



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)
05/03/38385/2023/011

19.9.2023

Betreff

Bebauungsplan der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis - 33 / G1"
Zwieselweg 23 u.a.
Gst. 324/12, 324/13, 324/3, 324/19 u. 324/14 u.a., KG Morzg
Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet befindet sich am Zwieselweg, zwischen Nissen- und Königswäldchen gelegen, in der KG Morzg.

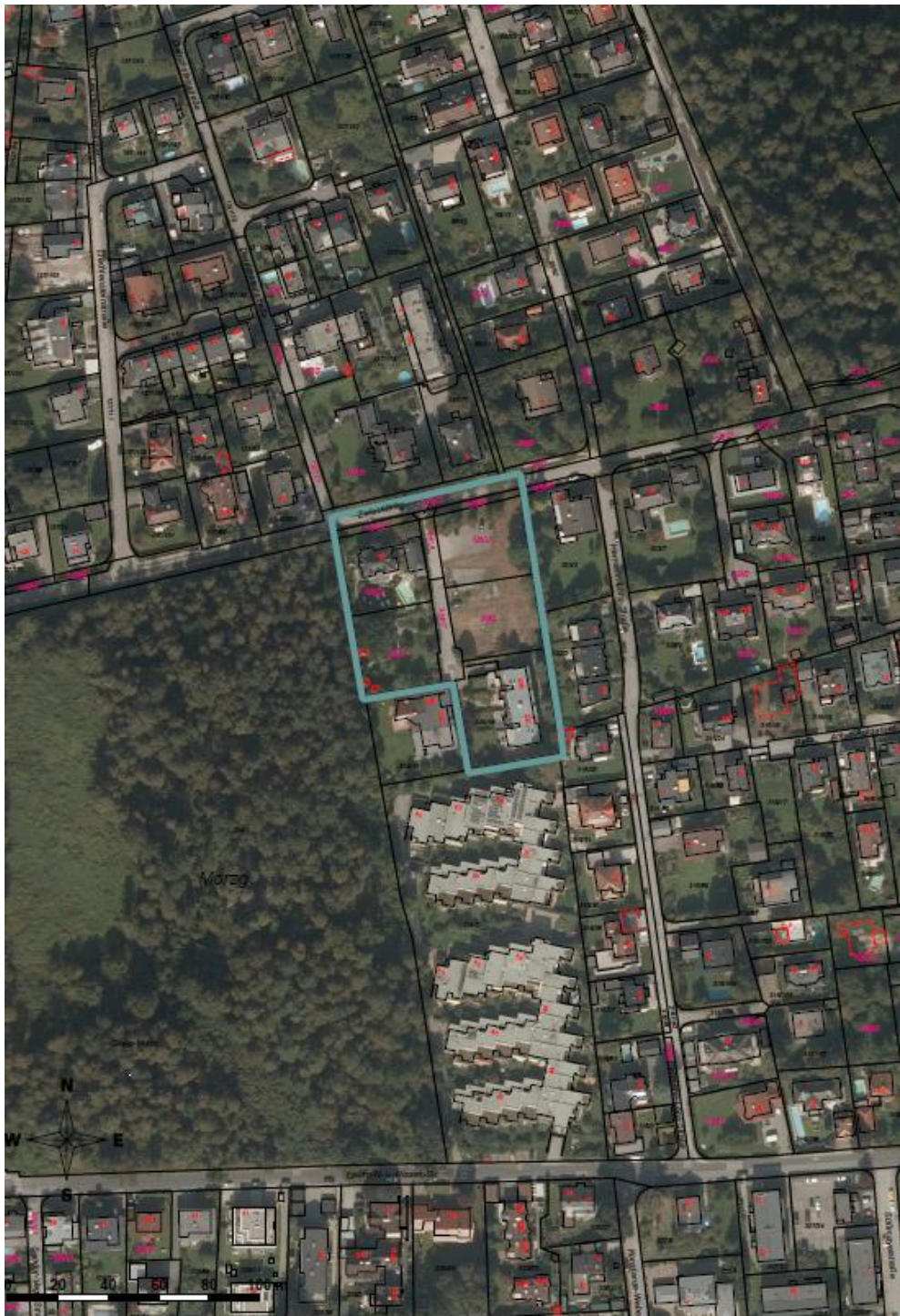
Anlässlich der geplanten Bebauung der Grundstücke 324/13 und 324/3 (Zwieselweg 23 u. 23A) wurde von der Grundstückseigentümerin um die Aufstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Auf den genannten Grundstücken ist beabsichtigt, anstelle der derzeit vorhandenen KFZ-Parkplatzfläche eine Wohnbebauung mit insgesamt 14 Wohneinheiten einschließlich Tiefgarage zu errichten.

Für die Grundstücke liegt bereits die Baulandwidmung „Erweiterte Wohngebiete“ vor und kommen somit für eine Bebauung in Betracht, jedoch sind diese gegenwärtig noch von keinem Bebauungsplan erfasst.

Im Zuge der anlassbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die Bebauungsgrundlagen für die angrenzenden, derzeit nicht vom Planungsgebiet eines Bebauungsplanes erfassten, zum überwiegenden Teil bebaute Grundstücke (insgesamt 5 Grundstücksparzellen), festgelegt werden. Dabei sollen insbesondere die Bauhöhe, bauliche Ausnutzbarkeit, eine Grünflächenschaffung entlang des gewässerbegleitenden Ufers des Wildmoosgrabens und die Erhaltung von Bäumen festgelegt werden.

Abbildung: Planungsgebiet



Quelle: Luftbild 2020, Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplan

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Projektbeschreibung des Architekturbüros:

„.... Die beiden zweigeschoßigen Wohnhäuser mit rückspringenden Dachgeschoßen stehen mit respektvollem Abstand zum erhaltenswerten Baumbestand und zum im Osten angrenzenden Wildmoosgraben.“

Die projektierte Höhenentwicklung ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen den Bestandsbebauungen im Norden und Süden.

Die ostseitige Geländekante soll durch gezielte Abgrabungen stellenweise aufgeweitet und bespielt werden, wodurch nicht nur qualitätsvolle Außenräume entstehen, sondern auch dem Graben mehr Kraft verliehen wird - ein entsprechendes Konzept wurde von einem Landschaftsarchitekten ausgearbeitet und liegt den Projektunterlagen bei.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sowie auch die Fahrradabstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, um oberirdisch möglichst viel Freiraum zu erhalten.

Auch in der Wahl der Materialien wird auf die besondere Lage nahe dem Leopoldskroner Weiher und dem geschützten Landschaftsteil am Nissenwäldchen eingegangen. Erdgeschoß und Obergeschoß erhalten eine vertikale Holzfassade, welche mittels horizontaler Lisenen in Sichtbeton gegliedert wird.

Die Flachdächer werden begrünt und auf den Dachterrassen werden mittels Substrataufhängungen richtige Dachgärten geschaffen.

Der Einsatz einer Wärmepumpe mit Tiefenbohrung in Kombination mit einer entsprechenden PV-Anlage runden den ökologischen Anspruch an das Projekt ab."



Quelle: Schaubild Architekturbüro

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.

Flächenwidmungsplan:

Der Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stammfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ aus.

Bebauungsplan:

Die ggst. Grundstücksflächen sind von keinem Bebauungsplan erfasst bzw. befinden sich nicht im Planungsgebiet eines Bebauungsplanes.

2.2. Bestandserhebung

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

Projektunterlagen

Als Grundlage diente der Projektentwurf (ON 4) vom 26.05.2023, erstellt durch das Architekturbüro der Antragstellerin.

2.3. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

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

Eigentümer	Grundstück	Größe	GFZ aktuell lt. Bauplatzerklärung / BGF	GFZ neu / BGF	Neues Bebauungspotenzial
1	324/13 324/3 1429/20 324/18	gesamt 2362 m ²	0,5 / 1181 m ²	0,6 / 1417 m ²	236 m ²
2	324/12 1429/19	gesamt 1152 m ²	0,5 / 576 m ²	0,6 / 691 m ²	115 m ²
3	324/19	1035 m ²	0,4 / 414 m ²	0,6 / 621 m ²	207 m ²

Das neu geschaffene Bebauungspotenzial je Eigentümer im Planungsgebiet bleibt somit unter der gemäß Weisung als Mindestgröße definierten 300 m².

Die Voraussetzungen für einen Raumordnungsvertrag bezüglich geförderter Mietwohnungen bzw. preisreduzierter Eigentumswohnungen sind daher nicht gegeben.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes der Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 30.6.2023 kundgemacht (88. Kundmachung, Jahrgang 2023) und der Entwurf vom 20.7.2023 bis einschließlich 17.8.2023 öffentlich aufgelegt.

Über die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs bei der MA 5/00, in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7, wurden die umliegenden Bewohner per Postwurf (ON 5) informiert.

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

Jede Gemeinde hat auf der Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplans für jene Teile des Gemeindegebiets, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiraumgestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

Infolge der vorliegenden Absicht, die Grundstücke 324/13 und 324/3 einer Bebauung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem neben den antragsgegenständlichen Grundstücken auch die angrenzenden GSt. 324/12, 324/19 u. 324/14 bis dato von keinem Bebauungsplan erfasst sind, sollen mit diesem Verfahren auch für diese die Bebauungsgrundlagen festgelegt werden.

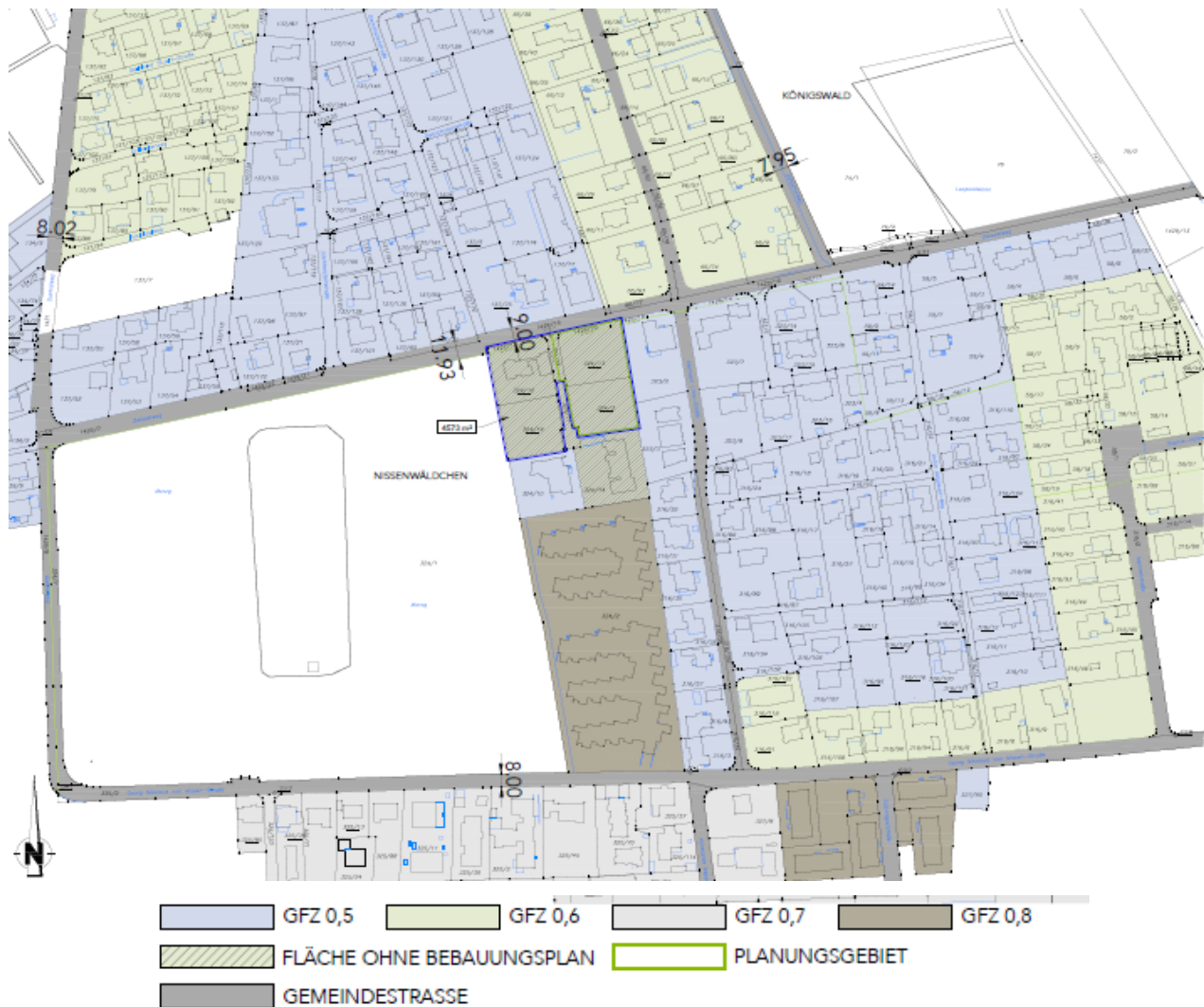
Anlässlich der Anregung zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Grundstufe wurde die Festlegung der Bauhöhe sowie der Dichte städtebaulich durch die Planungsvisite geprüft:

Die in den angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplänen festgelegten Dichten bewegen sich im Bereich von GFZ 0,5 – 0,8 (siehe nachstehende planliche Darstellung).

Im Norden und Osten sieht der Bebauungsplan eine GFZ von 0,5 und 2 Geschöße vor.

Schräg nach Nord-Osten, angrenzend an den Königswald, legt der Bebauungsplan eine GFZ von 0,6 mit einer 2-geschoßigen Bebauung fest.

Für die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke ist eine GFZ von 0,8 mit einer 3-geschoßigen Bebaubarkeit festgelegt.



Übersicht Festlegungen Bebauungsplan Umgebung, Quelle Architekturbüro

Die für das Planungsgebiet projektierte Dichte von 0,6 sowie einer Bauhöhe von 10,50m orientiert sich an den angrenzenden Festlegungen, der bestehenden Umgebungsstruktur sowie der angestrebten baulichen Entwicklung und wird aus fachlicher Sicht als städtebaulich angemessen und schlüssig beurteilt.

Für die Gestaltung der Freiflächen wird aus Gründen des Natur- und Freiraumschutzes sowie aus stadtklimatischen Zielsetzungen festgelegt, dass eine Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen entlang des Wildmoosgrabens besteht sowie eine Pflanzbindung, die den Erhalt von 6 schützenswerten und landschaftsprägenden Bäumen sicherstellt.

Die städtebauliche Eingliederung der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen wurden von der Planungsvisite positiv bewertet (siehe ON 2).

Die Festlegungen kommen dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland, nach.

Den Zielen und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 wird durch die

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt
- Siedlungsentwicklung nach innen

entsprochen.

Ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan ist nicht gegeben, die bisherige bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen nicht gestört.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. 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.

5.2. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie wird in Fortführung der östlich angrenzenden Straßenfluchtlinie (verordnet im BPL Leopoldskron-Gneis 8/G1) festgelegt.

5.3. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Zum Zwieselweg wird eine Baufluchtlinie mit 5,00m festgeschrieben. Der Abstand orientiert sich dabei an der entlang des Zwieselwegs verordneten Baufluchtlinie der Nachbargrundstücke.

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

Als Bebauungsdichte wird eine GFZ von 0,6 festgeschrieben.

5.5. Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine max. First-/Traufen- und Gesimshöhe von 10,50m festgelegt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen gilt das Niveau 433,00 m Meereshöhe über Adria (Fußbodenoberkante Erdgeschoß des projektierten Bauvorhabens).

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

Der Verlauf der Gemeindestraße wird entsprechend der planlichen Darstellung fixiert.

5.7. Besondere Festlegungen:

Besondere Festlegung BF1: Verpflichtung zur Schaffung einer Grünfläche entlang des östlichen, gewässerbegleitenden Ufers des Wildmoosgrabens. Errichtung von Terrassen, Fußwegen und technisch erforderlichen Maßnahmen sind zulässig. Eine Unterbauung der Grünfläche ist nicht zulässig.

5.8. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Entlang des Zwieselweges sowie des östlichen Bachverlaufs wird zum dauerhaften Schutz von erhaltenswerten Bäumen eine Pflanzbindung festgelegt.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Anfallende Kosten

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

8. Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe „Leopoldskron-Gneis - 33 / G1“ entsprechend der planlichen Darstellung ON 12 für den Bereich Zwieselweg 23 u.a., Gst. 324/12, 324/13, 324/3, 324/19 u. 324/14 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. Bebauungsplan der Grundstufe „Leopoldskron-Gneis - 33 / G1_Beschluss“
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“

Ergeht an:
MD/01 – Gemeinderatskanzlei
MA 5/01 – Baurechtsamt
MA 6/04 – Straßen- und Brückenamt



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