



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)
05/03/26837/2020/018

26.1.2021

Betreff
Bebauungsplan der Aufbaustufe „Wohnbebauung Feller-Halle - 1/A1“
Bereich Paracelsusstraße 30
Gst 1366/17 KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat
(Veröffentlichung im Internet)

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 Baufeld somit ca. 3.337 m². Letzteres besteht aus dem Grundstück 1366/17 KG Salzburg und liegt im Stadtteil Schallmoos.

Das Grundstück war bis vor kurzem bebaut – die ehemalige Feller-Tennishalle wurde im November 2020 gänzlich abgebrochen. An dessen Stelle soll nun vom Bauwerber eine neue Wohnbebauung mit 58 Wohnungen errichtet werden. 44 Wohnungen werden als Eigentumswohnungen und 14 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen vergeben. In einem Untergeschoß werden neben einer Tiefgarage auch Technik- und Nebenräume untergebracht.

Die beschriebene Aufteilung und das Vergaberecht der Hälfte der geförderten Mietwohnungen durch die Stadt Salzburg (MA 3/03 - Wohnservice) sind in einem auf Basis des § 18 ROG 2009 erstellten Raumordnungsvertrag (siehe ON 1) festgehalten.

Für das Planungsgebiet ist das Erfordernis von Aufbaustufen gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 („Großprojekte“) im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe festgelegt. Auf Grundlage des der MA 5/03 - Amt für Stadtplanung und Verkehr vorgelegten konkreten Projekts wurde folglich ein Bebauungsplanentwurf der Aufbaustufe aufgestellt und öffentlich aufgelegt.

Mit gegenständlichem Amtsbericht wird dieser Bebauungsplan der Aufbaustufe „Wohnbebauung Feller-Halle – 1/A1“ zur Behandlung und Beschlussfassung vorgelegt.



Abb 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot)

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Auszugsweise Wiedergabe der Projektbeschreibung des Planers (ON 2):

„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 Innerverdichtung 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.“

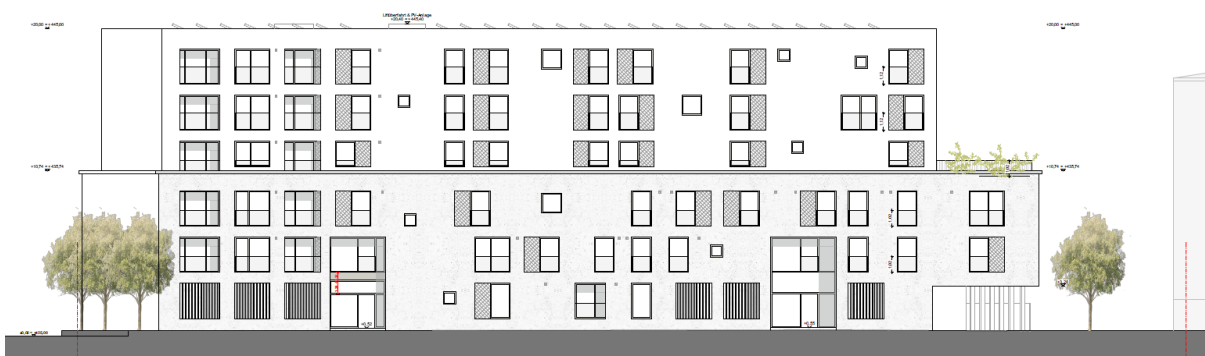


Abb 2: Ansicht West (zur Paracelsusstraße), Darstellung des Planers

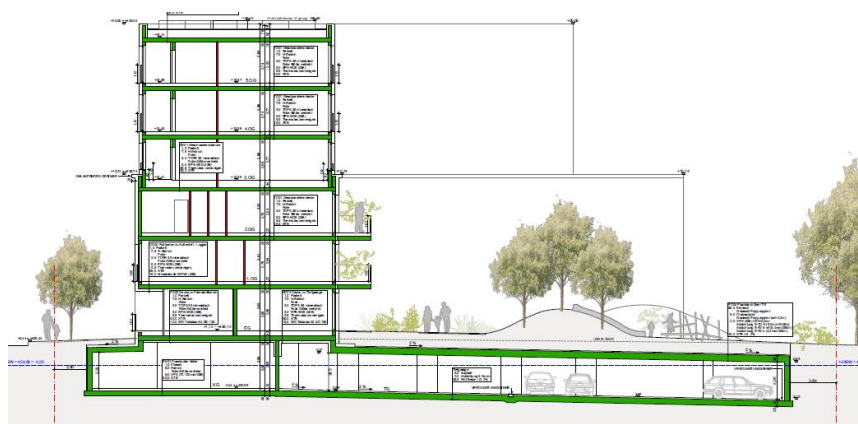


Abb 3: Schnitt, Darstellung des Planers



Abb 4: Lageplan, Darstellung Planer

2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, zuletzt geändert durch LGBl Nr 77/2020.

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 160. Änderung, Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ aus.

Bebauungsplan (BPL):

Für den gegenständlichen Bereich wurde der Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“ mit Wirksamkeit seit 02.10.2020 aufgestellt.

Für das betroffene Gebiet sind in diesem Bebauungsplan eine Bauhöhe von 20,00 m (445,00 m über Adria), eine Baufluchtlinien im Abstand von 5 m zur Paracelsus- und Merianstraße, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,7, bestimmte Zuschläge zur GFZ für Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellräume und Freiflächen unter dem Gebäude sowie ein Wohnanteil von 50-100 % festgelegt.



Abb 5: Auszug aus dem BPL der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen

Der Bebauungsplan der Aufbaustufe wurde nach den vorliegenden Projektunterlagen vom 20.02.2020, 25.02.2020, 26.02.2020 und 27.11.2020 (ON 2) erstellt.

2.4. Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde bereits mehrfach durch den Gestaltungsbeirat (GBR) städtebaulich, architektonisch und freiraumgestalterisch beurteilt.

In der 225. Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf dem Gestaltungsbeirat zur Stellungnahme vorgelegt und positiv beurteilt.

Auszug aus der Stellungnahme vom 15.07.2020, 225. Sitzung:

„[...] Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes der Aufbaustufe, welcher die wesentlichen baustrukturellen und freiraumplanerischen Punkte festlegt, wird seitens des Beirates positiv beurteilt. [...]“

2.5. Mobilitätskonzept

Für das gegenständliche Projekt wurde die Verpflichtung zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes im Raumordnungsvertrag festgehalten (ON 1).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwei verkehrstechnische Gutachten erstellt wurden, welche die Themen der Mobilität am Wohnort untersucht haben (ON 5). Beide beschreiben und analysieren die vorhandenen verkehrlichen Rahmenbedingungen, die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), das öffentliche Radwegenetz als auch die Erreichbarkeit des Standortes mit motorisiertem Individualverkehr über das öffentliche Straßennetz.

Ein Gutachten umfasst Grundsätzliches zu den Themen des ruhenden motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs am Bauplatz, ermittelt den Stellplatzbedarf, begründet den reduzierten Stellplatzschlüssel für Pkw abweichend von den Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze gemäß Anlage 2 des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 (BauTG 2015) und umschreibt, welche Mischung an infrastrukturellen und konzeptionellen Maßnahmen im Mobilitätskonzept vorgesehen sind.

Das andere Gutachten untersucht ergänzend die technischen Aspekte zur Umsetzung der geplanten Mobilitätsmaßnahmen am Bauplatz. Es werden die Sichtwinkel der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage als auch die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz geprüft und der Schleppkurvennachweis für die Befahrbarkeit der Tiefgarage erbracht.

Die verkehrstechnischen Stellungnahmen wurden vom Amt auf Schlüssigkeit geprüft und bestätigt.

Die Müllentsorgung des Wohnbauprojektes erfolgt über eine zentrale, per Lkw anfahrbare Sammelstelle (Unterflur-Container) an der TG-Zufahrt. Das Abfallkonzept wurde mit der MA 7/03 - Abfallservice abgestimmt.

Die Feuerwehraufstellfläche wurde mit der MA 1/05 - Berufsfeuerwehr abgestimmt.

2.5.1. Lage und Lagegunst

Diesbezüglich lässt sich den oben genannten Gutachten Folgendes entnehmen:

„Die Paracelsusstraße befindet sich im Salzburger Stadtteil Schallmoos zwischen der Lastenstraße und der Bayerhamerstraße. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Adresse Paracelsusstraße 30 befindet sich im Knotenbereich Paracelsusstraße / Merian-

straße. Auf der Paracelsusstraße und der Merianstraße besteht eine max. erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Salzburg. Der Zugang zum Bahnhof im Bereich der Lastenstraße ist rund 160m entfernt. In der Bahnhofspassage bestehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelgeschäfte mit z.T. sehr langen Öffnungszeiten). Der bahnhofsvorplatz („Südtirolerplatz“) ist fußläufig ca. 350m

entfernt.“ Es „bestehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung vom Projektstandort, wie Volksschule, Neue Mittelschule Campus Mirabell (c. 550m Entfernung), Kindergärten und Krabbelstuben in 100m bzw. 500m Entfernung, Apotheken, Frisöre, Trafiken ect. im Umkreis von 500m.“

Aufgelistet werden weiters 10 O-Bus Linien des ÖPNV, die im Bereich des Hauptbahnhofes und des Südtirolerplatz angeboten werden. Zusätzlich können von dort in unmittelbarer fußläufiger Nähe 9 Regionalbusse, 6 S-Bahnen, diverse Fernverkehrszüge und Fernbusse erreicht werden.

In Anbetracht der vielen, fußläufig gut erreichbaren Angebote bzw. Einrichtungen zur Grundversorgung wurde besonders Wert darauf gelegt, dass die Vorzone zur Paracelsusstraße entsprechend attraktiv für Fußgänger gestaltet wird. Der bestehende öffentliche Gehweg der Gemeindestraße wird daher auf Privatgrund um 2,00m verbreitert und es wird eine Baumreihe gepflanzt, welche im Sommer Schatten spendet. Zur Sicherung der Umsetzung der Gehwegverbreiterung hat der Eigentümer eine Erklärung zur Widmung von Privatstraßen für den öffentlichen Verkehr gemäß § 40 Abs 1 lit a LStG 1972 abgegeben. Siehe hierzu Kapitel 2.6. Öffentlichkeitserklärung Fußweg (Privatstraße).

Ferner wird beschrieben, dass das Projektgrundstück eine sehr gute Anbindung an das Salzburger Radwegenetz aufweist und ebenfalls in der Umgebung mehrere Fahrradgeschäfte bestehen, welche Serviceleistungen an Fahrrädern durchführen.

„[...] Besondere Lagegunst des Standortes hinsichtlich Nutzung des öffentlichen Verkehrs, des Fuß- und Radverkehrs vorhanden.

Der Standort weist eine besondere Lagegunst hinsichtlich des Vorhandenseins von Einrichtungen des täglichen Bedarfes und vor allem bezgl. des Angebotes im ÖPNV auf. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das Salzburger Radwegenetz.

2.5.2. Stellplatzbedarf und angepasste Stellplatzschlüssel

Pkw-Stellplätze

Gemäß Anlage 2 des BauTG 2015 sind bei Wohnbauten 1,2 Pkw-Stellplätze je Wohnung vorzusehen, woraus sich für das Projekt 70 zu errichtende Pkw-Stellplätze ergeben.

Aufgrund der oben beschriebenen, sehr hohen Lagegunst können an diesem Standort auch Wohnungen verkauft bzw. vermietet werden, bei denen aus fachlicher Sicht auf Pflichtstellplätze für Pkw verzichtet werden kann.

Dementsprechend sieht das Projekt für 58 zu errichtenden Wohnungen 56 Pkw-Stellplätze vor. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,965. Die im vorliegenden Bebauungsplan für mindestens zu schaffende Pkw-Stellplätze festgelegte Schlüsselzahl von 0,95 ergibt rechnerisch ebenfalls 56 Stellplätze.

Auszug aus dem betreffenden Verkehrsgutachten:

„Für die geplanten 58 Wohnungen sind in der Tiefgarage 54 Pkw-Stellplätze vorgesehen [...]. Es wird daher bei der Bewerbung der Wohnungen bereits darauf hingewiesen, dass es einige Wohnung ohne zugeordneten Pkw-Stellplatz geben wird. Zudem sind im EG 1 Pkw-Stellplatz für Behinderte und 1 Car-Sharing-Stellplatz vorgesehen.“

Wenn für eine Mietwohnung kein Pkw-Stellplatz vorgesehen ist, wird laut Mobilitätskonzept im Mietvertrag darauf hingewiesen.

Fahrrad-Stellplätze

Gemäß Anlage 2 des BauTG 2015 sind bei Wohnbauten 2 Fahrrad-Stellplätze je Wohnung vorzusehen, woraus sich für das Projekt 116 zu errichtende Fahrrad-Stellplätze ergeben.

Gemäß diesbezüglichem Verkehrsgutachten sind insgesamt 143 Fahrrad-Stellplätze für das Bauvorhaben geplant. Dies umfasst ein Angebot an „normalen“ Stellplätzen, Lastenfahrradstellplätzen und Stellplätzen für Anhänger.

Auszug aus dem betreffenden Verkehrsgutachten:

„Die Fahrrad-Stellplätze sind hochqualitativ und gut erreichbar [...]. Ein Großteil der Radabstellplätze [...] befindet sich in abschließbaren, witterungsgeschützten Räumen (= Kat. A). [...] Es ist die Errichtung einer Servicestation vorgesehen. Die Erschließung der Radabstellplätze im Kellergeschoß über die vorgesehene Tiefgaragenrampe wird nach ausführlicher Prüfung positiv beurteilt [...].“

Die im vorliegenden Bebauungsplan für mindestens zu schaffende Fahrrad-Stellplätze festgelegte Schlüsselzahl von 2,45 ergibt insgesamt aufgerundet 143 Stellplätze.

2.6. Öffentlichkeitserklärung Fußweg (Privatstraße)

Für das gegenständliche Projekt wurde seitens der Grundeigentümerin eine Erklärung zur Widmung von Privatstraßen für den öffentlichen Verkehr gemäß § 40 Abs 1 lit a LStG 1972 abgegeben. Gemäß dieser Erklärung wird die im Bebauungsplan grau dargestellte Verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz (Privatstraße) in einer Breite von 2,00 m dauernd dem allgemeinen Fußgängerverkehr gewidmet (ON 17). Diese Erklärung ist dem Amtsbericht als Beilage beigelegt. Siehe auch Punkt 2.5.1. Abs 4.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs der Aufbaustufe wurde im Amtsblatt vom 18.09.2020 kundgemacht (90. Kundmachung im Jahr 2020) und der Entwurf anschließend vom 05.10.2020 bis einschließlich 03.11.2020 öffentlich aufgelegt (ON 16).

Über die öffentliche Auflage des Entwurfs wurden die Planbetroffenen und Anrainer per Postwurf in der Umgebung des Planungsgebietes verständigt (ON 11).

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

4. Raumordnungsfachliche Begründung der Aufstellung des Bebauungsplans

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist gemäß § 53 Abs 1 ROG 2009 aufzustellen, wenn im Bebauungsplan der Grundstufe eine entsprechende Festlegung getroffen worden ist. Die Gemeinde hat bei Vorliegen einer konkreten Bauabsicht, die durch ein entsprechendes Projekt zu belegen ist, mit der Aufstellung zu beginnen.

In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, ausgenommen die Festlegungen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit betreffen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-West 2/G2/N1“

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet liegen Bauten mit überwiegender Wohnnutzung und heterogener städtebaulicher Struktur. Im weiteren Umfeld befinden sich Bauten mit gemischten Nutzungen kleinen, mittleren und großen Maßstabs.

Westlich grenzen Wohnbauten mit 7 Geschößen, südlich ein 5-geschoßiges Wohnhaus und östlich ein Wohngebäude mit 4 Geschößen (jeweils mit zusätzlichem Dachgeschoß) an das Grundstück.

Im Norden und Osten überwiegen kleinteiligere Einzelhausbebauungen, meist in Form von Villenbebauungen, mit 1 bis 2 Geschößen. Auch der nördlich gegenüberliegende Kindergarten ist 2-geschoßig.

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

Im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe ist eine Bebauungsdichte von GFZ 1,7 (zuzüglich Zuschlägen gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009) und eine maximale Bauhöhe von 20,00 m (Bezugsebene: 425,00 m.ü.A) festgelegt.

Der gegenständliche Bebauungsplan der Aufbaustufe sieht höchstzulässige Bauhöhen von 3,00 m bis 20,50 m (Bezugsebene wiederum 425,00 m.ü.A) vor, wodurch eine 3-geschoßige Bebauung im südlichen Bereich und eine 6-geschoßige Bebauung größtenteils entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ermöglicht wird. Dadurch wird, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstrukturen, der angestrebten baulichen und siedlungsstrukturellen Entwicklung entsprochen.

Die bestehende Bepflanzung auf dem benachbarten Grundstück (Merianstraße 29) ist zu erhalten. Aus diesem Grund wurde die Lage von unterirdischen Bauten (TG) zum Schutz der Bestandsbäume festgelegt. Eine Pflanzbindung zum Schutz der Bestandsbäume kann nicht im Bebauungsplan verordnet werden, da die betroffenen Bäume außerhalb des Planungsgebietes liegen. Der Erhalt und der Schutz der Bestandsbäume sind ungeachtet privatrechtlicher Ansprüche im Rahmen des Bauverfahrens zu thematisieren bzw. auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beurteilen.

Es sind diverse Neupflanzungen im Innenhofbereich als auch entlang der Paracelsusstraße geplant. Diese werden als Pflanzgebote im Bebauungsplan ausgewiesen.

Der Gestaltungsbeirat hat das geplante Projekt und den Bebauungsplanentwurf positiv beurteilt.

Die geplante Bebauung kommt dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden nach, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland.

Den Zielen und Maßnahmen des REK 2007 (Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt, Siedlungsentwicklung nach innen, Schaffung eines ausreichenden Angebotes an geförderten Mietwohnungen, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität) wird entsprochen.

Ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan („Erweitertes Wohngebiet“) ist nicht gegeben, die bisherige bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen nicht gestört.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. 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 Bebauungsplan der Grundstufe unverändert übernommen.

5.2. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien zur Paracelsusstraße und Merianstraße werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe unverändert übernommen und werden mit einem Abstand von 5 Metern von den Straßenfluchtlinien festgelegt.

5.3. Bauliche Ausnutzbarkeit – Geschossflächenzahl GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Die bauliche Ausnutzbarkeit der GFZ 1,7, als auch Zuschläge in Form einer besonderen Festlegung (BF 1), werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe unverändert übernommen.

Besondere Festlegung BF 1:

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

5.4. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Das Niveau der Bezugsebene beträgt 425,00 Meter über Adria und bezieht sich gemäß § 57 Abs 2 ROG 2009 auf einen Fixpunkt.

Es werden höchstzulässige Bauhöhen zwischen 3,00 m und 20,50 m über der Bezugsebene festgelegt. In Bereichen der 3-geschoßige Bebauung beträgt die oberste Firsthöhe (FH) sowie oberste Gesimshöhe (GH) bzw. oberste Traufhöhe (TH) 11,00 m. Im Bereich der 6-geschoßigen Bebauung sind FH, GH und TH mit max 20,50 m festgelegt. Die Höhenfenster 1 und 3 legen die oberste Höhe von baulichen Anlagen für Vordächer und Balkone fest.

Für Photovoltaik- und Solaranlagen sowie für technisch erforderliche Dachaufbauten wird eine maximale Höhe von 1,50 m über der fertigen obersten Dachhaut festgelegt.

5.5. Durchfahrt, Durchgang unter Überbauung mit Angabe der lichten Höhe in Metern (§ 53 Abs 2 Z 8 ROG 2009)

Es wird ein Durchgang mit einer lichten Höhe von 2,40 m unter der Überbauung im entsprechend markierten Bereich festgelegt.

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

Zur Erhaltung einer angemessenen Wohnnutzung wird die Festlegung eines Mindest- bzw. Höchstanteiles an Wohnnutzung, bezogen auf die Geschoßfläche des Baues, von 50-100 gemäß § 60 Abs 1 ROG 2009 aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe unverändert übernommen.

5.7. Verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es wird eine verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz gemäß farblich (grau) markiertem Bereich festgelegt. Hierzu wurde eine Erklärung zur Widmung von Privatstraßen für den öffentlichen Verkehr gemäß § 40 Abs 1 lit a LStG 1972 abgegeben. Siehe hierzu Punkt 2.5.1. Abs 4 und Kapitel 2.6..

5.8. Aus- und Einfahrtsverbot (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Entlang entsprechend markiertem Bereich ist das Aus- und Einfahren mit Kraftfahrzeugen untersagt.

5.9. Aus- und Einfahrt von Garagen, Stellplätzen (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Die Aus- und Einfahrt zu der Tiefgarage ist an entsprechend markierter Position festgelegt.

5.10. Mindestanzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es sind mindestens 54 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage zu errichten.

5.11. Lage und Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bauplatz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es sind höchstens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge in entsprechend eingegrenztem Bereich erlaubt.

5.12. Mindestanzahl und Lage von Stellplätzen für Fahrräder (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Es sind mindestens 65 Stellplätze für Fahrräder in geschlossenen Räumen im Untergeschoß zu errichten.

Es sind mindestens 48 Stellplätze für Fahrräder in geschlossenen Räumen im Erdgeschoß zu errichten.

5.13. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von 17 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einem Bewässerungssystem im Wurzelbereich wird vorgeschrieben. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.14. Geländegestaltungen (§ 61 Abs 3 ROG 2009)

In entsprechend markierten Bereichen ist eine Aufschüttung des Geländes mit Substrat gemäß Höhenangabe über der Tiefgaragen – Deckenoberkante (Rohdecke) vorgeschrieben. Dies dient der Schaffung von ausreichend Wurzelraum für die zu pflanzenden Bäume, für die auch ein Pflanzgebot festlegt ist. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.15. Weitere Besondere Festlegungen

- Besondere Festlegung BF 2:
Im Bereich der Höhenfenster 2 und 4 ist für mindestens 70% der bebauten Fläche eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratüberdeckung von mindestens 10 cm vorzusehen.
Bei Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind Standortbedingungen zu schaffen und Pflanzenarten zu verwenden, die eine dauerhafte Entwicklung vitaler und gleichmäßiger Vegetationsbestände gewährleisten.
- Besondere Festlegung BF 3:
Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche. Eine Unterbauung (Tiefgaragen, Keller udgl.) ist bei einer Erdüberdeckung von mind. 80 cm zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen, von Fahrradabstellanlagen sowie von technisch erforderlichen Anlagen.
- Besondere Festlegung BF 4:
Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche. Eine Unterbauung (Tiefgaragen, Keller udgl.) ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen, von Fahrradabstellanlagen sowie von technisch erforderlichen Anlagen.

- Besondere Festlegung BF 5:
Gemäß § 38 Abs 3 BauTG 2015 werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015) wie folgt festgelegt:
 - KFZ: 0,95 Stellplätze je Wohneinheit
 - Fahrrad: 2,45 Stellplätze je Wohneinheit
- Besondere Festlegung BF 6:
Unterirdische Bauten (Tiefgaragen, Keller udgl) sind nur innerhalb der entsprechenden Abgrenzung erlaubt. Ausgenommen sind Standplätze für unterirdische Abfallbehälter

6. Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanentwurfs sind keine Einwendungen eingegangen.

7. Anfallende Kosten

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

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 „Wohnbebauung Feller-Halle - 1/A1“ für den Bereich Paracelsusstraße 30, Gst 1366/17 KG Salzburg, entsprechend der planlichen Darstellung ON 19 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

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

Beilage(n): 4

1. Bebauungsplan der Aufbaustufe (Beschlussplan)
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
3. Erklärung zur Widmung von Privatstraßen für den öffentlichen Verkehr
4. ROG-Vertrag

Ergeht an:

MD/01 - Gemeinderatskanzlei

MD 04 - Wirtschaft, Beteiligungen und Grundstücke

MA 03/03 - Wohnservice



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