



**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  
Dipl.-Ing. Claudia Kaiser  
Tel. +43 662 8072 2693

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
05/03/31041/2025/003

28.7.2025

Betreff

Bebauungsplan der Grundstufe "SCHALLMOOS SÜD - 20 / G1", Linzer Bundesstraße 5

### **Erforderlicher Wortlaut zum Planentwurf**

Im Bereich Linzer Bundesstraße 5 an der Sterneck-Kreuzung ist die Errichtung eines 7-geschoßigen Bürogebäudes für ca 150 Beschäftigte beabsichtigt.

Planungsziele sind:

- Zurverfügungstellung von öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen (zB neuer Geh- und Radweg entlang der Sterneckstraße).
- Herstellung straßenbegleitender Grünflächen.
- Erhaltung einzelner prägnanter Bestandsbäume und Pflanzung einer Baumreihe entlang der Sterneckstraße.
- Bereitstellung von Räumen im Sinne des Gemeinwohls.
- Öffentlichkeitswirksame Nutzung der Erdgeschoßzone, die zur Belebung vor allem entlang der Linzer Bundesstraße und der Sterneckstraße beiträgt.
- Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit dauerhafter Bereitstellung der betreffenden Maßnahmen (va Infrastruktur für den Radverkehr).

Durch gegenständliches Verfahren ist die Änderung des Bebauungsplans der Grundstufe „SCHALLMOOS SÜD – 20 / G1“ geplant.

Beabsichtigt ist die Verkleinerung des Bauplatzes zugunsten von Abtretungsflächen entlang der Sterneckstraße für die Errichtung von Geh- und Radwegen sowie eines straßenbegleitenden Grünstreifens mit Baumreihe und eine Gehsteigverbreiterung in der Linzer Bundesstraße. Anstelle der derzeitigen Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Baumassenzahl [BMZ 6,0] wird aufgrund der geplanten Büronutzung eine Geschoßflächenzahl [GFZ 3,10] festgelegt. Eine Erhöhung der maximalen Bauhöhe von derzeit 4-5 Geschoße auf 26 m (ca 7 Geschoße) ist geplant. Für 2 erhaltenswerte Bestandsbäume ist eine Pflanzbindung festgelegt.

Detaillierte Festlegungen werden im folgenden Bebauungsplan der Aufbaustufe getroffen.



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