



Stadt Salzburg

Bürgerinformation zum Baugebiet
Sal 25 „Südliche Erweiterung“

Donnerstag, den 01.02.2024
im Saal des Ristorante Galahof bei Nico
in Salzburg-Salder



Inhalt

Rahmenbedingungen/ Auswirkungen der Planung:

- Bestandsanalyse
- Bedarfsermittlung
- Standortdiskussion
- Verkehrsprognose

Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan (Entwurf)

Zeitplan



Bestandsanalyse Planbereich und Umgebung

Lage:

- südlicher Ortsrand SZ-Salder
- südlich der L472

Eigenschaften:

- Größe des Plangebiets: 5,4 ha
- Ackerland
- Baum- und Strauchhecke
- 3 bestehende Hauptwasserleitungen
- leichte Hanglage:
7 Meter Höhenunterschied



*Bedarfsermittlung
Interessentenliste der Stadt*

Bauplatzbewerbungen:

- ges. Stadtgebiet: 3280
- Stadtteil SZ-Salder: 247
- SZ-Salder als „Wunschstadtteil Nr.1“ (oberste Priorität): 59

*Quelle: Eigenbetrieb
Grundstücksentwicklung (SZGE)
Fachgebiet Liegenschaften, 21.01.2024*



Standortalternativen

Flächen in SZ-Salder:

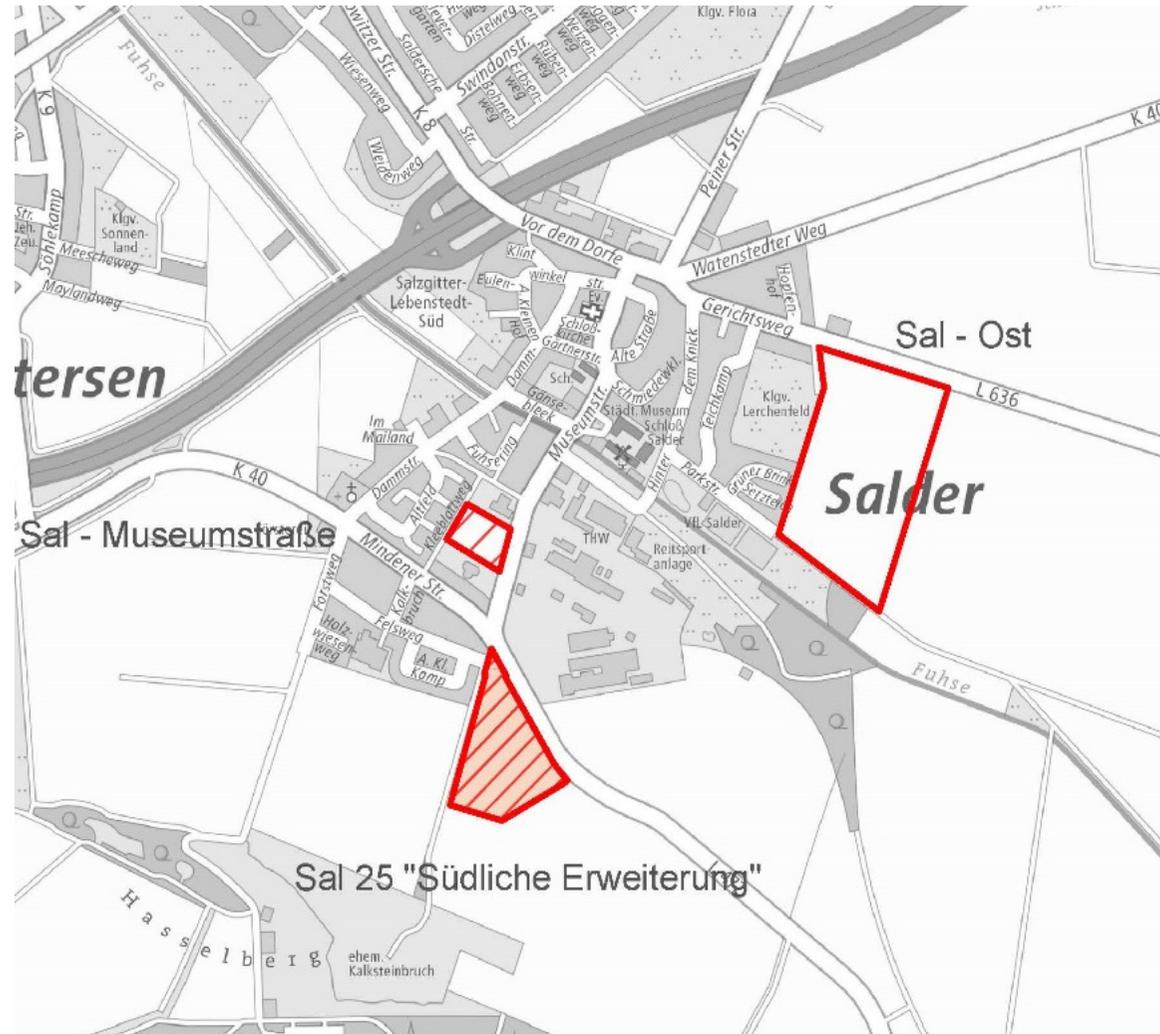
-  B-Plan im Bauleitplanverfahren
-  Potentialflächen
-  Langfristige Bedarfsdeckung

Bewertung der Standorte:

Die Flächen unterscheiden sich hinsichtlich der Kriterien

- Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse
- Innenentwicklung/Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
- Immissionsschutz/Schallbelastung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse steht nur die Fläche „Südliche Erweiterung“ für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung.



Plan Wohnbaulandflächen, Stand 09.01.2024 - Ausschnitt

Verkehrsentwicklung

Prognosebelastung durch geplante Siedlungserweiterung:

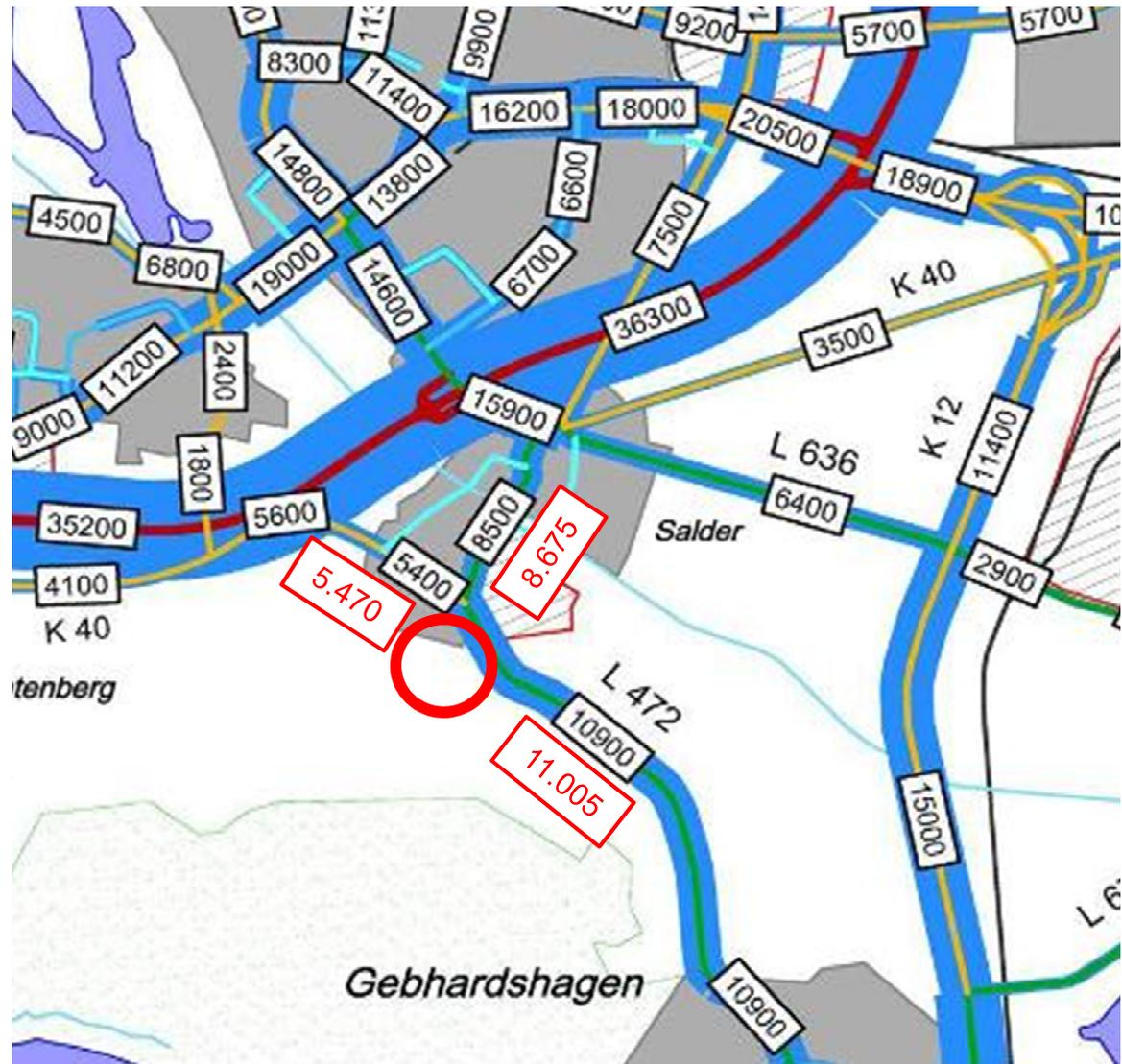
Wohneinheiten	50
Einwohner/Wohneinheit	3,5
Wege/Einwohner und Tag	3,7
Modal-Split Pkw	80%
<u>Pkw-Besetzungsgrad</u>	<u>1,5</u>
Pkw-Fahrten/Tag	346

zusätzlicher Ziel- und Quell-Verkehr:

ca. 350 Kfz/24h

davon:

50% Museumstraße	→	+ 2%
20% Mindener Straße	→	+1%
30% L472	→	+1%



Masterplan Mobilität, Anlage 6 Blatt 1.1 (Ausschnitt) Prognosebelastungen 2030 – Szenario A: SZ-Nord

Städtebaulicher Entwurf

Siedlungsstruktur/Erschließung:

- ca. 50 WE als freistehende und verdichtete Einfamilienhäuser
- Kinderspielplatz als räumlicher Mittelpunkt
- bauliche Verdichtung im Zentrum durch Reihenhäuser und 2-Geschossigkeit der Bebauung
- am südlichen Rand/ im höher gelegenen Bereich nur 1-geschossige, aufgelockerte Bebauung (Landschaftsbild)
- „grüne Ränder“ aus Gehölzstreifen zur offenen Landschaft hin (teils Bestand, teils Neuplanung) und einem begrüntem Lärmschutzwall
- keine städtebauliche Betonung der von Bebauung freizuhaltenden Leitungstrasse
- externe Erschließung über neue Verbindungsstraße zum Felsweg und zum Knoten Felsweg / L472
- hierüber auch Anbindung eines weiteren Bauabschnitts möglich
- Ringerschließung, Wohnweg um einen zentral. Grünraum/Spielplatz



Bebauungsplan Sal 25 (Entwurf)

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale u. gesundheitliche Zwecke

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ: 0,3 (0,45) bis 0,45 (0,67)
- max. Versiegelungsgrad/ Grundstück: 45% bis 67%
- Gebäudehöhen über Trauf- und Firsthöhe: von/bis als Mindest- und Höchstmaß

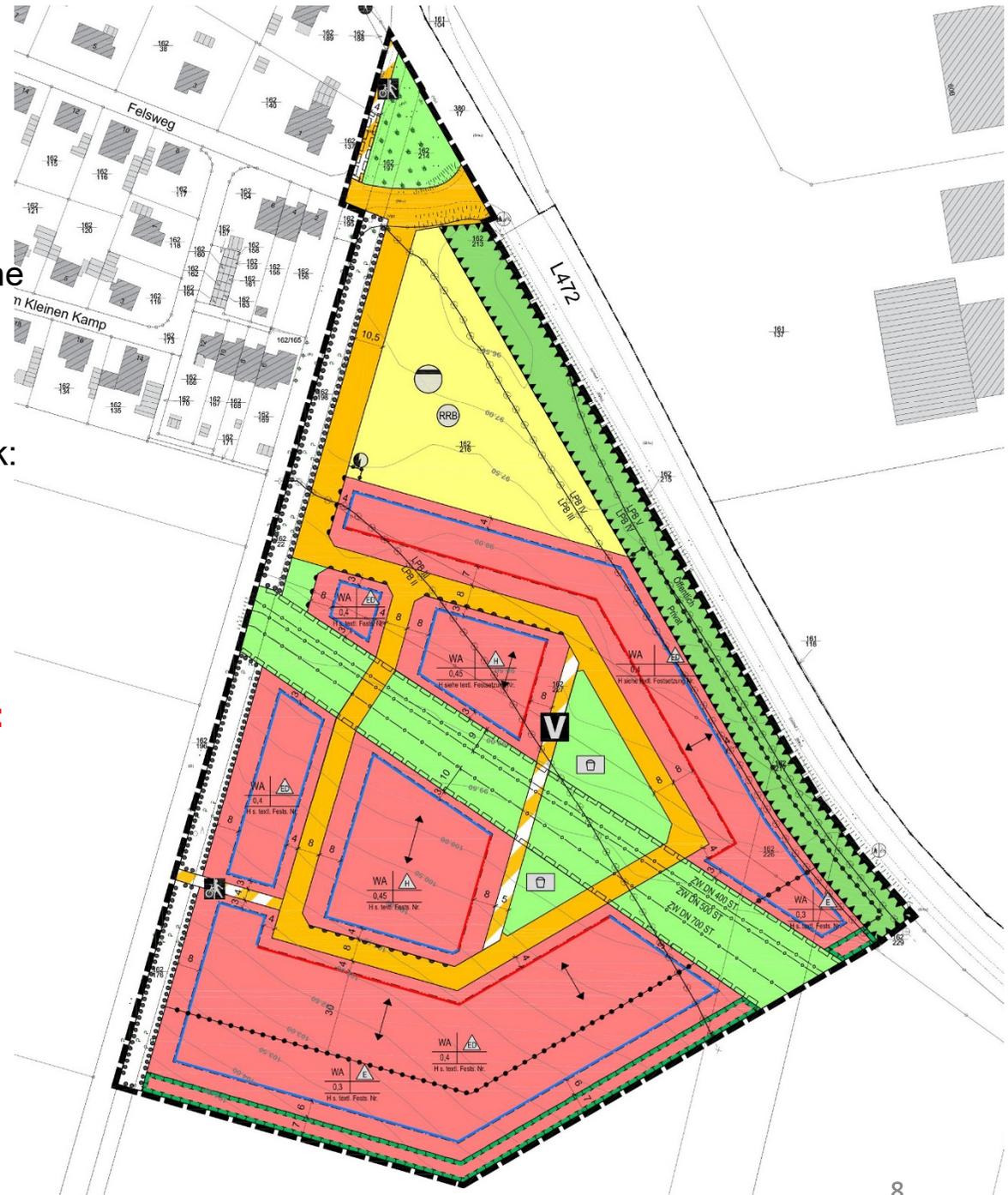
Bauweise,

überbaubare Grundstücksflächen:

- Reihenhäuser,
- Einzel- und Doppelhäuser,
- am Siedlungsrand nur Einzelhäuser
- Baulinien im Bereich des zentralen Grünraums (klare Raumkanten)

Öffentliche Grünflächen:

- mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Wiesenfläche, von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhaltende Leitungstrasse



Bebauungsplan Sal 25 (Entwurf)

Klimaschutz/

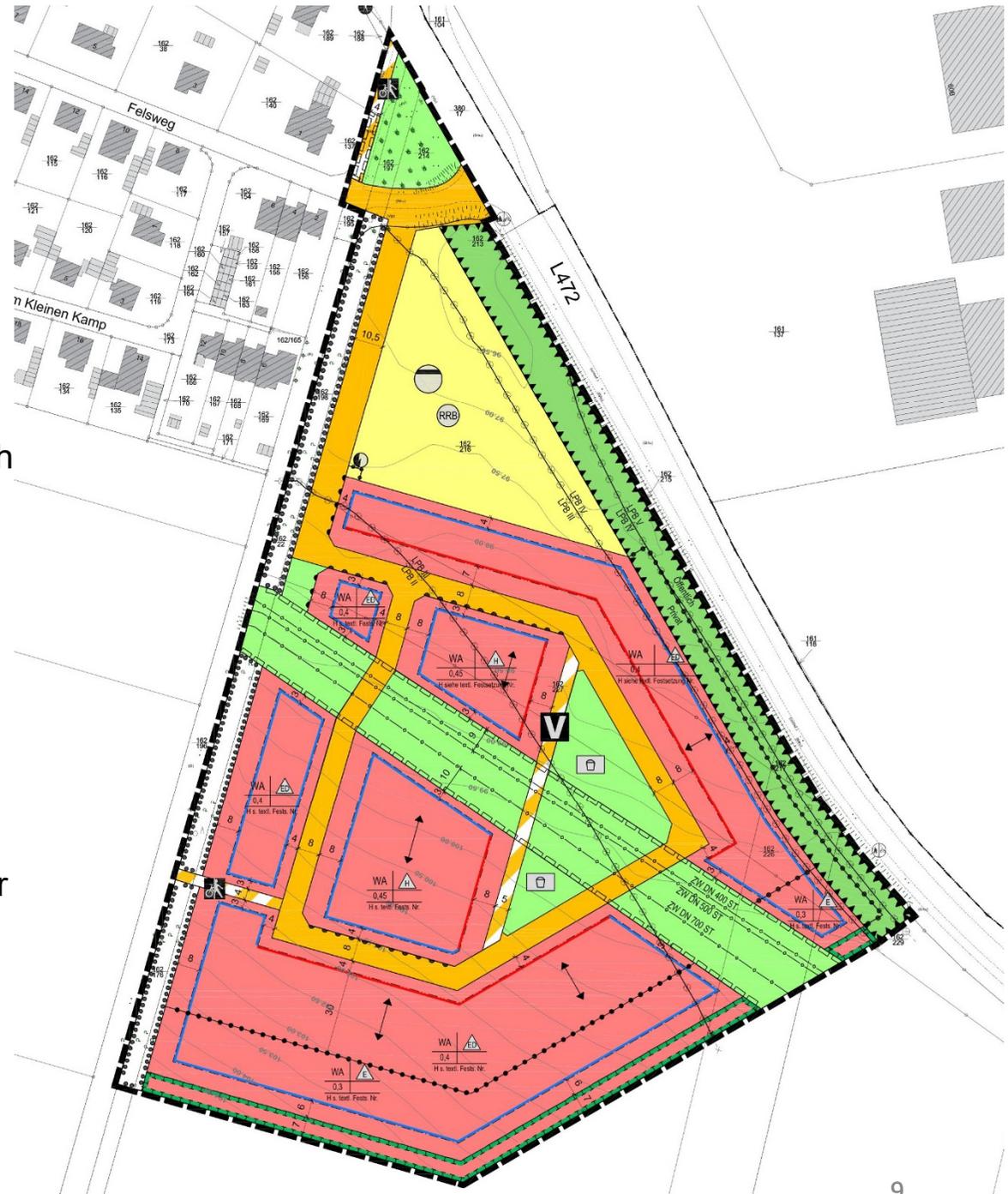
Klimafolgenanpassung:

auf Gebietsebene:

- Regenrückhaltebecken
- Leitungstrasse als Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen
- Nachhaltige Wärmeversorgung durch Ausschluss fossiler Brennstoffe
Bereitstellung „ökologischer Wärme“
(z. B. Geothermie)

auf dem Grundstück:

- private Zisternen zur Regenrückhaltung
- PV-Anlagen auf privaten Grundstücksflächen des LSW
- Neigung und Ausrichtung der Dächer (Optimierung der PV-Anlagen)
- Dach- und Fassadenbegrünung (Maximierung der Vegetationsflächen)
- Fassaden: nur helle Farbtöne (Minimierung der Aufheizung)



Zeitplanung

104. Änderung des Flächennutzungsplans für SZ-Salder

- Feststellungsbeschluss durch den Rat: liegt vor

Bebauungsplan Sal 25 „Südliche Erweiterung“

- Beteiligung der Öffentlichkeit: Frühsommer 2024
- Satzungsbeschluss: Ende 2024/Anfang 2025

Bau der Erschließungsanlagen (Straßenbau und Entwässerung)

- 2026

Beginn der Vermarktung

- 2027





Stadt Salzgitter

Planung heute muss nicht mehr allein die **Gestaltung** von Wohn- und Lebensvorstellungen im Blick haben, sondern auch die **Erhaltung** der Lebensgrundlagen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

