentrieren.“

Regionale Entwicklungsachsen werden bei ausreichendem Entwicklungspotential festgelegt und dienen der punktuellen Verdichtung des Wohn-, Arbeitsplatz- und Versorgungsangebots sowie der Bündelung der Verkehrsströme.

Die gegenständliche Widmungsänderung von Betriebsgebiet zu Wohnbauland ermöglicht die Verdichtung des Wohnangebots in diesem Bereich.

Mit der Errichtung des öffentlichen Geh- und Radwegs entlang des Alterbachs wird folgendem Ziel entsprochen: *„Die Lebensqualität der Bevölkerung soll durch siedlungsnaher Freiflächen gesichert und die regionale Vernetzung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur angestrebt werden. Ein Lebensraum der kurzen Wege soll Erholung in räumlicher Nähe ermöglichen.“*

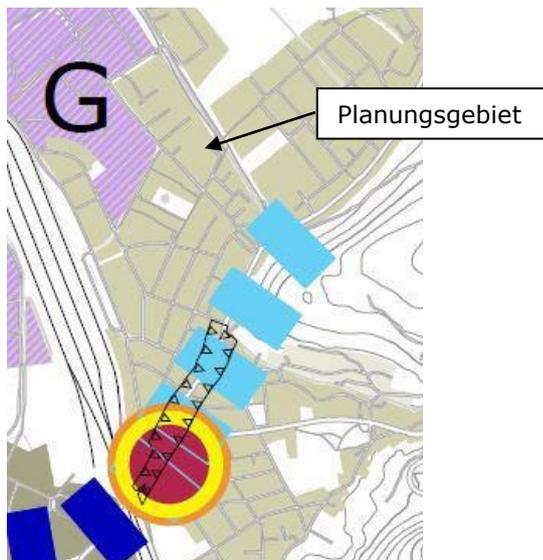
In Bezug auf naturräumliche Gefährdungen gibt das REP 2013 Folgendes als Ziel vor: *„Schutz der Siedlungsräume vor Naturgefahren (Hochwasser, Lawinen, Steinschlag, Rutschungen) durch die Erhaltung des Wasserrückhaltepotentials im Einzugsgebiet von Fließgewässern und die Schaffung von Retentionsräumen in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungen, mit geplanten Nutzungsänderungen und anderen Schutzmaßnahmen“* (REP 2013, S. 57).

Durch den Erhalt der Grünlandwidmung sowie die im Bebauungsplan festgelegte Baufluchtlinie, die den Abstand der zukünftigen Bebauung von den Hochwasser Gefährdungsbereichen regelt (siehe 2.8) wird einerseits der Schutz des Siedlungsraums vor Hochwasser sichergestellt und andererseits der bestehende Retentionsraum entlang des Alterbachs erhalten.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das gegenständliche Widmungsverfahren in Einklang zu den grundsätzlichen Festlegungen des Regionalprogrammes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden 2013 (der regionale Grüngürtel ist nicht betroffen) steht.

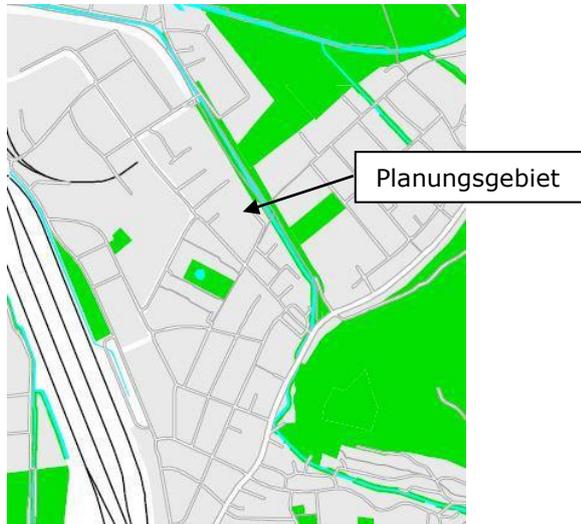
5.3. Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept

Räumliches Entwicklungskonzept 2007: Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet). Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg (REK 2007) weist die gegenständliche Fläche nicht als Gewerbeschwerpunkt aus, demnach ist eine Umstrukturierung Richtung einer Wohnnutzung grundsätzlich prüfbar.



Ausschnitt aus Plan 3.02 REK 2007: Funktionelle Stadtgliederung

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets entlang des Alterbachs sind Flächen der Deklaration „Geschütztes Grünland“ ausgewiesen. Diese derzeit als Grünland Erholungsgebiete gewidmeten Flächen sind nicht von der gegenständlichen Umwidmung betroffen sondern werden als Grünland erhalten.



Ausschnitt aus Plan 2.17 REK 2007: Deklaration „Geschütztes Grünland“

Folgende Ziele und Maßnahmen des REK 2007 sind für das gegenständliche Verfahren relevant und werden mit der ggstl. Widmung umgesetzt:

Allgemeines Funktionskonzept

- A.1.3. *Dem Suburbanisierungsprozess ist verstärkt entgegenzusteuern, um eine weitere Abwanderung der Bevölkerung ins Umland zu vermeiden und zur Reduktion der damit einhergehenden Folgewirkungen, wie zunehmender Zersiedelung oder erhöhten Umwelt- und Verkehrsbelastungen.*
- 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. Dies schafft die Voraussetzungen für eine höhere Akzeptanz von Verdichtungen.*
 - A.2.2.5. *Widmung von mobilisierbaren Flächen (...) auch durch Abschluss von freiwilligen privatrechtlichen Vereinbarungen.*
 - A.2.2.7. *Sicherstellung der Wohnfunktion mit einem hohen Anteil von gefördertem Mietwohnbau (Richtwert: 75%, inklusive Mietkauf) insbesondere durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.*
 - 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.2.7. *Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität, des Wohnumfelds sowie Aufwertung des öffentlichen Raums.*
 - A.4.1. *Der ROG-Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden verpflichtet zum sparsamen Umgang mit Bauland. Insofern sollen die in ausreichendem Ma-*

Be vorhandenen Flächenpotentiale für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur durch konsequente Innenentwicklung genutzt werden.

A.4.1.4. Nutzung von Umstrukturierungsflächen, vorzugsweise Umnutzung von brachliegenden oder minder genutzten Baulandflächen.

A.5.4.1. Siedlungsentwicklung nach innen hat Vorrang vor Siedlungserweiterung.

Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht den angeführten Festlegungen im Allgemeinen Funktionskonzept des REK 2007. Es handelt sich um die Errichtung von rund 170-180 Wohnungen, von denen 75% als geförderten Mietwohnungen und 25% als förderbare Eigentumswohnungen mit Kaufpreisobergrenze errichtet werden. Die Erweiterung des freizuhaltenden Bereichs entlang des Alterbachs und die neu zu errichtende öffentliche Durchwegung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen stellt eine Aufwertung des öffentlichen Raums dar. Die neue Nutzung der bisher betrieblich genutzten Flächen der Fa. Moser als Wohnen ermöglicht es, keine neuen Flächen zu versiegeln bzw. die bestehende teilweise zu entsiegeln und in diesem Sinne sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Freiraumkonzept

B.1.1. Grund und Boden sind entsprechend den natürlichen Bodenverhältnissen nachhaltig, sparsam und schonend zu nutzen.

B.2.1. Reduktion der Lärmbelastungen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie auf Erholungsflächen entsprechend den Vorgaben des Landes („Immissionsschutzrichtlinie“).

B.1.4. Naturräumliche Gefährdungsbereiche sind bei der Festlegung von Widmungskategorien und bei sonstigen Bauführungen zu berücksichtigen.

B.1.4.1. Ausweisung von Bauland oder Bewilligung sonstiger Bauführungen nur dann, wenn sie nicht im Konflikt mit bestehenden naturräumlichen Gefährdungen (z. B. Wildbachgefahrenzonen, Hochwasser, Steinschlag etc.) stehen.

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.

B.3.38.2. Beibehaltung der Grünlandwidmung auch entlang von Fließgewässern zur Gewinnung von Flächenpotentialen für die Weiterentwicklung des Grünen Netzes.

B.3.39. Sicherstellung der Erreichbarkeit von Erholungsräumen und zentralen Orten über das Grüne Netz.

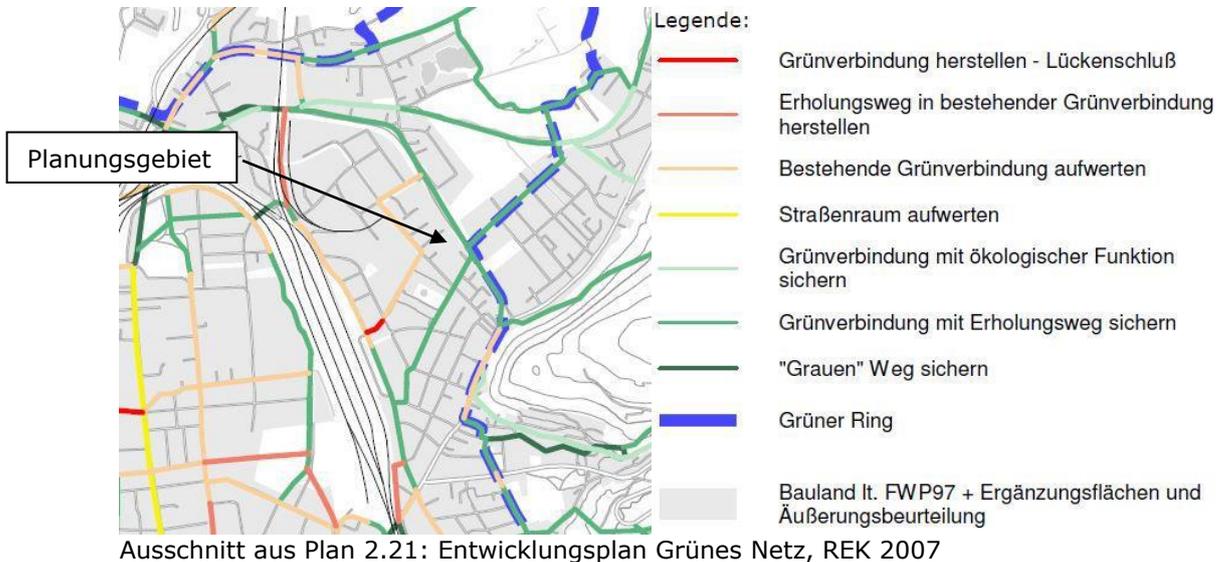
B.3.39.1 Schaffung und Ausbau attraktiver Fuß- und Radwege, insbesondere entlang von linearen Landschaftselementen wie Fließgewässern, Waldrändern, Wirtschaftswegen und Alleen entsprechend dem Grünen Netz.

B.4.1. Sicherstellung einer optimalen Versorgung aller Stadtteile mit allgemein zugänglichen, naturnahen und vielfältig nutzbaren Freizeit- und Erholungsräumen in fußläufiger Erreichbarkeit (5 bis maximal 10 Minuten)

B.4.2.3. Erschließung von Erholungsräumen durch Schaffung bzw. Ausbau von attraktiven Fuß- und Radwegen, insbesondere entlang von linearen Landschaftselementen wie Fließgewässern, Waldrändern, Wirtschaftswegen und Alleen.

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Maßnahmen des Freiraumkonzepts aus dem REK 2007. Durch die Erhaltung des bestehenden Gefahrenzonenbereichs plus zuzüglich weiteren 5 m, die von Bebauung freigehalten werden, wird die naturräumliche Gefährdung berücksichtigt. Die Sicherung der Grünverbindung mit Erholungsweg entlang des Alterbachs und der Siedlerstraße wird durch den Rad- und Fußweg entlang des Alterbachs unterstützt. Im näheren Einzugsbereich des Planungsgebietes ist die Versor-

gungsqualität mit Spielflächen für unter 12-jährige nur im geringen Ausmaß gegeben. Daher soll eine mindestens 2.000m² große Spielfläche für diese Altersgruppe im Projektgebiet öffentlich zugänglich gemacht werden. Durch die leichte und attraktive Erreichbarkeit über die Rad- und Fußwege entlang des Alterbachs ist der Standort besonders geeignet.



Siedlungs- und Ortsbildkonzept

C.2.4. *Das Erscheinungsbild der Stadt ist im Rahmen der Bebauungsplanung und der Architekturbegutachtung insbesondere hinsichtlich der Qualität, der stadtbildprägenden Maßstäblichkeit, der Bauungsstruktur und der Gestaltung der Freiräume zu erhalten und zu verbessern (siehe Pläne 3.03, 3.04 und 3.05).*

C.2.4.2. *Die in der Strukturuntersuchung festgelegten Kenngrößen der Körnungsklassen sind Richtwerte und keine absoluten Größen, wobei die Übergänge an den Klassengrenzen objektbezogen fließend sein können.*

C.12. *In der „Äußerer Stadt“ sind die heterogenen Strukturen aufzuwerten, städtebaulich tendenziell nicht integrierte Bereiche sind zu verbessern und urbane Strukturen zu schaffen.*

Auf Grundlage der Zielaussagen des Siedlungs- und Ortsbildkonzeptes werden eine mittlere Körnung lt. REK-Plan Nr. 3.03 sowie eine Leithöhe von 3-5 Vollgeschoßen angestrebt. Die Leithöhe entspricht den vorhandenen Höhen (real bzw. in gültigen Bebauungsplänen verordnet) des umliegenden Siedlungsgebietes. Gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen passen sich 4 Geschoße gut in die Umgebungsstruktur ein, punktuelle, kleinteilige Setzungen mit fünf Geschoßen können bei einer entsprechenden städtebaulichen Begründung fachlich mitgetragen werden. Die konkreten Bauhöhen im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplans der Aufbaustufe verordnet.

5.4. 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 2007 keine Festlegung der Siedlungsschwerpunkte enthält, jedoch im Einzelfall nachgewiesen wurde, dass die Fläche die Voraussetzungen des § 5 Z 14 ROG 2009 erfüllt.

5.4.1. 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.



Ausschnitt aus Plan 3.02 Entwicklungsplan funktionelle Stadtgliederung, REK 2007

Im gegenständlichen Fall liegt der Standort für die beabsichtigte Flächenwidmungsplan-Änderung zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbeschwerpunkt (soll gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben) und dem weiter südlich angrenzenden „Stadtteilzentrum mit Entwicklungsschwerpunkt“ (d.h. Stärkung der stadtteilbezogenen Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion) bei der S-Bahnhaltestelle Gnigl. Vom Stadtteilzentrum Gnigl aus führt eine Entwicklungsachse zweiter Ordnung (d.h. Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion und Übernahme der stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion) entlang der Linzer Bundesstraße in Richtung Bachstraße. 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 vorliegende Projekt befindet sich im bestehenden Siedlungsgebiet von Gnigl.

b) Potential zur Verdichtung und Erweiterung

Das Potential zur Verdichtung und Erweiterung im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung ist grundsätzlich gegeben und aufgrund der räumlichen Nähe zu deklarierten Zentrumsfunktionen anzustreben. Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich konkret um die Umstrukturierung von „Betriebsgebiet“ in „Wohngebiet“.

c) Daseinsvorsorge - Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Geschäfte zur Nahversorgung und technischer Infrastruktur

In der nahen Umgebung des Planungsgebiets sind Kindergärten und sonstige Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Kulturzentrum, ein weiteres befindet sich in Planung.

Der Spar-Markt in der Aglassinger Straße sowie der Penny Markt in der Linzer Bundesstraße stellen die Nahversorgung sicher.

Aufgrund der integrierten Siedlungslage sind alle erforderlichen technischen Infrastrukturen vorhanden bzw. kann das Vorhaben angeschlossen werden. Eine Prüfung zur Machbarkeit einer netzgebundenen Wärmeversorgung für die Entwicklungsfläche und die Umgebung soll im Raumordnungsvertrag gemäß § 18 ROG festgesetzt werden.

d) Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs

In ca. 1.000 m Fußwegentfernung befindet sich ein S-Bahnanschluss. In der Bachstraße verkehrt die O-Bus Linie 10 mit einer Haltestelle direkt am Eingang in das Planungsgebiet. In rund 350m Entfernung verkehrt entlang der Linzer Bundesstraße die O-Bus Linie 4 sowie die Regionalbus Linien 130, 131, 140, 912, 913 und 914. Die Versorgung mit öffentlichem Personennahverkehr kann somit als gut bezeichnet werden.

5.4.2. Gutachten

Aufgrund der Lage innerhalb des zur Kernstadt zuordenbaren Siedlungsraums liegt eine Eignung 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.

6. Inhalte des Flächenwidmungsplanes

6.1. Flächenbilanz

Fläche in m ²	beabsichtigte Widmung		
	<i>Bauland-Förderbarer Wohnbau</i>	<i>Bauland-Förderbarer Wohnbau Lärmbelastet</i>	Summe
Bestandswidmung			
Bauland-Betriebsgebiet	14.755	611	15.366

Zur aktuellen Bilanz des 10-Jahres-Baulandbedarfs wird auf die Flächenbilanz der Jahre 2005 bis 2010 verwiesen, die mit Schreiben der MA 5/03 vom 30. 9. 2010 (Zahl 5/03/22774/2009/05) an das Amt der Salzburger Landesregierung - Abt. 7/03 - örtliche Raumplanung (nunmehr Referat 10/05 Raumplanung) vorgelegt wurde. Die dortigen Tabellen wurden nunmehr bis inkl. 163. TAÄ (11. Dezember 2021) aktualisiert.

Von den laut REK 2007 in 10 Jahren möglichen 44 ha Bauland-Ausweisungen für Wohnen wurden 2005 bis Dezember 2021 ca. 44 ha gewidmet.

Nach Klarstellung durch die Aufsichtsbehörde ist dazu festzuhalten, dass der Baulandbedarf bis zum Jahr 2015 festgelegt wurde („10-Jahres-Baulandbedarf“, Stichjahr der Prognose im REK 2007 war das Jahr 2005) und seither mit einer „rollierenden“ Annahme des Bedarfs (d.h. 4,4 ha pro Jahr) vorzugehen ist.

Dies bedeutet, dass die geplante Neuausweisung von 15.366 m² (ca. 1,5 ha) jedenfalls deutlich in diesem Rahmen bleibt und der Baulandbedarf nicht überschritten wird.

6.2. Kenntlichmachungen und Kennzeichnungen

Folgende Kenntlichmachungen zu Flächen mit Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen gemäß § 43 Abs 2 Z 3 ROG 2009 sind ausgewiesen:

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation (Straßenlärm - siehe Kapitel 2.5) wird eine Teilfläche des Planungsgebietes im Ausmaß von 611m² als „Bauland – Förderbarer Wohnbau“ mit der Kennzeichnung „lärmbelastete Fläche“ (iSd § 37 Abs 2 ROG 2009) gewidmet.

Die Kennzeichnung „lärmbelastete Fläche“ wird auch in den Bebauungsplan der Grundstufe als deklarativer Inhalt übernommen.

6.3. Befristung

Da lediglich die bestehende Nutzungsart „Bauland“ in eine andere Kategorie umgewidmet wird und keine Neuwidmung von Bauland erfolgt, unterbleibt eine Befristung der Widmung.

7. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe „ALTERBACH - 4 / G1“ werden nachstehende Verordnungen geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH 2/G2“
- Bebauungsplan der Grundstufe „GNIGL – NORD 8/G2“ Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

7.1. Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009)

Das Erfordernis von Aufbaustufen wird für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 („Großprojekte“) festgelegt (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009).

7.2. Straßenfluchtlinien und Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 1u. 2 sowie § 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie wird im Süden des Planungsgebiets entlang der Bachstraße um 0,5m angepasst, um die Erweiterung des Gehsteigs durchzuführen. Die übrigen Straßenfluchtlinien sowie der Verlauf der Gemeindestraße werden unverändert übernommen.

7.3. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie im Norden des Planungsgebiets entlang des Alterbachs wird angepasst, um die notwendige Freihaltung der Hochwassergefährdungsbereiche (gelbe Zone) plus zusätzlich 5m zu gewährleisten. Die übrigen Baufluchtlinien werden unverändert aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

7.4. Bauliche Ausnutzbarkeit - Geschoßflächenzahl (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur und den angrenzend verordneten maximalen Bebauungsdichten von derzeit BMZ 3,5 auf eine Geschoßflächenzahl von 0,9 abgeändert.

7.5. Bauhöhen

Die Bauhöhen können gemäß § 51 Abs 2 letzter Satz ROG 2009 erst im Rahmen des verpflichtend aufzustellenden Bebauungsplans der Aufbaustufe festgelegt werden. Da eine solche Verpflichtung vorliegt (siehe weiter oben Punkt 7.1), werden im Bebauungsplan der Grundstufe keine Festlegungen zur Bauhöhe getroffen.

7.6. Selbständiger Fuß- und Radweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009)

Im Norden und Osten des Planungsgebiets wird ein selbständiger Rad- und Fußweg entlang des Alterbachs und in der Siedlerstraße festgelegt.

7.7. Aus- und Einfahrtsverbot (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Das Aus- und Einfahrtsverbot im Bereich der nördlichen Bachstraße aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH 2/G2“ entfällt. Es ist beabsichtigt, im kommenden Bebauungsplan der Aufbaustufe nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses die Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Grundstücke Bachstraße 32 und 34 festzulegen.

7.8. Teilgebiete mit unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen

Die Teilgebiete mit unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen C und D aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH 2/G2“ entfallen, da ein neues Gesamtkonzept für das Gebiet erstellt wird. Die Teilgebiete A und B im Bebauungsplan der Grundstufe „ALTERBACH - 4 / G1“ haben unterschiedliche deklarative Inhalte (siehe 7.10).

7.9. Besondere Festlegungen

BF 1:

Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 werden Zuschläge zur höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche im Ausmaß der zu berücksichtigenden Flächen gewährt für:

- a) langfristig gesicherte, gemeinschaftlich genutzte Räume im Erdgeschoß (z. B. Versammlungsräume, Abstellräume, Waschküchen udgl.) innerhalb der Wohnanlage.
- b) Gebäude- oder arealübergreifende netzgebundene Wärmeversorgungslösungen
- c) Fahrradabstellräume in der Erdgeschoßzone innerhalb des Gebäudes

Die Zuschläge werden gewährt, um städtebauliche und architektonische Qualitäten im Hinblick auf eine kompakte Bebauung des Planungsgebiets sicherzustellen sowie zur Vermeidung der Zergliederung der Frei- und Grünräume.

BF 2:

Entlang der Gemeindestraße im Süden des Planungsgebiets wird eine Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen festgelegt

7.10. Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen

Im Norden des Planungsgebiets wird die bestehende Grünlandwidmung (§ 36 ROG 2009) deklarativ eingetragen.

Auf der Grundlage des Entwurfs zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplans wird das Teilgebiet B des Planungsgebiets (rund 611 m²) als lärmbelastete Fläche gemäß § 37 Abs 2 ROG 2009 gekennzeichnet.

8. Anfallende Kosten

Aus den Festlegungen des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplanes resultieren keine unmittelbaren Kosten für die Stadtgemeinde Salzburg.

9. Amtsvorschlag

Der Stadtsenat möge gestützt auf Punkt 1.2.16. des Anhanges zur GGO beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 1 Z 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Entwurf zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes 1997 für den Bereich Bachstraße 34, entsprechend der planlichen Darstellung ON 3 beschlossen.

Die Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Bernadette Dannerer, BSc

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

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

Elektronisch gefertigt

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

- Beilage(n): 3
- Flächenwidmungsplan - Hilfsplan im Entwurf
 - Bebauungsplan der Grundstufe im Entwurf
 - Beiblatt nichtöffentliche Daten

Ergeht an:
MD/01 - Gemeinderatskanzlei
MD/00 - Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik
MA 3/03 - Wohnungsamt
MA 4/00 - Finanzdirektion / Bereich Grundstücke
MA 6/00 - Baudirektion
MA 6/04 - Straßen- und Brückenamt
MA 7/02 - Gartenamt



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