



Gemeinde Altenmarkt im Pongau

**Bebauungsplan der Grundstufe
Atomic – 3. Änderung
Beschluss**



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 14 Ä03/18-120
Salzburg, 12.12..2018
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	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
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 Bauweise	6
1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen	6
1.3.5 BF1 - Äußere architektonische Gestaltung	6
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	7
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	9
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	10
2.1.5 Verkehrserschließung	10
2.1.6 Technische Infrastruktur	10
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	10
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	10
2.1.9 Problemanalyse	11
2.1.10 Planungsziele	12
2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten	16
2.2 Verfahrensablauf	17

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP-Nr. 525/2, 525/3, 525/6, 525/7, 525/8, 526/3, 526/4, 535/1, 535/2, 536, 537/1, 537/2, 537/3, 541/2, 542/1, 542/3, sowie Teilflächen der GP-Nr. 523/1, 523/5, 559, 560, 613/1, 615, 796 und 815, alle KG Altenmarkt.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien entlang der Lackengasse entsprechen auf der Nordseite deren Grundstücksgrenzen. Südlich der Lackengasse ist die Straßenfluchtlinie mit 3m zur Grundstücksgrenze der GP-Nr. 615 für die Errichtung eines Rad/Fußweges festgelegt. Im Osten ist die Straßenfluchtlinie für eine Verbreiterung der Aufschließungsstraße mit einem Abstand von 4,0 m (halbe Straßenbreite) zur Straßenachse,, anschließend bereits mit der endgültigen Breite von 8m und weiter bis zum Gemeindeweg auf GP-Nr. 796 wiederum mit 4,0 m zur derzeitigen Straßenachse des Gemeindeweges festgelegt.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Der Verlauf der Gemeindestraßen entspricht der Lackengasse, der Atomicstraße und der GP-Nr. 796 inkl. deren geplanter Erweiterung.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien sind mit 12,0 m zur Lackengasse im östlichen Bereich, 18,0 m zur Lackengasse im westlichen Bereich, mit 10,0 m zur östlichen Aufschließungsstraße und mit 5,0 m zur Gemeindestraße im Norden festgelegt. An zwei Bereichen entlang der Atomicstraße springt die Baufluchtlinie auf einen Abstand von 3,5 m bzw. 1,5 m zur Straßenfluchtlinie zurück.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist gemäß § 56 Abs. 2 ROG 2009 durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,65 definiert.

Diese Maßzahl stellt einen Höchstwert dar, welcher bei Neu- und Umbauten nicht überschritten werden darf.

1.2.5 Bauhöhen

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

TGB 1, 2, 8 und 9: TH 860,00 m NN, FH 860,50 m NN

TGB 3: TH 860,50 m NN, FH 862,50 m NN

TGB 4, 5 und 6: TH 868,60 m NN, FH 869,10 m NN

TGB 7: TH 871,60 m NN, FH 872,10 m NN

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lackengasse, sowie über die östlich verlaufende Atomicstraße und die nördlich verlaufende Gemeindestraße.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Südlich der Lackengasse wird ein 3,0 m breiter Rad/Fußweg festgelegt.

1.3.3 Bauweise

Es ist eine offen-freistehende bzw. gekuppelte Bauweise festgelegt.

1.3.4 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Die bestehende Baumreihe entlang der Lackengasse ist zu erhalten.

Im Osten des Bauplatzes sind zur Eingliederung des Bauwerkes in die Landschaft standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Als Anzuchtform ist dabei von Hochstämmen (H) mit einer Minimalhöhe von 7,0 m auszugehen. Im Bereich des Teilgebietes 7 ist eine extensive Dachbegrünung und nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

1.3.5 BF1 - Äußere architektonische Gestaltung

In den Teilgebieten 4 bis 7 ist angesichts der Höhe auf eine geeignete Fassadengestaltung zu achten (z.B. durch gedeckte ggf. verlaufende Farbtöne o.ä.).

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Begründung der 2. Änderung:

Das Planungsgebiet soll im Norden für die geplante Errichtung einer Lagerhalle erweitert werden.

Begründung der 3. Änderung:

Das Planungsgebiet wird um den Bereich der GP-Nr. 537/1 und 537/2 ergänzt, wo das bestehende Logistikcenter erweitert werden soll.

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortsgebietes von Altenmarkt im Gewerbestandort des Ennsbogens, im Bereich zwischen dem Vorflutgerinne des Dreiergrabens im Norden und der Lackengasse im Süden. Die Größe des Planungsgebietes von 8,24 ha umfasst die bestehende Schifabrik Atomic und deren Erweiterungsfläche im Osten und Norden. Der Bereich der südlichen Erweiterungsfläche ist zwischenzeitlich großteils bebaut (Hochregallager), jener der nördlichen Erweiterungsfläche eine ebene mehrmündige Wiese.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das neue Räumliche Entwicklungskonzept wurde von der Gemeindevertretung am 24.06.2003 beschlossen. Weiters wurden 4 Teiländerungen beschlossen.

Hier seien die für gegenständlichen Bebauungsplan relevanten Passagen wiedergegeben:

1.3 WIRTSCHAFT

ZIELE	MASSNAHMEN
– Sicherung und Ausbau der örtlichen Arbeitsplätze	...
– Sicherung der bestehenden Betriebe	
– Sicherung und Ausbau der Arbeitsplätze im produzierenden Bereich (Zielgröße +50%) im Einklang mit den touristischen Zielsetzungen der Gemeinde.	
– Ausbau des Gewerbestandortes Ennsbogen in seiner überregionalen Bedeutung als Betriebsstandort.	
...	...

2.2 FREIRAUMKONZEPT

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Gewährleistung der Lebensqualität für Einheimische und Gäste	– Einhaltung der erforderlichen Abstände zwischen konfligierenden Nutzungen, z.B. zwischen Gewerbe bzw. Landwirtschaft und Wohnen
– Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen durch Abstimmung der Widmungen.	– Berücksichtigung von „Pufferzonen“

	zwischen konfliktträchtigen Flächenwidmungen (z.B. durch Ausweisung geeigneter Widmungskategorien, erforderlichenfalls Festlegung von baulichen Maßnahmen im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes oder Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan etc.). ...
--	--

2.3 FREIFLÄCHENNUTZUNG

ZIELE	MASSNAHMEN
...	...
– Erhaltung ortsbildprägender Grünstrukturen – Gewährleistung einer landschaftlichen Eingliederung der Siedlungsbereiche. – Einbindung der Betriebe in die Landschaft (Bepflanzung etc.) insbesondere am Gewerbe-standort Ennsbogen	– 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. – Erforderlichenfalls Ausweisung als das Bauland gliedernde Grünzüge im Flächenwidmungsplan. – Angepasste Regelung der Bauhöhen in sensiblen Bereichen sowie Festschreibung von Pflanzbindungen, und -geboten sowie Grünflächenschaffung im Bebauungsplan.
...	...

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

Ennsbogen:

ZIELE	MASSNAHMEN
– Entwicklung des überregionalen Gewerbestandortes Ennsbogen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der Tourismusfunktion Altenmarktes und Fragen der verkehrlichen Erschließung, des Umwelt- und Hochwasserschutzes sowie einer entsprechenden Gestaltung. – Gewährleistung einer attraktiven Erreichbarkeit der Betriebsstandorte auch zu Fuß und per Rad	– Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden nach Maßgabe einer ausgeglichenen Kosten/Nutzenaufteilung. Schrittweise Flächenwidmung im Vorfeld konkreter Betriebsansiedlungen. – Gewährleistung des Hochwasserschutzes des Gewerbestandortes im Ennsbogen durch Sicherstellung ausreichender Retentionsräume im Rahmen eines in ein Gesamtkonzept integriertes Schutzwasserkonzeptes. – Sicherstellung von Grünflächen (z.B. in Form einer Baumreihe) zur Durchgrünung und Gestaltung des Gewerbeparkes und zur siedlungsstrukturellen Abgrenzung zwischen Oberndorf und der Gewerbezone im Wege der Flä-

	chenwidmung oder Bebauungsplanung. – Flächenfreihaltung für einen möglichen Bahnanschluss vor allem gegen Norden im Rahmen der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung. – Eine weitere Bahn-Haltestelle (vorrangig im Bereich westlich des Bahnübergangs bei der Westeinfahrt) wird angestrebt – Schaffung von Querverbindungen zwischen Lackengasse und dem Ennsradweg abseits der Hauptverkehrsstraßen.
--	---

4.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSWEGENETZ

ZIELE	MASSNAHMEN
– Leitsatz: „Größtmögliche Verkehrsentlastung unter Wahrung der wirtschaftlichen Vitalität und der Lebensqualität der Einwohner und Gäste.“ (Zukunftswerkstatt 1999)	... – Rücksichtnahme auf die Wohnqualität hinsichtlich Lärm in der Flächenwidmung – Errichtung einer Anschlussstelle an die A10/Umbau des Knotens als Zufahrt für die Gewerbezone „Ennsbogen“ zusammen mit Flachau und Eben ...
...	...

2.1.3 Flächenwidmung

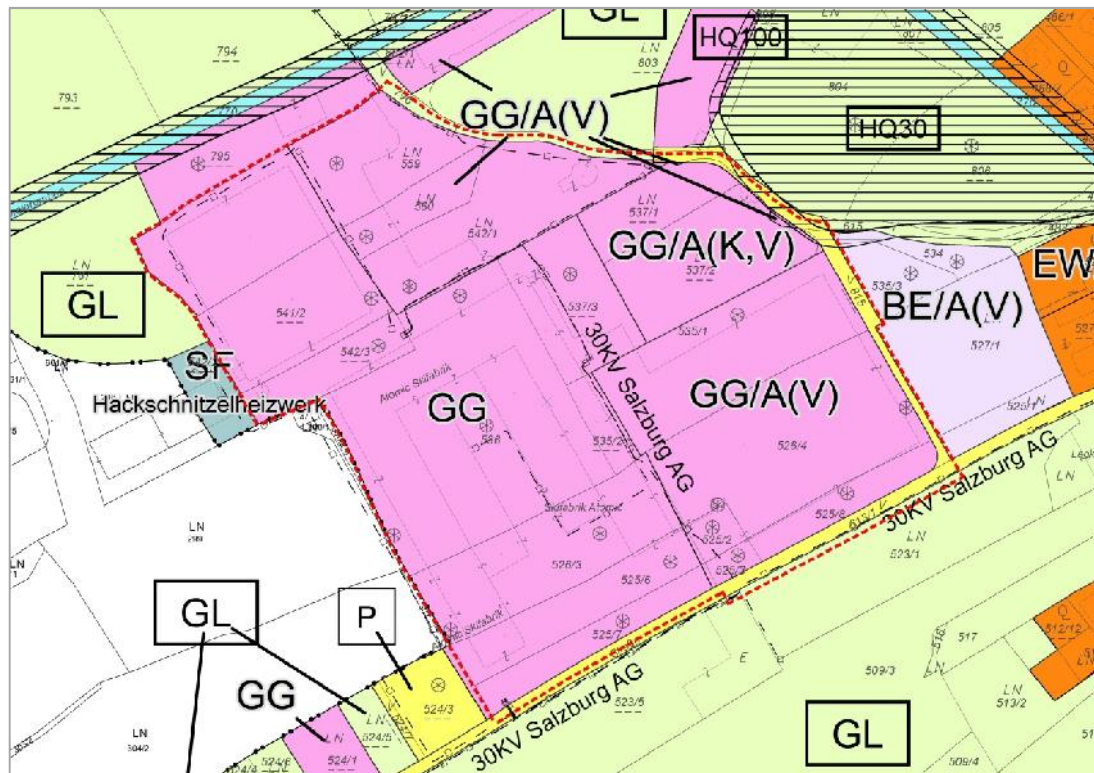


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Entwurf) mit dargestellter Planungsgebietsgrenze des ggst. Bebauungsplans

Im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ist der Großteil der Fläche als Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiet Verkehr gewidmet. Für die Erweiterung des Logistikcenters, wurde auf Basis eines Verkehrsgutachtens des Büros Spirk eine Einzelbewilligung gem. § 24 Abs. 3 ROG 1998 befürwortet (vgl. Gutachten der allee42 landschaftsarchitekten vom 17.01.2006, GZ 401 EB 47 / 06 - 021). Für kleine Teilflächen entlang der Atomicstraße wird parallel zur Erweiterung des Bebauungsplanes eine Teiländerung des Flächenwidmungsplanes durchgeführt (Widmung als Gewerbegebiet/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung) bzw. Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde).

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Liegen keine vor.

Rechtliche Beschränkungen: Im Bereich der Widmung Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung) sind nur solche Nutzungen zulässig, die keine wesentlichen Mehrbelastungen durch den betrieblich bedingten Verkehr hervorrufen.

Die bestehende 30 kV-Freileitung im nördlichen Erweiterungsbereich wurde im Zuge der baulichen Erweiterungen verkabelt.

2.1.5 Verkehrerschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet liegt innerhalb des 500 m Einzugsbereiches der Bushaltestelle vor der Schifabrik Atomic, welche von der Buslinie St. Johann-Wagrain-Radstadt angefahren wird.

Individualverkehr: Die Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr erfolgt aus Fahrtrichtung Altenmarkt und aus Fahrtrichtung Flachau über die Lackengasse und die Atomicstraße.

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Die Energieversorgung erfolgt von der Salzburg AG. Prozess- bzw. Heizwärme kommt aus dem benachbarten Biomasseheizwerk.

Wasserversorgung: Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung (in der Lackengasse verlaufend) für die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser anzuschließen.

Abwasserbeseitigung: Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation (in der Lackengasse verlaufend) anzuschließen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die bestehende Schifabrik Atomic im Osten das zugehörige Logistikcenter.

In der Umgebung: Im Osten des Planungsgebietes befinden sich in einem Abstand von ca. 80 m eine Wohnsiedlung, weiter östlich dann der Ortsteil Oberndorf.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für den Bereich der bestehenden Schifabrik samt Logistikcenter liegen 2 Bauplatzerklärungen vor.

2.1.9 Problemanalyse

Die gegenständlichen für die Erweiterung des Lagers vorgesehenen Gewerbegebietsflächen liegen im Bereich des Gewerbegebietes Ennsbogen.

Bestandsaufnahme, Bauhöhen und Baudichten

Der Bereich Oberndorf, von der B 163 bis zur Lackengasse weist eine ausgesprochen gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Gewerbe, Tourismus) auf mit ebenso differenzierten Bauhöhen und baulicher Ausnutzung der Grundstücke bzw. Baumassen. Die Traufenhöhen reichen bis zu 13,0 m und die Firsthöhen bis zu 15,8 m. Die Festlegungen scheinen eher zufällig bzw. anlassbezogen zu sein. Ein Baudichten- und Höhenkonzept liegt für diesen wie auch für den gesamten Ort derzeit noch nicht vor.

Der gesamte Bereich ist eingerahmt im Westen vom ca. 6,0 m hohen Damm der Tauernautobahn (TAB), welche in einem leichten Bogen den Talboden in Nordsüd-Richtung durchquert. Im Norden liegt zwischen der Gewerbezone Flachau/Eben und dem Ennsbogen die Anbindung der Ennstal-Bundesstraße an die TAB. Im Nordosten verläuft am Fuße des Sonnberges ca. auf der Höhe der TAB die Ennstalbundesstraße.

Zwischen der Lackengasse und dem Ennsbogen liegt die Gewerbezone, in welcher auf Gemeindegebiet Altenmarkt die Atomic-Schifabrik, samt Logistikcenter, eine Schlosserei und das ehem. Betriebsgebäude der Fa. Steffner, das Biomasseheizwerk und weitere Gewerbebetriebe liegen. Das Werk Atomic wurde zwischen 1977 und 1997 errichtet und besteht im Wesentlichen aus Hallen mit einer First- bzw. Traufenhöhe von 6,00 m und 8,7 m; für die Industrieschornsteine wurde eine Höhe von 13,0 m festgelegt. Diese Höhen waren und sind ausreichend für die bestehenden Werkshallen.

Für die bestehenden Werkshallen der Fa. Atomic wurde eine BMZ von 3 festgelegt. Dies ergibt umgerechnet eine GRZ von ca. 0,5. Diese Werte liegen unter denen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Gewerbegebieten ermöglichen.

Für das Betriebsgebäude Steffner ist eine Bauhöhe bis max. 8,0 m und eine GFZ von 0,6 festgelegt. Das 24.000 m² große Grundstück ist nur zu einem geringen Teil ausgenutzt.

In der Umgebung wurden von Dienstleistungsbetrieben beispielhaft aus der Bauplatzerklärung die Dichtewerte und Bauhöhen, soweit vorhanden, ermittelt. Die Geschoßflächen liegen bei 0,8 und die Bauhöhen sind sehr unterschiedlich, jedoch bis zu 15,8 m Firsthöhe festgelegt.

Dazwischen liegen zum Großteil Einfamilienhäuser mit entsprechend niedrigeren GFZ und Bauhöhen.

Die Umgebung der Gewerbezone weist also eine gemischte Nutzung und ebenso divergierende bauliche Ausnutzung und Bauhöhen auf.

1. Änderung:

Östlich der Fa. Atomic wurde im Jahr 2000 das Logistikcenter mit einer Traufenhöhe von 13,5m errichtet. Diese wurde 2006 geringfügig gegen Süden erweitert. Im Westteil wurde dabei die Fortsetzung des Bauteiles der Auslieferung vorgesehen. Mittelfristig ist in Teilbereich der bestehenden Schifabrik der Aufbau z.B. von Büro-räumen auf die bestehende Bausubstanz geplant und wurde daher die Bauhöhe im Westteil im Zuge der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes um 2,0 m angehoben werden.

2. Änderung:

Nun soll das Werk im Norden um eine Lagerhalle erweitert werden.

3. Änderung:

Für die Erweiterung des Planungsgebietes um den Bereich der Gp.Nr. 537/1 und 537/2 sollen die Bebauungsgrundlagen festgelegt werden. Dabei sollen auch der Grundsatz einer bodensparenden Raumplanung sowie die vorhandenen Baumassen berücksichtigt werden. Eine Verlegung/Begradigung der Atomicstraße in diesem Bereich war leider mangels Verfügbarkeit der Flächen nicht möglich.

2.1.10 Planungsziele

Baudichten- und höhenkonzept

Für die Gewerbezone wurde 2002 (Überarbeitung 2018) ein generelles Baudichten- und Bauhöhenkonzept entwickelt, welches auf die gegebene Struktur im Bereich des Ennsbogens Bedacht nimmt.

Die bauliche Nutzung wurde in Form der „Grundflächenzahl“ (GRZ) festgelegt, um sicherzustellen, dass ein bestimmter Prozentsatz des Bauplatzes unverbaut bleibt. Zusätzlich wurde die maximale Bauhöhe festgelegt. Zusammen mit der Festlegung der Bauhöhe in Metern ist damit auch die maximale Baumasse festgelegt. Bei der Festlegung einer Baumassenzahl bliebe im schlechtesten Falle lediglich der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand unverbaut.

Gemäß Fachliteratur (W. Müller, Städtebau) soll für Gewerbegebiete die GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Für Gewerbezone im ländlichen Raum ist dieser Wert sicher zu hoch angesetzt. Als Mittelwert der GRZ kann für eine Gewerbezone größer als 4 ha der Wert von 0,6 angenommen werden. Einzelne Bauplätze innerhalb der Gewerbezone sollten jedoch den Wert von 0,8 nicht überschreiten.

Als mittlere Bauhöhe (Firsthöhe, entspricht bei Betriebsbauten mit Flachdach +/- der Traufenhöhe) kann der Wert von 12 m angenommen werden, wobei für einzelne Bauplätze die Höhe von 15 m nicht überschritten werden soll. In einem untergeordneten zentralen Bereich (siehe Plandarstellung) soll angesichts der bereits vorhandenen Baumassen und Höhen eine Bauhöhe bis 24 m, nach Osten hin abgestuft auf 21 m Traufenhöhe im Sinne eines städtebaulichen Hochpunktes zulässig sein.

Vorschlag für generelle Festlegungen der GRZ und Bauhöhe:

Art der Nutzung	GRZ im Mittel (Maximalwert)	Bauhöhe (TH) (Maximalwert)
a) Gewerbezone (GG)	0,6 (0,8)	12 m (15 m), untergeordnet 24 m (21) m
b) Gemischte Bauzone (GG, Betriebsgebiet, EW)	0,5 (0,7)	10 m (12 m)
c) Vorwiegend Wohngebiet (EW, Geschoßbau)	0,4 (0,6)	
d) Vorwiegend EFH-Gebiet (EW, RW)	0,2 (0,3)	

Zoneneinteilung

Der gesamte Bereich der Gewerbezone Ennsbogen gliedert sich in 4 Zonen (vgl. Beilage):

1. der Bereich zwischen Lackengasse und Dreiergraben
2. der Bereich zwischen Dreiergraben, Enns und TAB
3. der Bereich zwischen Ennsbogen und Knoten Ennstal im Norden.
4. der Bereich zwischen Knoten Ennstal und Gemeindegrenze Eben

Zur Zone 1:

Das Gebiet zwischen Lackengasse und dem Dreiergraben wird in drei Bereiche gegliedert (vgl. Plandarstellung): den Teilen 1a + 1b westlich der Atomicstraße und dem Teil 1c östlich davon bis zum Dreiergraben. Östlich vom Dreiergraben grenzt einerseits ein Wohngebiet, zwischen Lackengasse und Dreiergraben mit einem Tourismusbetrieb an. Gegen Norden schließt ein Gebiet zwischen Enns und Dreiergraben an, welches derzeit noch unverbaut ist.

Zwischen diesem Bereich und der neuen Aufschließungsstraße wird eine Übergangszone (Teilzone 1c) zum anschließenden Gewerbegebiet geschaffen mit einer etwas geringeren Ausnutzung (GRZ 0,5) und Höhe (max. 12,0 m). Das Gewerbegebiet bis zur Gemeindegrenze von Flachau (Teilzone 1a) kann für intensive gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen im Sinne eines sparsamen Grundverbrauchs. Nachdem ein großer Teil dieses Areals bereits flächenintensiv (also nicht gerade bodensparend) genutzt ist, wurde für den verbleibenden Bereich zwischen dem bestehenden Werk und der neuen Aufschließungsstraße eine intensivere Ausnutzung festgelegt. Als Obergrenze der Bauhöhe wurden weitgehend 15,0 m festgelegt, die sich damit an bereits vorhandene Firsthöhen in der Umgebung anpassen. Lediglich nördlich des bestehenden Hochpunktes des Logistikcenters soll ein untergeordneter Bereich auch höhere Bauhöhen bis 24 m, im Südosten abgestaffelt auf max. 21 m Traufenhöhe aufweisen können (Teilzone 1b). Die Grundflächenzahl soll für einzelne Teilbereiche 0,75 nicht übersteigen.

Der Bereich westlich des Atomic-Werkes liegt auf Gemeindegebiet Flachau. Im REK Flachau ist dieser Bereich ebenfalls für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes wurde die eher intensiv genutzte Gewerbezone bis zur TAB hin ausgedehnt.

Zur Zone 2:

Der Bereich nördlich des Dreiergrabens ist mit Ausnahme des Betriebsgebäudes der Fa. Steffner noch unverbaut. Entlang der Enns sollte ein ca. 20 m breiter Bepflanzungsstreifen von Bebauung freigehalten werden. Daran anschließend wurde ein Bereich mit einer Tiefe von ca. 80 m als „Übergangszone“ festgelegt.

Unter der Voraussetzung, dass eine direkte Verkehrsanbindung zum TAB-Anschluss im Norden und eventuell auch ein Gleisanschluss hergestellt werden, bietet die Gewerbezone beste Voraussetzungen für eine intensive Nutzung.

In der Zone 2a (zwischen Dreiergraben und Steffner-Halle) kann daher die bauliche Ausnutzung ähnlich dicht wie in Zone 1a liegen (GRZ durchschnittlich 0,6, maximal 0,8; durchschnittlich 12 m, max. 15 m Traufenhöhe).

Gegen Osten schließt wiederum eine Übergangszone an (2b; mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,5, maximal 0,7 und durchschnittlichen Bauhöhen 10 m Traufenhöhe, die im Einzelfall 12 m nicht überschreiten sollen).

Dasselbe gilt für die Zone 2c, welche eine Übergangszone des südlichen Gewerbeparkes gegen die Enns und die anschließende Zone 3 darstellt.

Zur Zone 3:

Dieser Bereich liegt ca. zu zwei Drittel auf Gemeindegebiet Altenmarkt und ca. zu einem Drittel auf Gemeindegebiet Flachau. Vor allem der Ostteil dieses Bereiches liegt gemäß Gefahrenzonenplan der Enns in der gelben bzw. rot-gelben Flussbaugefahrenezone. Daher sollte dieser Bereich von baulichen Maßnahmen freigehalten werden.

...

Bauhöhen und Durchgrünung

Innerhalb der einzelnen Gewerbebezonen wurden die Bauhöhen differenziert bzw. die Baumassen so aufeinander abgestimmt, dass unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Erfordernisse ein möglichst positives Gesamt-bild zustande kommt. Zudem sollte die gesamte Gewerbezone mit Grünstrukturen durchzogen werden, d.h. dass entlang der bestehenden Gewässer die Uferbereiche begrünt werden und entlang der Hauptaufschließungsstraßen Baumreihen gesetzt werden. Weiters soll erreicht werden, dass sich die Baukörper, die in einem Gewerbegebiet betriebsbedingt größere Baumassen darstellen, durch entsprechende Grünstrukturen in die umgebende Landschaft eingliedert werden. Schließlich soll zusammen mit der Begrünung geeigneter Dachflächen und Fassaden erreicht werden, dass sich die Baukörper, die in einem Gewerbegebiet betriebsbedingt größere Baumassen darstellen, durch entsprechende Grünstrukturen in die umgebende Landschaft eingliedert werden.

Zum Bebauungsplan Atomic:

Das Planungsgebiet liegt zwischen Lackengasse, TAB und Dreiergraben und grenzt im Westen an die Gemeindegrenze Altenmarkt und Flachau. Es kann gem. REK Flachau davon ausgegangen werden, dass auch in dem Bereich zwischen Werk Atomic und TAB größere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dieser Bereich sollte für eine höhere Ausnutzbarkeit vorgesehen werden, zumal die Gemeinde Flachau über kein ähnlich gut geeignetes größeres Gewerbegebiet verfügt.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes des BPL Atomic ist eine maximale Bauhöhe von 15,0 m vorgesehen. Dieser Bereich kann als „städtebauliche Dominante“ zur anschließenden „sanfteren Gewerbe (=Betriebs)zone“ im Osten gesehen werden. Diese Zone soll den Übergang zum Dreiergraben und der daran anschließenden Grünzone bilden.

Die grundsätzlichen Raumordnungsziele und Maßnahmen gemäß § 2 ROG 2009 sind auch die Grundlage für die Bebauungsplanung. Gemäß Ziff. 9 sind Gewerbe und Industrie in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern.

Nach dem heutigen Stand der Technik in der Lagerhaltung sind Hochregallager bei- nahe selbstverständlich und eine betriebswirtschaftliche Voraussetzung. Dies bedingt eine Raumhöhe von mind. 10,5 m. Je nach Dachkonstruktion ergibt sich daraus eine Gebäudehöhe von 13,0 m bis 15,0 m. Ein Hochregallager ist zudem ausgesprochen flächensparend und entspricht somit dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland.

Da die damals vorhandene Aufschließung über die Lackengasse für eine voll-ständige Nutzung des Gewerbebestandes nicht ausreichend war, wurde abgesehen von einer mittelfristig angestrebten direkten Anbindung an das hochrangige Verkehrsnetz im Rah-

men der Bebauungsplanung Vorsorge für den möglichen Verlauf einer daran angebundenen internen Aufschließungsstraße getroffen. Weiters ist zur Gliederung der Siedlungsstruktur eine entsprechende Grünraumgestaltung zwischen Gewerbestandort und Oberndorf vorzusehen. Diese Grünraumgestaltung soll aus der Sicht des Naturschutzes in weiterer Folge an die bestehenden Gehölzreihen nördlich des Dreiergrabens angebunden werden. Die Südostseite des Planungsgebietes (Blickrichtung aus dem Markt) soll entlang der Lackengasse ein möglichst attraktives Erscheinungsbild erhalten.

Im Osten des Planungsgebietes ist eine später 8,0 m breite gegen Norden verlaufende Aufschließungsstraße vorgesehen, welche den südlich des Dreiergrabens gelegenen Gewerbestandort des Ennsbogens intern aufschließen soll. Diese Straße kann später gegen Westen fortgesetzt und so an eine angestrebte Direktanbindung an die Autobahn angeschlossen werden, sodass die Zufahrt dann nicht mehr über Oberndorf sondern von Westen erfolgen kann. Die Straßenachse im Südostteil verläuft an der Grundstücksgrenze, sodass die östliche Hälfte der Verkehrsfläche im Falle der Bebauung (des bereits als Betriebsgebiet gewidmeten Fläche auf GP-Nr. 527) ergänzt wird. Im südlichen Teil ist sie daher vorerst lediglich in einer Breite von 4,0 m festgelegt und zwischenzeitlich errichtet, eine Ausweichmöglichkeit im Falle der Begegnung von 2 LKW im Rahmen der vorerst internen Aufschließung der Schifabrik besteht im östlichen Teil der GP-Nr. 535/1.

Die zulässige Traufenhöhe ist auf dem westlich gelegenen Bauplatz mit max. 13,5 m festgelegt, der dazu erforderliche Abstand zur Grundgrenze wird mit 10,0 m festgeschrieben. Neben der Aufschließungsstraße verläuft hier ein 6,0 m breiter Grünstreifen, in welchem entsprechende Gehölze zu pflanzen sind (wurde bereits realisiert), um die betrieblichen Objekte in die Landschaft einzubinden und zusammen mit dem Straßenraum und einer später östlich der Straße ebenfalls festzulegenden Bepflanzung, klar wahrnehmbare strukturelle Trennung von Gewerbezone und dem Ortsteil Oberndorf zu erreichen. Nördlich des Bauplatzes ist eine Bepflanzung nicht zwingend vorgeschrieben, da die nördlich anschließenden GP-Nr. 537/1+2 bereits als Gewerbegebiet gewidmet sind und dieser Bereich nach einer Verbauung dieser Flächen keine Sichtschutzfunktion mehr hat.

Nördlich der Lackengasse ist zur Erhaltung bzw. Schaffung eines möglichst attraktiven Vorfeldes der Betriebszone eine Grünflächenschaffung festgelegt, ihre nördliche Begrenzung bildet eine allenfalls später geplante interne Aufschließungsstraße mit LKW-Ausweiche. Die bestehende Baumreihe entlang der Lackengasse ist im Zusammenspiel mit dieser Grünfläche zu erhalten.

Südlich der Lackengasse ist die Errichtung eines 3m breiten Fuß/Rad-Weges im Zuge eines Grundtausches vorgesehen, um das westlich gelegene Freizeitgelände des Funparks verkehrssicher zu erschließen.

1. Änderung:

Im Hinblick auf den Grundsatz einer haushälterischen Nutzung von Grund und Boden (sparsamer Umgang mit Bauland) wird die zulässige Traufenhöhe auf der westlichen Baufläche, - hier ist das Gelände um ca. 1,5 bis 2,0 m höher als im Ostteil (gegenüber dem abgesenkten Ladehof sogar um ca. 3,0 m) -, mit max. 860,0 m NN (d.e. 11,5 m über Gelände) festgelegt, die max. Firsthöhe auf 860,5 m NN (d.e. 12,0 m) angehoben. Dies entspricht den Rahmenwerten des Gesamtkonzeptes Ennsbogen (12,0 m (max. 15,0 m) Firsthöhe) für den ggst. Bereich. Die Höhen werden im Hinblick auf die Eindeutigkeit als Absolutwerte festgelegt.

Im Ostteil gibt es keine Änderung der Bauhöhen, auch hier werden die Höhen im Hinblick auf die Eindeutigkeit als Absolutwerte festgelegt: die max. Bauhöhe mit einer Traufhöhe von 860,5 m NN (d.e. wie bisher 13,5 m über Gelände (Kote 847,0)) festgelegt, die max. Firsthöhe mit 862,0 m NN (d.e. wie bisher 15,0 m).

2. Änderung:

Das Planungsgebiet wird im Norden für die geplante Errichtung einer Lagerhalle erweitert. Wenngleich auch eine Zufahrt über das Firmengelände möglich ist, soll der Gemeindeweg langfristig auf 8m aufgeweitet werden, sodass die Straßenfluchtlinie mit 4m von der derzeitigen Wegachse festgelegt wird. Bauliche Ausnutzbarkeit und max. zulässige Bauhöhe werden vom Westteil des bestehenden Bebauungsplanes übernommen.

3. Änderung:

Nördlich des Logistikcenters werden für dessen Erweiterung die Gp. 537/1 und 537/2 KG Altenmarkt in das Planungsgebiet aufgenommen. Die Straßenfluchtlinien werden in diesem Bereich an die aktuellen Grundstücksgrenzen der Atomicstraße bzw. deren Verbreiterung auf 4 m von deren Achse (insgesamt auf 8 m) angepasst. Die Baufluchtlinien werden hier im Wesentlichen wie bisher mit 5 bis 6 m Abstand zur Straßenfluchtlinie laut Plan Darstellung festgelegt, lediglich in einem untergeordneten Bereich mit einem Abstand bis zu 1,5 m. Im Hinblick auf die Handhabung im Bauverfahren wird die max. bauliche Ausnutzbarkeit für den gesamten Bauplatz von Atomic mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,65 (als gewichtetes Mittel der bisherigen GRZ von 0,60 im Westen und 0,75 im Osten des Planungsgebietes mit einem gewissen Spielraum) festgelegt. Angesichts der bereits vorhandenen Baumassen und Höhen soll in dem untergeordneten Bereich der geplanten Erweiterung des Hochregallagers eine Bauhöhe bis 24 m (Traufenhöhe), im Südosten abgestuft auf max. 21 m Traufenhöhe, aufweisen können im Sinne eines städtebaulichen Hochpunktes und im Hinblick auf eine bodensparende Raumplanung. Maßnahmen wie extensive Dach- und nach Möglichkeit Fassadenbegrünung sowie eine entsprechende Fassadengestaltung sollen die Auswirkungen abmildern. Die bisher nördlich des Logistikcenters festgelegte Baugrenzlinie entfällt, da die nördlich anschließenden Flächen nun ebenfalls zum Bauplatz gehören.

2.1.11 Notwendige Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Für die Erschließung (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanalisation, Trinkwasserversorgung etc.) fallen keine gesonderten Kosten für die Öffentlichkeit an, da die Ver- und Entsorgung durch den Bestand bereits gegeben ist.

2. Änderung:

Für die Aufweitung des Gemeindeweges und die Ergänzung der Abwasserentsorgung fallen die gemeindespezifischen Kosten für derartige Infrastruktureinrichtungen an.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	23.05.2000 bis 03.07.2000
Auflage des Entwurfes gem. § 38 (2) ROG 1998:	27.06.2000 bis 27.07.2000
Stellungnahme der Salzburger Landesregierung:	17.07.2000
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	27.07.2000
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	...

1. Änderung

Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung gemäß § 38 (1) ROG 1998:	
Auflage des Entwurfes gemäß § 38 (2) ROG 1998:	31.01.2006 bis 03.03.2006
Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (4) ROG 1998:	02.03.2006
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gemäß § 38 (4) ROG 1998:	06.03.2006

2. Änderung

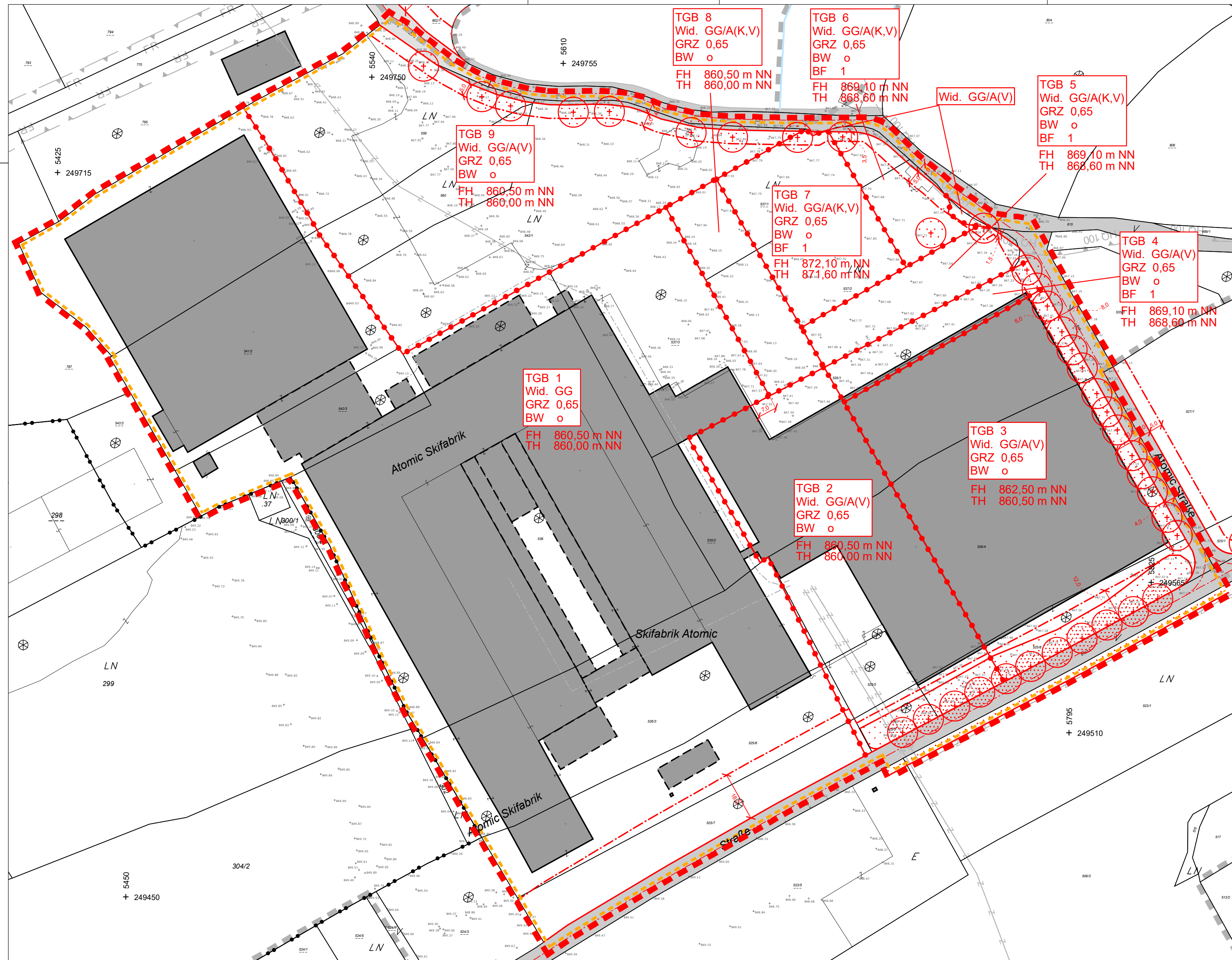
Kundmachung der beabsichtigten Änderung gem. § 67 Abs 1 und 2 sowie § 68 Abs. 2 Z 1 ROG 2009:	
Schriftliche Verständigung der Grundeigentümer	08.06.2010
Beschluss der Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 4 ROG 2009:	21.07.2010
Auflage des Entwurfes gem. § 67 Abs 5 ROG 2009:	
1) Kundmachung an der Amtstafel	10.08.2010 bis 07.09.2010
2) Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung	10.08.2010
Übersendung des Entwurfs an den Regionalverband und die Nachbargemeinden gem. § 67 Abs 7 ROG 2009:	26.07.2010
Beschluss des Bebauungsplanes gem. § 67 Abs 8 ROG 2009:	15.09.2010
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung gem. § 67 Abs 10 ROG 2009:	...

3. Änderung:

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

Auflage des Entwurfes:	12.11.2018 bis 10.12.2018
Beschluss des Bebauungsplanes:	12.12.2018
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (M 1:1.000)



LEGENDE

Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan!
Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

Bestand

	Grundstücksnummern Bestand		30 kV-Freileitung
	Messpunkte Geländehöhe		Leitung verkabelt
	Bebauung Bestand		Überflutungsbereich (30-jährl.)
			Überflutungsbereich (100-jährl.)

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

	Straßenfluchtlinie		Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung/Pflanzung von Grünflächen/Gehölzen
	Baufluchtlinie		Pflanzgebot Einzelbaum
	Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)		Erhaltungsgebot Einzelbaum
	Gemeindestraße		
	Grundflächenzahl - GRZ		
	Firsthöhe in Meereshöhe		
	Oberste Traufhöhe in Meereshöhe		
	offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt		

Sonstige Darstellungen

	Grenze des Planungsgebietes
	Grenze des Änderungsbereiches
	Bemaßung in Meter
	Besondere Festlegung im Text: BF 1: Kap. 1.3.5: Äußere architektonische Gestaltung

TGB	Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:
Wid.	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)
GRZ	Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
BW	GG Bauland - Gewerbegebiet
	.../A(V) Aufschließungsgebiet (§ 37 Abs 1 ROG 2009)
	mit Aufschließungsvoraussetzung:
	V ... Verkehrserschließung
	K ... Abwasserentsorgung

Übrige Festlegungen: s. oben!

Koordinaten im
Landeskoordinatensystem

x=X-KOORD
y=Y-KOORD



M 1:1.000

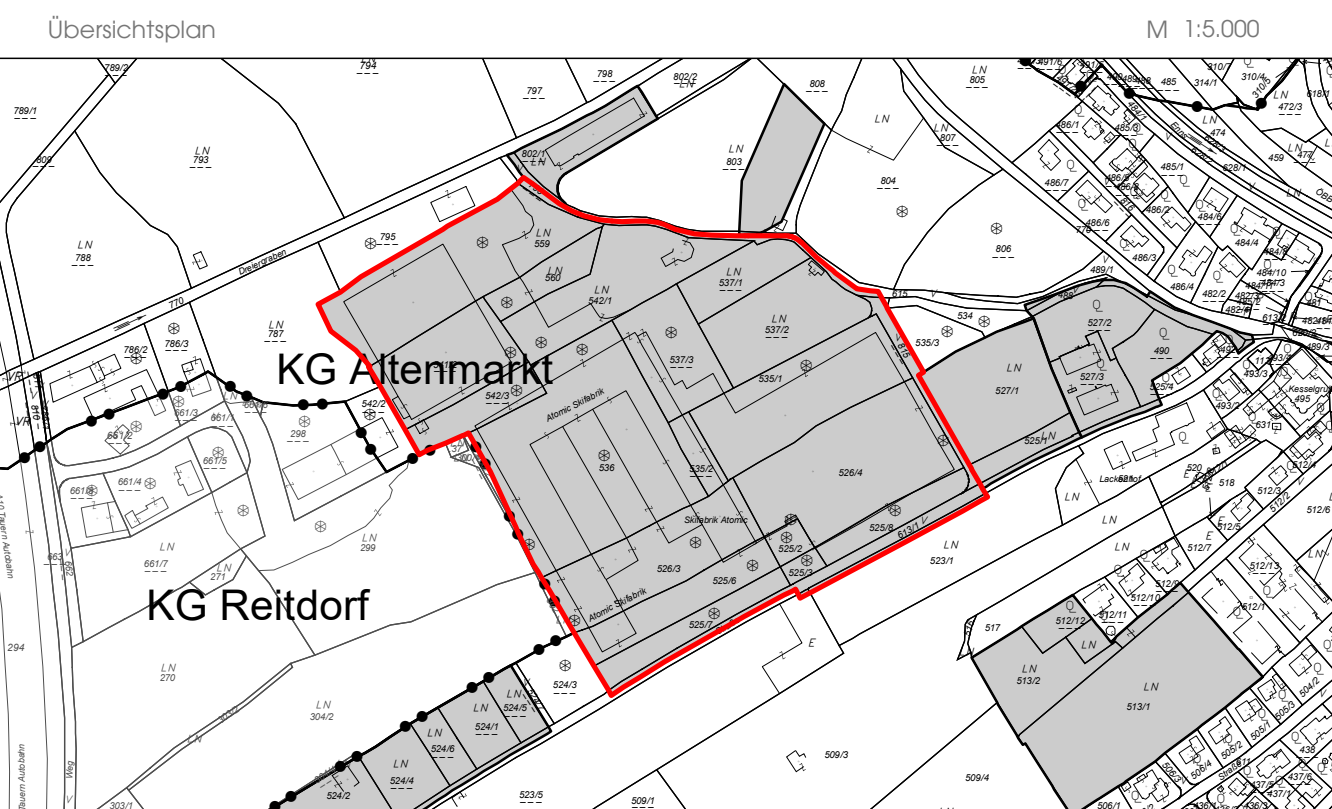


Marktgemeinde Altenmarkt

Nr. BPL 14Ä03

Bebauungsplan der Grundstufe Atomic - 3. Änderung

Rechtsplan (Beschluss)



Öffentliche Auflage BPL-Entwurf
von: 12.11.2018 bis: 10.12.2018

Beschluss der Gemeindevertretung
vom: 12.12.2018

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung
vom:

Rundstempel Bürgermeister/-in

Plangrundlage: DKM (BEV) - Stand: 10/2017; Aufnahme Neubau Fa. Atomic
(Fleischmann Vermessung, GZ: 30211/01); Lageplan (Dr. Shebl &
Partner Generalplaner Ges.m.b.H., Plan-Nr.: A-104-0001)

M 1:1000

Planverfasser:
Projektleitung: DI Martin Sigl
Bearbeitung: DI Nils Stille

Salzburg, am 12.12.2018
GZ 401 BPL 14Ä03/18-120



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