



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)
05/03/52754/2020/012

14.6.2021

Betreff
Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe „Elisabethkai 42 - 1/E1“
Bereich Elisabethkai 42/Markus-Sittikus-Straße 1
Gst 1009/2 KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

(Veröffentlichung im Internet)

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet liegt in der Neustadt am östlichen Salzachufer an der Kreuzung Elisabethkai/Markus-Sittikus-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 883 m². Auf die Gemeindestraße entfallen ca. 144 m², auf den Bauplatz somit ca. 739 m². Letzterer besteht aus dem Grundstück 1009/2 KG Salzburg. Das betreffende Objekt Elisabethkai 42/Markus-Sittikus-Straße 1 liegt in der Altstadt-Schutzzzone II.

Geplant ist ein zweigeschossiger Ausbau bzw. die Neuerrichtung des Dachgeschoßes.

Zur Umsetzung des Projekts ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Grundstufe erforderlich. Es sollen die Bauhöhe neu festgelegt und weitere Bebauungsgrundlagen hinzugefügt werden, wie die Verpflichtung zur Schaffung von überdachten Stellplätzen für Fahrrädern als auch zur Erhaltung der Ortsbildprägenden Birke auf dem Grundstück.

Auf Basis eines der MA 5/03 - Amt für Stadtplanung und Verkehr vorgelegten und von der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK) positiv beurteilten konkreten Projekts wurde ein Bebauungsplanentwurf der erweiterten Grundstufe entwickelt und öffentlich aufgelegt.

Mit gegenständlichem Amtsbericht wird der Entwurf des Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe „Elisabethkai 42 - 1 / E1“ zur Behandlung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „Schwarzstrasse 1/G1“

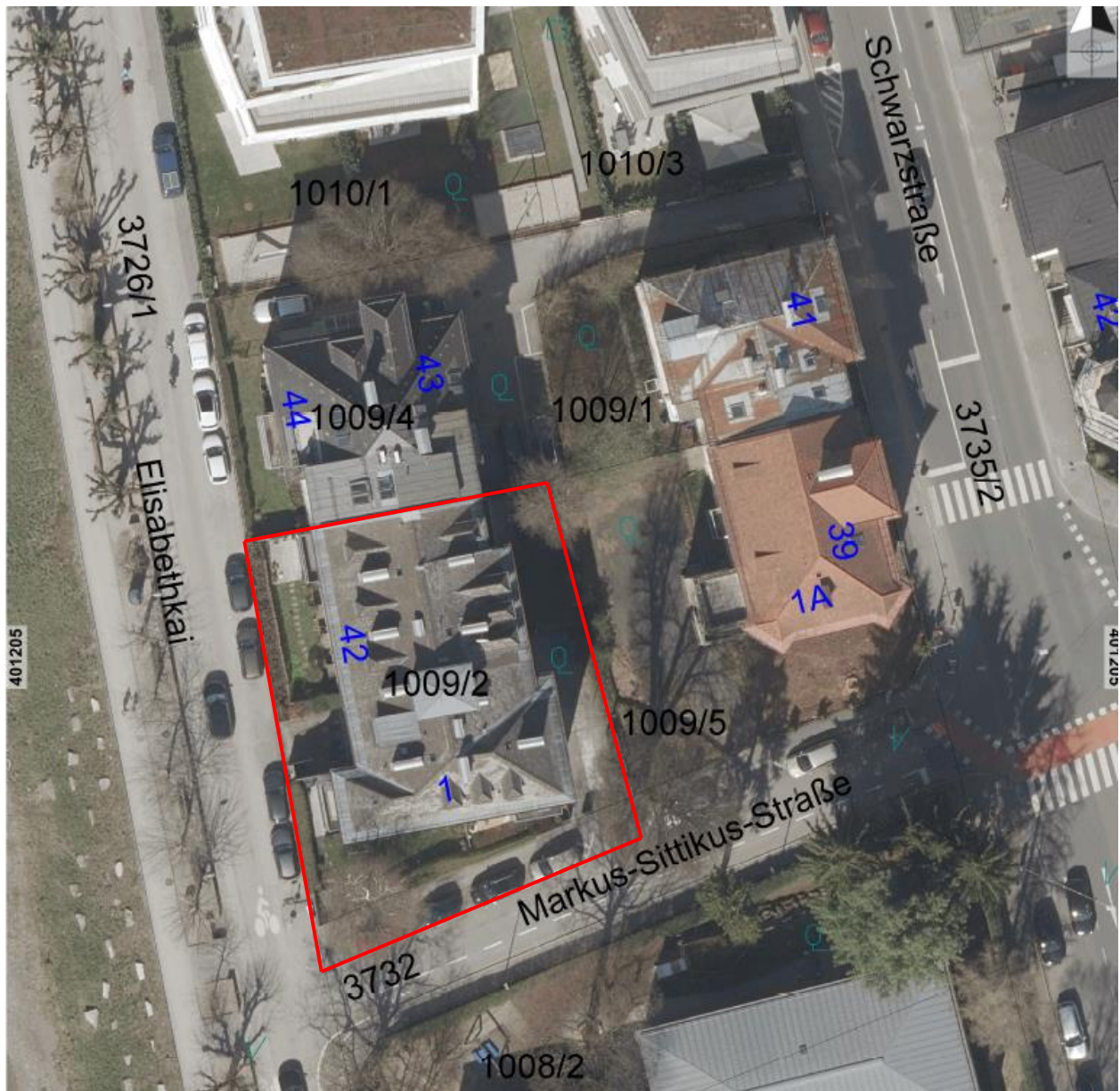


Abb 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot), genordet.



Abb 2: Blick auf Gebäude vom Franz-Josef-Kai (rot), Westfassade.

1.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Wiedergabe der Projektbeschreibung der Planerin (ON 2):

„Der Dachstuhl des Gebäudes wird neu errichtet und an den bauphysikalischen Stand der Technik angepasst. Hierbei vergrößert sich die Volumina des Dachkörpers, sodass dieser ein Galeriegeschoß erhält und zeitgemäße Kleinwohnungen samt Freiräumen /Terrassenflächen entstehen.“

Im Bestand weist der Kniestock des Daches zwei unterschiedliche Höhen auf.

Die Höhe der ostseitigen Traufe wird auf den gesamten projektierten Dachstuhl angewendet. Die projektierte Firsthöhe entspricht der Firsthöhe des direkt nördlich angrenzenden Gebäudes und führt diese bestehende Höhe Richtung Süden weiter. Hiermit wird die Ensemblewirkung mit dem Nachbargebäude gestärkt.

Die projektierten Wohneinheiten erstrecken sich über das bestehende Dachgeschoss, vier davon verfügen über Galerienräume in einer neu geschaffenen Zwischenebene im Dachstuhl. Ursprünglich waren im Dachgeschoß 5 Kleinwohnungen und ein Wäscheraum situiert, seit 2012 befinden sich 2 Wohnungen im Dachgeschoß. In dieser Planung wird die ursprüngliche Anzahl von 5 Wohnungen wiederhergestellt. Die außenliegenden Abstellräume im Keller werden neu organisiert, sodass 14 von 23 Abstellräumen größer als 5 m² sind und somit auch als Fahrradabstellräume genutzt werden können. Für den bestehenden Wäscheraum im bestehenden Dachgeschoss wird ein Ersatzraum im Keller geschaffen.“



Abb 3: Ansicht West (zum Elisabethkai / zur Salzach), Darstellung Planerin



Abb 4: Ansicht Süd (zur Markus-Sittikus-Str.), Darstellung Planerin

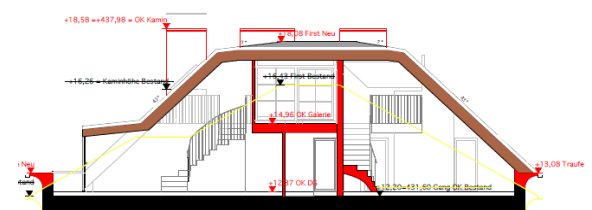


Abb 5: Schnitt, Darstellung Planerin

2. Grundlagen für die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, idgF.

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 aktuell Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ aus.

Bebauungsplan (BPL):

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Schwarzstrasse 1/G1“ seit 01.10.1996 in Wirksamkeit.

Im relevanten Teilgebiet „B“ sind für das betroffene Objekt bzw. das gegenständliche Planungsgebiet eine Bauhöhe von vier Vollgeschoßen, eine Baufluchtlinien zum Elisabethkai und zur Markus-Sittikus-Straße, eine Baugrenzlinie zur östlich liegenden Liegenschaft Markus-Sittikus-Straße 1A/Schwarzstrasse 39 sowie eine offene Bauweise festgelegt.

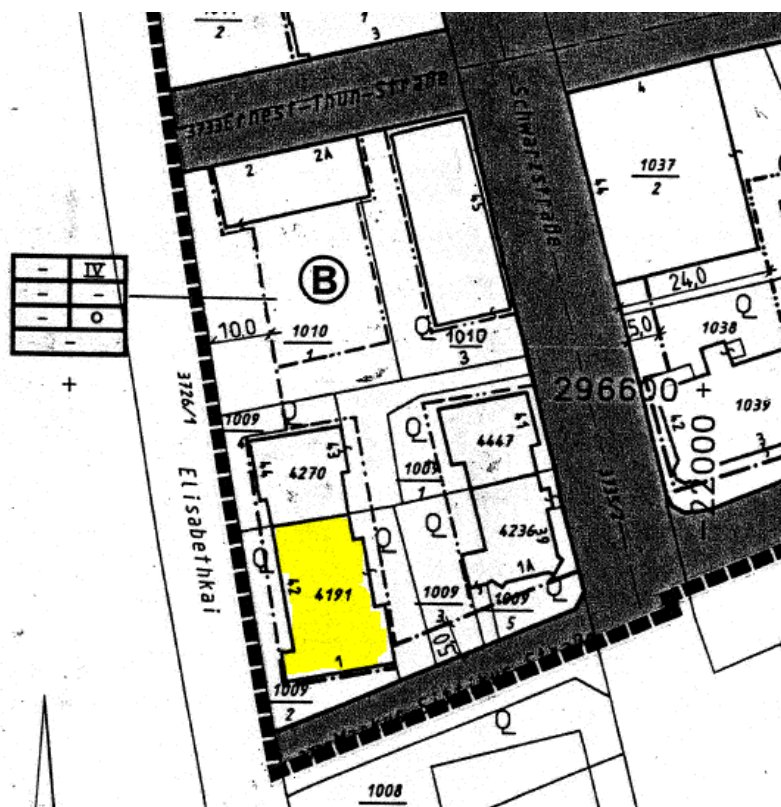


Abb 6: Auszug aus dem BPL der Grundstufe „Schwarzstrasse 1/G1“

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen

Der Bebauungsplanentwurf der erweiterten Grundstufe wurde nach den vorliegenden Projektunterlagen vom 13.08.2020 (ON 2) erstellt.

2.4. Welterbe - Information an ICOMOS Österreich

Das Grundstück befindet sich in der Weltkulturerbe-Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Historisches Zentrum der Stadt Salzburg“. Der Welterbebeauftragte der Stadt Salzburg, Mag. Würfl, wurde im Zuge des Verfahrens informiert.

Am 27.04.2021 wurde anlässlich einer Besprechung mit Vertretern von ICOMOS Österreich festgehalten, dass es sich um keinen charakteristischen Bau in der Altstadt-Schutzzone 2 handelt (Protokollauszug unter ON 18).

Auszug aus dem Protokoll der zuvor genannten Besprechung:

„Letztlich wird dahingehend übereingekommen, dass dies kein Projekt ist, das Auswirkungen auf die Kernzone des Welterbeschutzgebietes hervorrufen wird,“

2.5. Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK)

Das Projekt wurde durch die SVK städtebaulich und freiraumgestalterisch begutachtet und positiv beurteilt.

Gemäß Befund der SVK (Gutachten unter ON 16) ist das Bestandsgebäude für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes nicht von Bedeutung.

Das Anheben der Gebäudehöhe auf das Ausmaß des nördlichen Nachbarobjektes wird aus Sicht der SVK positiv beurteilt. Das Gutachten zu dem vorgestellten Projekt findet sich unter ON 13.

Mit Gutachten vom 22.03.2021 wurde im Sinne des § 12 Abs 1 Salzburger Altstadt-erhaltungsgesetzes 1980 von der SVK eine positive Beurteilung zum Bebauungsplanentwurf abgegeben (ON 16):

„Der Bestand weist vier Vollgeschoße und einen Dachaufbau auf und ist in Richtung Norden mit dem Nachbarobjekt Elisabethkai 44 gekoppelt gebaut. (...) Die in diesem Bebauungsplanentwurf getroffenen Festlegungen beinhalten die geänderte Gebäudehülle des zustimmend begutachteten Projekts. Somit kann dem übermittelten erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe Elisabeth Kai 42-1 /E1 aus Sicht der Altstadterhaltung zugestimmt werden.“

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs der erweiterten Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 02.09.2020 kundgemacht (84. Kundmachung, Jahrgang 2020) und der Entwurf vom 04.09.2020 bis einschließlich 02.10.2020 in den Schaukästen an der Straßenfront des Amtsgebäudes Auerspergstraße 7 öffentlich aufgelegt (ON 10).

Während der öffentlichen Auflagen waren der Bebauungsplanentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auch auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Der Bebauungsplan der Grundstufe kann gemäß § 52 Abs 1 ROG 2009 auf Anregung des Grundeigentümers oder eines Bauwerbers bei gegebener Bauabsicht durch einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe ergänzt werden, wenn

1. die Bauabsicht durch die Vorlage eines entsprechenden Projektes nachgewiesen wird und
2. die Ergänzungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und der im ursprünglichen Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar ist.

Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsgrundlagen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Bebauungsbedingungen der nicht vom Planungsgebiet des erweiterten Grundstufen-Bebauungsplans erfassten Bereiche vereinbar sind.

Die vorliegende Projektplanung widerspricht den derzeit geltenden Bebauungsgrundlagen aufgrund der Überschreitung der Bauhöhe. Im Zuge des Dachausbaues sind zwei Geschosse innerhalb der sogenannten Dachgeschoß-Hülllinie geplant.

Die Planung steht in Einklang mit dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland. Weiters entspricht das Projekt den Zielsetzungen des REK 2007 im Hinblick auf die angestrebte Bebauungsstruktur (Leithöhe 3 bis 5 Geschosse), indem das Objekt durch den projektierten Dachausbau einem 5-geschoßigen Gebäude plus Dachgeschoß gleichzusetzen wäre, sowie die Stärkung der Wohnfunktion, gerade im innerstädtischen Bereich anhand der maßvollen Verdichtung dieses Stadtraumes.

Die städtebauliche Einordnung wie auch die architektonische Gestaltung des Projektes wurden durch die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung begutachtet und positiv beurteilt.

Ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan ist nicht gegeben.

Die vorliegende bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen nicht gestört.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Die Straßenfluchtlinien, der Verlauf der Gemeindestraßen und die Baufluchtlinien werden aus dem Bebauungsplan der Grundstufe „Schwarzstrasse 1/G1“ unverändert übernommen.

5.1. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Die Baugrenzlinie nach Osten wurde angepasst, da diese im Bestand genau an der Gebäudefassade verläuft und die bestehenden Vordächer nach aktueller Rechtslage nicht darüber hinaus treten dürften. Die projektbezogen vorgeschlagene Baugrenzlinie verläuft parallel zur Gebäudeaußenkante im Abstand von ca. 1 m und weitet sich im zurückspringenden, nördlichen Anschlussbereich auf ca. 1,5 m Abstand aus.

5.2. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Im Bereich des vorgesehenen Höhenfensters 1 wird die Firsthöhe (FH) mit 18,3 m sowie die Gesimshöhe (GH) bzw. Traufhöhe (TH) mit 15,0 m (entspricht ca. fünf Geschossen plus Dachgeschoß) festgelegt. Das Niveau der Bezugsebene in Meereshöhe beträgt 419,40 Meter über Adria.

Für mögliche Nebenanlagen im Freiraum ist ein Höhenfenster mit 3,0 m über der Bezugsebene definiert.

5.3. Bauweise (§ 58 ROG 2009)

Zu der nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen nördlichen Grenze des Bauplatzes wird eine offen-gekuppelte Bauweise festgelegt, um ein Anbauen an den nördlichen Bestand zu ermöglichen.

5.4. Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

In entsprechend abgegrenzten und markierten Bereichen wird eine minimale Dachneigung in Grad mit einem steileren Winkel als 45 Grad gemäß projektierte Dachform festgelegt.

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

Es sind mindestens 24 Stellplätze für Fahrräder überdacht zu errichten.

5.6. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Erhaltung eines Einzelbaumes wird vorgeschrieben. Die Birke im Kreuzungsbereich Elisabethkai/Markus-Sittikus-Straße ist im Straßenraum ortsbildprägend und demnach zu erhalten.

5.7. Besondere Festlegungen

- Besondere Festlegung BF 1:
Im entsprechend farbig (rosa) markierten und gekennzeichneten (BF1) Bereich ist nur die Errichtung von Vordächern und Balkonen erlaubt.
- Besondere Festlegung BF 2:
Im entsprechend farbig (rosa) markierten und gekennzeichneten (BF2) Bereich ist nur die Errichtung von Vordächern erlaubt.

5.8. 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 aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe – angepasst an die aktuelle Rechtslage – übernommen.

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 erweiterte Bebauungsplan der Grundstufe „Elisabethkai 42 - 1 / E1“ für den Bereich Elisabethkai 42 und Markus-Sittikus-Straße 1, Gst 1009/2 KG Salzburg, entsprechend der planlichen Darstellung ON 11 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): 3

1. Bebauungsplan der erweiterten Grundstufe (Beschlussplan)
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
3. Höhenplan der umliegenden Bebauung

Ergeht an:

MD/01 – Gemeinderatskanzlei

MA 5/01 – Baurechtsamt

Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (per E-Mail:
altstadterhaltung@salzburg.gv.at)



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