



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5020 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)
05/03/41009/2023/012

7.11.2023

Betreff
Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe "Pfadfinderweg - 1 / E1"
Pfadfinderweg 28 - 34
Gst. 2100/4, 2100/5, 2100/6 u. 2100/7, KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat
Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das gegenständliche Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Pfadfinderweg 28 – 34 der Katastralgemeinde Salzburg.

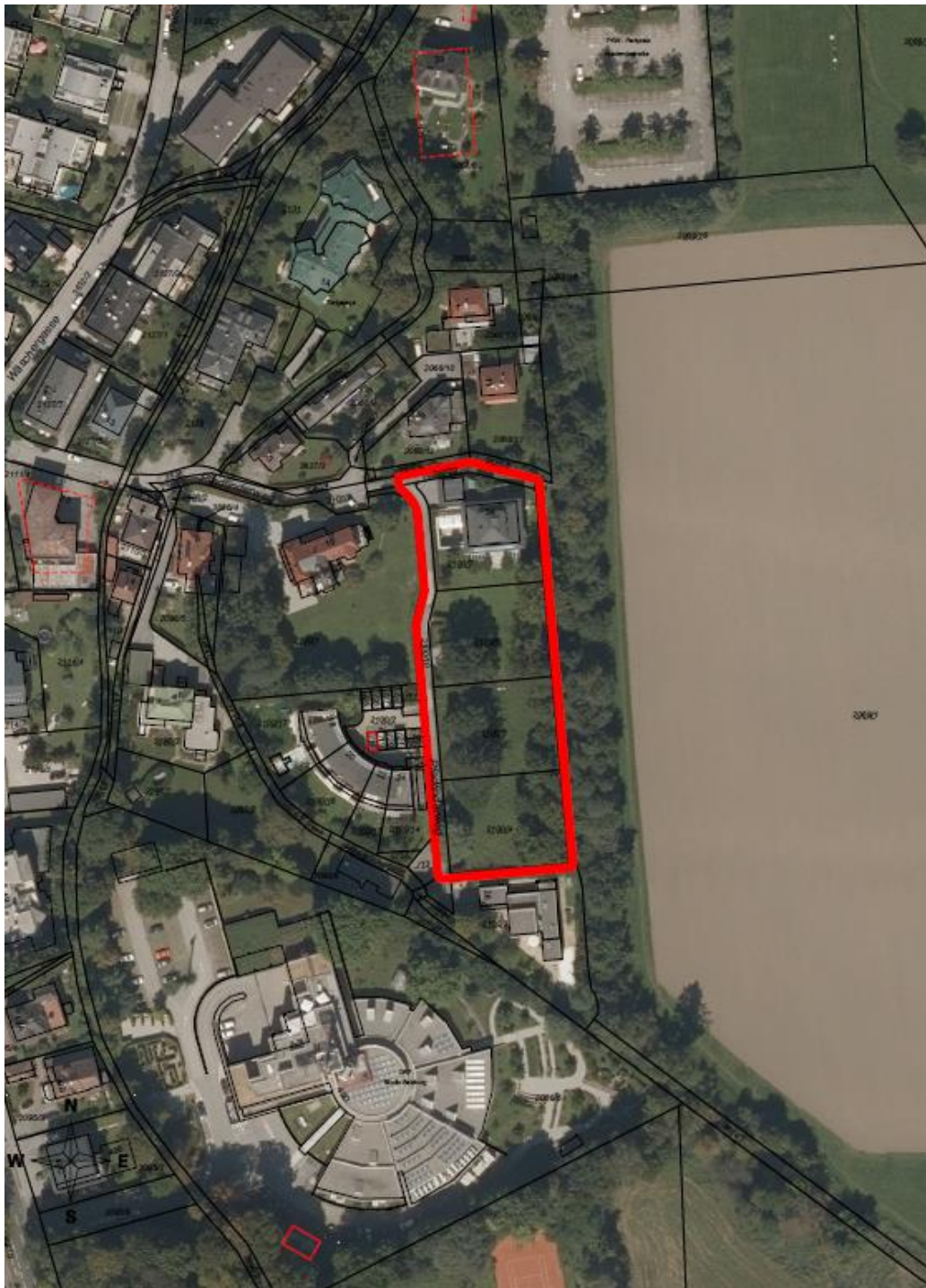
Die im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan durch Baugrenz- und Baufluchtlinien vorgegebene Situierungsbindung ist durch die westlich an das Landschaftsschutzgebiet angrenzende Biotopkartierung bzw. durch die inzwischen darüber hinaus gehende Ausdehnung des Gehölzbestandes zum Teil nicht mehr umsetzbar.
D.h., die im rechtswirksamen Bebauungsplan für eine Bebauung freigegebenen Baufelder werden durch den gewachsenen, naturschutzfachlich schützenswerten Baum- und Strauchbestand zum Teil stark eingeschränkt.

Bedingt durch diesen Umstand und der geplanten Bebauung auf Gst. 2100/5 wurde ein Ansuchen um Abänderung des Bebauungsplanes gestellt.

Mit diesem Bebauungsplan soll daher nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt werden:

Bebauungsplan der Grundstufe „Wäschergasse 3/G1“

Abb. Planungsgebiet:



Quelle: Luftbild 2020, Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplan

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 Stamfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ aus.

Bebauungsplan:

Die ggst. Grundstücksflächen sind vom Bebauungsplan der Grundstufe „Wäschergasse 3/G1“ erfasst (wirksam seit 2.4.1996).

Inhaltlich ist als Bebauungsdichte eine GRZ mit 0,25 sowie eine GFZ mit 0,4 festgelegt. Die höchstzulässige Bauhöhe beträgt 2 Geschoße, das mögliche Baufeld ist durch Baugrenzenlinien sowie Baufluchtlinien limitiert.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes, in Teilbereichen ist eine Biotop-Kartierung ausgewiesen.

2.2. Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 4)

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanes der Grundstufe wurde im elektronischen Amtsblatt am 13.9.2023 kundgemacht (113. Kundmachung, Jahrgang 2023) und der Entwurf vom 18.9.2023 bis einschließlich 16.10.2023 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 betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich informiert (ON 6 – 8).

Während der öffentlichen Auflagen war der Bebauungsplanentwurf auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Mit ggst. Bebauungsplanentwurf soll die durch den schützenswerten Baum- und Strauchbestand vorhandene Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke ausgeglichen werden, in dem die durch Baugrenz- und Baufluchtlinien vorhandene Situierungsbindung aufgelassen und lediglich durch (zu den Verkehrsflächen geltenden) Baufluchtlinien ersetzt wird.

Um bauliche Eingriffe zu vermeiden und somit dem Verlust an Lebensräumen entgegenzuwirken, wird die Fläche des ökologisch bedeutsamen Gehölzbestandes den neuen Gegebenheiten angepasst und als Pflanzbindung festgelegt.

Die Pflanzbindung „Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen“ wird aufgrund der landschaftsästhetisch großen Bedeutsamkeit entsprechend der naturschutzfachlichen Stellungnahme (ON 9) dem Bestande nach über die Biotopgrenze hinaus festgelegt.

Die derzeitige quantitative Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit bleibt von der Änderung unberührt.

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.

Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Abänderungen nicht gestört.
Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zum Flächenwidmungsplan ist ebenfalls nicht gegeben.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

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

Die Straßenfluchtlinien und der Verlauf der Gemeindestraße werden unverändert übernommen.

5.2. Baufluchtlinien (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien werden zur nördlichen Gemeindestraße mit 5,00m und zum westlichen Pfadfinderweg mit 4,50m neu festgelegt.

5.3. Bauliche Ausnutzbarkeit – Geschoßflächenzahl (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Bauliche Ausnutzbarkeit – Grundflächenzahl (§ 56 Abs 2 ROG 2009)

Die Geschoßflächenzahl von 0,4 sowie die Grundflächenzahl von 0,25 werden aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

5.4. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Die höchstzulässige Bauhöhe wird für die oberste Gesimse- bzw. Traufenhöhe mit 7,00m sowie die oberste Firsthöhe mit 10,00m festgelegt (entspricht 2 Geschoßen). Die Höhen beziehen sich dabei auf den absoluten Höhenbezugspunkt von 420,40 m Meereshöhe über Adria.

5.5. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Für die Fläche des ökologisch bedeutsamen Gehölzbestandes wird die Verpflichtung zur Erhaltung der bestehenden Grünfläche geschaffen.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Vertragsraumordnung

Da keine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit (Bebauungsdichte) erfolgt, ist der Abschluss eines Raumordnungsvertrages nicht erforderlich. Inhalt der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich die Adaptierung der möglichen Baumassenverteilung bzw. der Gebäudesituierung.

8. Anfallende Kosten

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

9. 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 "Pfadfinderweg - 1 / E1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 13 für den Bereich Pfadfinderweg 28 - 34, Gst. 2100/4, 2100/5, 2100/6 u. 2100/7, KG Salzburg, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand i.V.:
Mag. Alexander Würfl

Elektronisch gefertigt

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

Beilagen: 3

- 1) Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe „Pfadfinderweg – 1 / E1“
- 2) Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
- 3) Plan Umgebungshöhen

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>