



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
Thomas Krechler
Tel. +43 662 8072 2367

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/28658/2020/011

24.8.2020

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes der Aufbaustufe „Hotel Fanny-v.-Lehnert-Straße 8 1/A1“
Fanny-v.-Lehnert-Straße 8
Gst. 4087 KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

(Veröffentlichung im Internet)

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das betroffene Gebäude liegt im Dreieck zwischen Fanny-v.-Lehnert-Straße, Engelbert-Weiß-Weg und Karl-Wurmb-Straße.
Es handelt sich um einen Hotelneubau mit 119 Zimmern.

Grundlage für die Errichtung des Gebäudes war der Bebauungsplan der Aufbaustufe „B+P Hotel Fanny-von-Lehnert-Straße 1/A1“.

Darin wurde auf Ansinnen der Bauwerber unter anderem auch die Schaffung einer berankten Wand mit Efeu und wildem Wein zur südlichen Nachbarbebauung festgelegt. Diese Maßnahme hat sich allerdings aus zivilrechtlichen Gründen nicht umsetzen lassen. Die zu berankende Wand befände sich auf der Nachbarparzelle und somit auf dem Nachbarobjekt, der denkmalgeschützten ehemaligen Brotfabrik. Eine Berankung würde zudem die geschützte Bausubstanz auf Dauer gefährden.

Als Ersatzmaßnahme für den Entfall der Fassadenbegrünung soll jetzt das nördlich gelegene Grundstücksteil (285 m²), welches als Betonoberfläche vorgesehen war, als versickerungsfähige Grünfläche ausgeführt werden.



2. Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009 idgF.
Räumliches Entwicklungskonzept 2007 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet),
Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Flächenwidmungsplan:

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stammfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet gegenwärtig Bauland der Kategorie „Kerngebiet“ aus.

Weiters ist ein Bauverbotsbereich entlang der Bahntrasse kenntlichgemacht.

Bebauungsplan:

Für den gegenständlichen Bereich wurde der Bebauungsplan der Aufbaustufe „B+P Hotel Fanny-von-Lehnert-Straße 1/A1“ mit Wirksamkeit ab 15.07.2017 aufgestellt.

Darin wurden unter anderem eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 sowie eine maximale Bauhöhe von 29,00 m bezogen auf eine Meereshöhe von 420,00 m über Adria festgelegt.

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen

Der Bebauungsplan der Aufbaustufe wurde nach den vorliegenden Projektunterlagen vom 10.03.2020 erstellt (ON 4).

2.4. Gestaltungsbeirat

Dem Gestaltungsbeirat (GBR) wurde der Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme vorgelegt und positiv beurteilt:

Stellungnahme vom 13.05.2020, 224. Sitzung:

„Die abgeänderte Gestaltung an der Brandwand des Nachbargebäudes bzw. die Alternative für die Begrünung derselben wurde bereits in der 222. Sitzung vorgelegt, diskutiert und positiv beurteilt. Es kommen nun runde Tröge mit verschiedenen Gräsern und Sträuchern zur Ausführung, welche sowohl in der Sickermulde entlang der Wand als auch auf der betonierten Fläche, zwischen den Lüftungsöffnungen der Tiefgarage, platziert werden. In der vorliegenden Abänderung des Bebauungsplanes entfällt somit die Begrünung der Brandwand.

Der Bebauungsplan der Aufbaustufe wird positiv beurteilt. Die Freiraumelemente sind in der Baueinreichung entsprechend nachzureichen und auszuführen.“

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes der Aufbaustufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 22.05.2020 kundgemacht (46. Kundmachung, Jahrgang 2020) und der Entwurf dementsprechend vom 02.06.2020 bis einschließlich 30.06.2020 öffentlich aufgelegt.

Auf der Homepage der Stadt Salzburg wurde die Auflage ebenfalls bekannt gegeben.

4. Begründung der Bebauungsplanänderung

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert:

- Bebauungsplan der Aufbaustufe „B+P Hotel Fanny-von-Lehnert-Straße 1/A1“

Aufgrund der eingangs geschilderten Problematik hinsichtlich der Umsetzung der Fassadenbegrünung ist die diesbezüglich verordnete „Besondere Festlegung“ gemäß dem obigen Bebauungsplan aufzulassen.

Im zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan wird stattdessen die Anlage einer Grünfläche vorgeschrieben. Die Positionen der im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegten neu zu pflanzenden Einzelbäume werden dazu etwas verändert.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Wie zuvor beschrieben, soll die derzeitige Verpflichtung in Form einer Besonderen Festlegung („BF 1“) zur Schaffung einer berankten Wand mit Efeu und wildem Wein entfallen. An Stelle dessen tritt wiederum eine besondere Festlegung („BF 1“) wie folgt. Alle anderen Inhalte des geltenden Bebauungsplanes werden – abgesehen von einer positionsmäßigen Anpassung der Pflanzgebote – unverändert übernommen.

5.1. Besondere Festlegungen

Besondere Festlegung BF 1:

Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen - Anlage einer Grünfläche.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Anfallende Kosten

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

8. Amtsvorschlag

Der Stadtsenat möge gestützt auf Punkt 1.2.19. des Anhanges zur GGO beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe „Hotel Fanny-v.-Lehnert-Straße 8 1/A1“ entsprechend der planlichen Darstellung ON 10 für den Bereich Fanny-v.-Lehnert-Straße 8, Gst. 4087 KG Salzburg, beschlossen.“

Der Sachbearbeiter:
Thomas Krechler

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand i.V.:
Mag. Alexander Würfl

Elektronisch gefertigt

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

Beilage(n): 2

1. Bebauungsplan der Aufbaustufe
2. Beilage „Nicht öffentliche Daten“

Ergeht an:

MD/01 - Gemeinderatskanzlei



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