



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)
05/03/30367/2024/008

10.9.2024

Betreff
Bebauungsplan der Grundstufe "FORENSIK - 1 / G1"
Teilfläche des Gst. 22/1, KG Maxglan
Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Auf dem Gelände der Christian-Doppler-Klinik (CDK) ist der Neubau einer forensischen Psychiatrie geplant. Dieser soll im nordwestlichen Bereich des Klinikareals unmittelbar anschließend an das Gebäude der Kinder- und Jugendpsychiatrie errichtet werden.

Die für das CDK-Gelände im geltenden Bebauungsplan verordnete höchstzulässige Ausnutzbarkeit (in Form einer Grundflächenzahl - GRZ) ist durch die zahlreichen Bauten mittlerweile nahezu ausgeschöpft.

Um die Umsetzung des für die Klinik notwendigen Neubaus zu ermöglichen, soll mit dem gegenständlichen Bebauungsplan im ggstl. Planungsgebiet die Grundflächenzahl angehoben werden. Beabsichtigt ist, die aktuelle GRZ partiell von 0,3 auf 0,45 zu erhöhen. Ferner soll die „Bearbeitungsfläche für Gartentherapie“ aufgelassen und die höchstzulässige Bauhöhe einheitlich mit 11,50 m festgelegt werden. Als Abgrenzung zur Schönleitenstraße werden außerdem Pflanzmaßnahmen in Form einer Hecke in Kombination mit Einzelbäumen vorgesehen.

Dieser Entwurf der Grundstufe stellt den städtebaulichen Rahmen für eine weitere Projektentwicklung dar. Für die konkrete Planung bedarf es in weiterer Folge eines Bebauungsplans der Aufbaustufe.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert:

Bebauungsplan der Aufbaustufe „Kinder- und Jugendpsychiatrie 1/A1“

Lage des Planungsgebietes



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

Bebauungsplan:

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Aufbaustufe „Kinder- und Jugendpsychiatrie 1/A1“ seit 16.9.2017 in Wirksamkeit.

Inhaltlich sieht dieser Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und im gegenständlichen Planungsgebiet eine Bauhöhe von 3,0 m sowie eine Bearbeitungsfläche für Gartentherapie vor.

2.2. Bestandserhebung

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

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 12.7.2024 kundgemacht (106. Kundmachung, Jahrgang 2024) und der Entwurf vom 17.7.2024 bis einschließlich 14.8.2024 öffentlich aufgelegt.

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs erfolgte in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7.

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

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.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept 2007 (REK 2007) sind für den Standort folgende relevante Ziele und Maßnahmen vorgegeben:

Allgemeines Funktionskonzept:

- A.1.1. Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Salzburg als Kernstadt der Europaregion Salzburg, vor allem in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, Kultur, Bildung und Forschung, Medizin, Messe- und Kongresswesen, Verwaltungseinrichtungen.
- A.4.5.1. Der Bedarf für soziale Infrastruktur ist durch bessere Auslastung vorhandener Einrichtungen, konsequente Innenentwicklung und Nutzung des erheblichen Nachverdichtungspotentials und in enger Koppelung an die Wohnfunktion abzudecken. Hierzu gehört der Bedarf für soziale Infrastruktur wie Seniorenheime, Kindergärten, Pflichtschulen oder Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit.
- A.4.5.2. Das Nachfragepotential für soziale Infrastruktureinrichtungen wird durch Umschichtungen, Mehrfachnutzungen und Standortoptimierung gedeckt.

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist der Neubau einer Station der CDK zum Erhalt, Sicherung und Ausbau des Spitalbetriebes nach modernen und zeitgemäßen Anforderungen. Somit entspricht das gegenständliche Bebauungsplanverfahren den Zielen und Maßnahmen im „Allgemeinen Funktionskonzept“ des REK 2007.

Die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Betriebes der Christian-Doppler-Klinik erfordert ein Adaptieren, Erneuern und Ergänzen der baulichen Strukturen am Klinikareal.

Dem ggst. Verfahren zur partiellen Erhöhung der Bebauungsdichte ging ein nicht offener Generalplanerwettbewerb voraus, welcher von Mitgliedern des Gestaltungsbeirates begleitet wurde.

Prägend im Areal der CDK sind die großen, übergeordneten Grün- und Freiflächen im Zusammenspiel mit den darin platzierten Einzelbaukörpern, von denen einige unter Denkmalschutz stehen. Diese Qualität der Pavillonstruktur und das Potential dieses innenstadtnahen Planungsgebietes galt es zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Siegerprojekt, das die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit bedingt, hat durch seine in Zusammenschau mit dem Klinikareal als auch mit der nördlich benachbarten Wohnbebauung maßvolle städtebauliche Setzung überzeugt und wurde vom Gestaltungsbeirat in städtebaulicher Hinsicht positiv beurteilt.

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

Der Verlauf der Gemeindestraße wird unverändert übernommen.

5.3. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie wird aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

5.4. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie wird zur Gemeindestraße und zur internen Wegverbindung definiert.

5.5. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Entlang des Gebäudes der Kinder- und Jugendpsychiatrie wird eine Baugrenzlinie (anstatt der derzeitigen Baufluchtlinie) neu festgelegt.

5.6. Bauliche Ausnutzbarkeit – Grundflächenzahl [GRZ] (§ 56 Abs 2 ROG 2009)

Die Bebauungsdichte wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan von GRZ 0,3 auf GRZ 0,45 erhöht.

5.7. Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)

Für das Planungsgebiet beträgt die höchstzulässige Bauhöhe für das oberste Gesimse bzw. den obersten First sowie die oberste Traufe 11,50m. Als Höhenbezugspunkt gilt die absolute Höhe 422,50 m über Adria.

5.8. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Entlang der Schönleitenstraße wird die Anpflanzung von 7 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) verordnet. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.9. Einfriedung (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Als Sichtschutz zur Schönleitenstraße wird die Anpflanzung von Sträuchern in linearer Anordnung (Hecke) festgeschrieben.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Amtsvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Grundstufe "FORENSIK - 1 / G1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 9 für eine Teilfläche des Gst. 22/1, KG Maxglan, beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:

Erika Aufhauser

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

Beilagen: 2

- 1) Bebauungsplan der Grundstufe „FORENSIK – 1 / G1“
- 2) Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“

Ergeht an:

MD/01 - Gemeinderatskanzlei



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