



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
Lohbachstraße - Ladestraße**

**1. Änderung
Entwurf**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 401 BPL 53 Ä01/19-067

Salzburg, 03.08.2023

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: DI Nils Stille



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	6
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Rad- und Fußwege	6
1.3.3 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen	6
1.3.4 Bauweise	7
1.3.5 Nutzung von Bauten	7
1.3.6 Flächen für Abstellplätze	7
1.3.7 BF 1 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	7
1.3.8 BF 2 – Maßnahmen zum Immissionsschutz	7
1.3.9 BF 3 – Baugrund	8
1.3.10 BF 4 – Freihaltebereich Drainage (Teilgebiete 7 und 11)	8
1.3.11 BF 5 – Freihaltebereich Lohbachverrohrung	8
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	9
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	9
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	9
2.1.3 Flächenwidmung	11
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	13
2.1.5 Verkehrserschließung	13
2.1.6 Technische Infrastruktur	13

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	13
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	14
2.1.9 Problemanalyse	14
2.1.10 Planungsziele	14
2.2 Verfahrensablauf	17

Hinweis zum Entwurf der 1. Änderung: Ergänzungen im Text sind unterstrichen, Löschungen ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet erstreckt sich über die GP-Nr. .2, .74, .75, 34/3, 34/4, 34/6 bis 34/9, 459/1, 459/9, 460/1 bis 460/7 und 460/9-460/11, sowie über Teilflächen der GP-Nr. 70, 74/2, 421/1, 459/5, 459/10, 460/8 und 461, alle KG Sinnhub, und umfasst eine Fläche von rund 20.060 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Das Planungsgebiet ist über die von der B163 Wagrainner Straße aus in Richtung Westen abzweigende ~~Ladestraße-Bahnhofstraße~~ (verläuft entlang der nördlichen Planungsgietsgrenze), welche als Gemeindestraße vorgesehen ist und die ebenfalls in Richtung Westen von der B163 abzweigende Lohbachstraße (verläuft ungefähr mittig durch das Planungsgebiet – sonstige öffentliche Straße – siehe Kap. 1.3.1) erschlossen.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen tw. gestaffelt gemäß Plandarstellung in einem Abstand von 3,7 bis 5,0 m zu den Gemeindestraßen und in einem Abstand von 5,0 bis 7,0 m bzw. gemäß Plandarstellung zur B163 Wagrainner Straße. Nördlich der Lohgrabenverrohrung verläuft die Baufluchtlinie gemäß Plandarstellung deckungsgleich mit der Baulandgrenze. Südlich der Lohbachstraße ist in einem Abschnitt gemäß Plandarstellung eine Staffe lung festgelegt, sodass eingeschobige Nebenanlagen (wie z.B. Carports) bis zu 0,5 m an die Straßenfluchtlinie heran errichtet werden können.

Im Bereich der GP-Nr. 459/9 (KG Sinnhub) verläuft die Baufluchtlinie deckungsgleich mit der Straßenfluchtlinie.

Entlang des bestehenden Fußweges (siehe Kap. 1.3.2) verläuft die Baufluchtlinie mit 10 m bzw. 7,0 meinem Abstand von 7,5 bis 10,0 m zu den dortigen Grundstücksgrenzen.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gem. § 56 Abs 2 ROG 2009 für die Teilgebiete (TGB) 1 bis 2, 3 und 6 mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 (für die Teilgebiete TGB 1, ~~und 2~~ und 3 sowie ~~4 und 5~~ jeweils gemeinsam), für die Teilgebiete 4 und 5 (gemeinsam) mit einer GRZ von 0,50 festgelegt. ~~und für die TGB 7 bis 8 und 10~~ mit der wird eine GRZ von 0,35, ~~(für die das~~ Teilgebiete ~~9 und 10 gemeinsam)~~ eine GRZ von 0,38 festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit dem obersten Gesimse bzw. der obersten Dachtraufe (Traufhöhe TH) und dem höchsten Punkt des Baues (Firsthöhe FH) für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgelegt:

- TGB 1, 2, ~~und 3, 4 und 5~~: 853,50 TH, 856,50 FH (in m über Adria)
- TGB ~~4, 8, und 9 und 10~~: 852,50 TH, 855,00 FH (in m über Adria)
- TGB ~~5 und 6, 7 und 10~~: 850,00-50 TH, 854,00-50 FH (in m über Adria)
- ~~TGB 7 und 11: 850,00 TH, 853,00 FH (in m über Adria)~~

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Das Planungsgebiet ist über zwei von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Westen abzweigende, teilweise noch zu errichtende Straßen erschlossen (siehe Kap. 1.2.2).

1.3.2 Rad- und Fußwege

Entlang der Enns wird der bereits bestehende Fußweg dem Bestande nach festgelegt.

1.3.3 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

In ~~den~~ TGB 3, ~~4, und 7 und 8~~ werden Baugrenzlinien festgelegt:

Im TGB 3 wird von der Baufluchtlinie zur ~~LadestraÙe-BahnhofstraÙe~~ (GemeindestraÙe) entlang der Grundstücksgrenze der GP-Nr. 460/6 (bzw. der Grenze zum TGB 4) eine gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt (siehe Plandarstellung): entlang der Grundstücksgrenze für das erste oberirdische GeschoÙ (= KellergeschoÙ nach Aufschüttung), sodass hier ein Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze möglich ist, und in einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze für die darüberliegenden GeschoÙe.

Im TGB 4 wird entlang der Grundstücksgrenzen der GP-Nr. 460/1 und 460/7 (bzw. zu den Grenzen der TGB 3 und 8) ebenso eine gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt (siehe Plandarstellung): entlang der Grundstücksgrenze für das erste oberirdische GeschoÙ (= KellergeschoÙ nach Aufschüttung), sodass hier ein Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze möglich ist, und in einem Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze für die darüberliegenden GeschoÙe.

Im TGB 7 wird beiderseits der Grundstücksgrenze zwischen den GP.Nr. 459/9 und 459/1 jeweils in einem Abstand von 4 m zu derselben eine Baugrenzlinie festgelegt.

~~In den~~ Im TGB ~~2 und 9-8~~ wird entlang der Grundstücksgrenze der GP-Nr. 460/9 (bzw. der Grenze ~~zu den~~ zum TGB ~~2 und 9~~ eine gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt: ~~entlang der Grundstücksgrenze~~ für das erste oberirdische GeschoÙ (= Tiefgarage nach Aufschüttung), sodass hier ein Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze möglich ist, und in einem Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze für die darüberliegenden GeschoÙe (siehe Plandarstellung). Im TGB 9 ist ebenso eine gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt für das erste oberirdische GeschoÙ (= Tiefgarage nach Aufschüttung) und in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze für die darüberliegenden GeschoÙe.

In den Teilgebieten 1 und 2 ist ebenso eine gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt, sodass ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze bis zum zweiten oberirdischen GeschoÙ (= ErdgeschoÙ nach Aufschüttung) zulässig ist, die gestaffelte Baugrenzlinie in einem Abstand von 5 m gilt für die darüberliegenden GeschoÙe. Im TGB 3 ist ebenso eine gestaffelte Baugrenzlinie bis zum zweiten oberirdischen GeschoÙ (= ErdgeschoÙ nach Aufschüttung) festgelegt und einem Abstand von 7 m zur Grundgrenze für die darüberliegenden GeschoÙe.

In den TGB 2 und 9 wird entlang der Grundstücksgrenzen zu den GP.Nr. 460/1 und 460/10 (bzw. der Grenze zu den TGB 3 und 8) eine gestaffelte Baugrenzlinie festgelegt: entlang der Grundstücksgrenze für das erste oberirdische GeschoÙ (= KellergeschoÙ nach Aufschüttung), sodass hier ein Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze möglich ist, und in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze für die darüberliegenden GeschoÙe.

In den TGB 1, 2, 3 und 8 ist im Hinblick auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (siehe 1.3.78) in den Balkonzonen laut Plandarstellung die Errichtung von Erkern oder verglasten Balkonen vor den Baugrenzlinien zulässig.

In den TGB 8 und 9 sind im Süden deckungsgleich mit der Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Planungsfestlegungen Baugrenzlinien festgelegt (siehe Plandarstellung).

1.3.4 Bauweise

Die über das KellergeschoÙ hinausgehenden GeschoÙe auf GN 460/11 (bzw. TGB 8) haben zumindest 15 m Abstand voneinander einzuhalten, Brandschutzmaßnahmen laut Baubehörde sind zu berücksichtigen.

1.3.5 Nutzung von Bauten

In den TGB 1, und 2 und 3 muss der Nutzungsanteil für Handel und/oder Dienstleistung jeweils mind. 35 % betragen und im TGB 3 mind. 30 %.

1.3.6 Flächen für Abstellplätze

Es werden zumindest 22 Stellplätze für Handelsgeschäfte (gem. § 38 Abs 2 Bautechnikgesetz) und 45 Tiefgaragenstellplätze festgelegt, wobei letztere mit einer Ein- und Ausfahrt von der LadestraÙe-BahnhofstraÙe bzw. LohbachstraÙe anzubinden ist (siehe Plandarstellung).

Die absolute Zahl der Stellplätze ist nach dem Stellplatzschüssel der Gemeinde vorzunehmen.

1.3.7 BF 1 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Die Fläche kommt laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung innerhalb der gelben Gefahrenzone des Pichlleiten- bzw. Kirchgassgrabens zu liegen. Die WLIV ist daher im Bauverfahren einzubinden und sind deren Auflagen in weiterer Folge zu berücksichtigen.

1.3.8 BF 2 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im Bauverfahren sind entsprechend dem Gutachten DI Graml Ziviltechnik (Proj.nr. 15278-SP vom 24.10.2016 bzw. 20067-SP Revision 0b oder einem dem aktuellen Einreichprojekt

entsprechendem schalltechnischem Projekt (für TGB 1 (hier nur im Fall der Errichtung von betriebsbedingten Wohnungen), 2 und 9) Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. durch eine schallabgewandte Situierung der Aufenthaltsräume, Verwendung von Schallschutz- bzw. Kastenfenstern, Situierung von Lärmschutzwänden für den Freiraumschutz, Puffer- räume (z.B. als geschlossene Loggien mit Spaltlüftung) oder loggiaähnliche Balkone mit L-förmigen Wänden und Spezialfenstern) für Schlaf- und Kinderzimmer, sofern keine Be- lüftungsfenster in einer ruhigeren Fassadenseite möglich sind etc.) bzw. gleichwertige festzulegen, um den Regelfall lt. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung einzuhal- ten.

1.3.9 BF 3 – Baugrund

Hinsichtlich des Baugrundes sind die Empfehlungen der Geotechnischen Stellungnahme von DI Oberndorfer (GZ 5452) oder gleichwertige im Bauverfahren zu berücksichtigen.

1.3.10 BF 4 – Freihaltebereich Drainage (Teilgebiete 7 und 11)

- Die Außenseite von unterirdischen Bauwerken hat mindestens einen Abstand von 1,5- m zur Achse der Dammfuß- bzw. Mauerdrainage einzuhalten.
- Oberirdisch haben ortsfeste Bauwerke einen Abstand von 3 m zur Achse der Damm- fuß- bzw. Mauerdrainage einzuhalten.
- Die Dammfuß- bzw. Mauerdrainage sowie eine Zufahrtsmöglichkeit zur Drainage sind für Wartungs- und Hochwassereinsätze ständig zugänglich zu halten.

1.3.11 BF 5 – Freihaltebereich Lohbachverrohrung

Der Bereich 5 m beiderseits der Lohbachverbauung ist von jedweder Bebauung freizuhal- ten und ist in diesem Bereich die Zugänglichkeit zu den Hochwasserschutzeinbauten si- cherzustellen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Begründung der 1. Änderung:

Nachdem das Hochwasserschutzprojekt Enns realisiert worden und der Gefahrenzonenplan der Wasserwirtschaft entsprechend überarbeitet worden ist, werden die bisher als Grünland ausgewiesenen Bereich nördlich der Ennspromenade in einer parallel durchgeführten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes in Abstimmung mit der Abt. Wasserwirtschaft als Bauland ausgewiesen und sollen diese Bereiche als Teil der Bauplätze in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen werden. Weiters soll die geplante Verschwenkung des Betriebsgebietes parallel zur Bahnstrecke berücksichtigt werden.

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostteil des ehemaligen Lohgrabens zwischen dem Bahnhof von Altenmarkt und der Enns.

Das Planungsgebiet ist ~~überwiegend unbereits z.T. bebaut und die Flächen sind zum Teil landwirtschaftlich genutzt bzw. jüngst aufgeschüttet und zum Teil als Holzlagerungsplatz genutzt. Lediglich die TGB 4 bis 6 sind zum Teil bereits bebaut.~~ Das Gelände ist leicht bis mäßig gegen Süden geneigt.

Die Größe des Planungsgebietes umfasst inkl. Verkehrsflächenanteil rund 20.060 m² (netto ca. 16.400 m²).

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 24.06.2003 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Eine erste REK-Teiländerung (Gschwendthofwiese) wurde am 15.05.2013, eine zweite und dritte (Markterwirtswiese-Haller bzw. Zauchensee) am 19.02.2015 und eine vierte (Hirschberg/Therme/Kellerdörfel/Zauchlehen) am 13.04.2016 beschlossen.

Folgende Aussagen des REK sind für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

1.2 BEVÖLKERUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– <i>Ausreichende Flächenvorsorge für die Wohnbaulandbedarfsdeckung</i> – <i>Entsprechende Dichtefestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung auf Basis eines Baudichtenkonzeptes</i> – <i>Bonussystem mit geringfügiger Erhöhung der Baudichte bei entsprechender Standorteignung möglich (z.B. im Gegenzug zur Verfügungstellung von öffentlichen Flächen, Errichtung von Tiefgaragenplätzen o.ä.)</i> ...
...	...

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...

– Ausbau der Arbeitsplätze im DL-Bereich (Zielgröße: +20%)	... – Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten (z.B. entlang der Landesstraße)
...	...

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche.	– Bepflanzung künftiger Siedlungsränder mit standortgerechten Gehölzen, bessere Einbindung in die Landschaft, z.B. im Bereich an der Enns, am Dreiergraben, am künftigen westlichen Siedlungsrand von Oberndorf sowie südlich vom Hauptort im Bereich der Götschlau gegen Westen im Hangbereich. – Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan
– Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verbauungstätigkeit der Wildbachverbauung.	...

3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND FLÄCHENNUTZUNG -DER SIEDLUNGSGEBIETE

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes.	– Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes.
...	...

FREIRAUM- UND SIEDLUNGSKONZEPT NACH ORTSTEILEN (VON WEST NACH OST):

Bahnhof:

ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ Standort vorwiegend für betriebliche Nutzung beiderseits der Bahnstrecke.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Möglichkeit zur Umnutzung der bestehenden Betriebsbrachen in Richtung Handelsgroßbetrieb unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtliche Handelsstruktur ◆ Betriebsansiedlung beim Bahnhof unter Berücksichtigung der Nachbarschaft; vorwiegend gemischte Nutzung entlang der Enns unter Berücksichtigung der Umweltschutzerfordernisse (z.B. durch Widmungsabstimmung, Schallschutzmaßnahmen o.ä.) sowie

	<p>entsprechendem Ersatz des Retentionsraumes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Maßvolle Ergänzung des Betriebsstandortes zwischen Bahn und Lohbach ◆ Betriebsansiedlung bei entsprechender Verkehrserschließung (z.B. entlang der Bahn) ◆ Freihalten von ausreichenden unverbauten Zonen entlang der der Enns und des Lohbaches für Erholungszwecke bzw. auch um ausreichend Spielraum für Revitalisierungsmaßnahmen zu erhalten.
--	---

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

ZIELE	MASSNAHMEN
<ul style="list-style-type: none"> – Flächensparende Baulandausweisung insbesondere im Bereich des Marktes. 	<ul style="list-style-type: none"> – Dichtefestlegung im Zuge der Bebauungsplanung nach Maßgabe eines Baudichtenkonzeptes unter Berücksichtigung der ÖV-Einzugsbereiche. Als Richtwerte für die Baudichtenplanung gelten in Zentrumsbereichen eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,7, im Zentrumrandbereich eine durchschnittliche GRZ von 0,3 (bei verdichtetem Flachbau max. 0,4) und in den Außenbereichen eine max. GRZ von 0,25.

4.2. REGIONALES UND LOKALES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
...	<ul style="list-style-type: none"> – Schließung von Stichstraßen zu Ringstraßen
...	...
...	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen bei Neubauvorhaben (z.B. im Wege der Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Garagenordnung bzw. bei größeren Bauvorhaben (insbes. Hotels) nach einem von der Gemeinde festzulegenden Schlüssel)
...	...
...	...

2.1.3 Flächenwidmung

Der Großteil des Planungsgebietes ist bereits als "Bauland – Erweitertes Wohngebiet/~~Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung, Lärmschutz, Naturgefahrenbehebung)~~" gewidmet, ~~welche in gesonderten Verfahren freigegeben werden. Die nachrichtliche Übernahme der Flächenwidmung stellt die parallel erfolgende Freigabe des~~

ehem. Aufschließungsgebietes (Naturgefahrenbehebung) entlang der Enns und Verkehrserschließung nördlich des ehem. Lohgrabens dar und führt das Aufschließungs-erfordernis Lärmschutz in den Teilbereichen nicht mehr an, wo bereits ein Lärmgutachten vorliegt. Parallel zum ggst. Bebauungsplan läuft weiters ein Umwidmungsverfahren. Bei der ggst. Flächenwidmungsplanänderung soll je eine Teilfläche der GP-Nr. 34/8, 459/1-4, 459/6-9, 460/3 und 460/4 34/7, 34/8, 70, 460/8 bis 460/11 und 461, alle KG Sinnhub, von derzeit „Grünland - Ländliche Gebiete“, „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“, „Bauland - Ländliches Kerngebiet“, „Verkehrsflächen - Haupt- und Nebenbahn“, „Grünland - Größere Gewässer“ bzw. „Grünland - Sonstige nicht als Bauland od. Verkehrsflächen ausgew. Gebiete“ in „Bauland - Erweitertes Wohngebiet“ bzw. „Bauland - Betriebsgebiet“ bzw. „Verkehrsflächen - Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde“ umgewidmet werden (siehe Abb. unten; ~~der besseren Übersichtlichkeit halber, sind die Kenntlichmachungen darin ausgeblendet, da diese im Hinblick auf die derzeit gültigen Gefahrenzonenpläne bzw. die zwischenzeitlich durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen bereits überholt sind~~). Im Bereich des bestehenden Geschößwohnbaus mit Nahversorger wird in einem gesonderten Verfahren eine Kennzeichnung für förderbare Mietwohnbauten + Handelsnutzung vorgenommen.

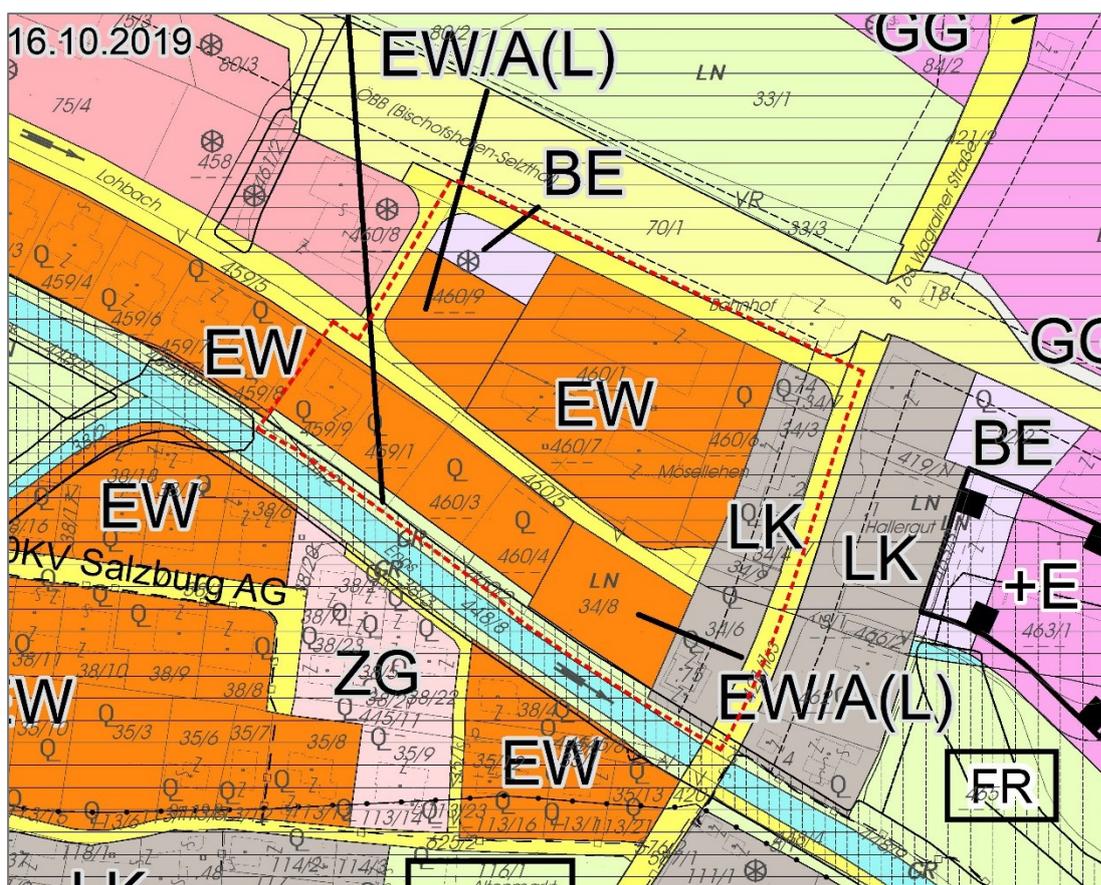


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf, ~~Darstellung zwecks Lesbarkeit ohne Flussbaugefahrenzonen, Planungsgebiet des ggst. Bebauungsplans rot umrandet dargestellt~~)

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Das Planungsgebiet liegt zur Gänze im Bereich der gelben Wildbachgefahrenzone des Gschwendthofgrabens sowie des Kirchgassgrabens. Laut Stellungnahme der WLVI (DI Eckerstorfer vom 18.10.2016) besteht gegen eine Umwidmung bzw. Bebauung kein Einwand, wenn ausreichend Abflussgassen erhalten bleiben. Die Gebietsbauleitung ist in den nachfolgenden Verfahren einzubinden.

Der bestehende Lohgraben südlich des Bahnhofs wurde in jüngster Zeit in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft verrohrt und das umliegende Gelände aufgeschüttet, sodass die im Gefahrenzonenplan der Enns noch ausgewiesenen roten Gefahrenzonen des Flussbaues in diesem Bereich entfallen. Gemäß Schreiben der Wasserwirtschaft vom 13.04.2015 (per email) ist ein Streifen von 5 m beiderseits der Verrohrung von einer Bebauung freizuhalten. Laut Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft vom 15.04.2019 (per email) sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Außenseite von unterirdischen Bauwerken hat mindestens einen Abstand von 1,5 m zur Achse der Dammfuß- bzw. Mauerdrainage einzuhalten.
- Oberirdisch haben ortsfeste Bauwerke einen Abstand von 3 m zur Achse der Dammfuß- bzw. Mauerdrainage einzuhalten.
- Die Dammfuß- bzw. Mauerdrainage sowie eine Zufahrtsmöglichkeit zur Drainage sind für Wartungs- und Hochwassereinsätze ständig zugänglich zu halten.

Rechtliche Beschränkungen: Ein kleiner Randbereich im Osten des Planungsgebietes kommt innerhalb des Bauverbotsbereiches der B163 Wagrainner Straße zu liegen. Im Fall von Baumaßnahmen ist diesbezüglich eine Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung einzuholen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft beim Bahnhof (Haltestelle "Bahnhof"). Hier befindet sich außerdem die Bahnhofstestelle der Ennstalbahn. Damit liegt das Planungsgebiet sowohl im Haltestellen-Einzugsbereich von 500 m für Bushaltestellen, als auch im Einzugsbereich von 1.000 m für Bahnhofstestellen gem. LEP.

Individualverkehr: Das Planungsgebiet ist abzweigend von der Wagrainner Bundesstraße B163 über bestehende Zufahrtsstraßen (Ladestraße bzw. Lohbachstraße), welche zu einer Ringstraße geschlossen werden sollen, erschlossen.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: TWA der Marktgemeinde Altenmarkt

Abwasserbeseitigung: Ortskanal

Oberflächenwasserbeseitigung: ~~voraussichtlich~~ verzögerte Ableitung in Vorfluter (~~Projekt in Ausarbeitung~~)

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Es befindet sich eine ehemalige Landwirtschaft sowie Nebengebäude und ein Wohnhaus im Osten des Planungsgebietes. Auf den GP.Nr. 460/1 und

460/7, KG Sinnhub wurden zwischenzeitlich bereits Mehrfamilienhäuser (entlang der Bahnhofstraße mit Geschäftszeile im Erdgeschoß) errichtet, auf GP.nr. 459/9 ein Einfamilienhaus.

In der Umgebung: Im Westen befindet sich das Lagerhaus samt zugehörigen Freiflächen, im Südwesten entlang der Enns sechs zweigeschoßige Mehrfamilienhäuser. Weitere Wohnbebauung befindet sich südlich der Enns.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Das Planungsgebiet südwestlich des Bahnhofes ist bereits seit der Generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 1996 überwiegend als Erweitertes Wohngebiet/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung, Lärmschutz, Naturgefahrenbehebung) gewidmet. Da nun die Hochwasserschutzmaßnahmen (u.a. durch die Verrohrung des Lohgrabens) soweit abgeschlossen sind und ein Lärmgutachten sowie eine positive Stellungnahme der Verkehrsplanung vorliegen, soll nun für Teilbereiche eine Freigabe erfolgen. Im dafür notwendigen Bebauungsplan sind neben der erforderlichen Erschließung und den Lärmschutzmaßnahmen auch eine städtebauliche verträgliche Ausnutzbarkeit und Höhen festzulegen, sowie Auflagen der Wildbachverbauung zu berücksichtigen.

1. Änderung:

Nachdem das Hochwasserschutzprojekt Enns realisiert worden und der Gefahrenzonenplan der Wasserwirtschaft entsprechend überarbeitet worden ist, werden die bisher als Grünland ausgewiesenen Bereiche nördlich der Ennspromenade in einer parallel durchgeführten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes in Abstimmung mit der Abt. Wasserwirtschaft als Bauland ausgewiesen und sollen diese Bereiche als Teil der Bauplätze in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen werden. Auch soll das Betriebsgebiet auf Ersuchen des Grundeigentümers im Hinblick auf zugrundeliegende schalltechnisches Projekt parallel zur Bahnstrecke verlegt werden.

2.1.10 Planungsziele

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über zwei, von der B163 Wagrainner Straße in Richtung Westen abzweigende, teilweise noch zu errichtende Straßen (LadestraÙe als Haupterschließung und tlw. zu verlegende Lohbachstraße als untergeordnete Erschließung, welche zu einer Ringstraße verbunden werden sollen). Bzgl. der LadestraÙe wird eine Vereinbarung mit der ÖBB abgeschlossen werden.

Die Straßenfluchtlinien werden entlang der B163, der AufschließungsstraÙen und entlang des bestehenden Fußweges festgelegt.

Die Baufluchtlinien werden mit einem Abstand von 5,0 m zu den Straßenfluchtlinien der GemeindestraÙen, mit einem Abstand von 7,0 m zur Straßenfluchtlinie der B163 und mit ~~10,0 bzw.~~ 7,0 m bis 10,0 m zum Fußweg entlang der Enns festgelegt. Damit ist ein ausreichender Abstand der Hauptgebäude zu den Verkehrsflächen gegeben, zur Erholungsachse der Enns soll eine möglichst einheitliche Bauflucht im Hinblick auf die bestehende

Bebauung erreicht werden. Nördlich der Lohgrabenverrohrung verläuft die Baufluchtlinie deckungsgleich mit der Baulandgrenze.

Die max. Ausnutzbarkeit wird, entsprechend den Rahmenrichtwerten des REK und der Flächenlage (an der B163) und -funktion (gemischte Nutzung aus Handel und Wohnen) sowie unter Berücksichtigung eines gewissen Bonus für die Errichtung einer Tiefgarage in den TGB 1 bis 6 mit einer GRZ von 0,45 und in den TGB 7 bis 11 mit einer GRZ von 0,35 festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Abstimmung mit dem Bausachverständigen mit dem obersten Gesimse bzw. der obersten Dachtraufe (Traufhöhe TH) und dem höchsten Punkt des Baues (Firsthöhe FH), jeweils in m über Adria, für die einzelnen Teilgebiete festgelegt und bewegen sich dabei zwischen einer Traufhöhe von 849,00 m (TGB 11) und 853,50 m (TGB 1 bis 3) und einer Firsthöhe von 853,00 m (TGB 7 und 11) und 856,50 m (TGB 1 bis 3).

Gemäß § 25 (3) Bebauungsgrundlagengesetz sind die baulichen Abstände von der Traufhöhe abhängig, welche wiederum vom Urgelände aus zu berechnen ist. Da das Gelände jedoch aufgeschüttet wird, würde dies übermäßig große Abstände bewirken. In Abstimmung mit den Nachbarn, werden daher in Teilbereichen gestaffelte Baugrenzl意思 festgelegt, um ein Zusammenbauen der Tiefgaragen an den Grundgrenzen und eine bodensparende Ausnutzung der max. Bauhöhe zu gewährleisten (TGB 2, 3, 4, 7, 8 und 9, siehe Plandarstellung). Es entstehen im Hinblick auf das neue (erhöhte) Gelände dadurch keine Nachteile hinsichtlich Besonnung und Belichtung, da beide Seiten künftig vom neuen (aufgeschütteten) Gelände ausgehen. Um in Teilbereichen eingeschobene Nebenanlagen (z.B. Carports) näher an der Verkehrsfläche zu ermöglichen, wurden südlich der Lohbachstraße abschnittsweise gestaffelte Baufluchtlinien nach Geschossen festgelegt.

Bei den Baugrenzl意思en werden sog. Balkonzonen definiert, in welchen die laut Schalltechnischem Gutachten erforderlichen Erker bzw. verglasten Balkone vor die Baugrenzl意思ie ragen dürfen.

Im Teilgebiet TGB 8 wird eine besondere Bauweise festgelegt, um übermäßig große (weil auf das Urgelände vor Aufschüttung bezogene) Abstände zwischen den auf dem Kellergeschoß aufsetzenden Gebäuden zu vermeiden (s.o.).

Aufgrund der Lage in der gelben Gefahrenzone ist die Wildbachverbauung im Bauverfahren zu laden, um Objektschutzmaßnahmen (wie etwa Abflussgassen) berücksichtigen zu können.

Durch die Festlegung eines Nutzungsanteiles von 35 % für Handel und oder Dienstleistungen in den TGB 1 bis 3 soll u.a. zur Erfüllung der im REK definierten Maßnahme der "Flächenvorsorge für Handel- und Dienstleistungsbetriebe an geeigneten Standorten" Rechnung getragen werden.

Durch die Festlegung der Anzahl und der Lage der oberirdischen Parkplätze in den TGB 1 bis 3 soll gewährleistet werden, dass zum einen eine ausreichende Anzahl an Kundenparkplätzen für die in den Erdgeschossen geplanten Handelsgeschäfte geschaffen wird und zum anderen diese sich auch unmittelbarer Nähe des Eingangs zu den Handelsgeschäften befinden.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil im lärmbelasteten Bereich insbesondere der Bahn. Um eine dem Regelfall (lt. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung) entsprechende Lärmbelastung herzustellen sind daher entsprechend dem Gutachten DI Graml Ziviltechnik (Proj.nr. 15278-SP vom 24.10.2016) Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen. Hinsichtlich des Baugrundes sind die Vorgaben des Baugrund-Gutachtens von DI Oberdorfer (GZ 5452) oder gleichwertige im Bauverfahren zu berücksichtigen.

1. Änderung:

Infolge einer parallel durchgeführten Teiländerung des Flächenwidmungsplanes werden die Teilgebiete tw. geringfügig erweitert. Der Verlauf der Lohbachstraße wird im Osten in Anlehnung an den Bestand geringfügig verändert und bei der Einmündung um 0,5 m aufgeweitet, um einen Gehsteig durchziehen zu können. Die Lohbachstraße wird im Südwesten auf Anregung der Jola Immobilientreuhand GmbH etwas nach Südwesten verlagert und die Baufluchtlinie im Norden mit 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie durchgezogen. Im Bereich der Grundstücke 459/1 und 459/9 werden die Straßenfluchtlinie mit den nördlichen Grundstücksgrenzen und die Baufluchtlinien deckungsgleich (analog zum bisherigen Bebauungsplan) bzw. mit 5m Abstand festgelegt.

Einleitende Bemerkung: die Bezeichnung der Teilgebiete beziehen sich auf den aktuellen Bebauungsplan und haben sich gegenüber dem vormaligen z.T. geändert.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird entlang der B163 zwischen Lohbach- und Bahnhofstraße nicht zuletzt im Hinblick auf die Festlegungen im Bebauungsplan jenseits der Hauptstraße auf eine GRZ von 0,50 erhöht. Im Teilgebiet 9 (neu) wird die GRZ im Hinblick darauf, dass freiwillig eine Straßenfläche für die Verbindung Lohbachstraße – Bahnhofstraße abgetreten wurde, im Sinne eines Bonus auf 0,38 erhöht.

Die Bauhöhen in den Teilgebieten 1 bis 5 sollen nicht zuletzt im Hinblick auf die Lage der Teilgebiete 4 und 5 an der Hauptstraße harmonisiert werden. In den Teilgebieten 7 und 10 werden die Bauhöhen im Hinblick auf eine bessere Bebaubarkeit geringfügig angehoben. In den Teilgebieten 1 und 2 soll das Heranbauen an die Grundstücksgrenze nun auch im Erdgeschoß möglich sein, - diesbezüglich liegt eine Zustimmung der Wildbachverbauung laut AV vom 15.10.2021 und der freiwilligen Feuerwehr laut AV vom 8.11.2021 vor) -, und wird die gestaffelte Baugrenzlinie entsprechend festgelegt. Weiters wird hier eine Balkonzone analog zu den Teilgebieten 3 und 8 zugelassen.

In den Teilgebieten 4 und 5 werden gestaffelte Baufluchtlinien gemäß Plandarstellung festgelegt, sodass bei den unteren Geschoßen ein entsprechender Abstand zum Straßenraum eingehalten wird (eine Zustimmung der Landesstraßenverwaltung liegt laut Stellungnahme vom 26.07.23 Zl. 20608-B163/3/710-2023 vor) und bei den oberen Geschoßen ein geringfügiges Auskragen möglich ist. Südlich der Einmündung der Bahnhofstraße wird die Baufluchtlinie entlang der B163 abgeschrägt, um hier eine gewisse städtebauliche Torsituation zu erhalten.

In den Teilgebieten TGB 7 und 10 wird infolge der nunmehrigen Widmung als Bauland eine besondere Festlegung (BF-4) ergänzt, dass die Auflagen entsprechend der Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft vom 15.04.2019 (per email) einzuhalten sind. In den Teilgebieten 8 und 9 wird eine besondere Festlegung BF- 5 getroffen, dass dieser Bereich der Lohbachverbauung gemäß Stellungnahme der Schutzwasserwirtschaft vom 13.04.2014 bzw. des Aktenvermerkes vom 10.11.2021 von jedweder Bebauung freizuhalten ist. Bzgl. der Teilgebiete 1, 2 und 9 werden Maßnahmen zum Immissionsschutz entsprechend dem vorliegenden schalltechnischen Projekt (siehe Schalltechnisches Projekt DI Graml

Ziviltechnik GZ 20067-SP Revision 0b) oder einem dem aktuellen Einreichprojekt entsprechendem schalltechnischem Projekt festgelegt.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt das normale Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 68 Abs 3 ROG 2009 zur Anwendung:

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gem. § 71 Abs 2 ROG 2009:	27.09.2016 bis 25.10.2016
Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	23.01.2017 bis 20.02.2017
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	22.02.2017
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

1. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: _____ ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: _____ ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: _____ ...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:500 – Entwurf)