



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072 2081
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Erika Aufhauser
Tel. +43 662 8072 2688

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/79523/2022/009

15.11.2022

Betreff

Bebauungsplan der Grundstufe "Münchner Bundesstraße Süd-West - 18 / G1"
Münchner Bundesstraße 9
Gst. 2351/2 u. 2345, KG Lieferung II
Beschlussfassung durch den Gemeinderat
Veröffentlichung im Internet

Amtsbericht

1 Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich zwischen der Lieferinger Hauptstraße und der Münchner Bundesstraße. Das auf dem Grundstück Münchner Bundesstraße 9, Gst. 2351/2 u. 2345, KG Lieferung II bestehende Bestandsgebäude soll abgebrochen und durch einen Wohnhausneubau ersetzt werden. Konkret sieht die Planung die Errichtung von 29 Eigentumswohnungen, davon aktuell 5 förderbare Eigentumswohnungen mit Kaufpreisobergrenze von 5.000.-€/m², samt Tiefgarage vor.

Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegte Wohnanteil von max. 80 % soll aufgehoben werden und die bauliche Ausnutzbarkeit mit einer derzeitigen GFZ von 0,8 geringfügig auf 1,0 erhöht werden.

Gleichzeitig soll dem langfristigen Planungsziel entsprechend ein 2 m breiter Fußweg entlang des Glanbachs festgelegt werden. Die detaillierten projektbezogenen Festlegungen werden im noch auszustellenden Bebauungsplan der Aufbaustufe verordnet.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes der Grundstufe begründet sich aus städtebaulicher Sicht aus der vorliegenden Studie zur baulichen Entwicklung an der Münchner Bundesstraße, welche im Zuge des Beschlusses des Bebauungsplanes „Münchner Bundesstraße Süd-West 10/G1/N1“, GZ: 05/03/23228/2011, Beschluss des Gemeinderates am 15.5.2013, entwickelt wurde. Diese sieht für den westlichen Bereich der Münchner Bundesstraße eine bauliche Verdichtung und eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Münchner Bundesstraße vor.

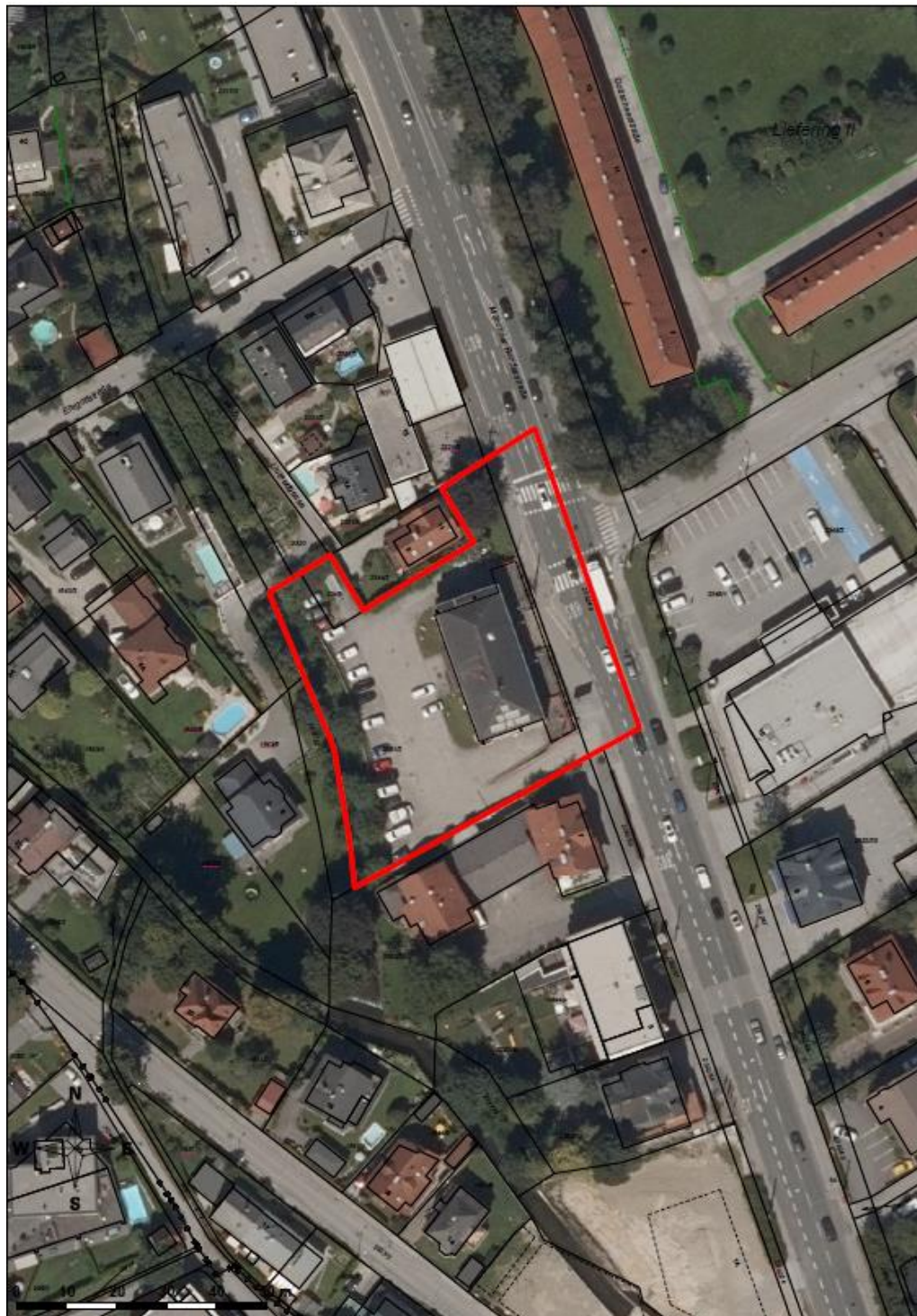
Die Bebauungsstudie zeigt für den gegenständlichen Bereich ein zusammenhängendes, übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept auf, welches den urbanen Raum an der Münchner

Bundesstraße festigt und gleichzeitig eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität an der Münchner Bundesstraße selbst und für die dahinter liegenden Gebiete mit sich bringen soll.

Mit diesem Bebauungsplan soll nachstehende Verordnung geändert werden:

Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundesstraße Süd - West 10/G1“

Abbildung: Planungsgebiet



Quelle: Luftbild 2019, Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplan

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 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stamfassung am 18.8.1998 rechtswirksam. Das Planungsgebiet ist zum überwiegenden Teil als Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ gewidmet, im westlichen Bereich ist der bestehende Glanbach als Grünland „Gewässer“ ausgewiesen, in einer Breite von rund 5 m ist ein Gewässer begleitender Grünstreifen als Grünland – „Erholungsgebiet“ gewidmet.

Bebauungsplan:

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundesstraße Süd - West 10/G1“ seit 31.12.1998 in Wirksamkeit.

Für den betroffenen Bereich sind eine Bauhöhe von 3 Geschoßen, eine Bebauungsdichte mit einer GFZ von 0,8 sowie ein Höchstanteil für Wohnnutzung von 80 % festgelegt.

2.2 Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 2).

An der stark frequentierten Münchner Bundesstraße - im Flächenwidmungsplan als Bauland „Erweitertes Wohngebiet“ ausgewiesenen Grundstück - ist anstelle des bestehenden Gewerbeobjektes ein Wohnbauprojekt geplant. Auf der straßenabgewandten Seite befindet sich der Glanbach mit begleitendem Grünzug, angrenzend daran ein Einfamilienhausquartier.

Die Liegenschaft weist aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs einen Höhenversatz von ca. 2 Meter von der Münchner Bundesstraße im Osten und dem westlichen Bereich im Anschluss an den Glanbach auf.

Im Westen des Planungsgebiets ist die Fortsetzung des noch lückenhaft vorhandenen Gehweges am Glanbach vorgesehen.

Die Böschung des Glanbachs ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland – „Erholungsgebiet“ ausgewiesen und als Biotopfläche naturschutzrechtlich geschützt. Für diesen 2 m breiten Gehweg wurde vom Grundstückseigentümer als auch vom Projektwerber eine Öffentlichkeitserklärung abgegeben (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

2.3 Studie zur baulichen Entwicklung an der Münchner Bundesstraße

Dieser Bebauungsplan begründet sich hinsichtlich der städtebaulichen Ausformulierung und der grundsätzlichen Höhenentwicklung der Baukörper auf eine städtebauliche Studie zur baulichen Entwicklung entlang der Münchner Bundesstraße (Städtebauliche Studie Münchner Bundesstraße, 2012-13).

Die Studie schlägt für das gegenständliche Planungsgebiet eine bauliche Verdichtung und in einer Variante eine überwiegend geschlossene Bebauung westlich der Münchner Bundesstraße vor.

In dieser Variante sind längs zur Straße orientierte, 4-geschoßige Baukörper unter Rücksichtnahme auf die Eigentümerstruktur, der Grünlandfläche entlang des Glanbachs sowie die erforder-

derlichen Besonnungsverhältnisse positioniert. In den dahinter liegenden Zonen sind 3-geschoßige Punkthäuser typologisch gesetzt.

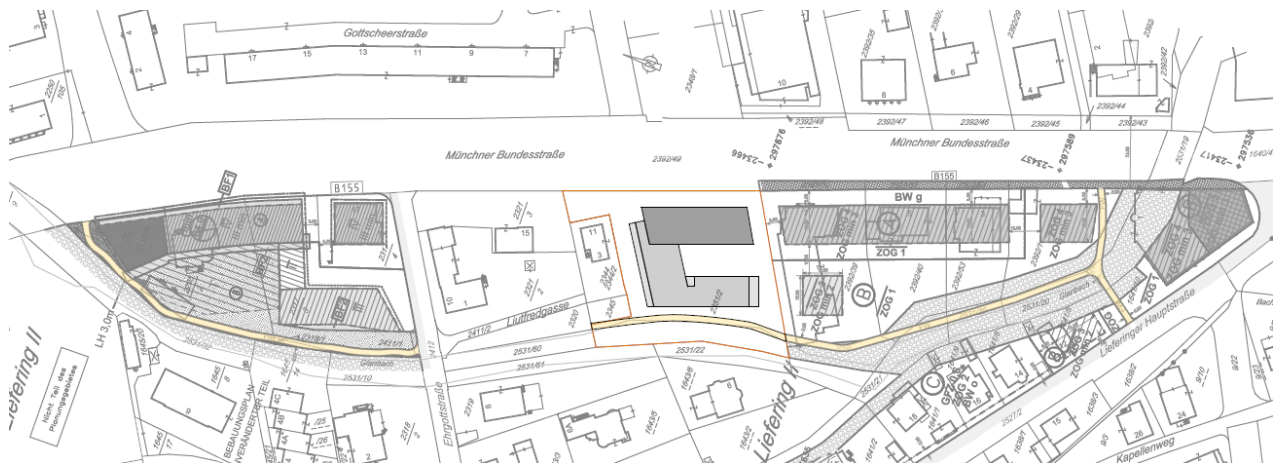
Eine entsprechende Nachverdichtung dieses Bereiches hat eine Stärkung des urbanen Raums der Münchner Bundesstraße zur Folge. Entsprechend dem Entwicklungsleitbild bedeutet dies außerdem eine Aufwertung der Wohnqualität sowie der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche der dahinter angeordneten Zonen.

Abbildung: Bebauungsstruktur geschlossen (lt. Studie)



Quelle: städtebauliche Studie Arch. W. Maul

Abbildung: Städtebauliche Konzeption auf Basis der rechtswirksamen Bebauungspläne



Quelle: MA 5/03

2.4 Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Im Zuge der Projektentwicklung wurden nachstehende Entwicklungsziele definiert, die mittels Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 sichergestellt werden sollen:

Neu geschaffenes Bebauungspotenzial

Nachfolgend wird das Erfordernis einer Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 auf Basis der Vorgaben der Weisung vom 22.2.2021 geprüft.

Bauplatzgröße ca. 2.685 m ²	
GFZ 0,8 lt. rechtswirksamen BPL	2.148 m ² BGF
GRZ 1,0 lt. BPL-Entwurf	<u>2.685 m² BGF</u>
neu geschaffenes Bebauungspotenzial	537 m ² BGF

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan erhöht sich somit das neu geschaffene Bebauungspotential im Planungsgebiet um mehr als 300 m². Daher wurde gemäß Weisung des Bürgermeisters und des Ressorts ein Raumordnungsvertrag nach § 18 ROG 2009 abgeschlossen (ON 11), der von der Grundeigentümerin und dem Bauträger bereits einseitig unterfertigt wurde.

Das neu geschaffene Bebauungspotenzial beträgt rund 537 m², davon sind 75 % (mind. 403 m² BGF) als förderbare/preisreduzierte Eigentumswohnungen mit Kaufpreisobergrenze von 5.000.-€/m² zu errichten. Die Vergabe der aktuell 5 Wohnungen erfolgt auf Vorschlag der Stadt Salzburg.

2.5 Öffentlichkeitserklärung

Langfristiges Planungsziel und in den bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplänen dokumentiert, ist eine fußläufige Verbindung entlang des Glanbachs.

Um den im Bebauungsplan verankerten Fußweg öffentlich nutzbar zu machen, wurde vom Grundstückseigentümer und vom Projektwerber eine Öffentlichkeitserklärung gemäß § 40 Abs 1 lit a Salzburger Landesstraßengesetz 1972 abgegeben (Dokument vom 14.6.2022 bzw. 20.6.2022, Zl. 5/03/76646/2021/007)

Die Grundstückseigentümer bzw. der Projektwerber erklären damit, die Verkehrsfläche als 2 m breiten Gehweg auf deren Kosten zu errichten und diese Grundfläche dauernd dem öffentlichen Fußgängerverkehr zu widmen und entsprechend zu erhalten.

Zur Sicherstellung wurde die öffentliche Nutzbarkeit auch im Raumordnungsvertrag vereinbart.

3 Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes der Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 31.5.2022 kundgemacht (62. Kundmachung, Jahrgang 2022) und der Entwurf vom 6.6.2022 bis einschließlich 4.7.2022 öffentlich aufgelegt.

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

4 Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

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

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und

2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Die Münchner Bundesstraße stellt eine Hauptein- und -ausfahrtsstraße der Stadt Salzburg dar und bildet unter Einbeziehung der Ignaz-Harrer-Straße und der Verlängerung der St.-Julien-Straße eine wichtige Hauptverkehrsachse im Zentralbereich der Stadt Salzburg.

Das derzeitige Erscheinungsbild der Münchner Bundesstraße ist geprägt von heterogenen - kleinteiligen (Ein- u. Mehrfamilienhäuser, Tankstellen) bis großmaßstäblichen (Mehrgeschoßwohnbau, Büro- und Geschäftsbauten) - Bebauungsstrukturen mit eingeschränkten stadträumlichen Beziehungen und kann damit die Erwartungen, welche man an eine derartige, wichtige Verkehrsachse stellt, sowohl in stadtstruktureller wie auch in städtebaulicher Hinsicht nicht erfüllen.

Mit den beabsichtigten Festlegungen können - entsprechend der Variante 2 der Studie (straßenbegleitende Bebauungsstruktur) - in den an die Münchner Bundesstraße angrenzenden Baufeldern die in der Studie aufgezeigten Struktur- und Quartiersverbesserungen erzielt werden.

Die Vorteile einer straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauungsstruktur im gegenständlichen Bereich liegen neben einer verbesserten städtebaulichen Fassung des öffentlichen Raums in der erheblichen Reduktion der Schall- und Schadstoffbelastungen für die der Münchner Bundesstraße abgewandten Bauten und Freiflächen.

Die geplante Ost-Westausrichtung der Wohnungen gemäß gegenständlicher Planung ermöglicht die Realisierung qualitativ hochwertiger Wohnnutzungen mit Orientierung zu den westlich geplanten parkartigen Frei- und Grünräumen entlang des Glanbachs. Der sanfte Übergang mit 3-geschoßigen Gebäuden zur bestehenden anschließenden Einfamilienhausbebauung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung.

Von der bestehenden rechtswirksamen Festlegung des Nutzungsanteiles von 0 bis 80 % für Wohnen, welches im Umkehrschluss eine mindestens 20%ige gewerbliche Nutzung vorsieht, wird in gegenständlichem Bebauungsplan der Grundstufe Abstand genommen.

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur auf der westlichen Straßenseite der Münchner Bundesstraße wurde vom Gestaltungsbeirat in mehreren Sitzungen städtebaulich geprüft und positiv beurteilt, da diese eine sinnvolle Weiterentwicklung mit ergänzenden Baumassen im rückwärtigen Bereich zur kleinstrukturierten Bebauung im Westen darstellt.

Aus Sicht der MA 5/03 ist mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und der Orientierung der Wohnräume daher auch ein Wohnanteil von 100 % vertretbar.

Den Zielen und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 wird durch die

- Schaffung von neuem Wohnraum
 - Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt
 - Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
 - Siedlungsentwicklung nach innen
- entsprochen.

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

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

5 Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe wird das Erfordernis einer Aufbaustufe festgelegt. Die Festlegung einer Bauhöhe in der Grundstufe kann daher entfallen (§ 51 Abs 2 ROG 2009). Die projektierte Bauhöhe wird im Bebauungsplan der Aufbaustufe definiert.

5.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie wird aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert übernommen.

5.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie verbleibt gemäß aktuellem Rechtsstand.

5.3 Bauliche Ausnutzbarkeit – Geschoßflächenzahl [GFZ] (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Die Bebauungsdichte wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundesstraße Süd-West 10/G1“ mit einer GFZ von 0,8 auf 1,0 erhöht.

5.4 Selbständiger Fußweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009)

Entlang des Glanbachs wird in Fortführung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes ein Fußweg mit einer Breite von 2 m festgeschrieben. Für diesen wurde eine Öffentlichkeitserklärung abgegeben (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

5.5 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009)

Gemäß § 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009 wird nach den Bestimmungen des § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 für das Planungsgebiet das Erfordernis einer Aufbaustufe festgelegt.

5.6 Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen:

Das im Planungsgebiet verordnete Grünland (§ 36 ROG 2009) wird deklarativ dargestellt. Die östlich verlaufende Landesstraße B (B 155 – Münchner Bundesstraße) wird deklarativ dargestellt.

6 Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7 Änderungen gegenüber dem Auflageexemplar

Gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf wurde im vorliegenden Beschlussplan der Fußweg als selbständiger Fußweg (anstelle „verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz“) festgelegt. Dies soll die Wegedefinition zusätzlich zur privatrechtlichen Öffentlichkeitserklärung bereits in der Verordnung des Grundstufenbebauungsplanes ablesbar machen sowie – im Fall der Nichtrealisierung des Bauvorhabens – die Sicherstellung des übergeordneten Planungsziels einer öffentlichen Durchwegung gewährleisten.

Die Festlegung als verkehrstechnische Aufschließung im Bauplatz erfolgt nachfolgend als projektbezogene Festlegung im Bebauungsplan der Aufbaustufe.

8 Anfallende Kosten

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

9 Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe "Münchner Bundesstraße Süd-West - 18 / G1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 10 für den Bereich Münchner Bundesstraße 9, Gst. 2351/2 u. 2345, KG Lieferung II, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

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

Elektronisch gefertigt

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

Beilagen (3):

1. Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundesstraße Süd-West – 18 / G1“(Beschlussplan)
2. Beiblatt „nicht-öffentliche Daten“
3. Plan Umgebungshöhen

Ergeht an:

1. MD/01-Gemeinderatskanzlei
2. MD/00-WS Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik
3. MA 05/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr



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