



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Ing. Andrea Wirrer
Tel. +43 662 8072 2289

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/37606/2019/011

19.5.2020

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplans der Grundstufe 'Morzg - Nonntal 6/G1/N1'
für den Bereich der Gst. 2055/20 und 3651/2 beide KG Salzburg, Liegenschaften an der
Viktor-Keldorfer-Straße
Beschlussfassung durch den Gemeinderat
Veröffentlichung im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Das Planungsgebiet umfasst die derzeit bebauten Gst. 2055/20 und 3651/2, beide KG Salzburg, und die angrenzenden Gemeindestrassen. Hier ist auf der Baulandparzelle (Gst. 2055/20) die Errichtung einer Praxisvolksschule geplant, welche aus Schulgebäude, (abgesenktem) Turnsaal und einem unterirdischen Verbindungsgang zwischen den beiden Baukörpern bestehen soll. Dieses Projekt ging im Jahr 2013 aus einem EU-weiten Wettbewerb für die Erweiterung bzw. den Neubau der Pädagogischen Hochschule Salzburg als Sieger hervor.

Der andere Teil des Siegerprojekts, die Erweiterung und Sanierung der Pädagogischen Hochschule in den Gebäuden Akademiestraße 23 und 25, wird bereits umgesetzt. Hierfür wurden am 6.7.2016 der Bebauungsplan der Grundstufe 'Morzg - Nonntal 7/G1/N1' vom Gemeinderat und am 3.4.2017 der Bebauungsplan der Aufbaustufe 'Schulen an der Akademiestraße 1/A3' vom Stadtsenat beschlossen.

Die Erschließung des Schulgebäudes erfolgt über die Viktor-Keldorfer-Straße.

Die Entfernung der Bestandsbauten soll in zwei Schritten erfolgen. Zunächst werden nur die im Bauland befindlichen Gebäudeteile abgebaut, um die neue Praxisvolksschule errichten zu können. Nach der Fertigstellung werden die noch verbliebenen Bauteile, die nun nicht mehr benötigt werden, abgebrochen. Dadurch kann das im Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmete Gst. 3651/2 künftig als Teil des Grünzugs Freisaal erlebbar werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

Bebauungsplan der Grundstufe 'Morzg - Nonntal 6/G1'

2. Grundlagen der Bebauungsplanabänderung

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBL Nr 30/2009

Räumliches Entwicklungskonzept 2007

Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet).

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stamfassung am 18.8.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie 'Erweiterte Wohngebiete' und Grünland der Kategorie 'Erholungsgebiete' aus.

Bestandserhebung

Wurde gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 durchgeführt (siehe ONr. 1 – Bebauungsplan der Grundstufe, Flächenwidmungsplan, Luftbild).

Bebauungsplan

Für den gegenständlichen Bereich ist der Bebauungsplan der Grundstufe 'Morzg - Nonntal 6/G1' seit 31.12.2003 rechtswirksam.

Er weist für das Planungsgebiet eine GFZ von 0,7 in Verbindung mit drei oberirdischen Geschossen aus. Wie in den umliegenden Bereichen auch wurde ein Wohnanteil von 50 bis 100 % festgelegt. Die Baufluchtlinien liegen im Abstand von 5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs wurde im Amtsblatt Nr. 16/2019 vom 30.08.2019 kundgemacht und erfolgte von 02.09.2019 bis einschließlich 30.09.2019.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurden die Anwohner im Umkreis des geplanten Bauvorhabens mittels Postwurfsendung über die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs in Kenntnis gesetzt (siehe ONr. 5). Während der gesamten Auflagefrist wurde auch auf der Homepage der Stadt Salzburg im Themenbereich 'Stadtplanung' über die gegenständliche Kundmachung informiert.

Die städtebauliche Einordnung der Baukörper ging, wie bereits erwähnt, im Jahr 2013 aus einem EU-weiten Wettbewerb zur Pädagogischen Hochschule Salzburg als Ergebnis hervor. Die architektonische Gestaltung des eingereichten Projekts wurde im Jänner 2020 vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt.

4. Begründung der Bebauungsplanabänderung

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 63 Abs 2 ROG 2009 geändert werden, wenn die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

Im Jahr 2013 wurde für die Erweiterung bzw. den Neubau der Pädagogischen Hochschule Salzburg an zwei verschiedenen Standorten (Akademiestraße und Viktor-Keldorfer-Straße) ein EU-weiter Wettbewerb ausgeschrieben. Dabei wurden für den bebaubaren Bereich an der Viktor-Keldorfer-Straße eine maximale GFZ von 1,0 und der Entfall des Wohnanteils aus fachlicher Sicht in Aussicht gestellt.

Nach dem Bereich an der Akademiestraße soll das Siegerprojekt nun auch an der Viktor-Keldorfer-Straße realisiert werden. Geplant ist die Errichtung einer Praxisvolksschule, welche aus Schulgebäude, abgesenktem Turnsaal und einem unterirdischen Verbindungsgang zwischen den beiden Gebäuden bestehen soll.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird den Erfordernissen des Projekts entsprechend mit einer GFZ von 1,0 festgelegt. Die maximal zulässige Bauhöhe orientiert sich am geplanten Schulgebäude und wird mit 11,50 m begrenzt.

Die Baufluchtlinien werden (angepasst an den leicht veränderten Verlauf der Gemeindestraßen) mit 5 m aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen. Diese Baufluchtlinien entsprechen nicht den Erfordernissen des Siegerprojekts und werden im ebenfalls neu aufzustellenden Bebauungsplan der Aufbaustufe entfallen. Sie sollen jedoch bis zu dessen Rechtswirksamkeit die derzeit gültigen, allgemeinen – nicht projektbezogenen – Bebauungsbedingungen übernommen werden.

Um die Entfernung der Bestandsbauten spätestens nach Fertigstellung der projektierten Praxisvolksschule sicherzustellen, werden Abbruchgebote festgelegt. Da der ursprüngliche Bauplatz das gesamte Planungsgebiet umfasste, beschränkt der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe den Bauplatz und damit die für die bauliche Ausnutzbarkeit heranzuziehende Bezugsfläche auf den heute als Bauland gewidmeten Bereich.

Die Gemeindestraßenfestlegungen werden geringfügig angepasst. Die Viktor-Keldorfer-Straße wird im Bereich des gegenständlichen Bauvorhabens entsprechend der Abstimmung des Planungsbüros mit der MA 6/04 – Straßen- und Brückenamt und der Tiefbaukoordination minimal verbreitert und an den Verlauf des projektierten Schulgebäudes angenähert. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets wird der Fuß- und Radweg auf die Parzelle des Mühlbacherhofwegs verlegt und der Abbiegeradius aus Gründen der Verkehrssicherheit vergrößert.

Eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung wird mit gegenständlichen Festlegungen bzw. geplanten Abänderungen aufgrund der oben angeführten Ausführungen nicht gestört.

Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. zum Flächenwidmungsplan ist ebenfalls nicht gegeben.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009),

Verlauf der Gemeindestraße (§ 53 Abs 2 Z 1 ROG 2009)

Die Viktor-Keldorfer-Straße wird im Bereich des gegenständlichen Bauvorhabens in Abstimmung mit der betroffenen Projektantin und der MA 6/04 – Straßen- und Brückenamt geringfügig verbreitert und an den Verlauf des geplanten Schulgebäudes angenähert.

Der nördlich der Baulandfläche verlaufende Fuß- und Radweg wird auf die Parzelle des Mühlbacherhofwegs verschoben und der Abbiegeradius im Kreuzungsbereich aus Gründen der Verkehrssicherheit vergrößert.

Baufluchtlinien (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinien werden (übernommen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe und ohne konkreten Projektsbezug) im Abstand von 5 m zu den Gemeindestraßen festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen - Geschoßflächenzahl (§ 56 Abs 4 ROG 2009)

Für das Planungsgebiet wird eine GFZ von 1,0 ausgewiesen. Diese Erhöhung der Bebauungsdichte wurde bereits im Zuge des 2013 durchgeführten EU-weiten Wettbewerbs in Aussicht gestellt, um die Reduzierung des bebaubaren Bereichs (zugunsten des Grünzugs Freisaa) auszugleichen.

Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)

Die maximale Bauhöhe wird mit 11,5 m festgelegt, dies entspricht hier (laut Planung, siehe ONr. 1) in etwa drei oberirdischen Geschoßen ohne zusätzliches Dachgeschoß.

Abbruchgebot (§ 59 Abs 3 ROG 2009)

Spätestens nach Fertigstellung der projektierten Praxisvolksschule sind die Bestandsbauten im Planungsgebiet zu entfernen, um den Grünzug Freisaal auch in diesem Bereich erlebbar zu machen.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden zwei Einwendungen eingebracht, die Inhalte werden unbearbeitet wiedergegeben.

ONr. 7: [a]; alle 5020 Salzburg:

Inhalt der Einwendung:

'...Aus Sicht der Anrainer ist die Bebauungsfläche für die Praxisvolkschule zu klein und zu schmal bemessen, somit ist nur ein relativ massives Gebäude möglich und kein aufgelockerter Bau, Es ist auch davon auszugehen, dass der Abstand von 5m zur Straße nicht eingehalten werden kann. Durch die Erhöhung der GFZ entsteht somit ein sehr massiver Bau direkt an der Straße. Den gegenüberliegenden Anrainern wird jegliche freie Sicht versperrt und somit kommt es zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität und Aufenthaltsqualität. In weiterer Folge gibt es in den Morgenstunden eine erhöhte Beschattung.

Die Anrainer können nicht nachvollziehen, dass ein öffentlicher Schulbau direkt an einer jahrzehntelangen Wohnstraße situiert wird, und dass dieser Bau nicht in Richtung Akademiestraße verschoben und aufgelockert wird. Dies würde das einzige Gebäude in dieser Straße sein, welches keinen Abstand zur Straße hätte.

Es wird von den Anrainern in der Viktor-Keldorfer-Straße und am Mühlbacherhofweg massiven Widerstand sowohl politisch, medial als auch durch unseren Rechtsbeistand geben, wenn die Stadtgemeinde Salzburg nicht bereit ist von diesem Bebauungsplan abzurücken.

Des Weiteren sprechen sich die Anrainer gegen eine verkehrliche Erschließung über die Viktor-Keldorfer-Straße aus. Es ist nicht zu verstehen, dass dies durch eine Wohnstraße erfolgen muss. Wenn die Situierung der Volksschule Richtung Akademiestraße geschoben würde, wäre auch eine Erschließung über die Akademiestraße sowohl von Nonntal kommend als auch von der Alpenstraße möglich und es würde kein Wohngebiet mit einer schmalen Straße belastet werden.

Mit der Errichtung der Volksschule an der geplanten Stelle und der Erschließung über die Viktor-Keldorfer-Straße ist mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen in den Schulbeginn - und Schulende Zeiten zu rechnen. Es ist außerdem der Bau eines Gehsteiges geplant, wobei dadurch viele Kurzparkzonenstellplätze verloren gehen und die schon jetzt sehr schmale Straße nochmal schmaler wird und das Befahren im Gegenverkehr fast nicht mehr möglich sein wird. Durch den Verlust der dort situierten Kurzparkzonenstellflächen wird es auch für die Anrainer immer schwieriger werden, in erreichbarer Nähe Parkflächen zu finden.

Falls die Erschließung trotz der Einwendungen der Anrainer durch die Viktor-Keldorfer-Straße erfolgen sollte wäre es sinnvoll, um den Kiss and Go Verkehr durch Elterntaxis zu verhindern, ein zeitlich begrenztes Fahrverbot für alle Kraftfahrzeuge ausgenommen Anrainer zu begrenzten Zeiten (Schulbeginn und Schulende Zeiten) zu verordnen. Des Weiteren wäre die Einrichtung einer Wohnstraße die geeignete Alternative zu einem Gehsteig, welcher für alle Anrainer nur Nachteffe nach sich ziehen würde. Es besteht auch die Möglichkeit ein Halte- und Parkverbot ausgenommen Bewilligungsinhaber der Zone 22 zu verordnen. Dies würde auch dazu führen, dass der Kiss and Go Verkehr eingeschränkt wird.

Auf jeden Fall wünschen sich die Anrainer, dass zwischen der Stadt, dem Bauwerber und den Anrainern ein Kompromiss gefunden wird und die Anrainer eingebunden werden, da sonst mit massivem Widerstand zu rechnen ist.'

Fachliche Beurteilung der MA 5/03:

Das geplante Bauvorhaben ging im Jahr 2013 aus einem EU-weiten Wettbewerb für die Erweiterung bzw. den Neubau der Pädagogischen Hochschule Salzburg als Siegerprojekt hervor. Der andere Teil des prämierten Projekts, die Erweiterung und Sanierung der Pädagogischen Hochschule in den Gebäuden Akademiestraße 23 und 25, wird bereits umgesetzt.

Die Situierung der Praxisvolksschule auf der gegenständlichen Baulandfläche unter Einhaltung der gesetzlich erforderlichen Abstände zum angrenzenden Grünland erfordert das Heranrücken an die Gemeindestraße. Die Baufluchtlinien werden im Bebauungsplan der Grundstufe, der im allgemeinen nur abstrakte, nicht projektbezogene Inhalte darstellen bzw. regeln soll, mit 5 m Abstand beibehalten.

Die Erhöhung der GFZ auf 1,0 wurde bereits in den Wettbewerbsgrundlagen in Aussicht gestellt, um die bereits 2003 beschlossene starke Reduzierung des bebaubaren Bereichs zugunsten der Erweiterung des Grünzugs Freisaal auszugleichen.

Die Bebauung mit einem dreigeschossigen Baukörper ist auch nach den Vorgaben des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans der Grundstufe möglich. Durch die Trennung des gegenständlichen Projekts in Schulgebäude und (abgesenkten) Turnsaal soll die Wirkung einer durchgehenden Barriere möglichst aufgehoben werden.

Das betreffende Grundstück liegt einzig und allein an der ca. 8 m breiten Viktor-Keldorfer-Straße, weshalb es auch über diese zu erschließen ist. Eine Erschließung über den Süden ist weder verkehrstechnisch noch im Hinblick auf den Erhalt eines zusammenhängenden Landschaftsraums sinnvoll bzw. verhältnismäßig. Außerdem befinden sich seit Jahrzehnten auf den gegenständlichen Liegenschaften wesentlich massivere Schul- und Universitätsbauten. Diese bzw. deren Parkplatz wurden bislang ebenfalls über die Viktor-Keldorfer-Straße erschlossen.

Der Argumentation der fehlenden Parkflächen kann nicht gefolgt werden, da sich im Nahbereich zur Viktor-Keldorfer-Straße zwei bewirtschaftete Parkplätze befinden. Darüber hinaus ist dem öffentlichen Interesse einer ausreichenden Schulwegsicherung durch einen Gehsteig im Nahbereich der Schule höhere Priorität zuzuordnen als der Beibehaltung von Kurzparkplätzen. Verordnungen können in diesem Fall die erforderliche harte Trennung der Verkehrsarten nicht kompensieren und sind auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Größe des Schulgebäudes ist die zu erwartenden Verkehrszunahme auch trotz Hol- und Bringverkehr durchaus verhältnismäßig. Außerdem wurde mit der Bauherrin vereinbart, dass Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen bzw. von dort abholen wollen, die südöstlich bereits vorhandene Wendeschleife zum Ein- und Aussteigen nutzen sollen.

Anregungen zu temporären Fahrverboten sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, können aber bei der zuständigen Behörde (MA 1/07 – Verkehrs- und Straßenrechtsamt) eingebracht werden.

Seitens der Mag. Abt. 5/03 wird daher vorgeschlagen, die vorgebrachte Einwendung **nicht zu berücksichtigen**.

ONr. 8: [b], 5020 Salzburg:

Inhalt der Einwendung:

'...Zusätzlich zu der bereits übermittelten Stellungnahme möchte ich eine ergänzende Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes abgeben:

Der §25 ROG (1) besagt: Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, dass sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und dass die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

Die geplante Bebauung widerspricht diesen Grundsätzen diametral, in dem im Bebauungsplan dem die Möglichkeit eingeräumt wird, die durch die Dichteerhöhung erwartbar massiven Baukörper viel zu nahe, und das in ortsunüblicher Weise, unmittelbar an die Viktor Keldorferstraße heranzubauen. Dadurch entsteht eine massive Beeinträchtigung in Bezug auf die Besonnung und Belichtung der Nachbarliegenschaften - auf die Lärmeinwirkung bin ich in meiner letzten Stellungnahme bereits eingegangen.

Speziell bei einem Neubau muss es zwingend möglich sein, den Planungsgrundsätzen des Raumordnungsgesetzes in angemessener Weise Folge zu tragen. Daher fordere ich auch auf dieser Grundlage ein Abrücken der Bebauung in Richtung Akademiestraße - das Gesamtgrundstück ist bei Weitem groß genug, dies zu ermöglichen!'

Fachliche Beurteilung der MA 5/03:

Wie bereits geschildert folgt die städtebauliche Konfiguration dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2013. Die Reduzierung des Baulandanteils und Schaffung des Grünlandkeils (Grünzug Freisaal) wurde bereits im Jahr 2003 als Abänderung des Flächenwidmungsplans von der Stadtgemeinde Salzburg beschlossen.

Die Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung wurden also bereits wesentlich früher geschaffen, somit ist eine Verschiebung der Baukörper in Richtung Akademiestraße aufgrund der bestehenden Flächenwidmungen weder möglich noch intendiert.

Im hier zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe werden die Baufluchtlinien mit 5 m Abstand zu den Gemeindestraßen abstrakt festgelegt, wie sie auch bereits im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan eingetragen wurden. Andere Festlegungen sind nicht Teil des gegenständlichen Verfahrens.

Seitens der Mag. Abt. 5/03 wird daher vorgeschlagen, die vorgebrachte Einwendung **nicht zu berücksichtigen**.

7. Anfallende Kosten

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

Allerdings soll in Abstimmung mit der MA 6/04 – Straßen- und Brückenamt die Viktor-Keldorfer-Straße im Bereich des gegenständlichen Bauvorhabens geringfügig verbreitert (an den geplanten Gebäudeverlauf angepasst) und gesamt mit einem auf der Schulseite verlaufenden Gehsteig ausgestattet werden. Dieser wird von der Stadtgemeinde Salzburg errichtet und die Kosten werden gemäß dem Anliegerleistungsgesetz anteilig vorgeschrieben.

Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

"Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe 'Morzg - Nonntal 6/G1/N1' entsprechend der planlichen Darstellung ON 10 für den Bereich der Gst. 2055/20 und 3651/2 beide KG Salzburg, Liegenschaften an der Viktor-Keldorfer-Straße, beschlossen."

Die Sachbearbeiterin:
Ing. Andrea Wirrer

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

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

Elektronisch gefertigt

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

Beilage:
Beschlussplan

Ergeht an:

1. MD/01-Gemeinderatskanzlei
2. MD/04-Wirtschaft, Beteiligungen und Grundstücke
3. MA 06/04 Straßen- und Brückenamt



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