



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
Ema Sauramo, M.A.
Tel. +43 662 8072 2217

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/120541/2022/008

27.6.2023

Betreff

Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE NORD - 21 / E1“
Bereich Alpenstraße, Felix-Harta-Straße, Anton-Steinhart-Straße und Michael-Pacher-Straße
Gst 9/124, 9/115, 12/53, 12/59 und 9/64, alle KG Morzg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet im Ausmaß von ca. 20.560 m² befindet sich östlich entlang der Alpenstraße bzw. Anton-Steinhart-Straße und liegt zwischen diesen und der Felix-Harta-Straße sowie der Lederwaschgasse auf Höhe des Überfuhrstegs bzw. der Michael-Pacher-Straße.

Anlass für das Verordnungsverfahren ist ein konkretes Bauvorhaben, welches die Sanierung bestehender sowie die Errichtung neuer Balkone und Vordächer an den Bestandsgebäuden der Wohnsiedlungen sowie einen teilweisen Fenstertausch und Fassadensanierungen vorsieht.

Die Änderung der Bebauungsgrundlagen ist insbesondere aufgrund der aktuell festgelegten Baufluchtlinien entlang der Gebäudefassaden und der damit verbunden planungsrechtlichen Problemstellung zur Realisierung des Projekts erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan werden nachstehende Verordnungen geändert:

- Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE – NORD 7/G1“
- Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE – NORD 8/G1“



Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Gemäß Beschreibung des Planenden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

„Auf den oben angeführten Grundstücken ist an den bestehenden Wohnanlagen eine Sanierung der Balkone sowie Fassade geplant als auch die Ergänzung von neuen Balkonen. Dabei werden die bestehenden desolaten und teilweise zu niedrig ausgeführten Balkonbrüstungen abgebrochen und durch neue Brüstungen aus verzinkten Stahlunterkonstruktionen mit aufgesetztem Handlauf und darauf befestigten HPL-Platten ersetzt. (...) Auch sollen über den obersten Balkonen Überdachungen aus VSG-Glas hergestellt werden, um diese sowie die darunterliegenden Balkone gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Weiters ist es geplant, Fehlstellen und Risse an den Fassadenflächen zu Sanieren sowie die gesamte Außenhülle in zeitgemäßem, an das Ortsbild angepasste Farbkonzept anzu streichen.

Außerdem ist es angedacht, an den Balkonen seitliche Wind-/Schichtschutzelemente aus HPL-Platten und VSG-Glaselementen zu errichten, um das spätere Anbringen von Rankgittern, Kunststoffplanen, Stoffvorhänge etc. durch die Bewohner, zu verhindern.“

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 aktuell Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ gemäß § 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009 aus.

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen



Abb. 2: Ansichtsdarstellung der Sanierungs- und Anbaumaßnahmen am Beispiel Alpenstraße 25 und 27

Die vollständigen Projektunterlagen sind unter ON 2 zusammengefasst.

2.4. Architekturbegutachtung

Die einzelnen Vorhaben wurden im Rahmen der Planungsvisite behandelt und wie folgt begutachtet (ON 10):

„Die bestehenden Balkone sollen erneuert und in ihrer Bautiefe erweitert werden, wobei anstatt der Stabstahlgeländer Absturzsicherungen in Form von geschlossenen Paneelen und Stützen an den Außenecken projektiert wurden.

Aufgrund der Länge der Balkone und ihrer Anordnung in mehreren Geschoßen bilden diese eine eigene Front aus. Die dahingehend erforderliche Abänderung des Bebauungsplanes (hinsichtlich der Bauflucht- und Baugrenzlinien) kann befürwortet werden, da die Maßnahme die Nutzbarkeit der Balkone deutlich verbessert und die Qualität für die Bewohner erhöht.

Das Bauvorhaben wird insgesamt als nicht störend im Sinne der Bestimmungen des § 4 BauTG 2015 angesehen.“

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des vorliegenden Entwurfs des Erweiterten Bebauungsplanes der Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 12.10.2022 kundgemacht (111. Kundmachung, Jahrgang 2022) und erfolgte vom 17.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 (siehe ON 9).

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

Eine darüberhinausgehende Öffentlichkeitsarbeit wurde nicht durchgeführt, da die betroffenen Eigentümer*innen bereits durch die jeweilige Hausverwaltung über die geplanten Vorhaben informiert wurden und insgesamt von einem geringen öffentlichen Interesse auszugehen ist.

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 erfassten Bereiche vereinbar sind.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Da durch die beabsichtigten Baumaßnahmen weder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (da die Anbauten als freie Balkone zu qualifizieren sind) noch die Bauhöhe betroffen ist – sondern es zur Umsetzung lediglich einer Verschiebung und Ergänzung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie der Festlegung eines Bereichs für Vordächer und Balkone bedarf –, werden diese Bebauungsgrundlagen gemäß § 86 Abs 6 ROG 2009 aus den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplänen der Grundstufe „ALPENSTRASSE – NORD 7/G1“ und „ALPENSTRASSE – NORD 8/G1“ übernommen.

Weiters werden die Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009), der Verlauf der Gemeindestraßen (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009), der selbstständige Fuß- und Radweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009), die Verkehrsfläche für Bundes- oder Landesstraßenerweiterungen sowie die darüberhinausgehenden deklarativen Eintragungen zur Landesstraße B150 und dem Grünland (§ 36 ROG 2009) unverändert aus den zuvor genannten Bebauungsplänen übernommen.

5.1. Baufluchtlinie (§ 55 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien werden um das Maß der Balkon- und Vordachtiefen projektbezogen angepasst bzw. verschoben.

5.2. Baugrenzlinie (§ 55 ROG 2009)

Da die Balkone in abstandsrechtlicher Hinsicht als frontbildend zu beurteilen sind und somit geringfügig in den Mindestabstand zwischen den Gebäuden innerhalb des Bauplatzes ragen, werden zwischen den Baukörpern Alpenstraße 25 und 27, 29 und 31 sowie 33 und 35 Baugrenzl原因en ergänzt, um den nachträglichen Anbau zu ermöglichen.

5.3. Erfordernis von Aufbaustufen (§ 50 Abs 3 ROG 2009)

Das Erfordernis von Aufbaustufen für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 (Großprojekte) iVm § 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009 wird aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen der Grundstufe – angepasst an die aktuelle Rechtslage – übernommen.

5.4. Besondere Festlegung BF: Bereiche für Vordächer und Balkone

Um die Anbaumöglichkeit ausschließlich auf Balkone und Vordächer zu beschränken, werden entsprechende Bereiche definiert.

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 Stadtssenat 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 - 21 / E1“ für den Bereich Alpenstraße, Felix-Harta-Straße, Anton-Steinhart-Straße und Michael-Pacher-Straße, Gst 9/124, 9/115, 12/53, 12/59 und 9/64, alle KG Morzg, 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.

Beilagen: 2

1. Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe (Beschlussplan)
2. Beiblatt „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>