



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44  
Postfach 63, 5020 Salzburg

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

Bearbeitet von  
Erika Aufhauser  
Tel. +43 662 8072 2688

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
05/03/13995/2025/011

25.4.2025

Betreff

Bebauungsplan der Grundstufe "INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 53 - 1 / G1"  
Gst. 1495, 1793, 538/4 und 544/5, alle KG Maxglan  
Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

## **Amtsbericht**

### **1. Planungsgebiet und Anlass**

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Maxglan direkt an der Innsbrucker Bundesstraße im Nahbereich der Maxglaner Hauptstraße.

Auf den Grundstücken der Firma Schraml-Fahrzeugbau sollen die mittlerweile brachliegenden, nicht mehr genutzten Gebäude abgebrochen werden und an deren Stelle eine Neubebauung erfolgen.

Vorgesehen ist der Neubau eines 4-geschoßigen Wohn- und Geschäftshauses an der Innsbrucker Bundesstraße sowie eines 3-geschoßigen Wohnhauses in zweiter Bautiefe. Die vorliegende Projektentwicklung umfasst dabei insgesamt 14 Wohnungen sowie 3 Büro-/Geschäftseinheiten. Durch eine gemeinsame Tiefgarage, die über die bestehende Zufahrt an der Innsbrucker Bundesstraße erschlossen wird, kann das Grundstück an der Oberfläche weitgehendst KFZ-frei gestaltet werden.

Angesichts der Neuentwicklung der Grundstücke soll der derzeit in Geltung stehende Bebauungsplan der Grundstufe „Maxglan – Süd / Innsbrucker Bundesstraße 6/G1“ geändert werden. Im Wesentlichen soll dabei die derzeitige Geschoßfläche von GFZ 1,1 (straßenbegleitend) und GFZ 0,7 (straßenabgewandt) in eine einheitliche Baumassenverteilung geändert werden, indem für das gesamte Planungsgebiet eine gleichgeltende GFZ von 0,9 festgelegt wird.

Ebenso soll die Baufluchtlinie zur Innsbrucker Bundesstraße an die Projektierung des Projekts angepasst werden.

Die Bauhöhe selbst bleibt im Teilgebiet A mit FH/GH/TH 12,60m (4 Geschoße) und im Teilgebiet B mit FH/GH/TH 10,00m (3 Geschoße) unverändert.



Abb.: Luftbild 2024 mit Eintragung des Planungsgebiets

## 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 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet),  
Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Der Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet für die Fläche an der Innsbrucker Bundesstraße Bauland – „Erweiterte Wohngebiete“ und für die rückwärtige Fläche Bauland – „Dorfgebiete“ aus.

Für den gegenständlichen Bereich gilt seit 21.11.1998 der Bebauungsplan der Grundstufe „Maxglan – Süd / Innsbrucker Bundesstraße 6/G1“.

Inhaltlich sieht dieser für das

- Teilgebiet A: Bauhöhe von 4 Geschoßen, GFZ von 1,1 sowie Wohnanteil 0 % - 80 %
- Teilgebiet C: Bauhöhe von 3 Geschoßen, GFZ von 0,7

vor.

## 2.2. Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 1).

## 2.3. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Inhalt des zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplanes ist die einheitliche Verteilung der bisher in den Teilgebieten unterschiedlich festgelegten Bebauungsdichten.

Eine explizite Erhöhung der Dichte ist nicht vorgesehen, dennoch resultiert durch das Verhältnis der zugrundeliegenden Grundstücksflächen in Zusammenschau mit den Dichtefestlegungen eine marginale Erhöhung der Bebaubarkeit.

Diesbezüglich wird nachfolgend das Erfordernis einer Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 auf Basis der Vorgaben der Weisung zu „Bodenpolitik und leistbares Wohnen“ vom 11.7.2024 geprüft.

	GFZ	Geschoßfläche derzeit lt. rechtswirksamem Bebauungsplan	Geschoßfläche neu lt. vorliegendem Beschlussplan	zusätzliche Geschoßfläche
Gst.-Fläche 987 m <sup>2</sup> (Teilgebiet A)	1,1	1085,70 m <sup>2</sup>		
Gst.-Fläche 1218 m <sup>2</sup> (Teilgebiet C)	0,7	852,60 m <sup>2</sup>		
Gst.-Fläche gesamt (neu) 2205 m <sup>2</sup>	0,9		1984,50 m <sup>2</sup>	<b>+ 46,20 m<sup>2</sup></b>

Das neu geschaffene Bebauungspotential im Planungsgebiet bleibt somit deutlich unter der gemäß Weisung als Mindesterhöhung definierten  $\geq 250 \text{ m}^2$ . Zudem kommt es zu keiner Erhöhung der Nutzungsanteile für Wohnen von  $\geq 250 \text{ m}^2$ . Mit der Übernahme der Festlegung von Nutzungsanteilen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan (Teilgebiet A: Wohnanteil: 0 % - 80 %) wird die Weisungskonformität sichergestellt.

Die weisungsbezogenen Voraussetzungen für den Abschluss einer Raumordnungsvereinbarung bezüglich geförderter Mietwohnungen bzw. preisreduzierter Eigentumswohnungen sind daher nicht gegeben.

## 3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 4.3.2025 kundgemacht (21. Kundmachung, Jahrgang 2025) und erfolgte vom 5.3.2025 bis einschließlich 2.4.2025.

Währenddessen waren der Bebauungsplanentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auch auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

#### **4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung**

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 (REK 2007) sind für den Standort folgende relevante Ziele und Maßnahmen vorgegeben:

- Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland. Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale für Gewerbe und Infrastruktur.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Mobilisierung des Baulandes.
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen.

Mit gegenständlichem Verfahren soll die aktuell im Planungsgebiet durch Teilgebiete in unterschiedlicher Höhe definierte Bebauungsdichte vereinheitlicht werden. Der Übergang zwischen der Urbanität der Innsbrucker Bundesstraße und der teilweise ländlichen Struktur in Richtung Süden soll durch die Beibehaltung der 4-Geschoßigkeit an der Innsbrucker Bundesstraße und max. Wohnteil von 80 % einerseits und der 3-Geschoßigkeit im südlichen Bereich andererseits sichergestellt werden.

Die städtebaulichen Maßnahmen schaffen neue räumliche Beziehungen und stärken die Durchlässigkeit des Ortes vom erweiterten Vorplatz bis zur Haimlgasse.

Die städtebauliche Einordnung der geplanten Bebauung in Verbindung mit der Änderung der Bebauungsgrundlagen, insbesondere der Verteilung der zulässigen Bebauungsdichte sowie der Anpassung der Baufluchtlinie an die geplante Verbauung, wurde durch die Planungsvisite ausführlich geprüft und fachlich empfohlen.

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

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

#### **5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen**

##### **5.1. Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009)**

Gemäß § 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009 wird nach den Bestimmungen des § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 („Großprojekte“) für das Planungsgebiet das Erfordernis einer Aufbaustufe festgelegt.

##### **5.2. Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)**

Der Verlauf der Gemeindestraße wird unverändert aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

##### **5.3. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)**

Die Straßenfluchtlinien werden aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

#### **5.4. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)**

Die Baufluchtlinie zur Innsbrucker Bundesstraße wird neu definiert, die Baufluchtlinie zur Haimlgasse verbleibt gemäß aktuellem Rechtsstand.

#### **5.5. Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen**

Es wird eine Grenzlinie zwischen Teilgebiet A und Teilgebiet B festgelegt, wobei diese lediglich hinsichtlich der Bauhöhen wirksam ist.

#### **5.6. Bauliche Ausnutzbarkeit – Geschoßflächenzahl [GFZ] (§ 56 Abs 4 ROG 2009)**

Die Bebauungsdichte wird für das gesamte Planungsgebiet einheitlich mit einer GFZ von 0,9 festgeschrieben.

#### **5.7. Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)**

Für das Planungsgebiet werden unterschiedliche Höhenzonen festgelegt. Diese beziehen sich auf den dargestellten Höhenmesspunkt, der als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen das Niveau von 427,00m Meereshöhe über Adria ausweist.

Es werden folgende Höhenzonen festgelegt:

Teilgebiet A: Höhenzone (FH/GH/TH): 12,60m

Teilgebiet B: Höhenzone (FH/GH/TH): 10,00m

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie technische Aufbauten dürfen unter den textlich im Planentwurf angeführten Bedingungen darüber hinaus errichtet werden.

#### **5.8. Deklarative Eintragung**

Verkehrsfläche für die Erweiterung der Bundesstraße B 1 verbleibt gemäß aktuellem Rechtsstand.

### **6. Einwendungen**

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

### **7. Änderungen gegenüber dem Auflageexemplar**

Gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf wurde im vorliegenden Beschlussplan für das Teilgebiet A ein Wohnanteil: 0 % - 80 % (gemäß derzeitigem Rechtsstand) festgelegt. Dieser soll an der Innsbrucker Bundesstraße eine Gewerbe-/Büronutzung von mindestens 20 % sicherstellen.

### **8. Amtsvorschlag**

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe „INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 53 - 1 / G1“ entsprechend der planlichen Darstellung ON 10 für die Gst. 1495, 1793, 538/4 und 544/5, alle KG Maxglan, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:  
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:  
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:  
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

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

Elektronisch gefertigt

Gesehen:  
Die Stadträtin:  
Anna Schiester, MA

- Beilagen: 2
1. Bebauungsplan der Grundstufe (Beschlussplan)
  2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“

Ergeht an:  
MD/01 – Gemeinderatskanzlei



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