



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Ema Sauramo, M.A.
Tel. +43 662 8072 2217

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/67231/2019/013

27.5.2020

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“
Paracelsusstraße 30
Gst 1366/17 KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.088 m² und liegt östlich des Salzburger Hauptbahnhofes an der Kreuzung Paracelsusstraße und Merianstraße. Auf die Gemeindestraßen entfallen ca. 751 m², auf das eigentliche Bau Feld somit ca. 3.337 m². Letzteres besteht aus dem Grundstück 1366/17 KG Salzburg und liegt im Stadtteil Schallmoos.

Das Grundstück ist im Bestand mit einem eingeschößigen Gebäude bebaut („Feller Tennishalle“). Dieses soll zu Gunsten einer neuen Wohnbebauung abgebrochen werden.

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet liegen Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung und heterogenen städtebaulichen Strukturen. Im weiteren Umfeld befinden sich Bauten mit gemischten Nutzungen kleinen, mittleren und großen Maßstabs.

Westlich grenzen Wohnbauten mit sieben Geschoßen, südlich ein fünfgeschoßiges Wohnhaus und östlich ein Wohngebäude mit vier Geschoßen an das Grundstück. Diese Zeilenbebauungen weisen im Bestand Geschoßflächenzahlen (GFZ) zwischen 1,2 und 2,3 auf.

Im Norden und Osten überwiegen kleinteiligere Einzelhausbebauungen, meist in Form von Villenbebauungen, mit ein bis zwei Geschoßen. Auch der nördlich gegenüberliegende Kindergarten ist zweigeschoßig. Die Bestandsdichten in den Bereichen liegen zwischen GFZ 0,25 und 1,0.

Nordwestlich des Planungsgebiets sind gemischt genutzte Gebäude mit bis zu vier Geschoßen und einer Bestands-GFZ von ca. 1,4 vorhanden.

Zur Umsetzung des, in weiterer Folge beschriebenen Projekts ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Grundstufe erforderlich. Es sollen die Bebauungsgrundlagen zur baulichen Ausnutzbarkeit und Bauhöhe neu festgelegt werden. Das dadurch ermöglichte neue Bebauungspotential soll zu 75 % für geförderte Mietwohnungen sichergestellt werden, für welche der Stadt Salzburg zu 50 % ein Vergaberecht eingeräumt wird.

Weitere projektbezogene Bebauungsgrundlagen werden in dem noch erforderlichen Bebauungsplan der Aufbaustufe festgelegt.



Abb 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot), Blickrichtung nach Norden (gelb) und Süd-Osten (blau)

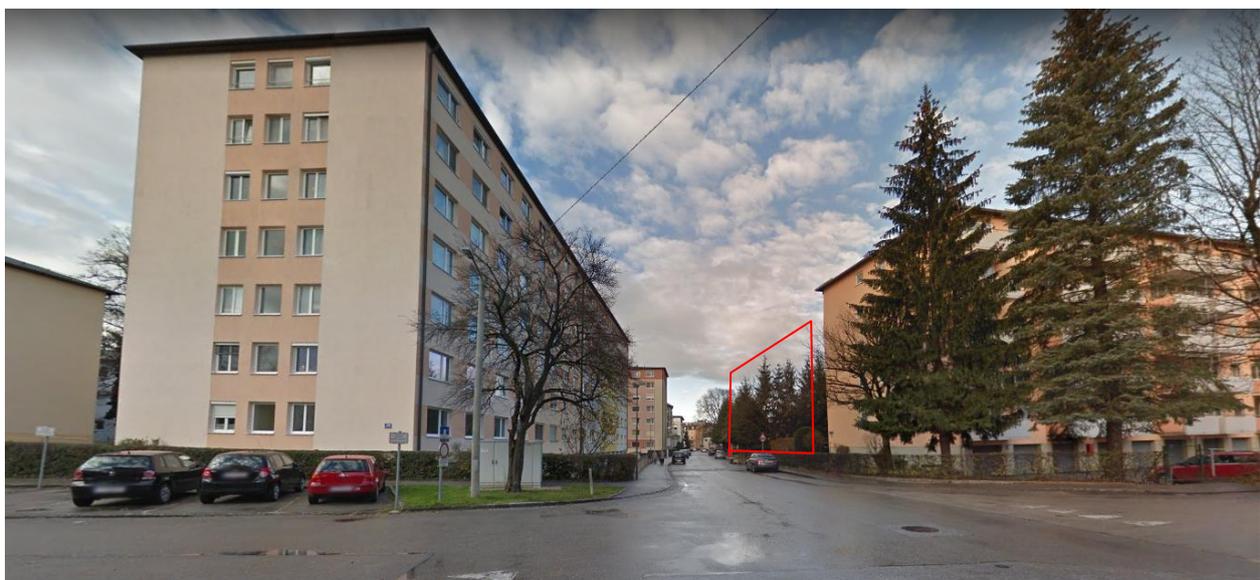


Abb 2: Blick auf Planungsgebiet von Paracelsusstraße 25 nach Norden (Blickrichtung gelb)



Abb 3: Blick auf Planungsgebiet von Merianstraße 38 nach Süd-Osten (Blickrichtung blau)

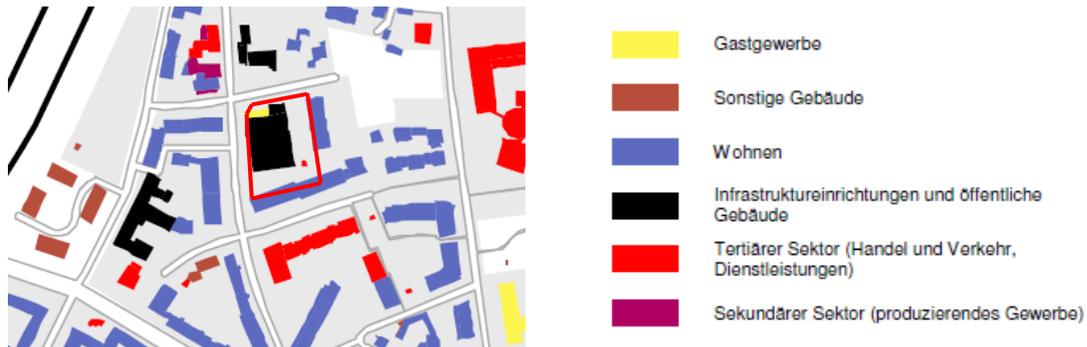


Abb 4: Ausschnitt aus Plan „Nutzungsverteilung“, REK 2007, Teil „Siedlungs- und Ortsbildkonzept“, Plan-Nr 3.14

Mit gegenständlichem Amtsbericht wird der Entwurf des Bebauungsplans der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“ zur Behandlung und Beschlussfassung vorgelegt.

Hiermit soll der rechtskräftige Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2“ abgeändert werden.

1.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Am Standort der jetzigen Feller-Tennishalle soll eine Wohnbebauung mit derzeit geplant 58 Wohnungen entstehen. Davon sollen 1.502 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) in Form von geförderten Mietwohnungen umgesetzt werden. Geplant ist ein Gebäude mit drei bis teilweise sechs Geschoßen inklusive einer Tiefgarage, einem erweiterten Vorbereich zur Paracelsusstraße und einem grüngestalteten Innenhof mit neuen Baumpflanzungen.

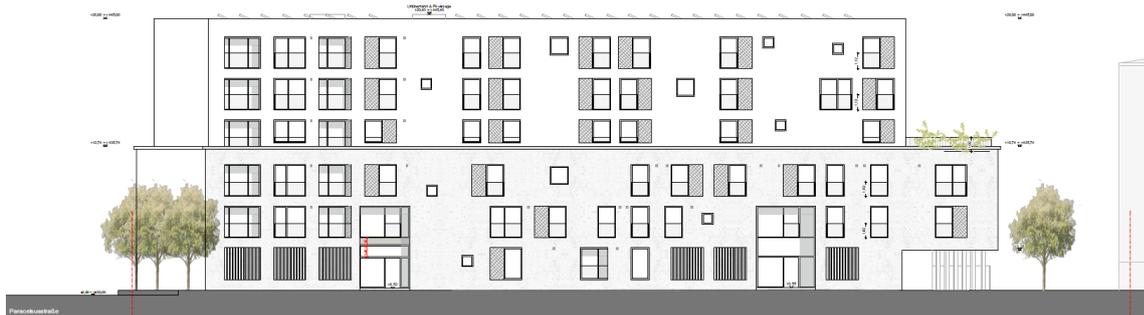


Abb 5: Ansicht West (zur Paracelsusstraße), Darstellung des Planers



Abb 6: Ansicht Süd, Darstellung des Planers



Abb 7: Schnitt, Darstellung des Planers

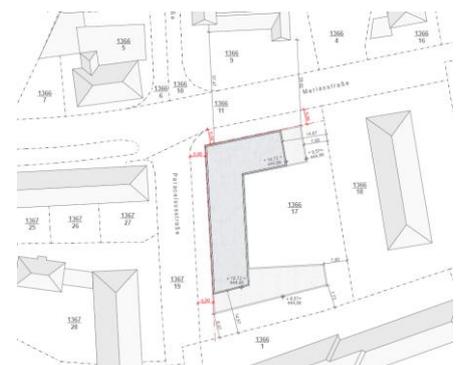


Abb 8: Lageplan, Darstellung des Planers

Das geplante Bauvorhaben wird von den Planern wie folgt beschrieben:

„Durch den neuen, ostseitigen Zugang zum Bahnhof hat die Lage des Grundstücks deutlich an Bedeutung gewonnen.

Mittelfristig kann mit einer wesentlichen Aufwertung des Quartiers gerechnet werden. Das vorliegende Projekt wird in diesem Kontext als Teil einer sanften Urbanisierung verstanden. Es wird versucht, eine präzise Gebäudekubatur in die städtebauliche Situation einzupassen. Die volumetrische Ausformulierung soll zwischen den Ansprüchen an die Innenverdichtung in zentraler Lage und den gewachsenen Strukturen der benachbarten Bebauung vermitteln.

An der Schnittstelle zu den direkt nördlich angrenzenden Grundstücken, die kleinteiliger strukturiert sind, wird ein klarer Baukörper gesetzt, der durch seine Gliederung einen integrativen Charakter zu den großen Volumina im Süden und Westen aufweist.

Die Zonierung des insgesamt 6-geschoßigen Baukörpers in einen U-förmigen in den unteren Geschoßen und einen - leicht zurückgesetzten - L-förmigen in den Obergeschoßen stellt eine klare städtebauliche Geste dar.

Es werden unterschiedliche Außenraumqualitäten generiert:

Eine Vorzone entlang der Paracelsusstraße mit öffentlichem Charakter.

Ein großzügiger, introvertierter Binnenhof als Grünoase, der ein möglicher innerstädtischer Rückzugsort für die Bewohner werden kann.

Doppelgeschoßige Eingangshallen sollen Präsenz und Offenheit im Stadtraum signalisieren.

Die Ausbildung des Erdgeschoßes als Hochparterre ermöglicht Privatheit dieser Wohnungen.

Eine besondere Qualität der Wohnanlage liegt darin, dass das Grundstück optimal an den öffentlichen Verkehr, Nahversorger und Kindergarten angeschlossen ist.“

2. Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, zuletzt geändert durch LGBl Nr 82/2019.

Räumliches Entwicklungskonzept 2007 (REK 2007):

Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Flächenwidmungsplan 1997 (FWP 1997):

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stammfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet, in der aktuellen Fassung der 157. Änderung, Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ aus.



BAULAND (§ 30 ROG 2009)

Widmungen gemäß § 30 Abs 1 ROG 2009

RW	Reine Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 1)
EW	Erweiterte Wohngebiete (§ 30 Abs 1 Z 2)

Abb 9: Auszug aus dem FWP 1997

Bebauungsplan (BPL):

Für den gegenständlichen Bereich steht der BPL der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2“ seit 20.11.1998 in Wirksamkeit.

Im maßgeblichen Teilgebiet C des BPL wurde GFZ mit 1,1 festgelegt, die Bauhöhe mit vier Geschossen und ein zulässiger Anteil an Wohnnutzung nach Mindest- bzw Höchstanteilen von 50% bis 100% verordnet.

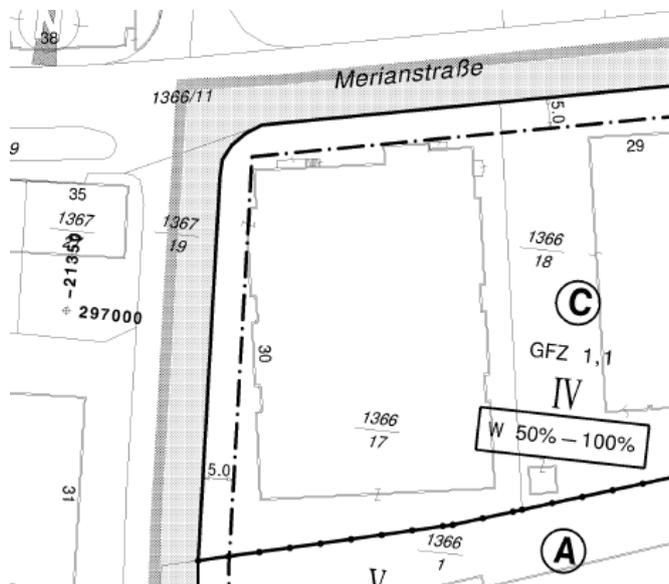


Abb 10: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2“

2.2. Bestandserhebung

Diese wurde gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 durchgeführt (ON 1).

Das Planungsgebiet befindet sich in der Begrenzungsfläche „E“ laut Sicherheitszonenplan für den Salzburger Flughafen, dh die maximale Bauhöhe darf 475 Meter über Adria (müA) im Allgemeinen nicht überragen. Diese Höhe wird mit der vorgeschlagenen Festlegung einer zulässigen Bauhöhe von max. 445 müA nicht überschritten.

2.3. Umgebungshöhen

Eine planliche Darstellung der umgebenden Gebäudehöhen liegt dem Amtsbericht bei und ist ebenfalls unter der Bestandserhebung (ON 1) abgelegt.

2.4. Städtebaulich qualitative Vorgaben

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden folgende planungsfachliche Vorgaben, basierend auf der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Weisung des ehemaligen ressortverantwortlichen Stadtrats definiert:

- Die Differenz einer zukünftig möglichen Bruttogeschoßfläche zur derzeit, gemäß rechtswirksamen BPL, möglichen BGF soll zu 75 % als geförderter Mietwohnbau genutzt werden.
- Im Innenhof sollen keine KFZ-Stellplätze untergebracht werden.
- Im Innenhof sollen Bäume gepflanzt werden. Für die Bepflanzung soll eine ausreichende Überdeckung (min 80 cm bis 1 m) vorgesehen werden.
- Es soll eine Baumreihe zu den Gemeindestraßen und nach Süden vorgesehen werden.
- Für das Projekt ist, im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe, ein Mobilitätskonzept mit folgenden Zielvorgaben zu erstellen:
 - Benutzerfreundliche Radabstellplätze für die Bewohner
 - E-Tankstelle mit Parkfläche, die als Vorsorge für allfällige Leihwagen gesichert werden kann
 - Ein Stellplatzmanagement für die den Mietwohnungen zugeordneten Stellplätze

2.5. Projektunterlagen

Relevante Unterlagen, als Grundlage für die Änderungen und die Erstellung neuer Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan der Grundstufe, sind unter „Projektunterlagen“ (ON 2) abgelegt.

2.6. Information an ICOMOS Österreich

Das Grundstück liegt in der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Historisches Zentrum der Stadt Salzburg“. Der Weltkulturbeauftragte der Stadt Salzburg, Mag. Würfl, wurde im Zuge des Verfahrens informiert. Die Informationen wurden an ICOMOS zur Stellungnahme weitergeben (ON 9).

Folgend ein Auszug aus der Besprechung vom 04.02.2020 mit der positiven Stellungnahme zum Projekt durch ICOMOS Österreich (ON 16):

„Das Projekt einer neuen Wohnbebauung im Bereich der Fellerhalle in Schallmoos wird besprochen. Die Unterlagen wurden an ICOMOS Österreich bereits übersandt. Aufgrund der angemessenen Höhenentwicklung und der Lage am Rande der Pufferzone werden hier keine negativen Auswirkungen für die Welterbestätte von Seiten ICOMOS Österreich gesehen. ...“

2.7. Gestaltungsbeirat

Das Projekt, welches die Änderung der Verordnung veranlasst, wurde bereits mehrfach durch den Gestaltungsbeirat (GBR) städtebaulich und freiraumgestalterisch begutachtet und insgesamt befürwortet. Die Stellungnahmen zu dem vorgestellten Projekt sind unter „Stellungnahmen GBR“ (ON 3) abgelegt. Der gegenständliche Bebauungsplan der Grundstufe selbst bedarf zur Beschlussfassung jedoch keiner Stellungnahme des Beirates. Im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplans der Aufbaustufe ist gesondert eine Stellungnahme des GBR einzuholen.

2.8. Erfordernis eines Raumordnungsvertrages gemäß § 18 ROG 2009 für geförderten Wohnbau

Nachfolgend wird das Erfordernis einer Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 dargestellt:

Bauplatzgröße ca **3.337** m²

GFZ **1,1** lt dem rechtswirksamen BPL

-> 3.671 m² BGF

GFZ **1,7** lt dem BPL-Entwurf

-> 5.673 m² BGF

Neu geschaffenes Bebauungspotential

2.002 m² BGF

Gemäß Weisung von Bgm.-Stv.ⁱⁿ Dr. Barbara Unterkofler, LL.M. vom 10.9.2019 ist bei einer Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit ein Anteil von mindestens 75 % der zusätzlich möglichen BGF im öffentlichen Interesse zu verwenden. In diesem Fall sollen 1.502 m² BGF zur Schaffung von geförderten Mietwohnungen verwendet werden. Ein Raumordnungsvertrag nach § 18 ROG 2009 ist daher erforderlich.

Des Weiteren sollen die Forderungen der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes im Zuge des noch aufzustellenden Bebauungsplans der Aufbaustufe und das Vorsehen einer öffentlich zugänglichen Stellfläche für Car-Sharing-Fahrzeuge mit E-Ladestation im Vertrag festgehalten werden.

Der Vertrag wird von der MD/04 mit dem Bauherrn abgeschlossen.

2.9. Mobilitätskonzept

Für den gegenständlichen Entwurf des Bebauungsplans der Grundstufe wurde noch kein Mobilitätskonzept entwickelt. Die Verpflichtung zur Erstellung soll in den Raumordnungsvertrag nach § 18 ROG 2009 aufgenommen werden. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans der Aufbaustufe soll ein Mobilitätskonzept, gemäß den Gegebenheiten und Anforderungen eines innerstädtischen Wohnbauprojektes, erstellt werden.

2.10. Verkehrstechnische Beurteilung

Durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Salzburger Hauptbahnhof (Hbf) ist das Planungsgebiet bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (ca 100 m Fußweg zum Eingang Lastenstraße und 350 m zum Südtirolerplatz). Auch ein umfangreiches Angebot der Nahversorgung (zB Schulen, Kindergarten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Trafiken) ist binnen ca 500 m fußläufig zu erreichen.

Von dem zu entwickelnden Grundstück erreicht man auch sehr gut das Salzburger Radwegenetz und es ist ein Car-Sharing-Angebot der ÖBB, „Rail & Drive“, direkt am nahegelegenen Hbf vorhanden.

In Bezug auf die Anbindung an die Innenstadt als auch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Hbf, über welchen regionale und überregionale Ziele leicht mit dem ÖPNV zu erreichen sind, kann von einer sehr hohen Lagegunst gesprochen werden.

2.11. Schall- und Luftgutachten

Für das geplante Projekt, welches die Bebauungsplanänderung veranlasst, wurden keine gesonderten Schall- oder Luftgutachten erstellt.



Abb 11: Auszug aus Lärmkarte Schienenverkehr 2017 – 24 h Durchschnitt gemessen in 4 m Höhe über Boden

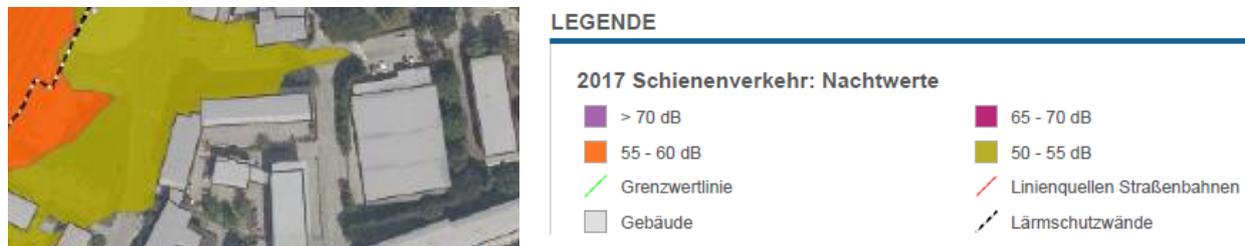


Abb 12: Auszug aus Lärmkarte Schienenverkehr 2017 – Nachtwerte gemessen in 4 m Höhe über Boden

Die im Zuge der Bestandserhebung untersuchten Lärmkarten (ON 1) lassen erkennen, dass seit der Errichtung der Lärmschutzwände entlang des Hauptbahnhofes im Jahr 2014 die in der Schienenverkehrslärm-Immissionsschutzverordnung (SchIV, BGBl Nr 415/1993) definierten Grenzwerte von L_r 65 dB am Tag und 55 dB in der Nacht im Bereich des Planungsgebietes überwiegend eingehalten werden.

Jedoch sind die Lärmkarten nur bedingt geeignet, die individuelle Lärmbelastung am geplanten Objekt exakt zu beschreiben.

Die Beurteilung möglicher notwendiger schallschutztechnischer Maßnahmen am Bauobjekt (zB besondere Situierung der Wohn- und Schlafräume, verglaste Loggien oder spezielle Fenster an möglicherweise lärmexponierten Gebäudefassaden) zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Erweiterten Wohngebiet sind deshalb Gegenstand des weiteren behördlichen Bewilligungsverfahrens.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Plan 2.08 des REK 2007 im mäßig durchlüfteten Bereich und innerhalb des Luft-Sanierungsgebietes gemäß Immissionsschutzgesetz-Luft (IG-L) (planliche Darstellung in ON 1).

Das novellierte Luftreinhalteprogramm nach § 9a IG-L 2019 besagt: „Da seit dem Jahr 2011 der IG-L Grenzwert für PM_{10} in Salzburg flächendeckend eingehalten wird, wurden die im UVP-G ausgewiesenen belasteten Gebiete für Feinstaub mit der Novellierung dieser Bundes-

verordnung (BGBl 101/2019 vom 23.04.2019) aufgehoben und wird auch kein IG-L Sanierungsgebiet mehr für Feinstaub (PM₁₀) ausgewiesen. Der Grenzwert für PM_{2,5} wird im Land Salzburg sogar seit dem Jahr 2007 flächendeckend eingehalten.“

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs der Grundstufe wurde im Amtsblatt Folge 1/2020 vom 15.01.2020 kundgemacht und der Entwurf anschließend vom 16.01.2020 bis einschließlich 13.02.2020 öffentlich aufgelegt (ON 6).

Über die öffentliche Auflage des Entwurfs bei der MA 5/03, Schwarzstraße 44, wurden die Planbetroffenen und Anrainer per Postwurf verständigt (ON 6).

Auf der Homepage der Stadt Salzburg wurde die Auflage ebenfalls bekannt gegeben (ON 6).

Zusätzlich wurde am 03.02.2020 in der Schwarzstraße 44 eine öffentliche Informationsveranstaltung abgehalten (ON 12).

4. Raumordnungsfachliche Begründung der Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 und dem Flächenwidmungsplan 1997 entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Das Planungsgebiet weist gegenwärtig Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ aus. Die Änderung des BPL der Grundstufe dient der Ermöglichung einer im Vergleich zu den vorherrschenden Bestandsdichten und städtebaulichen Strukturen vertretbaren Nachverdichtung. Das daraus resultierende Bebauungspotential soll anhand eines konkret vorliegenden Projektes genutzt werden. Dieses Projekt wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt, im Zuge der Erstellung eines BPL der Aufbaustufe, im Detail zu beurteilen sein. Die Änderung des BPL der Grundstufe führt zu keinem Widerspruch zur aktuellen Widmung im FWP.

Folgende Ziele und konkrete Maßnahmen der definierten künftigen Entwicklung der Stadt Salzburg zu einer leistungsfähigen Stadt mit hoher Lebensqualität können aus dem REK 2007 wiedergegeben werden:

Laut REK 2007 liegt das Planungsgebiet im urbanen Kerngebiet.

Folglich wird in dem dicht besiedelten Gebiet laut Plan 1.13 „Nachverdichtungspotential Wohnen“ auch ein Potential zwischen 20 % und 50 % gesehen.

Folgende, im Textteil des Kapitels III. A.2. „8.100 neue Wohnungen in zehn Jahren“ definierte Ziele, könnten durch die Ermöglichung einer Nachverdichtung erfüllt werden:

A.2.2. Stärkung der Wohnfunktion

A.2.4. Schaffung eines ausreichenden Angebotes an geförderten Mietwohnungen

A.2.5. Erhöhung der sozialen Treffsicherheit bei der Vergabe von geförderten Mietwohnungen

A.2.7. Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität

Das Siedlungs- und Ortsbildkonzept sieht laut Plan 3.03 „Entwicklungsplan Bebauungsstruktur“ für das Planungsgebiet als allgemeine Richtlinie drei bis fünf Vollgeschoße vor.

Allerdings ist, bezogen auf den Stadtteil Schallmoos, als konkrete Maßnahme zur Umsetzung der Planungsziele des Siedlungs- und Ortsbildkonzeptes unter Punkt C.2.24.4. folgender Vorschlag notiert: „Der innerstädtischen Lage entsprechend ist der Bereich Schallmoos im Vergleich zum Bestand maßvoll zu verdichten.“

Die Erhöhung der maximal zulässigen Bauhöhe auf 20 m, sprich von vier auf rund sechs Vollgeschoße (ohne Dachgeschoss), stützt sich auf städtebauliche Argumente zur Anpassung und Eingliederung an vorhandene Umgebungsstrukturen. An das Planungsgebiet grenzen Gebäude mit bis zu sieben Vollgeschoßen. Des Weiteren zielt die Verordnungsänderung auf die Erreichung der oben aufgeführten Planungsziele.

Wie bereits zu Anfang des Kapitels erwähnt, sind bei einer Änderung eines BPL gemäß § 63 ROG 2009 die Vorgaben im REK 2007 und im FWP 1997 zu berücksichtigen und darf die Entwicklung auf Grund des bisherigen Bebauungsplanes nicht erheblich gestört werden. In diesem Sinn wären Bebauungsbedingungen ausgeschlossen, die in einem bestimmten Gebiet zu einer gänzlich anderen Baustruktur führen würden, als sie aufgrund eines bisher geltenden Bebauungsplanes in der näheren Umgebung vorherrschen. Die vorgeschlagene Festlegung einer Bauhöhe von 20 m auf der kleinflächigen Einzelparzelle verändert die Baustruktur des Gebietes nicht. Sie berücksichtigt die Strukturen der Umgebung und die dynamische Entwicklung der Bahnhofsumgebung, wodurch gerade eine Kontinuität in der Baustruktur und dem Ortsbild geschaffen werden kann. Aus stadtplanerischer Sicht scheint eine sechsgeschossige Bebauung (ohne Dachgeschoss) an diesem Ort städtebaulich verträglich und wird auch vom Gestaltungsbeirat bestätigt.

Durch die vorgesehenen Festlegungen wird ebenfalls dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland, nachgekommen.

Eine Entsiegelung des Grundstückes ist im Zuge der Umsetzung eines Projektes anzustreben, was wiederum zu mehr Regenwasser-Retentionsfläche und demnach sowohl zu einer Entlastung des städtischen Kanalsystems als auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas an dem Ort führen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beabsichtigten Festlegungen bzw Änderungen die bisher vorgesehene bauliche Entwicklung lt. rechtswirksamem BLP der Grundstufe nicht stören.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs 3 ROG 2009)

Das Erfordernis einer Aufbaustufe für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 (Großprojekte) iVm § 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009 wird wie bisher festgelegt.

5.2. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009) und Verlauf der Gemeindestraßen (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien und der Verlauf der Gemeindestraßen (Paracelsusstraße und Merianstraße) werden aus dem rechtswirksamen BPL der Grundstufe unverändert übernommen.

5.3. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien zur Paracelsusstraße und Merianstraße werden mit einem Abstand von 5 Metern von den Straßenfluchtlinien unverändert vom rechtswirksamen BPL der Grundstufe übernommen.

5.4. Bauliche Ausnutzbarkeit – Geschößflächenzahl GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Für das Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit in Form einer GFZ gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe von 1,1 auf 1,7 erhöht.

Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 werden Zuschläge im Ausmaß ihres Flächenbedarfs zur zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit nach folgenden Bedingungen gewährt:

- a.) Für Gemeinschaftsräume, die von mehreren Parteien gemeinsam und nicht als Wohnung, Büro, Geschäftslokal udgl für einzelne Personen oder als Lager für ebendiese genutzt werden.
- b.) Fahrradabstellräume in der Erdgeschoßzone innerhalb des Gebäudes
- c.) Freiflächen unter Auskragungen, Durchfahrten und Durchgängen

5.5. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Als Höhenfestlegung für die Firsthöhe (FH) sowie als Gesimshöhe (GH) bzw Traufhöhe (TH) werden 20,00 m (entspricht ca. sechs Geschoßen) festgelegt. Das Niveau der Bezugsebene beträgt 425,00 müA und bezieht sich gemäß § 57 Abs 2 ROG 2009 auf einen Fixpunkt.

5.6. Nutzung von Bauten (§ 60 Abs 1 ROG 2009)

Zur Erhaltung einer angemessenen Wohnnutzung im Stadt- und Ortskern wird die Festlegung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplans der Grundstufe (bezüglich des Mindest- bzw Höchstanteiles an Wohnnutzung von 50-100 %, bezogen auf die Geschoßfläche des Baues) übernommen.

6. Einwendungen

Es wurde eine Einwendung (ON 11) von einer Eigentümerin eines ca 20 m nordwestlich des Planungsgebietes befindlichen Wohngebäudes eingebracht. Die Einwendung richtet sich gegen die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit und der Bauhöhe. Folgend werden Passagen der Einwendung auszugsweise wiedergegeben. Der vollständige Text ist im Akt (ebenefalls ON 11) protokolliert.

6.1. Verordnungsinhalt „Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)“

„Nördlich der Merianstraße befinden durchwegs nur Gebäude mit wenigen Geschoßen und großen Grünflächen, wie z. B. der Kindergarten, der Gasthof Weiserhof etc.

Die geplante Gebäudehöhe stellt keine kontinuierliche Höhenentwicklung zu den genannten Objekten dar. Es kommt zu einem markanten Höhenunterschied zwischen geplantem Bauvorhaben und nördlich angrenzenden Gebäuden

Mit der beabsichtigten Bebauung kommt es zu einer massiven Verschattung meines Gebäudes. Mit Ausnahme der Sommermonate wäre mein Gebäude bereits ab dem frühen Vormittag nahezu bis zur obersten Geschoßebene ohne Sonnenlicht, was eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

In den von mir anlässlich der Informationsveranstaltung ausgehängten Bebauungsunterlagen findet sich eine Beschattungsstudie betreffend den nördlich angrenzenden zweigeschoßigen Kindergarten. Dieser ist wesentlich weiter vom geplanten Bauvorhaben entfernt als mein Gebäude. Auch gegenüber dem Kindergarten zeigt die Studie eine erhebliche Beeinträchtigung des Lichteinfalles.

(...) Ich ersuche daher um Erstellung einer Schattenstudie für mein Objekt um die angeführte Problematik des dann verminderten Lichteinfalles zu veranschaulichen.“

Stellungnahme des Amtes:

Zur Einschätzung der Auswirkung der Festlegung einer maximal zulässigen Bauhöhe von 20 m ü A wurde eine Beschattungsstudie erstellt (ON 15).

Diese zeigt, dass eine Verschattung aller Geschoße des Objektes der Einwenderin durch einen Bau in maximal zulässigen Bauhöhe entlang der, gemäß aktuellem Rechtsstand übernommenen, Baufluchtlinie in den Frühlings-, Sommer- und frühen Herbstmonaten nicht stattfindet. Im Zeitraum zwischen November und Januar kann es in den unteren Geschoßen des besagten Objektes am frühen Vormittag zu einer kurzzeitigen Verschattung kommen; diese jedoch nur teilflächig und für kurze Dauer. Lediglich im Dezember kommt es zwischen Sonnenaufgang und etwa 9:00 Uhr zu einer Verschattung, die jedoch ab 10:30 Uhr nicht

mehr durch einen Neubau auf gegenständlichem Planungsgebiet ausgelöst wird, sondern durch bereits vorhandene angrenzende Bauten.

Die aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2“ unverändert übernommene Baufluchtlinie mit einem Abstand von fünf Metern zur Straßenfluchtlinie entspricht den anderen, überwiegend ebenfalls mit fünf Metern festgelegten, Baufluchtlinien im selben BPL und wurde zum Erhalt des vorgesehenen Straßen- und Ortsbildes auch im gegenständlichen Entwurf nicht verändert. Die Nähe eines Neubaus zum Objekt der Einwenderin ändert sich durch die Festlegung im BPL im Vergleich zum jetzigen Rechtsstand nicht.

Das Objekt der Einwenderin ist, in Anbetracht der innerstädtischen Lage, verhältnismäßig gering durch das geplante Bauvorhaben betroffen und die Beschattungsstudie verdeutlicht, dass die Gesamtqualität der alljährlichen Wohnsituation der Einwenderin nicht in einem unzumutbaren Maß beeinträchtigt wird.

Die vorgeschlagene Bauhöhe im Bebauungsplanentwurf ist gemäß den Zielen des REK 2007 zur weiteren Entwicklung und Nachverdichtung des Stadtteiles und dem städtebaulichen Gesamtbild des Ortes, welches durch einen Neubau erzeugt werden könnte, aus Sicht der Stadtplanung und des Gestaltungsbeirates positiv zu beurteilen.

Der Einwendung soll daher nicht entsprochen werden.

6.2. Verordnungsinhalt „Bauliche Ausnutzbarkeit - Geschößflächenzahl GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)“

„Hinzu kommt, dass die vorgesehenen Baukennzahlen die Errichtung einer sehr große Anzahl von Wohnungen (58 Wohnungen) ermöglicht.

Die Wohnanlage stellt ein Pilotprojekt dar und verfügt über weniger Tiefgaragenstellplätze als Wohnungen. Die Umsetzung des angedachten Konzeptes daher als ungewiss anzusehen. Die Parkmöglichkeit für Bewohner und vor allem für deren Besucher ist ungeklärt und verschärft die ohnehin bereits vorhandene angespannte Parksituation erheblich.

Inbesondere besteht die erhöhte Gefahr der Fremdnutzung der vorhandenen Privatflächen.

Eine niedrigere Bebauung mit entsprechend weniger Wohnungen würde diese Problematik samt einhergehender Lärmentwicklung erheblich entschärfen.“

Stellungnahme des Amtes:

Die Stellplatzfrage ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Konkrete Inhalte werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan der Aufbaustufe sowie im weiteren Bescheidverfahren geprüft.

Das für den Bebauungsplan der Aufbaustufe zu erstellende Mobilitätskonzept soll inhaltlich die innerstädtische Lage berücksichtigen.

Angesichts in weiterer Folge zu stellender Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Erdgeschoßzone zugunsten einer fahrradfreundlichen Benutzung eines Neubaus, der hohen Lagegunst des Planungsgebietes und der sehr guten Anbindung an das Radwegenetz wird grundsätzlich nicht von einer Verschlechterung der lokalen Parksituation ausgegangen. Was eine mögliche Erhöhung der Lärmentwicklung durch ein konkretes Bauprojekt betrifft, wird dies im weiteren behördlichen Bewilligungsverfahren zu prüfen sein.

Die Ermöglichung der Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten im Zuge einer Nachverdichtung durch die vorgeschlagene Dichteerhöhung wird seitens der Stadtplanung als ortsverträglich angesehen.

Der Einwendung soll daher nicht entsprochen werden.

7. Anfallende Kosten

Aus den Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe resultieren keine unmittelbaren Kosten für die Stadtgemeinde Salzburg.

8. Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“ für den Bereich Paracelsusstraße 30, Gst 1366/17 KG Salzburg, entsprechend der planlichen Darstellung ON 14 beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Ema Sauramo, M.A.

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand:
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbaur
Elektronisch gefertigt

Bürgermeister-Stellvertreterin:
Dr. Barbara Unterkofler, LL.M.

Beilage(n): 4

1. Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“ (Beschlussplan)
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
3. Umgebungsplan Gebäudehöhen
4. Einseitig unterfertigter § 18 ROG 2009 Vertrag

Ergeht an:

1. MD/01-Gemeinderatskanzlei
2. MD/04-Wirtschaft, Beteiligungen und Grundstücke
3. MA 03/03 Wohnservice
4. MA 06/04 Straßen- und Brückenamt



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