



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)
05/03/36504/2024/009

14.11.2024

Betreff
Bebauungsplan der Aufbaustufe "FORENSIK - 1 / A1"
Teilfläche des GSt. 22/1, KG Maxglan
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Auf dem Gelände der Christian-Doppler-Klinik ist die bestehende Struktur der Forensik stark überlastet und entspricht strukturell und baulich nicht mehr den Anforderungen an eine moderne forensische Psychiatrie.

Daher soll am Nordwestrand des Klinikareals, im nördlichen Anschluss an das Gebäude der Kinder- und Jugendpsychiatrie, ein Neubau entstehen.

Das Gebäude der Forensik ist als eingeschossiger Baukörper mit einem 3-geschoßigen Kopfbau an der ostseitigen Gebäudeflanke konzipiert.

Für das Bauvorhaben ist gemäß § 53 Abs 1 ROG 2009 ein Bebauungsplan der Aufbaustufe aufzustellen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes der Aufbaustufe werden die maximalen Bauhöhen für den eingeschossigen Gebäudeteil mit 5,00m und für den Kopfbau mit 11,60m reglementiert. Besonderes Augenmerk wird auch auf die Schaffung von großzügigen Grünflächen und Baumpflanzungen gelegt.

Das Bauvorhaben wurde durch den Gestaltungsbeirat vorbegutachtet und positiv beurteilt.

Im Rahmen des ggst. Verfahrens wird das Bauvorhaben detailliert festgeschrieben. Dabei bleibt die höchstzulässige Geschoßflächenzahl gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe unverändert.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

Bebauungsplan der Grundstufe „FORENSIK - 1 / G1“

Lage des Planungsgebietes



1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Das planende Architekturbüro war Sieger eines im Jahr 2023 durchgeführten, nicht offenen Generalplanerwettbewerbes.

Das Architekturbüro beschreibt das städtebauliche und architektonische Konzept wie folgt:

„Der geplante Neubau der Forensik befindet sich im nordwestlichen Bereich der Christian-Doppler-Klinik. Die Umgebung ist einerseits geprägt durch die Bauten des Klinikareals, andererseits durch die nördlich gelegene Hangkante mit anschließender Wohnbebauung und den westlich anschließenden Sportplatz.“

War das Wettbewerbsprojekt lt. Auslobung noch ein eingeschossiger, teilunterkellelter Stationsneubau mit der eigentlichen Forensik sowie Besucherbereich und Tagesklinik/Ambulanz, so wurde das Projekt im Sinne einer Nachverdichtung und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden während des Entwurfsprozesses um eine teilweise Aufstockung erweitert und schafft damit dringend benötigte Räume für administrative Zwecke sowie Therapiebereiche.

Die Aufstockung beschränkt sich in Analogie zum Kopfbau der unmittelbar angrenzenden Kinder- und Jugendpsychiatrie auf zwei Obergeschosse im Bereich des östlichen Gebäudetrakts.

Der Haupteingang befindet sich im südöstlichen Gebäudeeck und ist direkt von der „Magistrale“ über einen neu zu schaffenden Vorplatz erschlossen. Die sich in diesem Bereich befindlichen eingeschossigen Bauten der Müllsammelstelle bzw. des Möbeldepots sollen im Zuge der Neuerrichtung zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Außenraums abgebrochen werden. Die Anlieferung für die JVA sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen separaten Zugangsbereich im Osten.

Das Erdgeschoss gliedert sich in drei Bereiche: Die Tagesklinik und Ambulanz, den Besucherbereich mit Arbeitsbereich für die Ärzte und Therapeuten, sowie die forensische Station.

Die Tagesklinik für bereits entlassene Patienten ist vom Haupteingang frei zugänglich, der Besucherbereich nur über eine Sicherheitsschleuse. Über eine weitere Sicherheitsschleuse, die auch als Zugang für die JVA und die Ver- und Entsorgung dient, ist der eigentliche Stationsbereich erschlossen. Am anschließenden Gang befinden sich diverse Räumlichkeiten für das Personal und den Stationsbetrieb sowie der Stützpunkt. Zentrales Element der Station ist die Stationsaula bzw. der Aufenthaltsbereich im Zentrum, direkt anschließend an den Stützpunkt. Von hier aus gelangt man in die beiden Trakte mit den Patientenzimmern, die bei Bedarf in einzelne Abschnitte geteilt werden können.

Ein zentraler Innenhof dient einerseits als geschützter Außen- und Raucherbereich für den Besucherraum, andererseits ermöglicht er auch eine Belichtung der anderen innenliegenden Räume sowohl der Station als auch der Tagesklinik.

.....

Mit Ausnahme der erdberührten Bauteile wird das Gebäude als konstruktiver Holzbau mit sägerauer Wechselfalzschalung aus Lärchenholz errichtet. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und mit Photovoltaik belegt.

Als zusätzlicher Schutz vor Einblicken und um eine etwaige subjektive Störung der Nachbarn zu vermeiden, wird der bestehende Gehölzstreifen entlang der Schönleitenstraße erhalten bzw. mit standortgerechten Ergänzungspflanzungen heckenartig verdichtet.

Die derzeit auf dem Bauplatz befindlichen temporären Parkplätze werden aufgelassen und ins derzeit in Errichtung befindliche Parkhaus bei der Einfahrt in das Klinikareal verlegt. Unmittelbar bei der Forensik sind insgesamt vier PKW-Stellplätze (einer davon barrierefrei) sowie 8 überdachte Fahrradabstellplätze vorgesehen."

Seite 4 von 9

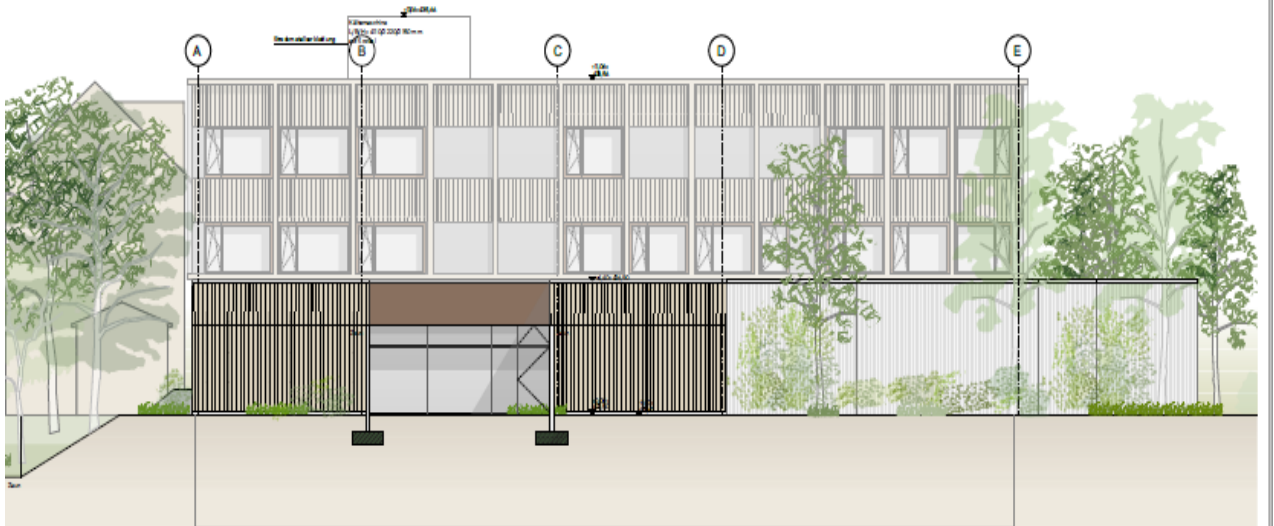


Abbildung 3: Ansicht West (Quelle: planendes Architekturbüro)

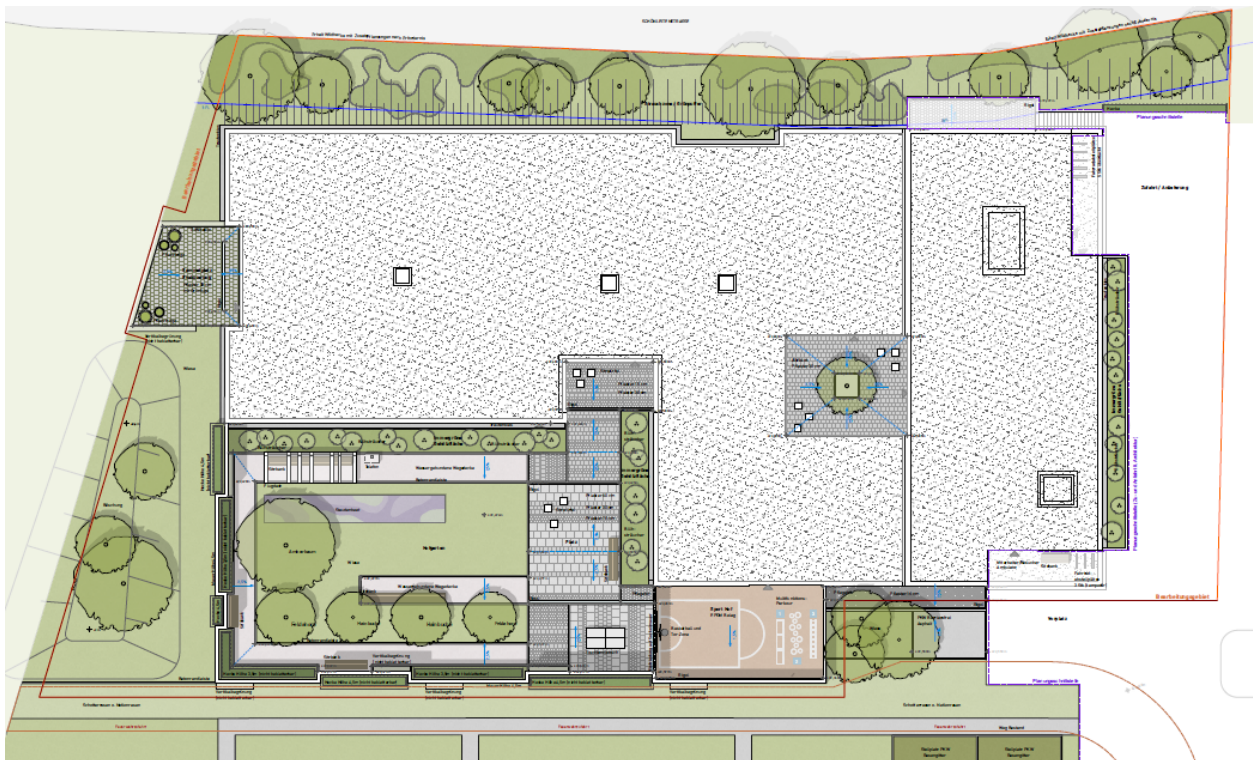


Abbildung 4: Freiraumplan (Quelle: Büro Landschaftsarchitektur)

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 Grundstufe „FORENSIK – 1 / G1“ seit 31.10.2024 in Wirksamkeit. Inhaltlich sieht dieser Bebauungsplan eine GRZ von 0,45 und eine Bauhöhe von maximal 11,50 m vor.

2.2. Bestandserhebung

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

2.3. Gestaltungsbeirat

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde dem Gestaltungsbeirat in der 250. Sitzung am 11.9.2024 vorgelegt und gemäß § 65 Abs 3 Z 2 ROG 2009 positiv begutachtet (Auszug; siehe auch ON 7):

„Der Bebauungsplan der Aufbaustufe wird seitens des Gestaltungsbeirates positiv beurteilt inklusive der Empfehlung, die 3 Baumpflanzungen im oben erwähnten Bereich (südlicher Eingangsbereich) festzuschreiben.“

Zu der Empfehlung des Gestaltungsbeirates wird seitens des Amtes festgehalten, dass an der genannten Stelle im öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf 1 Baum anstatt der (nun) vom Gestaltungsbeirat empfohlenen 3 Bäume festgeschrieben wurde.

Im ggst. zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan wurden neben einer 3,5 m hohen Sichtschutzhecke auch 19 Baumpflanzungen festgelegt, der Detaillierungsgrad der Pflanzmaßnahmen auf Verordnungsebene ist demnach bereits sehr hoch.

Bei Bedarf ist eine allfällige zusätzliche Erhöhung der Baumanzahl in diesem Bereich durch den Gestaltungsbeirat im Bescheidverfahren der Baubewilligung abzuhandeln.

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 13.9.2024 kundgemacht (130. Kundmachung, Jahrgang 2024) und der Entwurf vom 17.9.2024 bis einschließlich 15.10.2024 öffentlich aufgelegt.

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

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

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist gemäß § 53 Abs 1 ROG 2009 aufzustellen, wenn im Bebauungsplan eine entsprechende Festlegung getroffen worden ist.

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

Der vorliegende Bebauungsplan der Aufbaustufe berücksichtigt die grundsätzlichen Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe und schreibt das Projekt konkreter fest. Die geplante Bebauung kommt folgenden Raumordnungsgrundsätzen aus § 2 Abs 2 ROG 2009 nach:

- haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung

- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen

Die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Betriebes der Christian-Doppler-Klinik erfordert ein Adaptieren, Erneuern und Ergänzen der baulichen Strukturen am Klinikareal. Zum Erhalt, Sicherung und Ausbau des Spitalbetriebes nach modernen und zeitgemäßen Anforderungen ist in der CDK der Neubau der forensischen Psychiatrie erforderlich. Somit entspricht das gegenständliche Bebauungsplanverfahren den Zielen und Maßnahmen im „Allgemeinen Funktionskonzept“ des REK 2007.

Dem ggst. Verfahren ging ein nicht offener Generalplanerwettbewerb voraus, welcher auch 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 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 als auch in seiner architektonischen Ausgestaltung positiv beurteilt.

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

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

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009) Straßenfluchtlinie (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinie und der Verlauf der Gemeindestraße werden übernommen.

5.2. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie wird zur Gemeindestraße entsprechend dem Projekt neu definiert.

5.3. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Die entlang des Gebäudes der Kinder- und Jugendpsychiatrie verlaufende Baugrenzlinie wird vom rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

An der Ost-, West- und Südseite wird das Neubauprojekt mittels Baugrenzlinien lagemäßig definiert bzw. festgeschrieben.

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

Die Bebauungsdichte (GRZ 0,45) wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

5.5. Bauhöhe (§ 57 ROG 2009)

Für das ggst. Projekt wird die Höhenzone beim östlichen Kopfbau mit 11,6 m festgelegt, davon ausgenommen ist der notwendige Aufbau für die Kältemaschine mit einer max. Höhe von 13,7 m. Der westliche (eingeschossige) Bauteil sowie das Eingangsvordach wird mit einer Höhe von 5,00 m begrenzt.

Für die restliche Fläche des Planungsgebietes wird eine einheitliche Höhenzone von max. 4,5 m vorgegeben.

Die Höhenzonen beziehen sich auf den dargestellten Höhenmesspunkt, der als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen das Niveau von 422,50 m Meereshöhe über Adria ausweist.

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

5.6. Besondere Festlegungen:

- **Besondere Festlegung BF1:**
Im Bereich der Höhenfenster 1 und 2 wird auf den Dachflächen eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestaufbauhöhe von 12 cm festgelegt. Ausgenommen sind technische Aufbauten, wie z.B. Entlüftungen, Liftüberfahrten, Dachausstiege udgl., nicht jedoch Photovoltaik- oder Solaranlagen. Bei der Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind Konstruktionen und Pflanzenarten zu wählen, die auch unter den Paneelen ein ausreichendes Wachstum gewährleisten. Ein Abstand von mindestens 20 cm von der Unterkante des Solar- oder Photovoltaikpaneels zur Substratoberfläche ist einzuhalten.
- **Besondere Festlegung BF2:**
Im Bereich der Anlieferung wird eine Fläche für ein (mögliches) Vordach vorgegeben.
- **Besondere Festlegung BF3:**
Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen: Anlage einer Grünfläche – inklusive Errichtung von Fußwegen und technisch erforderlichen Maßnahmen. Eine Unterbauung der Grünfläche ist bei dieser besonderen Festlegung jedoch nicht zulässig. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.7. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Im Planungsgebiet wird die Verpflichtung zur Anpflanzung von 19 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorgeschrieben. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

5.8. Einfriedung (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Als Sichtschutz zur Schönleitenstraße wird die Anpflanzung einer 3,5 m hohen Sichtschutzhecke (marginale Öffnungen möglich) festgeschrieben.

5.9. Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (§ 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009)

An den südlichen Hofumfassungsmauern sowie am westlichen Gitterzaun wird eine Hecke / Vertikalbegrünung von mindestens 50 % vorgeschrieben.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. 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 Bebauungsplan der Aufbaustufe "FORENSIK - 1 / A1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 8 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:
Die Stadträtin:
Anna Schiester, MA

Beilagen: 2
1) Bebauungsplan der Aufbaustufe
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>