



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

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

Bearbeitet von
Dipl.-Ing.(FH) Cristina Polito, MURb
Tel. +43 662 8072 2697

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/37014/2019/016

25.6.2021

Betreff

Änderung des Flächenwidmungsplanes und gleichzeitige
Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe „TAXHAM-WALS 28 /G1“
Bereich Siezenheimer Straße / Otto-von-Lilienthal-Straße
Gst. 1219/3 und 1355 (jeweils Teilflächen), beide KG Siezenheim II

Erforderlicher Wortlaut zum Planentwurf

zur Veröffentlichung im Internet während der öffentlichen Auflage 05.07.-02.08.2021

Änderung des Flächenwidmungsplans – FWP 1997

Neues Wohn- und Geschäftshaus an der Kreuzung Siezenheimer Straße / Otto-von-Lilienthal-Straße

Ein privater Bauträger beabsichtigt die Errichtung von ca. 31 Wohneinheiten und 3 kleineren Geschäften auf einem Grundstück nordöstlich der Kreuzung Siezenheimer Straße / Otto-von-Lilienthalstraße (Grundstück 1219/3, KG Siezenheim II). Das Wohnprogramm setzt sich aus 75% gefördertem Mietwohnbau und 25 % förderbaren Eigentumswohnungen zusammen.

Die rund 0,33 ha große Fläche ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg (REK 2007, Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2008) als langfristige Baulandreserve für Wohnen eingetragen.

Die projektbezogenen Angaben zu Gebäude und Freiraum wie z.B. die maximalen Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt. Zu diesem Verfahren wird es zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Auflage geben.

Änderung des Flächenwidmungsplans

Die Grundflächen sind derzeit als „Grünland – Ländliche Gebiete“ gewidmet. Die Umwidmung für das Bauvorhaben zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses in die Kategorie „Bauland-Förderbarer Wohnbau“ umfasst den größten Teil der Umwidmungsfläche. Im Bereich der Kreuzung befindet sich eine kleine Teilfläche auf öffentlichem Grund, die wie die angrenzenden Bereiche in „Bauland - Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet werden soll. Aufgrund der Schallbelastung durch Verkehrs- und Fluglärm wird für die Baulandfläche die Kennzeichnung „Lärmbelastete Fläche“ ergänzt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes wird nach den Bestimmungen des § 65 ROG 2009 durchgeführt. Gemäß § 66 Abs 1 ROG 2009 wird parallel dazu ein Bebauungsplan der Grundstufe (Bebauungsplan der Grundstufe TAXHAM-WALS – 28 G1) erstellt.

Bebauungsplan der Grundstufe TAXHAM-WALS - 28 /G 1

Nach Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben und der Abstimmung auf die umgebende Siedlungsstruktur wurde ein Planentwurf mit folgenden wesentlichen Inhalten erstellt:

- Als Maß für die bauliche Ausnutzung wird eine Geschößflächenzahl von 1,0 festgelegt. Diese orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung mit Geschößwohnungsbau und Geschäften.
- Ein Dichtebonus wird für überbaute bzw. überdachte Räume, die zumindest an einer Seite zum Freien geöffnet sind, wie z.B. privat genutzte Flächen und Loggien, sowie für Freiflächen unter Auskragungen, Durchfahrten und Durchgängen gewährt.
- Ein weiterer Dichtebonus wird für qualitative Maßnahmen im Bereich von Fahrradabstellräumen in der Erdgeschoßzone des Gebäudes gewährt.
- Die Baufluchtlinie befindet sich entlang der Otto-von-Lilienthalstraße ca. 6,0 m von der Straßenfluchtlinie entfernt und rückt entlang der Siezenheimer Straße ca. 3,5 m an die Straßenfluchtlinie heran.

Die weiteren Inhalte sind dem Entwurfsplan zu entnehmen.



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