



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)
05/03/144029/2022/007

5.5.2023

Betreff

Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe "Alpenstraße - Nord - 22 / E1"
Franz-Hinterholzer-Kai 8 u. 8A
Gst. 10/19 u.a., KG Morzg
Beschluss durch den Stadtsenat

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich am Franz-Hinterholzer-Kai 8 und 8A der Katastralgemeinde Morzg.

In dem auf den Grundstücken vorhandenen Gebäudekomplex ist eine Montessori-Mittelschule sowie das Haus für Jugend zur Nachmittagsbetreuung von Kindern und Jugendlichen untergebracht.

Das Gebäude des Hauses für Jugend soll im Südosten (Richtung Sportplatz) einen Zubau erhalten. Es besteht die Absicht, das Gebäude um zwei Aufenthaltsräumen in Form von eingeschoßigen Holz-/Glaszubauten – mit dazwischenliegendem Freibereich – zu erweitern.

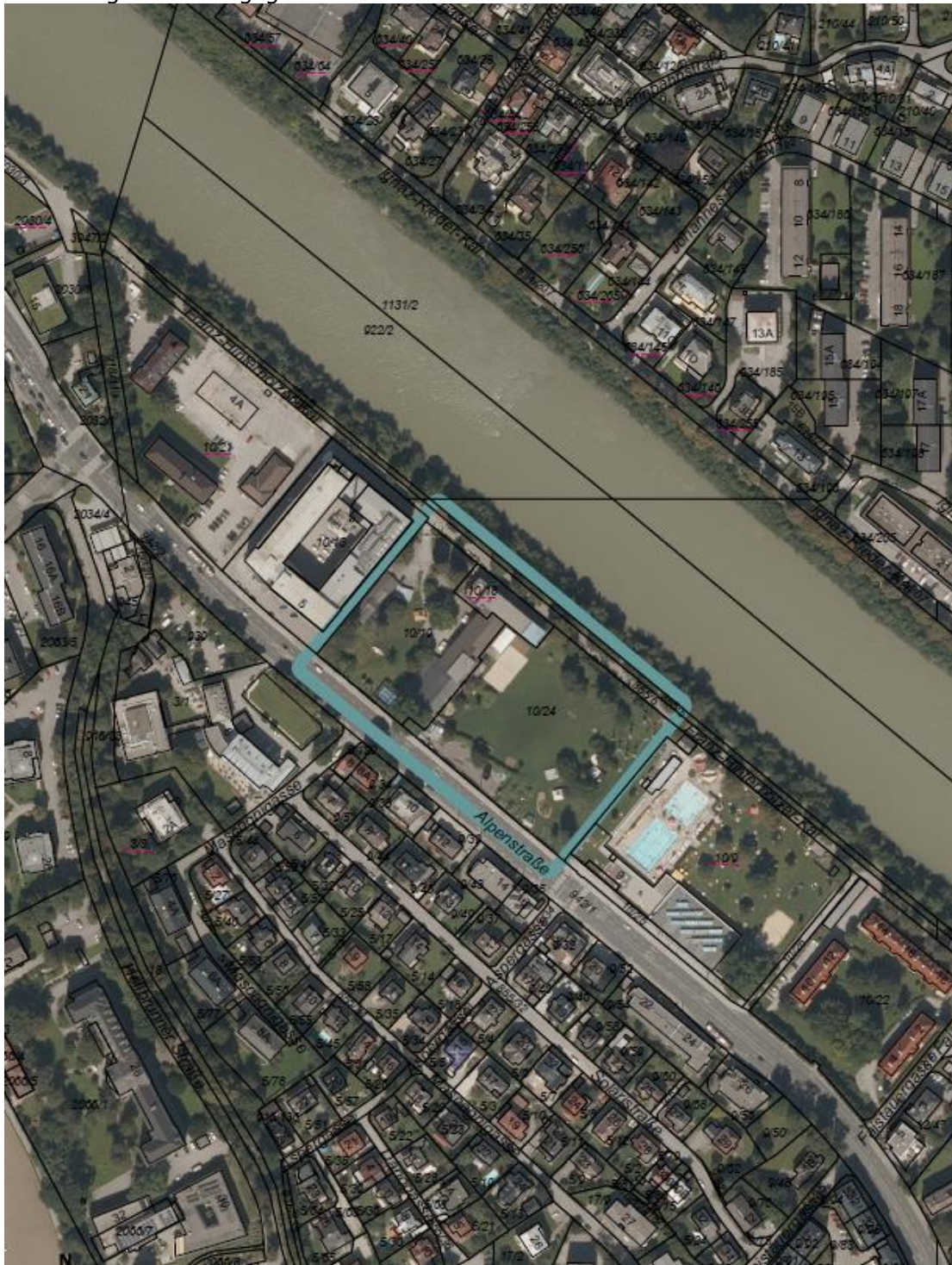
Die in diesem Bereich vorhandene Baugrenzlinie soll an die Projektierung des Zubaus angepasst bzw. in Richtung der südöstlich verlaufenden Bauland-/Grünlandgrenze ausgedehnt werden.

Basierend auf einem der MA 5/03 - Amt für Stadtplanung und Verkehr vorgelegten Projektentwurfes wurde die Verlegung der südöstlichen Baugrenzlinie von der Planungsvisite (siehe ON 2) städtebaulich befürwortet.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geringfügig geändert:

- Bebauungsplan der Grundstufe „Alpenstraße – Nord 20/G1“

Abbildung 1: Planungsgebiet



Quelle: Luftbild 2019, Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplan

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Laut Planungsbüro besteht an jener Stelle, an der der Zubau geplant ist, eine teilüberdachte Terrasse sowie zeitweise ein transportables Zelt. Diese beiden „räumlichen“ Gegebenheiten stehen jedoch derzeit nur eingeschränkt – in Abhängigkeit von Witterung u. Jahreszeit – zur Verfügung.

Um den Kindern die notwendige, ganzjährige Betreuungsmöglichkeit bieten zu können, ist daher die Errichtung eines massiven, witterungsunabhängigen Zubaus erforderlich.

Baubeschreibung laut Architekturbüro:

„...Die Räumlichkeiten werden der Nutzung durch die Kinder der Insel-Haus der Jugend dienen, welche erweiterte Möglichkeiten bieten, die für die Umsetzung der Ziele dringend benötigt werden:

- *selbständiges Lernen & schulische Aufgabenerfüllung*
- *breitere pädagogische Freizeitaktivitäten*
 - *Motivation, selbständiger zu leben*
 - *knüpfen & pflegen sozialer Kontakte*
 - *regelmäßige körperliche & geistige Aktivierung*
 - *Ausgleich von Verhaltensdefiziten*
 - *Steigerung der Lebensfreude & -qualität*
- *erweiterter notwendiger Verpflegungsplatz*
- *erforderliche Rückzugsmöglichkeiten für Kinder*
- *räumliche Trennungsmöglichkeiten – wie bei COVID 19 Maßnahmenverordnung*

Der Erweiterungsbau Richtung Südosten wird komplett in Holz errichtet, wobei die Fassade mit vertikalen Lärchenholzdielel verkleidet wird. Das Dach wird mit einer extensiven Bepflanzung begrünt, das Hauptdach des Gebäudes wird mit einer PV-Anlage versehen.

Der geplante Zubau Richtung Südosten gliedert sich in Form und Struktur entsprechend dem Bestand und fügt sich so harmonisch in die bauliche Umgebung ein.

Die dadurch entstehende Verzahnung mit dem Grünland erzeugt fließende Übergänge in den Freibereich. Das dazwischen entstehende Atrium dient als geschützter Raum für konzentrierte Aktivitäten im Freien."

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 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet), Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Der Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stamfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Sonderfläche – Sportzentrum, Schule“ sowie Grünland – „Gebiete für Sportanlagen, Spielplätze, Freibäder“ aus.

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Alpenstraße-Nord 20/G1“ seit 17.7.2012 in Wirksamkeit.

Inhaltlich sieht dieser Bebauungsplan eine Höchsthöhe von 4 Geschoßen sowie eine Situierungsbindung in Form von Baugrenz- und Baufluchtlinien vor.

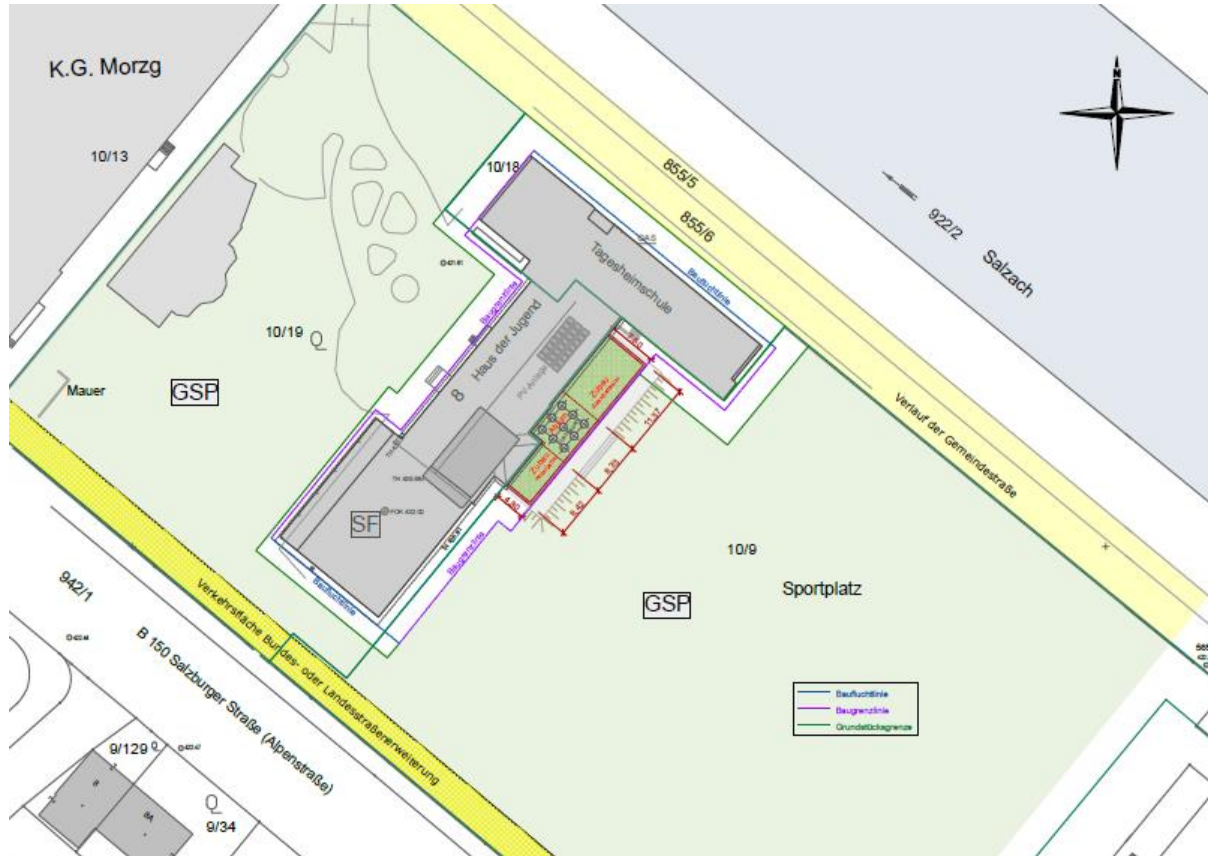
2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen

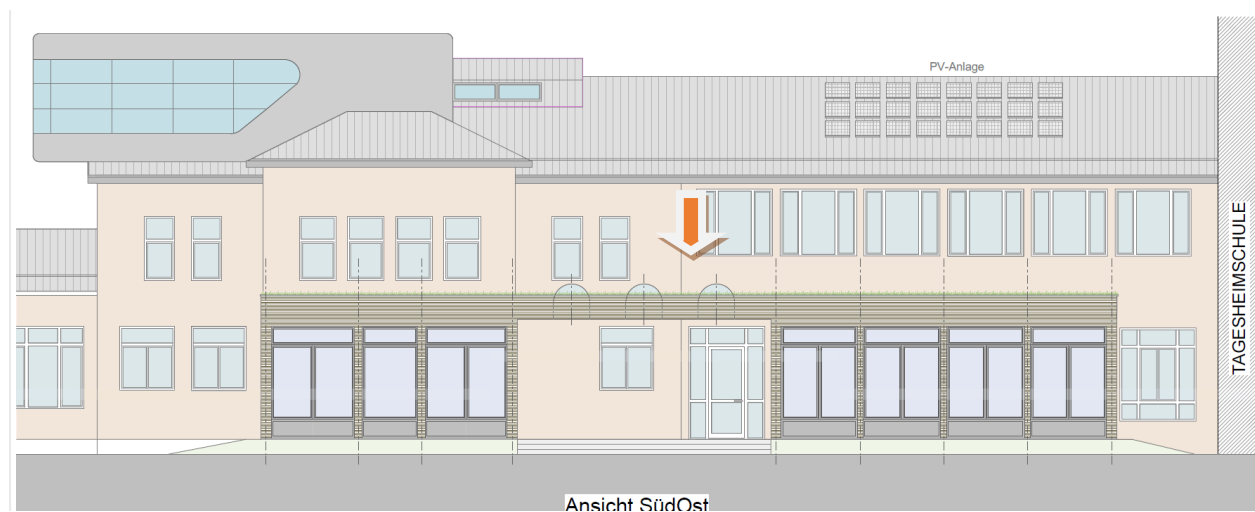
Der ggst. Bebauungsplan wurde nach den vorliegenden Projektunterlagen vom 25.4.2023 erstellt (ON 3).

Abbildung 2: Lageplan



Quelle: Baumanagement Höllbacher v. 25.4.2023

Abbildung 3: Süd-Ostansicht



Quelle: Baumanagement Höllbacher v. 25.4.2023

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes der Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 23.11.2022 kundgemacht (133. Kundmachung, Jahrgang 2022) und der Entwurf vom 25.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 bei der MA 5/00, in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7, öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage war der Bebauungsplanentwurf 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.

Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan ist nicht gegeben.

Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen nicht gestört.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Der Verlauf der Gemeindestraße verbleibt gemäß aktuellem Rechtsstand.

5.2. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie wird aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert übernommen.

5.3. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien verbleiben gemäß aktuellem Rechtsstand.

5.4. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Die südöstliche Baugrenzlinie wird an die Bauland-/Grünlandgrenze verlegt. Die übrigen Baugrenzlinien bleiben gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert.

5.5. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Die Bauhöhe bleibt von der ggstl. Bebauungsplanänderung unberührt und wird i.V.m. § 86 Abs 6 ROG 2009 unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

5.6. 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.

5.7. Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen:

Das im Planungsgebiet verordnete Grünland (§ 36 ROG 2009) wird deklarativ dargestellt. Die südwestlich verlaufende Landesstraße (B 150 – Alpenstraße) wird deklarativ dargestellt.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Anfallende Kosten

Aus den Festlegungen des erweiterten Bebauungsplanes der Grundstufe 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 erweiterte Bebauungsplan der Grundstufe "Alpenstraße - Nord - 22 / E1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 8 für den Bereich Franz-Hinterholzer-Kai 8 u. 8A, Gst. 10/19 u.a., KG Morzg, 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 (2):

1. Beschlussplan: ERWEITERTER BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
ALPENSTRASSE - NORD - 22 / E1
2. Beiblatt "nicht-öffentliche Daten"

Ergeht an:
MD/01 – Gemeinderatskanzlei
MD/00 - Wirtschaftsförderung und Bodenpolitik



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