



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

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/31189/2023/014

3.7.2024

Betreff
Bebauungsplan der Aufbaustufe „Haunspergstrasse 39 - 1/A1“
Bereich Haunspergstraße 39
Gst 1136/10 ua, KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich in der Elisabeth-Vorstadt und umfasst insgesamt 4.076,5 m², wovon hiervon 921,5 m² auf die umliegenden Gemeindestraßen entfallen.

Der künftige Bauplatz (Gst 1136/10 KG Salzburg) ist auf drei Seiten von Straßen umfasst (Haunspergstraße, Bergheimer Straße und Sylvester-Oberberger-Straße). Die Haunspergstraße wird von Such- und Umfahrvverkehr belastet, wobei die beiden anderen Straßenzüge ruhige Wohnstraßen darstellen.

Der betreffende Stadtbereich in der Elisabeth-Vorstadt ist besonders durch eine Villen- und Reihenhausstruktur mit durchfließenden Garten- und Vorgartenbereichen geprägt. Im Norden schließen großvolumige Bauten mit überwiegender Wohn- und Hotelnutzung an.

Das auf dem Grundstück bestehende Gebäude aus den 1970er Jahren, welches derzeit Räumlichkeiten des Österreichischen Zivilinvalidenverbandes (ÖZIV) beinhaltet, soll aus bautechnischen Gründen abgerissen werden. Die dort untergebrachten Einrichtungen der ÖZIV werden in ein in naher Zukunft fertiggestelltes Neubauprojekt nahe der Fürbergstraße umgesiedelt, wodurch hier nun Raum für ein Wohnbauprojekt mit insgesamt rund 39 Wohnungen geschaffen werden kann.

Von einem gemeinnützigen Bauträger wurde ein Architekturwettbewerb zur Bebauung des Grundstückes mit Wohnbauten ausgelobt und im Februar 2021 juriert. Hierzu wurden im Vorfeld als Grundlage für den Wettbewerb seitens des Fachamtes Städtebauliche Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung erstellt, welche eine maßvolle Erhöhung der Dichte von GFZ 0,8 auf 1,1 vorgesehen haben.

Die Städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden am 4.11.2020 vom Gemeinderat beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan der Grundstufe „Elisabeth Vorstadt – 10/G1“ erstellt, öffentlich aufgelegt und am 25.10.2023 ebenfalls vom Gemeinderat beschlossen.

Das aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Siegerprojekt wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und positiv beurteilt. Auf dieser Grundlage wurde der gegenständliche projektbezogene Bebauungsplanentwurf der Aufbaustufe erstellt und öffentlich aufgelegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „Elisabeth Vorstadt - 10/G1“



Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Das anlassgebende Projekt wird seitens der Planenden wie folgt umschrieben:

„Der Entwurf reagiert mit zwei Baukörpern zur räumlichen Definition der Haunspers- und Sylvester-O.-Straße, die mit einer begrünten Überdachung zusammengefasst eine winkelförmige Bebauung bilden und einem freistehenden solitären Baukörper, der in alle Himmelsrichtungen geöffnet und zentral erschlossen ist. Die Gebäude nehmen formal die bestehenden städtebaulichen Richtungen der umliegenden Gebäude auf, um Ausblicke in alle Richtungen zu ermöglichen ohne sich gegenseitig in der geforderten Dichte direkt in die Wohnungen zu sehen. (...) Jeder Wohnungstyp hat einen dazugehörigen Freiraum in Form eines Balkons oder einer Loggia. Im Erdgeschoß befinden sich große Wohnungen inkl. Eigengärten.“

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 in der geltenden Fassung weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet“ aus.

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Elisabeth Vorstadt - 10/G1“ seit 7.11.2023 in Wirksamkeit:

Die Bauhöhe ist darin mit einer maximalen First-, Gesims- und Traufhöhe von 13,0 m über der Bezugsebene festgelegt. Es gilt eine GFZ von 1,1 und darüber hinaus sind Zuschläge zur höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit für Fahrradabstellräume im Erdgeschoßbereich innerhalb des Gebäudes als auch für Freiflächen unter Auskragungen, Durchfahrten und Durchgängen möglich. Es ist ein Wohnanteil zwischen 80% - 100% im Planungsgebiet vorzusehen.

Zu den Gemeindestraßen sind Baufluchtlinien nach Osten mit 5,0 m, nach Norden mit 7,0 m und nach Westen mit 5,0 m Abstand verordnet. Um den wertvollen und quartiersprägenden Baumbestand langfristig zu erhalten sind 5 Pflanzbindungen im Bebauungsplan verordnet.

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Projektunterlagen



Abb. 2: Wettbewerbsmodell mit städtebaulichem Entwurf, Abb. 3: Visualisierung Innenhof



Aa-03 Ansicht aussen Ost - Haus 2 u. Haus 1 (Haunspersgasse) | 1:100

Abb. 4: Ansicht Ost - Haunspersgasse



Abb. 5: Ansicht Süd – Blick in den Innenhof

Die dem Bebauungsplanentwurf der Aufbaustufe zugrundeliegenden Projektunterlagen sind unter ON 2 zusammengefasst.

2.4. Freiraumkonzept

LANDSCHAFTSPLANUNG ERDGESCHOSS | M200



Abb. 6: Freiraumplanung auf Erdgeschoßebene

Zur Ausarbeitung eines hochwertigen Freiraumkonzeptes wurde vom Bautragenden ein Landschaftsplanungsbüro beauftragt. Das Konzept sieht vor, das Bauvorhaben mit einem „grünen Saum“ bestehend aus Bestandsbäumen und Neupflanzungen in die von Vorgartenzonen geprägte Umgebung einzubetten und bildet den Übergang zum öffentlichen Raum. Der Innenhofbereich und das halböffentliche Verbindungsplateau zwischen Haus 1 und Haus 2 im 1.OG bieten Aufenthaltsmöglichkeiten für Bewohnende im Freien mit unterschiedlich Funktionen: Spielbereiche, Sitzbänke und -flächen wie auch Hochbeete für Urban Gardening.

2.5. Gestaltungsbeirat

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Gestaltungsbeirat in der 242. Sitzung vorgelegt und positiv begutachtet (siehe ON 5). Die Einreichplanung zur Erlangung einer Baubewilligung wurde dem Gestaltungsbeirat in der 246. Sitzung am 23.1.2024 vorgelegt und ebenfalls positiv begutachtet (siehe ON 15).

2.6. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Die durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit von GFZ 0,8 auf GFZ 1,1 im Rahmen der Abänderung des Bebauungsplans der Grundstufe zusätzlich möglich gewordene Bruttogeschossfläche wurde entsprechend der Weisung des ehemaligen Bürgermeisters Dipl.-Ing. Harald Preuner und der ehemaligen Bgm.-Stv.ⁱⁿ Dr. Barbara Unterkofler, LL.M. laut der „Vorgehensweise bei Umwidmungsflächen und verbesserten Bebauungsgrundlagen“ zu 75 % in Form von geförderten Mietwohnungen mit einem Raumordnungsvertrag gemäß § 18 ROG 2009 gesichert.

Somit werden ca. 710 m² für die Errichtung von ca. 10 geförderte Mietwohnungen sichergestellt.

2.7. Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde seitens des Amtes ein Mobilitätskonzept für das gegenständliche Wohnbauprojekt eingefordert (siehe ON 3).

Dieses dokumentiert im Allgemeinen die gute Erreichbarkeit und Erschließung des Projektareals für zu Fuß gehende, Radfahrende und zu dem Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln in näherer Umgebung als auch die Organisation der Mobilität am Bauplatz (zB Tiefgaragenanbindung, KFZ-Stellplatzbedarf, Fahrradparken, Müllentsorgung).

Aufgrund der Lagegunst im innerstädtischen Gebiet und einem hochwertigen Angebot an Fahrradabstellplätzen, wird im Mobilitätskonzept vom externen Verkehrsplanungsbüro ein Stellplatzschlüssel abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015 anstatt 1,2 Stellplätze je Wohnung mit 1,0 vorgeschlagen.

Diese Reduktion wurde amtsintern fachlich überprüft und positiv beurteilt. Eine entsprechende Festlegung abweichend vom baurechtlichen Stellplatzschlüssel wurde im Beschlussplan festgelegt.

Folgend ein Auszug aus dem oben genannten Mobilitätskonzept:

„Für die drei Wohngebäude wird eine gemeinsame, von der Sylvester-Oberberger-Straße aus erschlossene Tiefgarage vorgesehen. Damit können die Flächen für das Zu- und Abfahren reduziert werden. Das Bautechnikgesetz für das Land Salzburg und die Salzburger Garagenverordnung sehen für Wohnnutzungen die Errichtung von 1,2 Pkw-Stellplätzen pro Wohnung vor. Bei 39 Wohnungen ergibt das 47 Stellplätze. Eine Abminderung der Stellplatzverpflichtung auf 1,0 Pkw-Stellplätze pro Wohnung wird aus verkehrsplanerischer Sicht wie folgt begründet:

- Aufgrund der innerstädtischen Lage des Projektes und der Nähe zum Salzburger Hauptbahnhof ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit regionalen und überregionalen Verbindungen gegeben. Der Bahnhof ist zudem Mobilitätsknoten für städtische und regionale Buslinien.
- Im Umfeld des Salzburger Hauptbahnhofes – der in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist – befinden sich zudem alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und darüberhinausgehende Einkaufsnutzungen, Restaurants, etc.
- Das Grundstück ist durch die unmittelbare Nähe zur Salzach hervorragend an das städtische Radwegenetz angebunden, sowohl in Richtung Innenstadt, als auch in Richtung der nördlichen Nachbargemeinden Bergheim, Anthering, etc.
- Zusätzlich zum Mobilitätsknoten am Hauptbahnhof befinden sich Haltestellen des städtischen Busnetzes in fußläufiger Entfernung von ca. 1 Minute.
- Die auf dem Grundstück angeordneten Fahrradabstellplätze sind alle ebenerdig oder mittels einem eigenen Fahrradlift auf kurzem Weg zu erreichen. Eine im Haus 1 angeordnete Fahrradwerkstatt ermöglicht den Bewohner:innen jederzeit erforderliche Reparaturen am eigenen Fahrrad vorzunehmen.“

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 6.3.2024 kundgemacht (47. Kundmachung, Jahrgang 2024) und erfolgte vom 15.3.2024 bis einschließlich 12.4.2024.

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs bei der MA 5/00 erfolgte in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7. Über die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs wurden die umliegenden Bewohner zusätzlich zum Amtsblatt per Postwurf (ON 10) informiert.

Während dieses Zeitraums waren der Planentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auch auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist für das vorliegende Projekt gemäß §§ 50 Abs 3 Z 2 iVm 53 Abs 1 ROG 2009 aufzustellen, da im maßgeblichen Bebauungsplan der Grundstufe eine entsprechende Festlegung getroffen worden ist und die maßgebliche Gesamtgeschoßfläche von 2.000 m² überschritten wird.

In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

Der vorliegende Bebauungsplan der Aufbaustufe berücksichtigt die grundsätzlichen Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe und schreibt das Projekt konkret fest.

Die geplante Bebauung kommt folgenden Raumordnungsgrundsätzen aus § 2 Abs 2 ROG 2009 nach:

- haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen

Die orts- und städtebauliche Einordnung wie auch die architektonische Gestaltung des Projektes wurden durch den Gestaltungsbeirat begutachtet und positiv beurteilt.

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. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009) und Verlauf der Gemeindestraßen (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)

Übernahme aus dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan.

5.2. Baufluchtlinien (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien werden projektbezogen entsprechend dem in städtebaulicher Sicht vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilten Projekt ausgewiesen.

5.3. Baugrenzlinien (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Die erforderlichen Baugrenzlinien werden entsprechend dem positiv beurteilten Projekt ausgewiesen.

5.4. Gestaffelte Baugrenzlinien (§ 55 Abs 6 ROG 2009)

Die laut der bautechnischen Überprüfung der Einreichunterlagen zum Bauvorhaben erforderlichen gestaffelten Baugrenzlinien zwischen nördlichem und östlichem Bauteil werden entsprechend dem Projekt ausgewiesen bzw. wurden im Beschlussplan ergänzt.

5.5. Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Übernahme aus dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan.

5.6. Besondere Festlegungen BF

Besondere Festlegung BF:

Gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz ROG 2009 werden Zuschläge zur höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche im Ausmaß der zu berücksichtigenden Fläche bzw. Bau-masse gewährt für:

- a.) Fahrradabstellräume in der Erdgeschoßzone innerhalb des Gebäudes.
- b.) Freiflächen unter Auskragungen, Durchfahrten und Durchgängen

Um freistehende Nebenanlagen zu reduzieren und somit sowohl für den Freiraum als auch für die Nutzer mehr Qualität zu schaffen, wird ein Dichtezuschlag für Fahrradabstellplätze im Erdgeschoß innerhalb von Gebäude gewährt.

Als Anregung zur Schaffung architektonisch wertvoller Gestaltungsmerkmale, von Sichtbeziehungen oder Freiflächen unter Auskragungen wird ein Dichtezuschlag für solche Bereiche gewährt.

5.7. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Die Bauhöhe wird gemäß Höhenfenster 3 für den östlichen und nördlichen Bauteil mit 13,2 m (entspricht 4 Vollgeschoßen ohne Dachgeschoss) begrenzt.

Der westliche Bauteil (Höhenfenster 2) ist auf 10,2 m begrenzt.

Die Bauhöhe für das Verbindungsplateau zwischen Haus 1 (nördlich) und Haus 2 (östlich) wird mit 4,2 m begrenzt. Im restlichen bebaubaren Bereich gilt eine Höchsthöhe von 3,0 m.

Technische Aufbauten sind darüber hinaus in näher bestimmtem Umfang zulässig.

5.8. Durchfahrt, Durchgang unter Überbauung mit Angabe der Lichten Höhe in Metern – Mindesthöhe (§ 53 Abs 2 Z 8 ROG 2009)

Zur langfristigen Sicherung des vorgesehenen Durchgangs unter der Verbindungsplatte zwischen Haus 1 und Haus 2 wurde entsprechende Festlegung mit einer Lichten Höhe von mindestens 2,5 m verordnet. Der Verlauf dieses Durchganges wurde gegenüber dem Entwurf

zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage geringfügig adaptiert und dem Planungsstand angepasst.

5.9. Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Die Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist entsprechend dem Projekt mit 2 Stück begrenzt.

5.10. Aus- und Einfahrt zur Tiefgarage (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Die Lage der Aus- und Einfahrt zur Tiefgarage wird entsprechend dem Projekt ausgewiesen.

5.11. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Erhaltung von 5 Einzelbäumen wird im Bebauungsplan vorgeschrieben bzw. aus dem aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

5.12. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt 17 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einem Bewässerungssystem im Wurzelbereich wird vorgeschrieben. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.13. Weitere besondere Festlegungen (BF)

- Besondere Festlegung BF 2:

In entsprechend farbig (rosa) markierten Bereichen ist nur die Errichtung von Vordächern, Balkonen und Hauptgesimsen erlaubt.

- Besondere Festlegung BF 3:

Auf den Dachflächen im Bereich der Höhenfenster 2 und 3 wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestaufbauhöhe von 12 cm festgelegt. Ausgenommen sind technische Aufbauten, wie z.B. Entlüftungen, Liftüberfahrten, Dachausstiege udgl., nicht jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen. Bei der Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind Konstruktionen und Pflanzarten zu wählen, die auch unter den Paneelen ein ausreichendes Wachstum gewährleisten. Ein Abstand von mindestens 20 cm von der Unterkante des Solar- oder Photovoltaikpaneels zur Substratoberfläche ist einzuhalten.

- Besondere Festlegung BF 4:

Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen:

Anlage einer Grünfläche. Eine Unterbauung (Tiefgaragen, Keller udgl.) ist bei einer Mindestaufbauhöhe von 40 cm und im Bereich der Baumpflanzungen von 100 cm zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen, von Fahrradabstellanlagen sowie von technisch erforderlichen Anlagen. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

- Besondere Festlegung BF 5:

Gemäß § 38 Abs 3 BauTG 2015 werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015) wie folgt festgelegt:

KFZ – Stellplätze für Wohnbauten:

1 Stellplatz je Wohnung

(siehe hierzu die Erläuterungen zum Mobilitätskonzept unter Punkt 2.7 bzw. ON 3)

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden zwei Einwendungen eingebracht, von welchen eine vom Bautragenden selber eingebracht wurde.

6.1. Einwendung ON 12

Die Einwendung hat im Allgemeinen einen Empfehlungs- und Wunschcharakter bzw. möchte der Einwender frühzeitig auf mögliche Probleme hinweisen, welche jedoch die Bauphase und nicht den Bebauungsplan betreffen (Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn).

Die festgelegte Bauhöhe wird bedauert, aber im Sinne einer „*Nachverdichtungsstrategie*“ kann diese nachvollzogen werden.

Es werden Bedenken gegen ortsuntypische Fassadenmaterialien formuliert (Glasfassade, graue Putzfassade), der Wunsch geäußert, dass der bestehende schmiedeeiserne Zaun aus dem 19. Jahrhundert bestehen bleibt oder dass sichere und attraktive Kinderspielplätze in der Planung berücksichtigt werden.

Des Weiteren appelliert der Einwender möglichst viele Bestandsbäume, welche nicht im Konflikt mit einer zukünftigen Tiefgarage stehen, zu erhalten bzw. ausreichend Ersatzpflanzungen vorzuschreiben, als auch blühende Sträucher anstatt nur Rasen vorzusehen.

Abschließend wird auch die Sorge um einen erhöhten Parkdruck in den umliegenden Wohnstraßen erwähnt.

Stellungnahme des Amtes:

Bezüglich der Bedenken des Einwenders möglicher Schäden am eigenen Wohnhaus in der Bergheimer Straße aufgrund von Abrissarbeiten oder dem Neubau der Tiefgarage, ist festzustellen, dass es sich hierbei nicht um eine Einwendung gegen den Bebauungsplan handelt. Die Forderung wird aber ungeachtet dessen, ob dem Einwender im Bauverfahren Parteistellung zukommt, inhaltlich an den Bauwerber weitergeleitet.

Zur Gestaltung ist festzuhalten, dass weder eine Glasfassade noch eine graue Putzfassade bei dem Bauvorhaben vorgesehen ist. Der Gestaltungsbeirat hat bei der positiven Begutachtung besonders Wert darauf gelegt, dass sich das Gebäudeensemble möglichst beruhigt in die teilweise Umgebung mit gründerzeitlichen Villenbauten einfügt.

Der bestehende Zaun soll laut Planenden und dem Bautragenden erhalten bleiben. Die Kinderspielflächen sind im Innenhof, entgegen der Befürchtung des Einwendenden, abgewandt vom Verkehr oder Müllsammelstellen geplant.

Bereits während der Ausarbeitung der Städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung bzw. gemäß naturschutzfachlichen Vorgaben der Erhalt der Bestandsbäume geprüft. Um den angestrebten Erhalt möglichst vieler Bäume entlang der Bergheimer Straße zu ermöglichen, wurde die Baufluchtlinie zur genannten Straße um einen Meter weiter in das Planungsgebiet hineinverlegt. Es sollen laut Planung insgesamt 7 Bäume erhalten und 14 Neupflanzungen vorgenommen werden. In Summe werden somit zukünftig 21 Bäume auf dem Grundstück vorhanden sein, welche einen wesentlichen Beitrag für das Ortsbild und dem Mikroklima leisten. Das beauftragte Landschaftsplanungsbüro hat zusätzlich zu den Baumpflanzungen ebenfalls blühende Sträucher, Gräser und Stauden in der Freiraumgestaltung vorgesehen.

Der vom Einwender angesprochene Parkdruck im Projektgebiet ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für den ruhenden KFZ-Verkehr sind für jede Wohneinheit ein KFZ-Stellplatz plus zwei zusätzliche in der Tiefgarage vorgesehen. An der Oberfläche ist das Planungsgebiet – mit Ausnahme von zwei Behindertenstellplätzen – autofrei, um ein attraktives innerstädtischen Wohnen sicherzustellen. Weiters sind zur Förderung des Mobilitätsverhaltens Richtung aktiver Mobilität (Rad- und Fußverkehr) hochwertige Fahrradabstellplätzen und eine Fahrradwerkstatt vorgesehen.

Es wird zusammenfassend vorgeschlagen, die Einwendung über die bereits bestehenden Übereinstimmungen hinaus nicht zu berücksichtigen.

6.2. Einwendung ON 13

Die bautechnische Beurteilung der Unterlagen zur Baueinreichung hat ergeben, dass zwei als Pflichtstellplätze vorgesehene KFZ-Stellplätze nicht als solche angerechnet werden können, da bei einem Wohnbauprojekt dieser Dimension „Blockparken im Familienverbund“ von der 5/02 – Bau- und Feuerpolizeiamt nicht angewendet werden kann.

Aus diesem Grund hat der Einwender um die Reduktion des Stellplatzschlüssels abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015 von 1,2 KFZ-Stellplätze je Wohnung auf 1,0 angesucht. Die Reduktion wurde im Mobilitätskonzept des externen Verkehrsplanungsbüros ausgearbeitet, amtsintern überprüft, positiv beurteilt und entsprechend im Beschlussplan festgelegt.

Stellungnahme des Amtes:

Die Reduktion wurde im Mobilitätskonzept des externen Verkehrsplanungsbüros ausgearbeitet und amtsintern überprüft und entsprechend im Beschlussplan ergänzt.

Die Einwendung wurde entsprechend berücksichtigt.

7. Änderungen gegenüber dem Auflageexemplar

Seitens des Fachamtes wurden gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auflage nach einer amtsinternen Abstimmung folgende untergeordnete Änderungen vorgenommen, mit denen die rechtliche Durchsetzbarkeit der gemäß Planungsvorgaben gleichbleibenden städtebaulichen und funktionalen Inhalte gewährleistet werden soll:

Gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurden die Festlegungen zu Gestaffelten Baugrenzlinien (siehe Punkt 5.4.) und der Besonderen Festlegung BF 5 (siehe Punkt 5.13.) im Bebauungsplan ergänzt.

Da die stadtplanerischen Inhalte, insbesondere die Bebauungsmöglichkeiten, dadurch nicht verändert werden, konnte von einer neuerlichen Auflage Abstand genommen werden.

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 Bebauungsplan der Aufbaustufe „Haunspergstrasse 39 - 1/A1“ entsprechend der planlichen Darstellung ON 11 für den Bereich Haunspergstraße 39, Gst 1136/10 ua, KG Salzburg, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Ema Sauramo, M.A.

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

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

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Stadträtin:
Anna Schiester, MA

Beilage(n): 3

1. Bebauungsplan der Aufbaustufe „Haunspergstrasse 39 - 1/A1"
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten"
3. Umgebungshöhenplan

Ergeht an:

MD/01 - Gemeinderatskanzlei

MD/00 - Wirtschaftsservice, Förderungen und Bodenpolitik

MA 3/03 - Wohnservice



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