



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

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/79608/2024/010

3.7.2025

Betreff

Bebauungsplan der Aufbaustufe „GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A3“
Bereich Bachstraße, Bundschuhstraße, Schillinghofstraße
Gst 689/1, 689/4, 689/5 und 308/88 sowie Teile der Gst 689/7, 689/9, 683, 308/77 und
606/6, alle KG Gnigl
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Auf der betreffenden Fläche im Stadtteil Gnigl, welche von der Bachstraße, Bundschuhstraße und der Schillinghofstraße begrenzt wird und südöstlich an das bereits vorhandene Gewerbegebiet entlang der Bachstraße bzw. Warwitzstraße anschließt, wurde in den vergangenen Jahren der Gewerbepark „Nordraum Hannak“ errichtet. Dabei handelt es sich um eine Mischung aus multifunktionalen Hallen und Bürogebäuden.

Das Planungsgebiet erstreckt sich insgesamt über eine Fläche von 3,72 ha und besteht aus den Gst 689/1, 689/4, 689/5 und 308/88 sowie Teile der Gst 689/7, 689/9, 683, 308/77 und 606/6, alle KG Gnigl (bei den Gst 308/88, 606/6 und 308/77 handelt es sich um Gemeindestraßen bzw Teile solcher). Die Bauplatzfläche umfasst davon 31.849 m².

Vor vier Jahren wurde auf Grundlage der damaligen Bauabsicht der Bebauungsplan der Aufbaustufe „GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A2“ aufgestellt.

Zu diesem Zeitpunkt war laut Planung die Errichtung eines Parkhauses im nordwestlichen Projektareal vorgesehen. Damals waren die konkreten Nutzer der gewerblichen Hallen und Büros, welche nun bereits errichtet wurden, noch nicht bekannt.

Nun hat sich das Nutzerprofil des Gewerbeparks gegenüber der ursprünglichen Planung aufgrund konkreter Mietverhältnisse geändert.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund gestiegener Baukosten während der Errichtungsphase soll das Parkhaus nicht mehr umgesetzt werden und sind weitere geringfügige Anpassungen betreffend außenliegende Treppen zur Erschließung von Dachterrassen und überdachte Fahrradabstellplätze notwendig geworden, weshalb der Bebauungsplan bezogen auf das letztgültige Projekt angepasst werden soll.

Mit dem gegenständlichen Amtsbericht wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe „GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A3“ zur Behandlung und Beschlussfassung durch den Stadtsenat vorgelegt und nachstehende Verordnung geändert:

- Bebauungsplan der Aufbaustufe „GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A2“

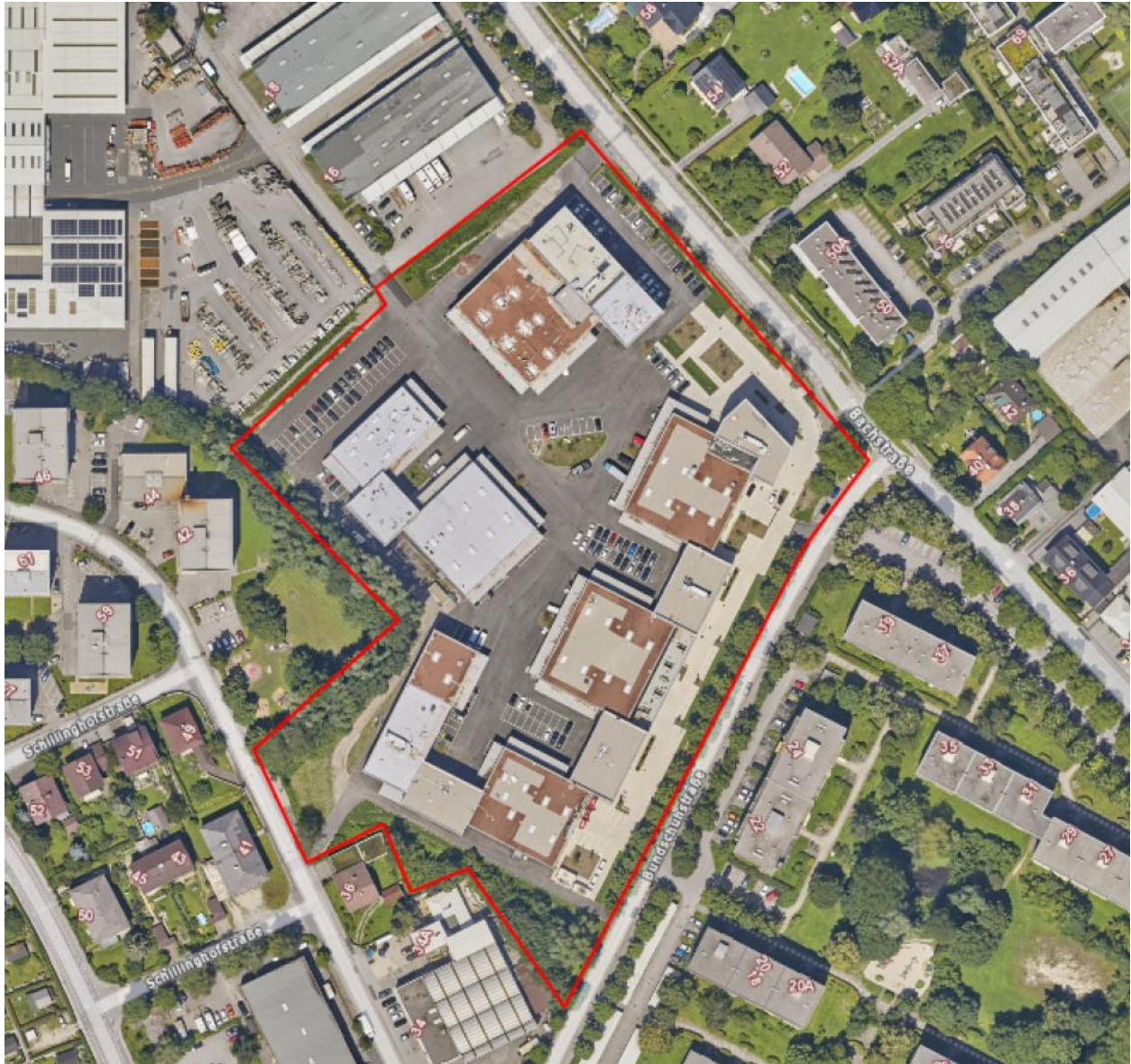


Abb 1: Orthofoto aus dem Jahr 2024 mit skizzierter Projektfläche (rot)

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Es handelt sich um ein bewilligtes und weitestgehend bereits umgesetztes Projekt.

Gegenüber dem Rechtsstand entfällt die Errichtung einer Hochgarage, weshalb die Mobilitätsanforderungen und somit das Parkierungskonzept überarbeitet wurden.

Des Weiteren wird das Gebäudeensemble anhand von drei außenliegenden Treppenanlagen im Inneren des Areals ergänzt.

Das Freiraumkonzept wurde dahingehend überarbeitet, mit dem Versuch, am Projektgebiet noch weitere Flächen zu identifizieren, auf denen – trotz der vielen Rangierflächen und unterirdischen Leitungsführungen – zusätzliche Bäume bodengebunden oder in Pflanztrögen gepflanzt werden könnten.

Basierend auf diesem Freiraumkonzept wurden nun weitere Pflanzgebote hinsichtlich der

Neupflanzung von 12 Bäumen im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf vorgesehen, um das Mikroklima zu verbessern, die Biodiversität zu fördern und auch das Ortsbild weiter aufzuwerten, zumal bereits im Rahmen der Aufstellung des aktuell geltenden Bebauungsplans der Aufbaustufe unter anderem besonderes Augenmerk auf die Außenraumgestaltung und Pflanzmaßnahmen gelegt worden war.



Abb.2: Orthofoto aus dem Jahr 2024

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 Landeshauptstadt Salzburg weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet“ aus.

Für den gegenständlichen Bereich gilt seit 8.6.2021 der Bebauungsplan der Aufbaustufe „GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A2“.

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen

Der für die Änderung des Bebauungsplans erforderliche Lageplan mit Höhenangaben, die Verortung von PKW- und Fahrradabstellplätzen als auch bestehender und vorgesehener Bäume sowie das projektbezogen angepasste Mobilitätskonzept sind unter ON 2 abgelegt.

2.4. Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde im Rahmen der Einreichung der Änderungsplanung zur Baubewilligung dem Gestaltungsbeirat in der 252. Sitzung am 29.1.2025 vorgelegt und der Entwurf des Bebauungsplans mit positivem Ergebnis begutachtet (siehe ON 4).

2.5. Schallgutachten

Da das Thema der Lärmausbreitung durch LKW-Verkehr, Ladetätigkeiten und PKW-Verkehr im Planungsgebiet im Rahmen der Erstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans ein sehr relevantes war und dieser Bebauungsplan zur baulichen Schallabschirmung der Nachbarschaft Mindesthöhen vorsieht, wurde seitens der MA 5/02 Bau- und Feuerpolizeiamt eine Simulationsanalyse in Bezug auf den Entfall der Hochgarage durchgeführt.

„Ergebnis der Berechnung ist, dass bei den benachbarten Gebäuden in der Schillinghofstraße leichte (max 0,6 dB) Zunahmen des Pegels in den unteren Geschossen ohne Parkhaus auftreten. Die Gesamtzunahme in diesen Bereichen liegt aber dennoch im zulässigen Rahmen. (...) Auf die Nachbarschaft in der Bachstraße und Bundschuhstraße hat der Entfall des Parkhauses gar keinen Einfluss.“ (Auszug aus ON 12)

Die raumordnungsrelevanten Planungsrichtwerte für eine zulässige maximale Lärmzunahme zwischen den benachbarten Widmungskategorien „Gewerbegebiet“ und „Erweitertes Wohngebiet“ sind also trotz des Entfalls des Parkhauses gewährleistet.

2.6. Mobilitätskonzept

Durch den Entfall des Parkhauses ändert sich das Verkehrsverhalten innerhalb des Projektgebietes. Ziel der damals im Bebauungsplan verordneten Hochgarage war es, den PKW-Verkehr am Rande des Areals zu bündeln, um einerseits keinen Konflikt mit dem LKW-Verkehr zu erzeugen und andererseits den motorisierten Verkehr zur Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern innerhalb der Betriebsgeländes zu minimieren.

Angesichts dessen waren vom Bauwerber die damit verbundene, geänderte interne verkehrliche Organisation und die Deckung des Stellplatzbedarfs auf dem Bauplatz darzulegen bzw. gutachterlich nachzuweisen, dass die verkehrsrelevanten Anforderungen – insbesondere betreffend die Verkehrssicherheit – auch künftig erfüllt werden.

In der Zusammenfassung des Mobilitätsgutachtens wird ausgeführt (Auszug aus ON 2):

„Durch die Bereitstellung von 197 Pkw-Stellplätzen am Areal des NORDRAUM Hannak wird es ein ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr geben. Die kompakte Anordnung von Kurzzeitparkflächen entlang der Seite der Bundschuhstraße hilft der Vermeidung von Parkplatzsuchfahrten im Kunden- und Besucherverkehr. Die Fahrzeuge der Beschäftigten (Dauerparker) finden im Innenbereich des Areals Platz.“

In Verbindung mit guten Erreichbarkeiten für Fußgänger, Radfahrer und dem ÖV kann ein nachhaltiges, ökologisch verträgliches und sozial gerechtes Verkehrsverhalten beim NORDRAUM Hannak erreicht werden. Beim Bauvorhaben sind folgende Merkmale als günstige Voraussetzung für eine bevorzugte Verkehrsmittelwahl im Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖV) gegeben:

- *Die verkehrsgünstige Lage des Bauplatzes zur S-Bahn und Obus.*
- *Die Ausstattung der umliegenden Straßen mit Gehsteigen und Anlagen des Radverkehrs.*
- *Die Berücksichtigung von kurzen und sicheren Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer an das bestehende Fuß- und Radwegenetz.*
- *Die Bereitstellung von attraktiven Radabstellanlagen unmittelbar bei den Hauszugängen.*

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht Voraussetzungen im Sinne der Unterstützung eines nachhaltigen und ökologisch verträglichen Verkehrsverhaltens bestehen. Es liegen beim Projekt NORDRAUM Hannak somit geeignete Verkehrsanlagen für eine Bewilligung des Bebauungsplanes vor.“

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 6.5.2025 kundgemacht (43. Kundmachung, Jahrgang 2025) und erfolgte vom 7.5. bis ein-

schließlich 5.6.2025.

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

Weiters wurden die umliegenden Bewohner hierüber zusätzlich durch Aufstellung von „A-Ständern“ (siehe ON 7) informiert.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans der Aufbaustufe stützt sich auf die Bestimmungen der §§ 63 Abs 2 iVm 53 ROG 2009.

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. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009) und Verlauf der Gemeindestraßen (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

5.2. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

5.3. Bauliche Ausnutzbarkeit –Baumassenzahl - BMZ (§ 56 Abs 3 ROG 2009)

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

5.4. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Das ursprünglich für die Hochgarage vorgesehene Höhenfenster im nordwestlichen Bereich des Areals ist entfallen. Es gilt in diesem Bereich nun eine oberste First- und Traufhöhe von 3,5 m.

Die außenliegenden Treppenaufgänge zu den Dachterrassen wurden durch eine Ergänzung der Höhenfenster berücksichtigt.

Die Mindest- und Höchsthöhen, die Bezugsebene und auch die Festlegungen zu Solaranlagen und technisch erforderlichen Dachaufbauten wurden auf das aktuelle Projekt angepasst.

5.5. Verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

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

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

5.5.2. Geschützter Fußgängerbereich (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009)

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

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

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

5.7. Lage und Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für PKW (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Entlang der Bachstraße wurde die Höchstzahl für oberirdische Pkw-Stellplätze projektbezogen von 30 auf 31 Stück erhöht.

Die weiteren diesbezüglichen Festlegungen wurden aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe unverändert übernommen.

5.8. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Unveränderte Übernahme aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.

5.9. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Erhaltung von Einzelbäumen wurde auf Grundlage des projektbezogenen Freiraumkonzeptes ergänzend aufgenommen.

5.10. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt 12 weiteren Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einem Bewässerungssystem im Wurzelbereich wird vorgeschrieben.

Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.11. Besondere Festlegungen

- Besondere Festlegung BF1:
Im entsprechend farbig (rosa) markierten Bereich ist nun die Errichtung von Vordächern, Balkonen und nicht überdachten Außentreppen erlaubt.
Des Weiteren wurde die „rosa Zone“ mit der Bezeichnung BF 1 im südwestlichen Bereich, angrenzend an den Fuß- und Radweg, um eine Fläche erweitert, sodass hier die Errichtung eines Vordaches möglich ist. Dadurch können an der Stelle weitere überdachte Fahrradabstellplätze errichtet werden, sodass die Anforderungen der BF 10 erfüllt werden können.
- Besondere Festlegung BF2:
Unveränderte Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF3:
Unveränderte Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF4:
Unveränderte Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF5:
Unveränderte Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF6:
Unveränderte Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF7:
Unveränderte Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF8:
Anpassung an die geänderte Anzahl an Höhenfenstern und deren Nummerierung.
- Besondere Festlegung BF9:
Bei den reduzierten Stellplatzschlüsseln für Fahrradabstellplätzen ist die Kategorie „Betriebskantine (Gastgewerbebetrieb)“ entfallen, da diese im Projekt nicht mehr vorgesehen ist.
Im Übrigen Übernahme aus dem geltenden Bebauungsplan der Aufbaustufe.
- Besondere Festlegung BF10:
Der zuvor sehr von der Nutzung der Objekte abhängige Stellplatzschlüssel für mind. zu errichtende überdachte Fahrradabstellplätze wurde auf eine fixe Zahl von 100 geändert. Somit ist mit dem (derzeitigen) Überangebot an überdachten Fahrradabstellplätzen auch bei späteren Nutzungsänderungen keine weitere Modifizierung in dieser Hinsicht notwendig.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Amtsvorschlag

Der Stadtssenat 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 „GEWERBEPARK BACHSTRASSE - 1 / A3“ für den Bereich Bachstraße/Bundschuhstraße/Schillinghofstraße, Gst 689/1, 689/4, 689/5 und 308/88 sowie Teile der Gst 689/7, 689/9, 683, 308/77 und 606/6, alle KG Gnipl, entsprechend der planlichen Darstellung ON 11 beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Ema Sauramo, M.A.

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand i.V.:
Mag. Alexander Würfl

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Stadträtin Anna Schiester, MA

Beilagen: 2
Bebauungsplan der Aufbaustufe (Beschlussplan)
Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“

Ergeht an:
MD/01 - Gemeinderatskanzlei
MD/00 - Wirtschaftsservice, Förderungen und Bodenpolitik



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