



STADT : SALZBURG

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
Thomas Krechler
Tel. +43 662 8072 2367

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/68867/2024/009

29.1.2026

Betreff
Bebauungsplan der Grundstufe
„ITZLING-MITTE - 13 / G1“
Raiffeisenstraße 19-27
Gst. 375/8, 375/7, 562, 500/11 ua KG Itzling

Erforderlicher Wortlaut zum Planentwurf

Entlang der Raiffeisenstraße befindet sich derzeit ein Büro- und Lagergebäude und ein Mischfutterwerk samt Futtermittelsilos. Die Eigentümer planen eine Umstrukturierung bzw. Neubebauung des Areals, wobei ein Teil der alten Bausubstanz erhalten und integriert werden soll (Teile der Silos des Mischfutterwerks).

Geplant ist die Errichtung eines neuen Bürogebäudes mit Veranstaltungs- und Seminarräumen, einer Bankfiliale und Kinderbetreuungseinrichtung, inklusive einer Tiefgarage und eines Parkhauses. Die Sockelzone soll durch ein Café, Geschäfte, Werkstätten etc. belebt werden und einen Mehrwert für die umgebenden Bewohner bieten. Die Raiffeisenstraße soll für eine durchgehende Busspur und Querungshilfe aufgeweitet werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „ITZLING-MITTE 13 / G1“ sieht eine Bauhöhe von 27,0 m vor, weiters eine Erweiterungsfläche für die Verbreiterung des Straßenquerschnitts (L118 Bergheimer Landesstraße) und Baufluchtrlinien zu den Verkehrsflächen.

Die Festlegung einer verkehrstechnischen Aufschließung am Bauplatz soll die Erreichbarkeit der öffentlichen Lokalbahnhaltstellen per Fuß und Rad sichern.

Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, kann laut § 51 Abs 2 Z 4 ROG 2009 die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit unterbleiben.

Die detaillierte Einreichung des Bauvorhabens wird auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses aktuell noch ausgearbeitet. Nach Abschluss der Planungsphase wird anschließend an dieses Bebauungsplanverfahren ein auf das Projekt abgestimmter Bebauungsplan der Aufbaustufe erstellt, mit dem die Lagen und Höhen der Baukörper im Detail festgelegt werden.