



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)
05/03/70124/2023/012

11.11.2024

Betreff
Bebauungsplan der Grundstufe "SCHALLMOOS-SÜD 19 / G1"
Röcklbrunnstraße 20
Gst. 145/16 u.a. KG Gnigl
Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Auf dem Grundstück Röcklbrunnstraße 20 im Stadtteil Gnigl ist die Erweiterung des bestehenden Studentenwohnhauses geplant. Das Gebäude soll im südöstlichen Bereich einen Zubau mit 6 Geschoßen erhalten, in welchem 10 Einheiten für studentisches Wohnen untergebracht werden sollen.

Die städtebauliche Verträglichkeit des Baukörpers und die damit einhergehende geringfügige Aufzonung wurde durch die Planungsvisite der MA5/03 in mehreren Sitzungen und Varianten geprüft und als fachlich begründbar (positiv) beurteilt.

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-Süd 8/G1“ sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit von derzeit Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,9 auf 1,1 vor.

Die durch die GFZ-Erhöhung zusätzlich möglichen Nutzflächen werden für geförderte Mietwohnungen in Form von Studentenwohnungen (bzw. ggf. betreutem Wohnen) verwendet, dies wird durch eine Raumordnungsvereinbarung sichergestellt (siehe Pkt. 2.3).

Beschränkt auf die Fläche des Zubaus soll die Bauhöhe auf 19,20 m erhöht werden, die zulässige Bauhöhe für die verbleibende Grundstücksfläche bleibt dabei mit 13,00 m (entspricht 3 Geschoßen zzgl. Dachgeschoß) im Grunde unverändert.

Zudem soll der im aktuellen Bebauungsplan vorgesehene, tatsächlich aber nicht vorhandene Fuß- und Radweg entfallen, nachdem zwischenzeitlich bereits eine entsprechende Verbindung über die Röcklbrunnstraße und anschließend über die Robinigstraße in Richtung

Norden eingerichtet wurde. Infolgedessen entfallen in diesem Bereich auch die bisherigen Baufluchtlinien.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert:

Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-Süd 8/G1“

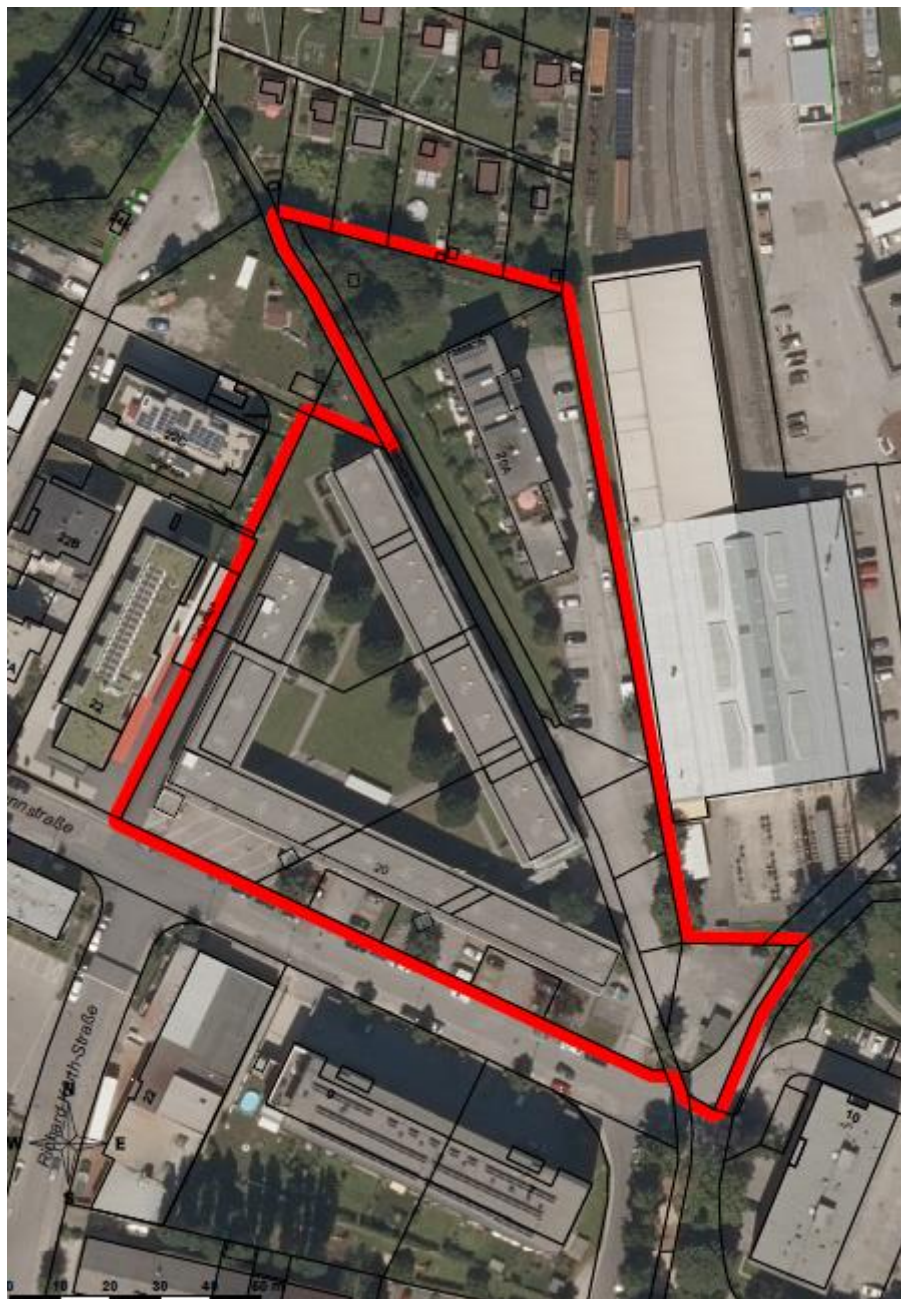


Abb. Planungsgebiet (Quelle: Luftbild 2020, Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplan)

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.

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:

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-Süd 8/G1“ seit 21.11.1998 in Wirksamkeit.

Inhaltlich sieht dieser Bebauungsplan eine GFZ von 0,9, eine Bauhöhe von 3 Geschoßen zuzüglich Dachgeschoss und einen Wohnanteil von 50 % - 100 % vor.

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Im Zuge der Projektentwicklung wurden nachstehende Entwicklungsziele definiert, die mittels Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 vom 5.11.2024 (ON 13) sichergestellt werden sollen:

Neu geschaffenes Bebauungspotenzial

Auf Basis der zum Zeitpunkt der Projektentwicklung (noch) gültigen Weisung vom 22.2.2021 (Bürgermeister-Stellvertreterin a.D. Dr. Barbara Unterkofler, LL.M.) ist bei verbesserten Bebauungsgrundlagen, ab einer Dichteerhöhung von ca. 300 m² BGF, eine Raumordnungsvereinbarung nach § 18 ROG 2009 abzuschließen.

Bauplatzgröße 7403 m²

GFZ 1,1 lt. BPL-Entwurf

8.143,30 m² BGF

GFZ 0,9 lt. rechtswirksamen BPL

6.662,70 m² BGF

Neu geschaffenes Bebauungspotenzial

1.480,60 m² BGF

Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan erhöht sich somit das neu geschaffene Bebauungspotential im Planungsgebiet um mehr als 300 m². Daher wurde gemäß Weisung des (seinerzeitigen) Bürgermeisters und des (seinerzeitigen) Ressorts ein Raumordnungsvertrag nach § 18 ROG 2009 abgeschlossen (ON 13), der von der Grundeigentümerin bereits einseitig unterfertigt wurde.

Das neu geschaffene Bebauungspotenzial beträgt rund 1.480,60 m², davon sind 75 % (mind. 1.110,00 m² BGF) als geförderte Mietwohnungen, in Form von Studentenwohnungen oder betreutem Wohnen, zu errichten.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 17.7.2024 kundgemacht (114. Kundmachung, Jahrgang 2024) und der Entwurf vom 1.8.2024 bis einschließlich 29.8.2024 öffentlich aufgelegt.

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 7) informiert.

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

Von der Grundstückseigentümerin wurde die ROG Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 vom 5.11.2024 unterzeichnet, mit der die Errichtung von geförderten Mietwohnungen, in Form von Studentenwohnungen oder betreutem Wohnen, sichergestellt wird.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen und der Beurteilung des Projektes durch die Planungsvisite wurde die vorgesehene Erhöhung der Bebauungsdichte als auch die Einfügung des Bauvorhabens in die bestehende Struktur eingehend überprüft und sichergestellt.

Die geplante Bebauung kommt dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland nach.

Die Änderung steht auch im Einklang mit dem Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 - der Schaffung von neuem Wohnraum, Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt, Siedlungsentwicklung nach innen, Vermeidung von Zersiedelung, Sicherung und Ausbau des Wirtschaftsstandortes Salzburg.

Ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan („Erweitertes Wohngebiet“) liegt nicht vor und die bisherige bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen 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. Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsgrundlagen

Es wird eine Grenzlinie zwischen Teilgebiet A und Teilgebiet B festgelegt, welche zwischen einzelnen unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen differenziert.

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

Der Verlauf der Straßenfluchtlinie und der Gemeindestraße (Röcklbrunnstraße) wird vom rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

5.4. Baufluchtlinien (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie zur Röcklbrunnstraße wird vom rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen und im südöstlichen Bereich (Röcklbrunnstraße und Weg Gst. 148/4) dem projektierten Zubau angepasst.

5.5. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Zur nordöstlichen Bauplatzgrenze wird eine Baugrenzlinie entlang des projektierten Zubaus festgelegt. Die Zustimmung zur Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes durch den betroffenen Grundstückseigentümer liegt vor (ON 10).

5.6. Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Im Teilgebiet B wird die Bebauungsdichte gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-Süd 8/G1“ mit einer GFZ von 0,9 auf 1,1 erhöht.

Die höchstzulässige Bebauungsdichte im Teilgebiet A verbleibt gegenüber dem aktuellen Rechtsstand unverändert.

5.7. Nutzung von Bauten (§ 60 Abs 1 ROG 2009)

Der Anteil der Wohnnutzung wird für das Teilgebiet A und B aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert übernommen.

5.8. Bauhöhen (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Für das Planungsgebiet und den laut Projektentwurf vorliegenden Zubau werden unterschiedliche Höhenzonen festgelegt. Diese beziehen sich auf den dargestellten Höhenmesspunkt, der als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen das Niveau von 429,00m Meereshöhe über Adria ausweist.

Es werden folgende Höhenzonen festgelegt:

Teilgebiet A:

Höhenzone (FH/GH/TH): 16,00m

Teilgebiet B:

Höhenzone 1 (FH/GH/TH): 13,00m

Höhenzone 2 (FH/GH/TH): 19,20m

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie technische Aufbauten dürfen unter den textlich im Planentwurf angeführten Bedingungen darüber hinaus errichtet werden.

5.9. Deklarative Eintragungen

Das im Planungsgebiet verordnete Grünland (§ 36 ROG 2009) wird deklarativ dargestellt.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Änderungen gegenüber dem Auflageexemplar

Seitens der MA 5/03 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:

1. Die Röcklbrunnstraße als Gemeindestraße wird bis zur Straßenachse in das Planungsgebiet des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. dargestellt.
2. Obwohl momentan nicht projektiert, soll außerhalb der Höhenzonen eine (nachträgliche) Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen zumindest ermöglicht werden.

8. Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 19 / G1“ entsprechend der planlichen Darstellung ON 11 für den Bereich Röcklbrunnstraße 20, Gst. 145/16 u.a., KG Gnigl, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter i.V.:
Dipl.-Ing. Michael Buttler

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

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Die Stadträtin:
Anna Schiester, MA

Beilagen: 2

- Bebauungsplan der Grundstufe „SCHALLMOOS-SÜD 19 / G1“
- 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>