STADT : SALZBURG

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)
05/03/30444/2024/022 4.7.2025

Betreff
Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe „UM- UND NEUBAU SCHWARZSTRASSE 35 - 1 / E1"
Bereich Schwarzstraße 35 und Elisabethkai 36
Gst. 1006, 1008/1 und 1008/2, alle KG Salzburg
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet liegt in der Innenstadt im Stadtteil „Neustadt" zwischen Schwarzstraße und Elisabethkai und grenzt im nördlichen Bereich an die Markus-Sittikus-Straße. Es umfasst insgesamt ca. 14.020 m², wovon ca. 4.880 m² auf die umliegenden Gemeindestraßen entfallen. Die Projektfläche selbst umfasst ca. 9.145 m².

Das Areal in prominenter Lage zwischen der Salzach und dem Kurgarten befindet sich innerhalb der Altstadt-Schutzzone II bzw. in der Pufferzone der UNESCO Welterbestätte „Historisches Zentrum der Stadt Salzburg" und grenzt direkt an letztere an.

Die Liegenschaft an der Adresse Schwarzstraße 35, bestehend aus den Grundstücken 1006, 1008 1/ und 1008/2, alle KG Salzburg, ist bebaut und derzeit mit Nutzungen belegt, welche sich gegenseitig ergänzen.
Die Gebäudestruktur besteht aus einer privaten Volksschule, einem Verbindungsbau mit Kapelle, der privaten Bildungsanstalt für Elementarpädagogik Salzburg (kurz: BAfEP Salzburg) inklusive Kolleg und Praxishort, einem Praxis-Kindergarten und einer Turnhalle. Diese Bildungseinrichtungen werden derzeit noch von dem Verein eines Ordens getragen und erhalten, jedoch wurde bereits im März 2019 seitens des Ordens angekündigt, dass sie sich in fünf Jahren aus Salzburg zurückziehen wollen, um die Trägerschaft zu übergeben. Dies aufgrund des fehlenden Nachwuchses und fehlendem Geld, um die älteren Mitschwestern zu pflegen und die Altersversorgung zu gewährleisten.

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004



Abb. 1: Orthofoto aus 2024 mit eingetragenem Projektgebiet, Quelle: Magis

Im nördlichen Teil (Bauteil A) sollen künftig Wohnungen sowie Gewerbeflächen neu errichtet werden. Im südlichen Teil (Bauteil B) bleiben die gründerzeitlichen Bestandsgebäude an der Schwarzstraße 35 bestehen bzw. werden spätere Anbauten zum Teil rückgebaut und für Wohnnutzungen adaptiert.
Ebenso bestehen bleibt die Kapelle, in dieser ist ein Café geplant.

Insgesamt sollen ca. 130 Wohnungen entstehen. Es wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca 70 m² ausgegangen. Die geplante Gesamtgeschoßfläche beträgt ca. 14.970 m². Es sollen laut Bauwerber leistbare Mietwohnungen errichtet werden.
In den Erdgeschoßbereich des Altbaues wird ein Kindergarten für vier Gruppen integriert.

Das gegenständliche Projekt wurde der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK) vorgestellt und von dieser letztlich positiv beurteilt.

Auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans der Grundstufe „Schallmoos-Neustadt 10/G1" wäre das vorliegende Projekt nicht umsetzbar, da dieser die bestehenden Strukturen der Schulbauten sehr konkret festschreibt.
Auf Anregung des Bauwerbers wurde daher projektbezogen ein Verfahren zur Aufstellung eines erweiterten Bebauungsplans der Grundstufe eingeleitet.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

- Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-Neustadt 10/G1"



Abb. 2: Verortung der Bestandsbauten, Quelle: Planungsbüro

1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Das anlassgebende Projekt wird seitens der SVK wie folgt umschrieben:

„Baufeld A:

Der nördliche Teil des Areals soll mit einer U-förmigen, zum Kai hin offenen Randbebauung realisiert werden, die von der Markus-Sittikus-Straße und vom Kai abrückt, um den Baubestand zu erhalten. Die Ausrichtung der Randbebauung erfolgt orthogonal zur Salzach, wie dies auch bei den gründerzeitlichen Bestandsbauten der Fall ist. Die Flucht der Auerspergstraße wird an der Hofseite des südlichen Schenkels aufgenommen.

Die U-förmige Bebauung setzt sich aus vier massiven Einzelbauten zusammen, die durch drei Zwischenbauteile mit durchlaufenden Balkonen verbunden sind. Die vier Einzelbauten weisen Steildächer auf, die in Form von zusammengesetzten Walmdächern konzipiert sind und einen Graben im Bereich der Mittelmauern bilden. Die geneigten Dächer sollen einen leichten Dachüberstand im Bereich der Traufen aufweisen. Die schmalen Zwischenbauteile sind mit Flachdächern vorgesehen und sollen in Teilbereichen als Gemeinschaftsterrassen genutzt werden. Die beiden zur Salzach orientierten Baukörper sollen vier Geschoße aufweisen, während die an der Schwarzstraße gelegenen Baukörper fünfgeschossig geplant sind. An der äußeren Kontur der U-förmigen Bebauung sollen die Freibereiche in Form von Loggien in die Baukörper eingeschnitten werden, während zum Innenhof und zur Salzach vorgelagerte Balkone angebaut werden sollen. Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sollen gestalterisch das Sockelgeschoß der höheren Baukörper an der Schwarzstraße bilden, wobei die Fassadenöffnungen noch nicht ausformuliert sind.
Die Tiefgarage wird weiterhin von der Markus-Sittikus-Straße erschlossen. Die Rampe der Garage ist dabei im Bereich des nordwestlichen Baukörpers integriert.

Baufeld B:

Die beiden gründerzeitlichen Bauten der Architekten Demel (1887) und Ceconi (1903) sowie die Kapelle von Architekt Schröck (1965) bleiben erhalten. Die Bestandsbauten werden durch zwei Neubauten ergänzt, die den Hof einfassen und dennoch eine breite Verbindung zur Salzach belassen. Die gründerzeitlichen Bauten stellen mit ihren markanten Dachkörpern die höchsten Erhebungen dar, während die beiden Neubauten ein Vollgeschoß darunter ihren Abschluss finden. Die Kapelle ist als Sonderbau zwischen der großzügigen Freifläche in Achse der Auerspergstraße und der Verbindung Hof / Kai freigestellt und wird mit einem eingeschoßigen Fugenbauteil an den östlich gelegenen Neubau angeschlossen. Der Neubau an der Salzach reagiert mit einem hochgezogenen Erschließungskern auf die Kapelle mit dem aufgesetzten Glockenturm und markiert gemeinsam mit ihr den salzachseitigen, etwa 11,5 Meter breiten Zugang zum Hof. Der bestehende Hauptzugang des Stöckls bildet die ostseitige Anbindung des Hofes von der Schwarzstraße. Der Hof wird auf das Bodenniveau des Hochparterres angehoben und treppt sich zum Kai im Bereich der westlichen Verbindung ab. Der Südtrakt des Ceconi-Baus wird im Erdgeschoß und in Teilbereichen des Untergeschoßes zur Unterbringung eines viergruppigen Kindergartens verwendet. Hofseitig ist ein eingeschoßiger Anbau für den Kindergarten vorgesehen, dessen Dach als Teil der Erschließung und als Freifläche für die darüber liegende Wohnnutzung dient. Die südliche Gartenfläche des Areals bleibt unbebaut erhalten und wird als Freifläche für den Kindergarten genutzt. Eine grüne Rampe zur Erschließung des Gartens vom Hochparterre und eine partielle Gartenabsenkung zur Belichtung und Erschließung des Untergeschoßes sind vorgesehen. Die gründerzeitliche Treppe bleibt in diesen Geschoßen erhalten und dient der internen Erschließung des Kindergartens. Die Wohnungen werden mit offenen Laubengängen samt individuellen Freiplätzen vom Hof her aufgeschlossen. Zur Schwarzstraße und an den reich gestalteten Bestandsfassaden können dadurch Balkonanbauten vermieden werden. (…)

Künftig soll am Areal eine oberirdische Baumasse von 49.962m³ entstehen bzw. bestehen bleiben, die sich zu 45% auf das Baufeld A und zu 55% auf das Baufeld B verteilen soll. Die oberirdisch bebaute Fläche wird sich nach dem Umbau um einen Prozentpunkt auf 36% der Grundstücksfläche verringern."

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 der Landeshauptstadt Salzburg weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Erweitertes Wohngebiet" mit den Kenntlichmachungen „Schulen" und am Salzachufer „Schutz von Lebensräumen" und „Hochwasserabflussgebiet HQ 100" aus. Der Bereich nördlich der Schwarzstraße ist als „Stadt- und Ortskernbereich" gekennzeichnet.

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Schallmoos-Neustadt 10/G1" seit 1.4.2000 in Wirksamkeit.
Es ist keine bauliche Ausnutzbarkeit im Sinne des § 56 ROG 2009 für den gegenständlichen Bereich festgelegt. Die Bebaubarkeit wird durch eine Bauhöhe (4 Vollgeschoße plus ein mögliches Dachgeschoß) sowie durch Bauflucht- und Baugrenzlinien determiniert. Die Bauflucht- und Baugrenzlinien bilden im groben die Umrisse der jetzigen Bestandsbauten am Areal ab. Weiters sind die Straßenfluchtlinien und der Verlauf der Gemeindestraßen (Schwarzstraße, Elisabethkai und Markus-Sittikus-Straße) definiert.

2.2. Bestandserhebung

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

In weiten Teilen zeigt die „Neustadt" eine homogene Bebauungsstruktur aus geschlossenen Blockrandbebauungen mit 3-5 Vollgeschoßen, die sich Richtung Gabelsbergerstraße und

Bayerhamerstraße zunehmend in eine Einzelhausstruktur auflöst.
Der gegenständliche Bereich ist von einer differenzierten Struktur geprägt: Auf der gegenüberliegenden Seite der Schwarzstraße befindet sich der großvolumige Gebäudekomplex des Paracelsus-Bades samt Kurhaus und der Universität Mozarteum mit Sonderformen in Bauplastik und Baumasse. Daneben reicht der Mirabellgarten bis zur Schwarzstraße heran und wird derzeit durch einen Grünbereich im Süden der Liegenschaft zum Teil visuell an die Salzach geführt.
Die Uferpromenade fasst den Raum nach Westen ein. Die Durchgrünung der Bauten entlang der Salzach sorgt für eine besondere Lebensqualität in urbane Atmosphäre. Die gründerzeitliche Stadtstruktur wird durch private Freiräume unterstützt.

Die Liegenschaft wird stark geprägt durch den intensiven Verkehr auf der Schwarzstraße, von dem die gesamte Ostseite beeinflusst ist, was eine entsprechende bauliche Reaktion notwendig macht.
Der Bestandsbau aus den 1960er Jahren verschließt über eine Länge von ca. 135 m den Durchblick zur Salzach. Die Erlebbarkeit des Flusses und das Wechselspiel zwischen Bebauung und Durchgrünung sind in diesem Bereich derzeit unterbrochen und werden durch das vorliegende Projekt wieder gestärkt.

2.3. Projektunterlagen

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Projektunterlagen sind unter ON 2 dokumentiert.



Abb. 3: Lageplan mit Dachdraufsicht, Baufeld A (Neubau) & Baufeld B (Bestand mit Ergänzungen), Quelle: Planungsbüro

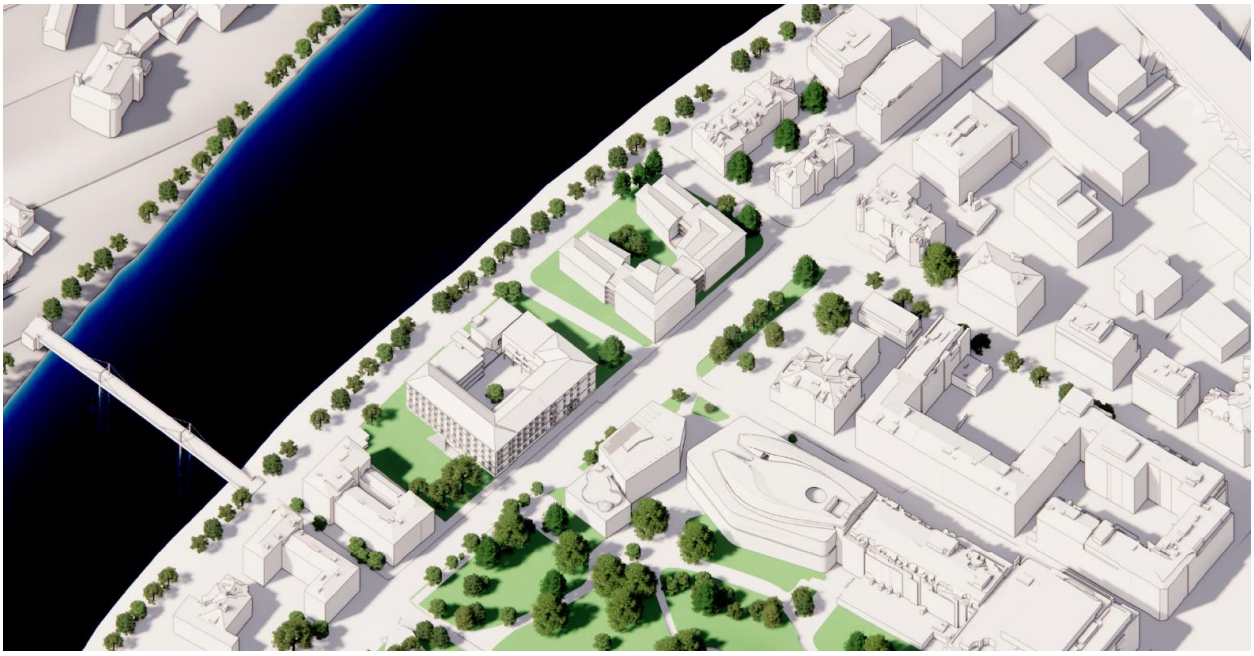


Abb. 4: 3D-Modelierung mit städtebaulicher Setzung, Quelle: Planungsbüro



Abb. 5: Schnittansicht, Blick vom Elisabethkai, Quelle: Planungsbüro



Abb. 6: Ansicht Ost – Neubau Schwarzstraße, Quelle: Planungsbüro

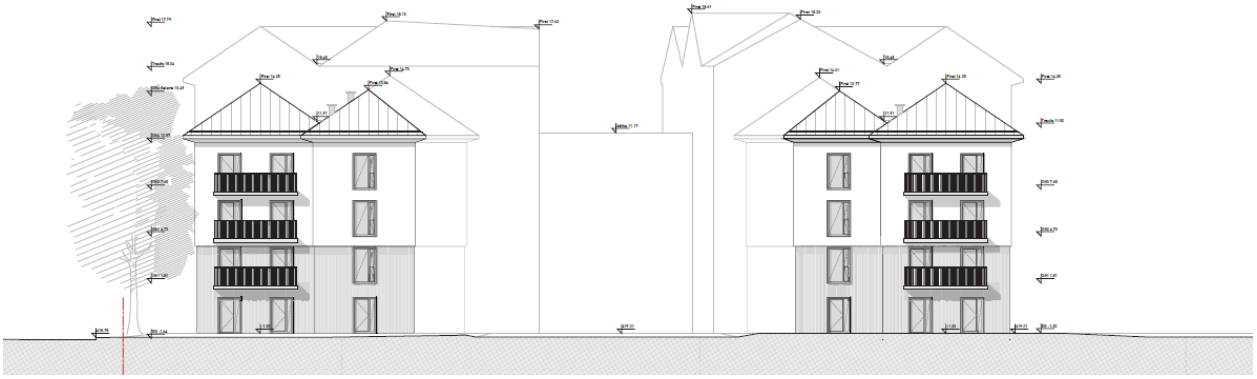


Abb. 7: Ansicht West – Neubau Elisabethkai, Quelle: Planungsbüro

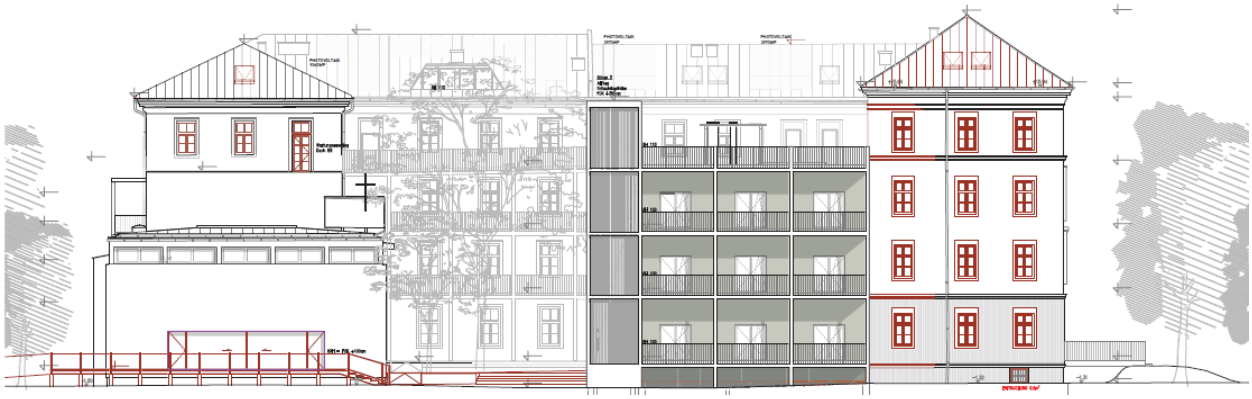


Abb. 8: Ansicht West – Bestandsbauten mit Kapelle und ergänzendem Neubau Elisabethkai, Quelle: Planungsbüro

2.4. Freiraumkonzept

Zur Ausarbeitung eines hochwertigen Freiraumkonzeptes wurde vom Bauträger ein Landschaftsplanungsbüro beauftragt. Das Konzept sieht vor, die prägenden Bestandsbäume im zentralen Bereich in der Verlängerung der Achse Auerspergstraße zu erhalten und hier eine großzügige, öffentlich nutzbare Grünanlage zu gestalten. Der bereits durch die Volksschule genutzte Spielbereich im südlichen Teil wird für eine Kindergartennutzung angepasst und mit Pflanz- und Möbelelementen ergänzt. Den dritten Bereich bildet die Spiel- und Aufenthaltsanlage im Herzen des Wohnneubaues. Abgerundet wird das Konzept mit einer Baumallee entlang des Elisabethkais und der Markus-Sittikus-Straße.

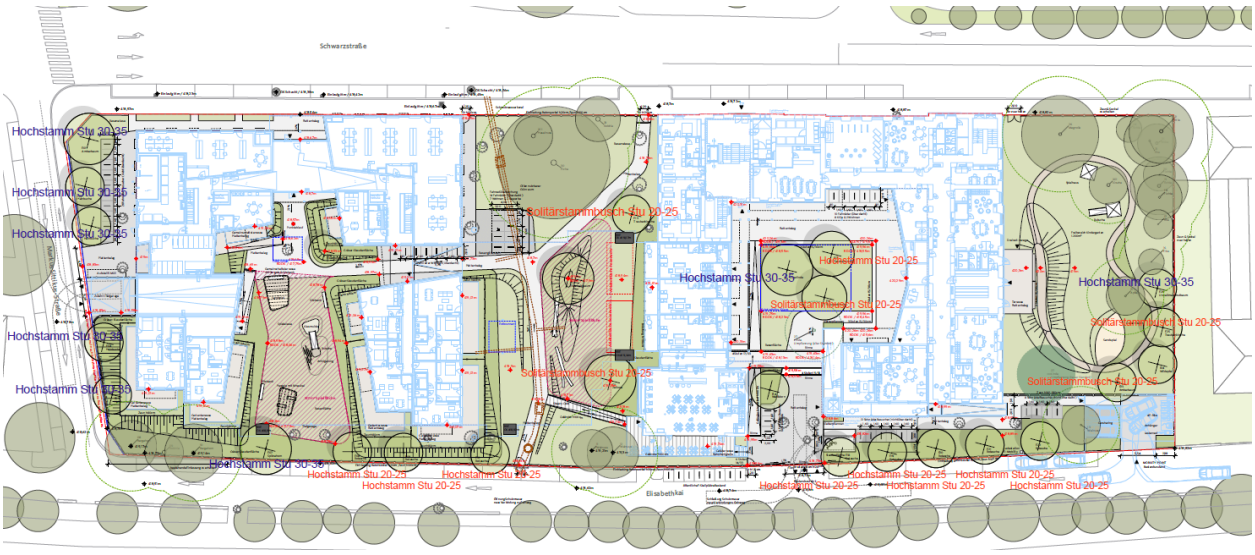


Abb. 9: Freiraumplanung auf Erdgeschoßebene, Quelle: Landschaftsplanungsbüro

2.5. Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK)

Eine Nachverdichtung bzw. verbesserte Bebauungsbedingungen waren nicht Gegenstand des Projekts, weshalb keine Verpflichtung zum Abschluss einer Raumordnungsvereinbarung gemäß den Vorgaben zur aktiven Bodenpolitik laut Weisung der ehemaligen Bgm.-Stv^{in}. Dr. Barbara Unterkofler und des Bgm. a.D. DI Harald Preuner gegeben war (siehe dazu sogleich auch 2.6).
Demnach war auch kein Wettbewerbsverfahren verpflichtend durchzuführen, sodass die städtebaulichen und architektonischen Vorgaben seitens der SVK ausgearbeitet und beschlossen wurden. Raumplanerische Vorgaben betreffend den Erhalt von relevanten Bestandsbäume und die Mobilität wurden seitens des Fachamtes ergänzt.

Im Rahmen einer vorgelagerten Bürger*innenbeteiligung wurde ein Qualitäten-Katalog ausgearbeitet (siehe ON 30) und dieser samt den stadtplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen der SVK an den Projektentwickler übermittelt.

Im Vorfeld der Planungen wurde durch das Bundesdenkmalamt (BDA) bestätigt, dass keine Denkmalwürdigkeit betreffend die Bestandsbauten vorliegt (siehe ON 31).

Im Juni 2022 wurde vom Projektentwickler eine städtebauliche Untersuchung beauftragt und das Ergebnis der SVK vorgestellt.

In der 1283. Sitzung am 12.4.2023 wurde die grundsätzliche städtebauliche Setzung, als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, seitens der SVK positiv bewertet (Auszug aus dem Protokoll unter ON 5):

„Zusammenfassend besteht zur städtebaulichen Konzeption aus Sicht der Altstadterhaltung kein Einwand, da die typischen Strukturen und Charakteristika der Uferbebauung aufgenommen werden und die wesentlichen Bestandsbauten am Areal erhalten bleiben. Mit der Neuordnung der Liegenschaft wird die städtebaulich untypische, über achtzig Meter lange Verbauung an der Salzach behoben."

In der 1296. Sitzung am 18.10.2023 wurden weitere architektonisch übergeordnete Parameter seitens der SVK freigegeben:

„Die im Zuge der Befassung vom 23.8.2023 formulierten Anregungen für die Neubauten des Baufeldes A (fünfgeschossiger Bau an der Schwarzstraße mit einer etwas niedrigeren Fassadenhöhe), sind aus Sicht der Sachverständigenkommission erfüllt, sodass zu dieser Planung in der vorliegenden Darstellungstiefe kein Einwand besteht."

„Für das Baufeld B (…) ist grundsätzlich eine äußere Gestalt erzielbar, die sich gemäß den gesetzlichen Kriterien allgemein harmonisch in das Stadtbild einfügt."

Vor der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanentwurfs wurde dieser der SVK zur Stellungnahme übermittelt. Am 22.11.2024 erfolgte die Rückmeldung an die MA 5/03 (ON 7) und wurde in mehreren Punkten die Notwendigkeit einer Anpassung gesehen:

- Die Höhenfenster würden zu wenig Bezug auf den Entwurf mit überwiegend geneigten Dächern nehmen.
- Die Baufluchtlinien sollten die Baukörper enger definieren.
- Angrenzend an den Mobility-Point solle ein weiterer Baum vorgesehen werden.
- Die Möglichkeit des Überragens der Dachkörper durch PV-Anlagen sei dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 nicht vereinbar.

Am 7.2.2025 wurde demzufolge ein überarbeiteter Entwurf an die SVK übermittelt. Am 11.3.2025 wurde rückgemeldet, dass bei den Trauf- und Gesimshöhen weiterhin zu viel Toleranz vorhanden und das Höhenfenster vor der Kapelle zur Salzach anzupassen sei. *„Bei Einarbeitung dieser Punkte besteht kein Einwand zu dem Bebauungsplanentwurf"* (siehe ON 26).

Die genannten Punkte wurden eingearbeitet und sind im Beschlussplan enthalten.

2.6. Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009

Eine Verpflichtung zum Abschluss einer Raumordnungsvereinbarung gemäß den Vorgaben zur aktiven Bodenpolitik gemäß vormaliger Weisung der ehemaligen Bgm.-Stv^{in}. Dr. Barbara Unterkofler und des Bgm. a.D. DI Harald Preuner als auch der diesbezüglich aktuell geltenden Weisung der Stadtregierung wird durch das gegenständliche Projekt nicht ausgelöst (siehe dazu bereits oben 2.5).

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wird die bebaubare Fläche durch Baugrenz- sowie Baufluchtlinien definiert und beträgt ca. 3.800 m² bei einer zulässigen Bauhöhe von 4 Geschoßen plus Dachgeschoß.
Das rechnerische Bebauungspotential auf dieser Basis beträgt ca. 15.200 m².

Das gegenständliche Projekt umfasst eine Gesamtgeschoßfläche von 14.970 m².
Eine Erhöhung der (rechnerisch möglichen) baulichen Ausnutzbarkeit erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht.

Auf Grundlage einer Verpflichtungserklärung der Eigentümer (siehe ON 27) wurde zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Salzburg (Schaffung von leistbarem Wohnraum und eines Kinderbildungs- und Betreuungsstandortes) eine Raumordnungsvereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 abgeschlossen (siehe ON 33). Gemäß dieser Raumordnungsvereinbarung wird bei 18 Wohnungen (im Altbau) für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der Vermietung vom Vertragspartner das Vergaberecht eingeräumt und für diese 20 Jahre beim Hauptmietzins auf die Verrechnung des Lagezuschlages (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG und § 16 Abs 3 und 4 MRG) verzichtet. In Summe umfasst diese Vereinbarung eine Wohnnutzfläche von rund 1.240m².
Weiters werden zur Sicherung des Kinderbildungs- und -betreuungsstandortes im Erdgeschoß ca 770m² für eine viergruppige Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtung errichtet.

2.7. Mobilitätskonzept

Aufgrund der Größe des Projektes, der Lage und der Nutzungen wurde vom Projektentwickler in Abstimmung mit den verkehrstechnischen Sachverständigen des Amtes ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet (ON 29):

<u>Tiefgaragenzufahrt</u>

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Zur Sicherung der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt Schwarzstraße/Markus-Sittikus-Straße, insbesondere im Hinblick auf die Abbiegespur in die Auerspergstraße, wurde die Lage der Tiefgaragenzu- und -abfahrt an der Markus-Sittikus-Straße situiert. Der Verkehrsfluss wird wie im Bestand beibehalten. Die Markus-Sittikus-Straße wird als Einbahn geführt und die Ausfahrt wird über den Elisabethkai und die Ernest-Thun-Straße abgewickelt. Die einzige bauliche Änderung im Straßenraum ist die Verbreiterung des südlichen Gehsteiges in der Markus-Sittikus-Straße von 1,51 m auf 2,0 m (zuzüglich 0,15 m Bordstein).

<u>Ruhender Kfz- und Fahrrad-Verkehr & Maßnahmen des Mobilitätsmanagements</u>

Zum einen erschwert die unmittelbare Nähe zur Salzach die technischen Bedingungen zur Errichtung einer Tiefgarage, zum anderen haben die Vorgabe der SVK zum Erhalt der gründerzeitlichen Bestandsbauten und der Erhalt der ortsbildwirksamen und erhaltenswerten Bestandsbäume den Handlungsspielraum zur Errichtung einer größeren Tiefgarage sehr stark eingeschränkt.

Daher wurde auf Grundlage eines Mobilitätskonzepts eines Verkehrsplanungsbüros bzw. einem weiteren verkehrsplanerischem Gutachten (ON 29) geprüft, ob eine Reduktion des Kfz-Stellplatzschlüssels fachlich begründet werden kann.

Mit dem Ergebnis, dass aufgrund des sehr guten Angebotes in puncto Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (5 Bushaltestellen in 100 m bis 300 m Entfernung), der vorhandenen guten Infrastruktur für Fußgänger:innen zur fußläufigen Versorgung und der als sehr gut zu bewertenden Lage an der höchstrangigsten Radhauptachse entlang der Salzach und

der unmittelbaren Erreichbarkeit der Innenstadt, sowie der Nähe zum Hauptbahnhof mit seinen umfangreichen Mobilitäts- & Versorgungsangeboten, diesem Standort eine sehr hohe verkehrstechnische Lagegunst attestiert werden kann.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird daher ein Kfz-Stellplatzschlüssel von 0,8 und je Wohnung empfohlen. Auf Grundlage der vorliegenden Projektunterlagen sind somit insgesamt 112 Kfz-Stellplätze erforderlich, davon sind 109 Kfz- Stellplätze in der TG vorgesehen (hiervon 5 für beeinträchtigte Personen; 105 sind den Wohnungen zugeordnet, 2 der Gastronomie und 2 der gewerblichen Nutzung). Weitere 3 Stellplätze sind oberirdisch, davon ist einer ein barrierefreier Stellplatz im Eingangsbereich des Kindergartens und zwei weitere sind für Car-Sharing-Fahrzeuge beim Mobility-Point vorgesehen. Die

Für die Radabstellplätze wird ein Stellplatzschlüssel von und 1,5 pro Wohnung empfohlen. Auf Grundlage der vorliegenden Projektunterlagen sind in Summe 273 geplant, davon sind 193 Fahrradabstellplätze im Gebäude vorgesehen und weitere 80 im Freien (davon 34 überdacht). Insgesamt sind 46 nicht überdachte Fahrradabstellplätze für Besuchende am Areal verteilt. Auf eine gute Qualität der Fahrradabstellplätze und eine einfache Zugänglichkeit wurde geachtet und im Mobilitätskonzept bzw. einem weiteren verkehrsplanerischem Gutachten (ON 29) eingegangen.

Ein weiterer Baustein zum Mobilitätsmanagement bzw. der Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens der zukünftigen Bewohnenden ist ein geplanter „Mobility Point". Dieser soll neben zwei E-Car-Sharing-Fahrzeugen (Kfz) auch ein Lastenrad und andere Mobilitätsangebote, wie z.B. Fahrrad-Korbanhänger, Fahrrad-Kinderanhänger, E-Scooter und E-Bikes, zur Verfügung stellen. Das Angebot soll auch für Personen nutzbar sein, die nicht im Objekt Schwarzstraße 35 wohnen oder arbeiten, wobei die Nutzer:innen der Anlage hierbei Vorrang bei der Buchung haben. Die Umsetzung und der Betrieb sollen durch einen externen Dienstleister erfolgen.

Zur Umsetzung des Mobility-Points wurde seitens des Bauträgers eine Absichtserklärung abgegeben (siehe ON 13).

Abgerundet wird das Ganze mit weiteren Maßnahmen des Mobilitätsmanagements, wie z.B. die getrennte Vergabe von Wohnungen und Kfz-Stellplätzen, die Bevorzugung von Mietenden ohne Auto und die Bewirtschaftung der Stellplätze, als auch die Vergabe einer kostenlosen ÖV-Jahreskarte bei Einzug, eine Mobilitätsberatung mit Willkommensmappe oder eine in der Anlage integrierten Radservicestation, wodurch der Stellplatzschlüssel von 0,8 für Autos und 1,5 für Fahrräder je Wohnung aus verkehrsplanerischer Sicht begründet wird.

2.8. Öffentlichkeitserklärung

Im Sinne des Masterplans „Gehen" und einer Stadt der kurzen Wege soll eine Durchwegung durch das Planungsgebiet in Verlängerung der Auerspergstraße in Richtung Salzach neu geschaffen werden. Diese Durchwegung ist als eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraßen mit einer Nutzungsbeschränkung auf Fußgänger („FW") festgelegt.
Zur rechtlichen Absicherung der dauerhaften öffentlich nutzbaren Privatstraße wurde seitens des Bauwerbers eine Öffentlichkeitserklärung nach dem § 40 Abs 1 lit a Salzburger Landesstraßengesetz 1972 unterfertigt (siehe ON 10 bzw. 5.11. unten).

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 20.12.2024 kundgemacht (190. Kundmachung, Jahrgang 2024) und erfolgte vom 8.1. bis einschließlich 5.2.2025.

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

Über die öffentliche Auflage wurden die umliegenden Bewohner zusätzlich per Postwurf und durch Aufstellung von A-Ständern in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (ON 9) informiert.

Des Weiteren wurden das Projekt und die Inhalte des aufgelegten Bebauungsplanentwurfes im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.1.2025 in der Bildungsanstalt für Elementarpädagogik (BAfEP) in der Schwarzstraße 35 vorgestellt und erläutert.

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 sind.

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.

Die Anregung des Bauwerbers gemäß § 52 Abs. 1 ROG 2009, mit dem Ersuchen um Erstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans der erweiterten Grundstufe ist unter ON 15 abgelegt.

Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan ist nicht gegeben.

Das REK 2007, Freiraumkonzept, trifft folgende Aussagen:

Im Plan „Grünes Netz":

- Der Elisabethkai entlang der Salzach ist ein bestehender Grünzug und Teil des Grünen Rings der Stadt. Diese Grünverbindung mit Erholungsweg ist zu sichern.

Im Bebauungsplan werden entlang des Elisabethkais und der Markus-Sittikus-Straße insgesamt 14 Bäume verordnet zur Ergänzung der bestehenden Allee und 5 Bestandsbäume mit einer Pflanzbindung festgeschrieben, um den Grünzug und den Grünen Ring zu sichern und diesen noch weiter auszubauen.

Das REK 2007, Siedlungs- und Ortsbildkonzept, trifft folgende Aussagen:

Im Entwicklungsplan „Bebauungsstruktur" ist

- als Leithöhe eine Bebauungshöhe von 3-5 Vollgeschossen festgelegt,
  für die Bebauungsstruktur eine „feine Körnung" als Ziel definiert.

Die ergänzenden Baukörper im Altbauteil (Baufeld B) weisen eine Bauhöhe von 3 Vollgeschoßen auf. Im Neubauteil (Baufeld A) sind vier- bis fünfgeschoßige Baukörper mit z.T. ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen, was dem Entwicklungsplan zur Bebauungshöhe entspricht. Das Ensemble im Baufeld A ist aus mehreren Einzelbaukörpern mit zurücksprin-

genden Verbindungsbauten konzipiert, wodurch die Gesamtkörnung in der Wahrnehmung aufgegliedert und fein- bis mittelgroß in Erscheinung tritt.

Im Entwicklungsplan „öffentlicher Raum" ist

- der Bereich als gesamtstädtisch bedeutsamer Straßenraum definiert.

Anhand der Situierung des Cafés und des Kindergartens zum Kai wird dieser öffentliche Raum entlang der Salzach belebt. Auch die Durchwegung vom Kai zur Schwarzstraße wertet den öffentlichen Raum auf und bietet die Möglichkeit des konsumfreien Verweilens und dient zudem der Schaffung von kurzen Wegeverbindungen.

Im Entwicklungsplan „halböffentliche und private Freiräume" ist

- für diesen Bereich der Erhalt und die Entwicklung öffentlich wirksamer Freiräume mit besonders hoher gestalterischer Bedeutung festgelegt.

Der Kindergarten-Spielbereich im Baufeld B wird erhalten und gestalterisch aufgewertet. Auch die Wahrnehmbarkeit dessen vom Kai wird gesteigert. Im Bereich der Wohnanlage Baufeld A wird ein zusätzlicher Spielplatz mit Innenhofcharakter mit einer landschaftsplanerisch anspruchsvollen Gestaltung errichtet, wodurch dem zuvor genanntem Ziel nachgekommen wird.

Die geplante Bebauung kommt dem Raumordnungsgrundsatz einer haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Bauland, nach. Mit der baulichen Entwicklung nach innen wird dem REK 2007 entsprochen.

Zur Verfolgung raumplanungsstrategischer Zielsetzungen im innerstädtischen Bereich einer durchmischten und belebten Sockelzone wird ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung verordnet. Im konkret vorliegenden Projekt sind im Erdgeschoßbereich zur Schwarzstraße Büroflächen und eine gastronomische Nutzung in der Kapelle vorgesehen.

Auf Grundlage der infrastrukturellen Bedarfserhebung der MA 2/02 – Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen wurde festgestellt, dass im gegenständlichen Gebiet der Bedarf für eine Kinderbetreuungseinrichtung gegeben ist. Der entsprechende Sprengel ist wiederum, was die schulische Versorgung anbelangt, durch die Volksschule Campus Mirabell gedeckt. Es besteht laut zuvor genanntem Fachamt also kein Bedarf für eine öffentliche Schuleinrichtung. Zur langfristigen Sicherung einer frühkindlichen Bildungseinrichtung ist im Bebauungsplan ein Anteil an mindestens 6% der Gesamtgeschoßfläche für eine Bildungseinrichtung vorgesehen. Dies entspricht bei gegebenem Bauplatz und den vorgesehenen Bebauungsgrundlagen der benötigten Fläche zur Errichtung eines 4-gruppigen Kindergartens.

Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird mit den gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Änderungen nicht gestört.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Die gegenständlichen Bebauungsgrundlagen wurden auf Basis der Baueinreichung AZ 30402/2024 (siehe Projektunterlagen unter ON 2) ausgearbeitet. Da dieses Verfahren (aus formalen Gründen) nicht weiterbehandelt werden konnte, ist seitens der Bauträger nunmehr am 2.7.2025 ein neues Bauansuchen gestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass sich in Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Projektänderungen ergeben haben, wenngleich angesichts des zeitlichen Ablaufs noch keine dezidierte planungsrechtliche Prüfung der Einreichunterlagen erfolgen konnte.

Da es sich um eine bebaute Grundfläche handelt, kann die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit unterbleiben (§ 51 Abs 2 Z 4 ROG 2009). Die mögliche Baumasse wird mittels projektbezogener Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der Bauhöhe limitiert.

Das Erfordernis von Aufbaustufen ist für das gesamte Planungsgebiet im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe – gemäß dem im Zeitpunkt der Aufstellung desselben gel-

tenden § 27 Abs 2 lit b ROG 1998 („Großprojekte") – festgelegt.
Diese Festlegung (nunmehr §§ 51 Abs 2 Z 6 iVm 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009) wurde in den Entwurf der erweiterten Grundstufe nicht übernommen. Dies, da sowohl ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe also auch ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ein konkretes Projekt zum Anlass haben, die Zuständigkeit für die städtebauliche und architektonische Begutachtung im Bereich der Altstadt-Schutzzone II aber ohnedies ausschließlich der SVK (nicht aber auch dem Gestaltungsbeirat) obliegt.

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

Die Straßenfluchtlinien und der Verlauf der Gemeindestraßen werden weitestgehend unverändert aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.
Im Bereich der Markus-Sittikus-Straße wird die Straßenfluchtlinie um ca. 25 cm südlich verschoben, um den vorhandenen Gehweg entsprechend zu verbreitern. Die Mündungen in die angrenzenden Straßen werden zugunsten der besseren Einsehbarkeit der Verkehrsteilnehmenden abgerundet.

5.2. Baufluchtlinien (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien werden projektbezogen festgelegt. Diese fallen im Bereich der Schwarzstraße weitgehend mit der Straßenfluchtlinie zusammen.

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

Zulässige Nutzungen nach Mindest- und Höchstanteilen, bezogen auf die Geschoßfläche:

- Anteil Gewerbenutzung: min. 4
- Anteil Bildungseinrichtung: min. 6

5.4. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Die Bauhöhen werden projektbezogen mittels 9 Höhenfenstern in Meter über Adria bezogen auf einen Fixpunkt (420,34 m üA auf Höhe des Hochparterres des gründerzeitlichen Bestandsbaues entlang der Schwarzstraße) sehr detailliert festgelegt.

Zur Sicherstellung der angestrebten Dachformen erfolgt weiters für die Höhenfenster 5, 7, 8 und 9 eine differenzierte Festlegung der First-, Traufen- und Gesimshöhen.

Das mit 2,00 m definierte Höhenfenster umfasst die außenliegende Fahrradüberdachung und den Austritt in den südlichsten Grünbereich als auch den Mobility-Point.

5.5. Fußweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. 12 ROG 2009)

Verlauf der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Privatstraßen mit einer Nutzungsbeschränkung auf Fußgänger („FW").

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

Die Anzahl der oberirdisch zulässigen Kfz-Stellplätze wird im Planungsgebiet auf 3 beschränkt. Hiervon ist einer als behindertengerechter Stellplatz im Vorbereich des Kindergartens bzw. der gastronomisch genutzten ehemaligen Kapelle und zwei Car-Sharing Stellplätze beim südlich gelegenen Mobility-Point (BF3) vorgesehen.

5.7. Aus- und Einfahrt (Spitze in Fahrtrichtung) (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)

Zum Anfahren der zuvor unter 5.6. genannten drei Oberflächenstellplätze für Pkw über den Elisabethkai und der Tiefgarage über die Markus-Sittikus-Straße sind entsprechend drei Ein- und Ausfahrten verordnet.

5.8. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Erhaltung von Grünbeständen wurde im südlichen Planungsgebiet festgelegt. Hier soll der derzeit bereits bestehende Garten als Kinderspielbereich erhalten werden. Dieser Grünbereich stellt eine wichtige Verbindung der Grünachse vom Kurgarten bis zum Salzachufer dar.

5.9. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt 20 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.

Zusätzlich zu den 20 vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind gemäß Freiraumplan (ON 2) noch weitere Baumpflanzungen und diverse Anpflanzungen von Sträuchern, Gräsern und Stauden vorgesehen.

5.10. Besondere Festlegungen

- Besondere Festlegung BF 1:

  Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen
  In den entsprechend markierten Bereichen ist die Anlage einer Grünfläche vorgeschrieben. Eine Unterbauung (Tiefgarage, Keller udgl.) ist bei einer Mindestaufbauhöhe von 70 cm und im Bereich der Baumpflanzungen von 100 cm zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen, von Fahrradabstellanlagen, von Platzgestaltungen mit Gartenmöblierungen sowie technisch erforderliche Anlagen. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.
  Die markierten Bereiche bilden die wesentlichen prägenden gestalteten Grünflächen laut der projektbezogenen Landschaftsplanung (ON 2) ab.

- Besondere Festlegung BF 2:

  Gemäß § 38 Abs 3 BauTG 2015 werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätzen (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015) gemäß dem Mobilitätskonzept (ON 29) wie folgt festgelegt (siehe hierzu oben 2.7.):

  - KFZ – Stellplätze für Wohnbauten:
    0,8 Stellplätze je Wohnung
  - Fahrrad – Stellplätze für Wohnbauten:
    1,5 Stellplätze je Wohnung

- Besondere Festlegung BF 3:

  Bereich für Mobilitätsverleih-Angebote:
  2 PKW, 1 Lastenrad, 1 Fahrradanhänger, 4 E-Fahrräder und 2 Scooter

  Der laut Mobilitätskonzept (ON 29) beschriebene Mobility-Point wurde aus zwei Gründen an genau dieser Position verortet. Zum einen wurde dieser Standort im Sinne der Verträglichkeit mit dem Ortsbild seitens der SVK mitgetragen, zum anderen ist der Mobility-Point an dieser Stelle öffentlichkeitswirksam, sodass zum einen diese Art von Wohnen mit Sharing-Angeboten in der öffentlichen Wahrnehmung verstärkt wird. Langfristig soll in der Stadt vermehrt auf Sharing-Angebote umgestiegen werden bzw. die Beliebtheit dieser erhöht werden. Des Weiteren kann das Sharing-Angebot an dieser Stelle für die Allgemeinheit leicht zugänglich gemacht werden, für den Fall, dass die dort angebotenen Fortbewegungsmittel seitens der Bewohnenden der Wohnanlage nicht ausgebucht sind.

5.11. Darüberhinausgehende deklarative Eintragungen

Dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraßen (Erklärung nach § 40 Abs 1 lit a Salzburger Landesstraßengesetz 1972: ON 10). Siehe hierzu 2.8. und 5.5.).

6. Einwendungen

Es wurden insgesamt vier Einwendungen (ON 17, ON 18, ON 19 und ON 21, Einwender:innen 1 - 4) eingebracht. Die vierte Einwendung ist außerhalb der Frist einlangte, wird jedoch der Vollständigkeit halber ebenfalls behandelt.

Die Einwendungen werden in verkürzter und nicht wortgetreuer Form wiedergegeben, der exakte Wortlaut ist im Akt einsehbar.

6.1. Einwendung 1 (ON 17)

Einwendungsinhalte:

- Die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgaragen soll in die Schwarzstraße verlegt werden.
- Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen über die Markus-Sittikus-Straße und den Elisabethkai in die Ernest-Thun-Straße gefährde Radfahrende am Kai.
- Der Elisabethkai sollte zu einer Fahrradstraße erklärt werden.
- Die Gesamtanzahl an Kfz-Stellplätzen überhaupt und ohne Besucherstellplätze wird als zu knapp berechnet erachtet, was zu Parkplatz- & Verkehrschaos in der Gegend sorgen würde.
- Die Traufhöhe im nördlichen Bereich erscheine etwas zu hoch. Bei eigener Anfrage der Einschreiterin bei der SVK um Erhöhung der Traufenhöhe, hieß es, man dürfe nicht höher bauen. Es hieß, so etwas wie bei der Schwarzstraße 43 würde man nie wieder genehmigen. Nun werden 5 Vollgeschoße + DG erlaubt und das über 18 m.
- Die hier angedachte massive Bebauung schade dem Stadtbild. Die bestehende Form werde überhaupt nicht beachtet und erhalten. Dies wäre laut der SVK eigentlich immer bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, zugunsten der Verkehrsberuhigung das Projekt um einige Wohnungen zu reduzieren, die Traufhöhen niedriger anzusetzen und eine geringere Bebauungsdichte an der Salzach zu entwickeln.

Stellungnahme des Amtes:

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden von einem verkehrstechnischen Büro mehrere Erschließungsvarianten geprüft:

- Variante 1:
  Garagenein- und -ausfahrt in der Markus-Sittikus-Straße mit bestehender Einbahn und Ausfahrt über den Elisabethkai und die Ernest-Thun-Straße
- Variante 2:
  Garagenein- und -ausfahrt in der Markus-Sittikus-Straße mit Aufhebung der Einbahnführung und einer geregelten Anbindung an die Schwarzstraße mit VLSA-Steuerung
- Variante 3:
  Garagenein- und -ausfahrt in der Markus-Sittikus-Straße mit Aufhebung der Einbahnführung bis zur Garageneinfahrt und einer geregelten Anbindung an die Schwarzstraße mit VLSA-Steuerung

Aus verkehrstechnischer Sicht des Amtssachverständigen wurde zur Gewährleistung der Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt Schwarzstraße/Markus-Sittikus-Straße die Variante 1 als Erschließung vorgegeben.

Eine unmittelbare Gefährdung von Radfahrenden am Elisabethkai aufgrund des geplanten Projektes wird weder seitens des Verkehrsplanungsbüros noch des Amtssachverständigen festgestellt.

Der Elisabethkai ist bereits als Fahrradstraße verordnet. Die Benützung ist ex lege für Kfz nur für Ziel- und Quellverkehr zulässig. Ein komplettes Fahrverbot für Kfz ist derzeit nicht

angedacht bzw. wäre die Erreichbarkeit der dortigen Adressen (HNr 32 bis 36) dann nicht mehr gegeben. Darüber hinaus sind straßenpolizeiliche Verordnungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde von einem Verkehrsplanungsbüro ein umfangreiches Mobilitätskonzept ausgearbeitet, welches die induzierten Mobilitätsaufkommen und -bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer:innen berücksichtigt. Ein auf den Bedarf der Nutzer:innen abgestimmter Kfz- und Rad-Stellplatzbedarf wurde ausgearbeitet. Aufgrund der optimalen fußläufigen Erreichbarkeit von wichtiger Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen (Innenstadt, Bahnhof, Neustadt), der sehr guten Anbindung an Angebote des Öffentlichen Verkehrs und an das hochrangige Radnetz bzw. der Lage an der hochrangigen Radhauptachse entlang der Salzach wird ein Kfz-Stellplatzschlüssel von 0,8 bzw. Rad-Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohnung fachlich begründet.

Darüber hinaus ist ein „Mobility Point" geplant. Dieser soll neben zwei E-Car-Sharing-Fahrzeugen (Kfz) auch ein Lastenrad und andere Mobilitätsangebote, wie z.B. mietbare Fahrrad-Korbanhänger, Fahrrad-Kinderanhänger, E-Scooter und E-Bikes, zur Verfügung stellen. Das Angebot soll auch für Personen nutzbar sein, die nicht im Objekt Schwarzstraße 35 wohnen oder arbeiten, wobei die Nutzer:innen der Anlage Vorrang bei der Buchung haben. Die Umsetzung und der Betrieb sollen durch einen externen Dienstleister erfolgen. Ergänzend dazu sind weiteren Maßnahmen des Mobilitätsmanagements, wie z.B. die getrennte Vergabe von Wohnungen und Kfz-Stellplätzen, die Bevorzugung von Mietenden ohne Auto und die Bewirtschaftung der Stellplätze, als auch die Vergabe einer kostenlosen ÖV-Jahreskarte bei Einzug, eine Mobilitätsberatung mit Willkommensmappe oder eine in der Anlage integrierten Radservicestation, geplant.

In Summe sind bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8 insgesamt 112 Kfz-Stellplätze geplant. Davon sind 109 Kfz- Stellplätze in der TG vorgesehen (hiervon 5 für beeinträchtigte Personen; 105 sind den Wohnungen zugeordnet, 2 der Gastronomie und 2 der gewerblichen Nutzung) und weitere 3 Stellplätze oberirdisch im Freien. Davon ist einer ein barrierefreier Stellplatz im Eingangsbereich des Kindergartens und zwei weitere für Car-Sharing-Fahrzeuge beim Mobility-Point.

Besucherstellplätze für Kfz sind am Projektareal nicht vorgesehen. In ca. 50 m, 150 m und 300 m fußläufiger Entfernung befinden sich drei öffentliche Parkgaragen. Des Weiteren befinden sich in 100 m bis 300 m Entfernung 5 Haltestellen des öffentlichen Nah- (städtisch) und Regionalverkehres (ÖPNRV). Aus verkehrsplanerischer und -politischer Sicht ist ein erhöhtes Angebot an Kfz-Besucherstellplätzen am Projektareal nicht zielführend, da dies zu einem erhöhten Kfz-Verkehrsaufkommen, wie vom Einschreiter befürchtet, führen würde.

In der Markus-Sittikus-Straße wird in den Spitzenstunden ein durch das Projekt induziertes zusätzliches Kfz-Verkehrsaufkommen von rund 12 bis 20 Kfz-E/h prognostiziert, was im bestehenden öffentlichen Straßennetz und an den nächsten Knoten (Schwarzstraße) leistungsfähigkeitsmäßig abgewickelt werden kann.

Im „Siedlungs- und Ortsbildkonzept" des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK 2007) der Stadt Salzburg ist das Projektareal der Innenstadt zugeordnet und sieht im Entwicklungsplan „Bebauungsstruktur" eine „Leithöhe" von 3-5 Vollgeschoßen bei einer „feine Körnung" vor.

Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht eine Bauhöhe von 4 Vollgeschoßen (plus Dachgeschoß) sowie eine zeilenhafte Bebauungsstruktur vor.

Das dem gegenständlichen Bebauungsplan zugrundeliegende Projekt wurde seitens der SVK - Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (Land Salzburg) begutachtet und aus städtebaulicher und architektonischer Sicht positiv beurteilt. Der gegenständliche Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage aufgestellt. Die Baukörper variieren in ihrer Höhenentwicklung von ca. 12,70m bis 18,90m (Firsthöhe) im nördlichen Bauteil, das entspricht 4 bis 5 Geschoße (plus Dachgeschoß) und ca. 12,70m bis 20,50m (Firsthöhe) im südlichen Bauteil im Bereich der Bestandsbauten, das entspricht 3 bis 5 Geschoße (plus Dachgeschoß).
Auf Anregung der SVK wurden die Traufhöhen im nördlichen Bereich beim Höhenfenster 5

um 30cm und beim Höhenfenster 7 um 50cm reduziert, um das anlassgebende Projekt noch präziser auf Bebauungsplanebene abzubilden.

Das Ensemble des Neubauteiles ist aus mehreren Einzelbaukörpern mit zurückspringenden Verbindungsbauten konzipiert, wodurch die Gesamtkörnung in der Wahrnehmung aufgegliedert und fein- bis mittelgroß in Erscheinung tritt.

Ein Widerspruch zu den Entwicklungszielen ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gegeben.

Der in der Einwendung angesprochene Dachgeschoßausbau in der Schwarzstraße 43 wurde 1992 umgesetzt. Ob im Sinne des Ortsbildes ein solcher Ausbau an anderer Stelle erneut möglich ist, obliegt der Beurteilung der SVK und ist nicht Gegenstand des gegenständlichen Verordnungsverfahrens.

Ergebnis:

Es wird daher vorgeschlagen, die Einwendung **nicht zu berücksichtigen**.

6.2. Einwendung 2 (ON 18)

Einwendungsinhalte:

Die Einwendung richtet sich primär gegen die gewählte Vorgehensweise zur Projektfindung ohne die Durchführung eines Architekturwettbewerbes, was zu Beginn der Projektentwicklung entsprechend öffentlich kommuniziert wurde.

Der Gemeinderat wird gebeten, den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu beschließen, sondern die Durchführung eines Wettbewerbes durchzusetzen.

Es wird ebenfalls gebeten, den Gestaltungsbeirat zusätzlich zur Befassung der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung mit dem Projekt zu befassen.

Stellungnahme des Amtes:

Im Jänner 2020 wurde der Gestaltungsbeirat (GBR) in der 222. Sitzung über das Projekt im Allgemeinen informiert, so wie dies bei größeren Bauvorhaben in den Altstadtschutzzonen I & II üblich ist. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone II, wodurch die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK) sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch Bauverfahren als begutachtendes Gremium gesetzlich zuständig ist. Eine (inhaltliche) Befassung des Gestaltungsbeirats kommt bei Planungsgebieten innerhalb von Schutzgebieten nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 gemäß § 62 Abs 3 ROG 2009 nicht in Betracht.

Zu Beginn der Projektentwicklung wurden seitens der MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr städtebauliche Rahmenbedingungen als Grundlage für ein Gutachterverfahren ausgearbeitet. Diesbezüglich hat das Amt den GBR beratend konsultiert. Eine konsultative Befassung des GBR hat also im Rahmen der Projektentwicklung stattgefunden.

Eine Nachverdichtung bzw. verbesserte Bebauungsbedingungen waren letztendlich nicht Gegenstand des Projekts, weshalb keine seitens der Stadt kein Wettbewerbsverfahren verpflichtend eingefordert konnte.

Die Durchführung eines Architekturwettbewerbes wurde auch seitens der SVK nicht eingefordert, sondern es wurden seitens der SVK städtebauliche und architektonische Vorgaben ausgearbeitet und vorgeben.

Ergänzend dazu wurden seitens der Stadtplanung städtebauliche und raumplanerische Vorgaben betreffend einer öffentlich zugänglichen Nutzungen, Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen, Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für Fußgänger sowie die Lage der Anbindung der Liegenschaft an das öffentliche Straßennetz und Mobilitätsanforderungen für die künftigen Nutzer:innen abgestimmt und festgelegt.

Im Rahmen einer vorgelagerten Bürger:innenbeteiligung wurde ein Qualitäten-Katalog ausgearbeitet und dieser samt den stadtplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen der SVK an den Projektentwickler übermittelt.

Ergebnis:

Es wird daher vorgeschlagen, die Einwendung **nicht zu berücksichtigen**, zumal sich diese ohnehin nicht gegen Inhalte des gegenständlichen Bebauungsplans richtet.

6.3. Einwendung 3 (ON 19)

Einwendungsinhalte:

- Aus dem Bebauungsplan sei keine Dichte ersichtlich und sollte die Dichte im Vergleich zum Jetztstand angegeben werden.
- Bei der Bürger:innenbeteiligungs-Veranstaltung am 19. Mai 2021 sei ein Architekturwettbewerb zugesichert worden. Es wurde keiner durchgeführt.
- Aufgrund der Projektgröße > 2.000 m² wäre doch ein Bebauungsplan der Aufbaustufe und die Befassung des Gestaltungsbeirates vorzusehen.
- Die vorgesehene Dachlandschaft beim Neubauteil als Grabendachlösung stelle eine Nachahmung der Barockzeit dar und kommt nicht in der Stadterweiterungszone aus dem 19. Jahrhundert vor.

Stellungnahme des Amtes:

Da es sich um eine bebaute Grundfläche handelt, kann die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit unterbleiben (§ 51 Abs 2 Z 4 ROG 2009). Die mögliche Baumasse wird mittels projektbezogener Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der Bauhöhe limitiert.

Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe ist keine bauliche Ausnutzbarkeit verordnet. Auch im rechtswirksamen Bebauungsplan wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch Baugrenz- sowie Baufluchtlinien definiert und beträgt ca. 3.800 m² bei einer zulässigen Bauhöhe von 4 Geschoßen plus Dachgeschoß.

Das rechnerische Bebauungspotential auf dieser Basis beträgt ca. 15.200 m².
Das gegenständliche Projekt umfasst eine Gesamtgeschoßfläche von 14.970 m².

Eine Erhöhung der (rechnerisch möglichen) baulichen Ausnutzbarkeit erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf somit nicht.

Das Erfordernis von Aufbaustufen ist für das gesamte Planungsgebiet im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe – gemäß dem im Zeitpunkt der Aufstellung desselben geltenden § 27 Abs 2 lit b ROG 1998 („Großprojekte") – festgelegt.
Diese Festlegung (nunmehr §§ 51 Abs 2 Z 6 iVm 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009) wurde in den Entwurf der erweiterten Grundstufe nicht übernommen. Dies, da sowohl ein erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe also auch ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ein konkretes Projekt zum Gegenstand haben, die Zuständigkeit für die städtebauliche und architektonische Begutachtung im Bereich der Altstadt-Schutzzone II aber ohnedies ausschließlich der SVK obliegt (nicht aber dem Gestaltungsbeirat).

Im Jänner 2020 wurde der Gestaltungsbeirat (GBR) in der 222. Sitzung über das Projekt im Allgemeinen informiert, so wie dies bei größeren Bauvorhaben in den Altstadtschutzzonen I & II üblich ist. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone II, wodurch die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK) sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch Bauverfahren als begutachtendes Gremium gesetzlich zuständig ist. Eine (inhaltliche) Befassung des Gestaltungsbeirats kommt bei Planungsgebieten innerhalb von Schutzgebieten nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 gemäß § 62 Abs 3 ROG 2009 nicht in Betracht.

Im Juni 2022 wurde vom Projektentwickler eine städtebauliche Untersuchung beauftragt und das Ergebnis der SVK vorgestellt.

In der 1283. Sitzung am 12.4.2023 wurde die grundsätzliche städtebauliche Setzung als auch die Ausformulierung der Dachformen seitens der SVK positiv bewertet und diente als Grundlage für die Erstellung des projektbezogenen Bebauungsplans der erweiterten Grund-

stufe. Der gegenständliche Bebauungsplan gibt anhand der Höhenfenster als auch Bauflucht- und Baugrenzlinien das seitens der SVK positiv begutachtete Projekt wieder.

Ergebnis:

Es wird daher vorgeschlagen, die Einwendungen **nicht zu berücksichtigen**.

6.4. Einwendung 4 (ON 21)

Einwendungsinhalte:

- Bei der Einwendung geht es primär darum, dass aus Sicht der Einwenderin ein zu geringer Anteil der Nutzung für Bildungseinrichtungen festgelegt wird. Der Anteil an Nutzung für Bildungseinrichtungen soll überdacht werden, sodass an diesem Standort weiterhin eine Volksschule untergebracht und betrieben werden kann.
- Die Planung von stark verdichteten Wohnungen bzw. neue Wohnbauten wird als Fehlentwicklung angesehen. In erster Linie, da dadurch der Raum für eine Volksschule genommen wird.

Stellungnahme des Amtes:

Auf Grundlage der infrastrukturellen Bedarfserhebung der MA 2/02 – Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen wurde festgestellt, dass im gegenständlichen Gebiet der Bedarf für eine Kinderbetreuungseinrichtung gegeben ist.

Der entsprechende Sprengel ist wiederum - was die schulische Versorgung anbelangt - durch die Volksschule „Campus-Mirabell" gedeckt. Es besteht laut zuvor genanntem Fachamt also kein Bedarf zur Deckung der Grundversorgung für eine öffentliche Schuleinrichtung.

Zur langfristigen Sicherung einer frühkindlichen Bildungseinrichtung ist im Bebauungsplan ein Anteil an mindestens 6% der Gesamtgeschoßfläche für eine Bildungseinrichtung vorgesehen. Dies entspricht bei gegebenem Bauplatz und den vorgesehenen Bebauungsgrundlagen der benötigten Fläche zur Errichtung eines 4-Gruppigen Kindergartens.

Im Sinne der stadtplanerischen Zielsetzungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs und Sicherung der Versorgungsinfrastruktur wird mit gegenständlicher Projektentwicklung und dem darauf aufbauenden Bebauungsplan entsprochen. Der Bebauungsplan sieht einen Mindestanteil für Bildungseinrichtungen und Gewerbenutzung von insgesamt 10% vor.

Unabhängig von möglicherweise notwendigen Umbaumaßnahmen ist somit auch in Zukunft durch die Bebauungsplaninhalte die Errichtung einer Volksschule am Projektareal möglich.

Ergebnis:

Es wird vorgeschlagen, die Einwendung **nicht zu berücksichtigen**.

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 Durchsetzbarkeit der gemäß Planungsvorgaben gleichbleibenden städtebaulichen und funktionalen Inhalte gewährleistet werden soll:

Die Traufen- und Gesimshöhen hinsichtlich der Höhenfenster 5, 7, 8 und 9 wurden um 30 cm bis 70 cm reduziert. Dies erfolgte aufgrund der Rückmeldung der SVK zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf mit dem Wunsch nach weniger Höhentoleranzen in diesen Bereichen. Des Weiteren wurde das ursprüngliche Höhenfenster 1 vor der Kapelle zur Salzach entfernt bzw. mit dem „Nuller" Höhenfenster definiert. Im nördlichen Bereich der Kapelle wurde die Baufluchtlinie samt Höhenfenster geringfügig erweitert, da die Altarausbuchtung nicht höhenmäßig erfasst war.

Der Bezug der Bauhöhe wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Darstellungsverordnung, Anlage 4) auf einen Fixpunkt geändert (bislang Bezugsebene).

Der Nutzungsanteil für Wohnen (max. 90) wurde gestrichen, da zum einem dieser ohnehin durch die Festlegung der Nutzungsanteile für Gewerbe- und Bildungseinrichtungen (mind 4% bzw. 6%) ausreichend determiniert ist, zum anderen widerspricht eine generelle Einschränkung der Wohnnutzung der Intention des Altstadterhaltungsgesetzes als auch den Zielsetzungen des REK 2007 betreffend eines möglichst hohen Wohnanteils in der Altstadt zu erhalten bzw. sicherzustellen.

8. Amtsvorschlag

Der Stadtsenat 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 „UM- UND NEUBAU SCHWARZSTRASSE 35 - 1 / E1" für den Bereich Schwarzstraße 35 und Elisabethkai 36, Gst. 1006, 1008/1 und 1008/2, alle KG Salzburg, entsprechend der planlichen Darstellung ON 23 beschlossen."

Die Sachbearbeiterin:
Ema Sauramo, M.A.

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand i.V.:
Mag. Alexander Würfl

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Stadträtin Anna Schiester, MA

Beilagen (4):

1. Erweitere Bebauungsplan der Grundstufe
   „UM- UND NEUBAU SCHWARZSTRASSE 35 - 1 / E1"
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten"
3. Plan: Bestandshöhen der umliegenden Gebäude (Stand: 01.6.2021)
4. Höhenplan

Ergeht an:
MD/01 - Gemeinderatskanzlei
MD/00 - Wirtschaftsservice, Förderungen und Bodenpolitik
MA 5/00 – Raumplanung und Baubehörde / Welterbebeauftragter

5. Beilagen: 4
1. Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe „UM- UND NEUBAU SCHWARZSTRASSE 35 – 1 / E1“ (Beschlussplan)
2. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“
3. Plandarstellung „Bestandshöhen der umliegenden Bauten“
4. Gebäudehöhenplan

Ergeht an:
MD/01 - Gemeinderatskanzlei
MD/00 - Wirtschaftsservice, Förderungen und Bodenpolitik
MA 3/03 - Wohnservice
MA 5/00 - Raumplanung und Baubehörde (Welterbebeauftragter)

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