



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6
vom 27. Mai 2025
- öffentlich -

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind anwesend.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing"

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

b) Billigung der Vorentwurfsplanung

c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Freilassing beschäftigt sich seit Dezember 2022 mit der Gesundheitsversorgung im Stadtgebiet und der nördlichen Region des Landkreises Berchtesgadener Land.

Als ein Teil des gemeinsamen Oberzentrums mit der Stadt Bad Reichenhall und als der größte Mittelbereich der hausärztlichen Versorgung (rund 58.000 Patientinnen und Patienten) im Landkreis Berchtesgadener Land, kommt der Gesundheitsversorgung im niedergelassenen Bereich, sowie der möglichen Verzahnung stationärer und ambulanter Versorgungsstrukturen eine große Bedeutung zu.

Dies hat der Stadtrat bereits in den vergangenen Sitzungen erkannt und einvernehmlich unterstützt. Die bisherigen Schritte können wie folgt dargestellt werden:

25. Juli 2023 – Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre für das Bauleitplanverfahren „Gesundheitscampus an der Vinzentiusstraße“

26. September 2023 – Diskussion und Kenntnisnahme der Ergebnisse der Standortanalyse
Oktober 2023 bis Dezember 2023 – Abstimmung der Bedarfe und Potentiale zum Regionalen Gesundheitszentrum, Fachärztezentrum, MVZ und der KBO

24. Januar 2024 – Kenntnisnahme über mögliche Projektentwicklungsinhalte und aktuelle Abstimmungen zur Bedarfsermittlung mit niedergelassenen Ärzten und Komplementärnutzungen zum „Gesundheitshaus“ – Nutzungen KBO, FÄZ, Stationäre Pflege, Betreutes Wohnen, Gesundheitshaus, Kurz- und Übergangspflege, Wohnen für Pflegerinnen und Pfleger nach Bedarf

Februar 2024 – Entwicklung der Interessens- und Markterkundung zum Bau, Betrieb und zur Gebäudeverwaltung eines Gesundheitszentrums – Laufzeit bis 09. März 2024

16. Februar 2024 – Grundlagengespräch mit Bezirkstagspräsident Schwarzenberger, Landrat Bernhard Kern

08. März 2024 – Grundlagengespräch zwischen Kreistagsfraktionssprechern und Stadtratsfraktionssprechern

12. März 2024 – Information und Vorstellung der Entwicklungsschritte des städtebaulichen Konzepts – Szenario 3 soll den weiteren planerischen Überlegungen zu Grunde gelegt werden. Nutzungsmix wie am 24. Januar nur mit MVZ im FÄZ

20. März 2024 – Ärztterunde mit Hausärzten aus Freilassing mit den Stadträtinnen und Stadträten und Vorstellung des MVZ Betriebs



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6
vom 27. Mai 2025
- öffentlich -

- 23.01.2024 – Entscheidung das Grundstück mit der Flurnummer 509 mit einem Gesundheitshaus gemäß den bisherigen konzeptionellen und städtebaulichen Überlegungen zu bebauen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein europaweites Vergabeverfahren für einen Investorenwettbewerb durchzuführen.
07. Mai 2024 – Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks im Wege eines Erbbaurechtsvertrages.
17. Juni 2024 – Start des europaweiten mehrstufigen Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Suche eines Investors.
03. Dezember 2024 – Entscheidung über die Investorenvergabe des Grundstücks und Eckpunkte des Erbpachtvertrags
30. Januar 2025 – Informationsveranstaltung der Matulusgarten GmbH zum Gesundheitshaus mit über 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmern
11. Februar 2025 – Information des Stadtrats zum aktuellen Stand der Interessensbekundungen für das Gesundheitshaus an der Vinzentiusstraße
12. Februar 2025 – Lenkungsgruppe des Kreistags und Stadtrats zum Gesundheitscampus (1. Termin)
11. März 2025 – Bebauungsplan Gesundheitscampus – Beratung über Nutzungskonzepte und die weitere Vorgehensweise (Stadtrat)
19. März 2025 – Lenkungsgruppe des Kreistags und Stadtrats zum Gesundheitscampus (2. Termin)
01. April 2025 – Abstimmung über die Neuabgrenzung des Plangebiets und Erschließungsvarianten im Stadtrat
24. April 2025 – Kleine-Lenkungsgruppe Kreistag und Stadtrat zum Gesundheitscampus (1. Termin)
06. Mai 2025 – Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise und Information zum aktuellen Stand

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Am **25.07.2023** hat der Stadtrat der Stadt Freilassing den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gesundheitscampus an der Vinzentiusstraße“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für einen Gesundheitscampus geschaffen werden und die bisherige Infrastruktur, welche der Gesundheitsversorgung dient, langfristig gesichert werden. Im **September 2023** wurde in öffentlicher Sitzung das Ergebnis der Standort- und Nutzwertanalyse für ein Regionales Gesundheitszentrum vorgestellt. Hierbei wurde der gesamtheitliche Ansatz bestehender ärztlicher Strukturen und Angebote, sowie zukünftige Bedarfe im Gesundheitswesen betrachtet.

Im **März 2024** wurde im Stadtrat über den aktuellen Sachstand zum städtebaulichen Konzept des Bauleitplanverfahrens „Gesundheitscampus an der Vinzentiusstraße“ informiert. Neben einer Analyse des Bestandes (Grundstück, Baurecht, mögliche Nutzer, Nutzungsstruktur der Klinik aktuell) wurde der Bedarf ermittelt und entsprechende Vorschläge zur möglichen Nutzung des Plangebietes aufgezeigt. Mit der Studie wurde

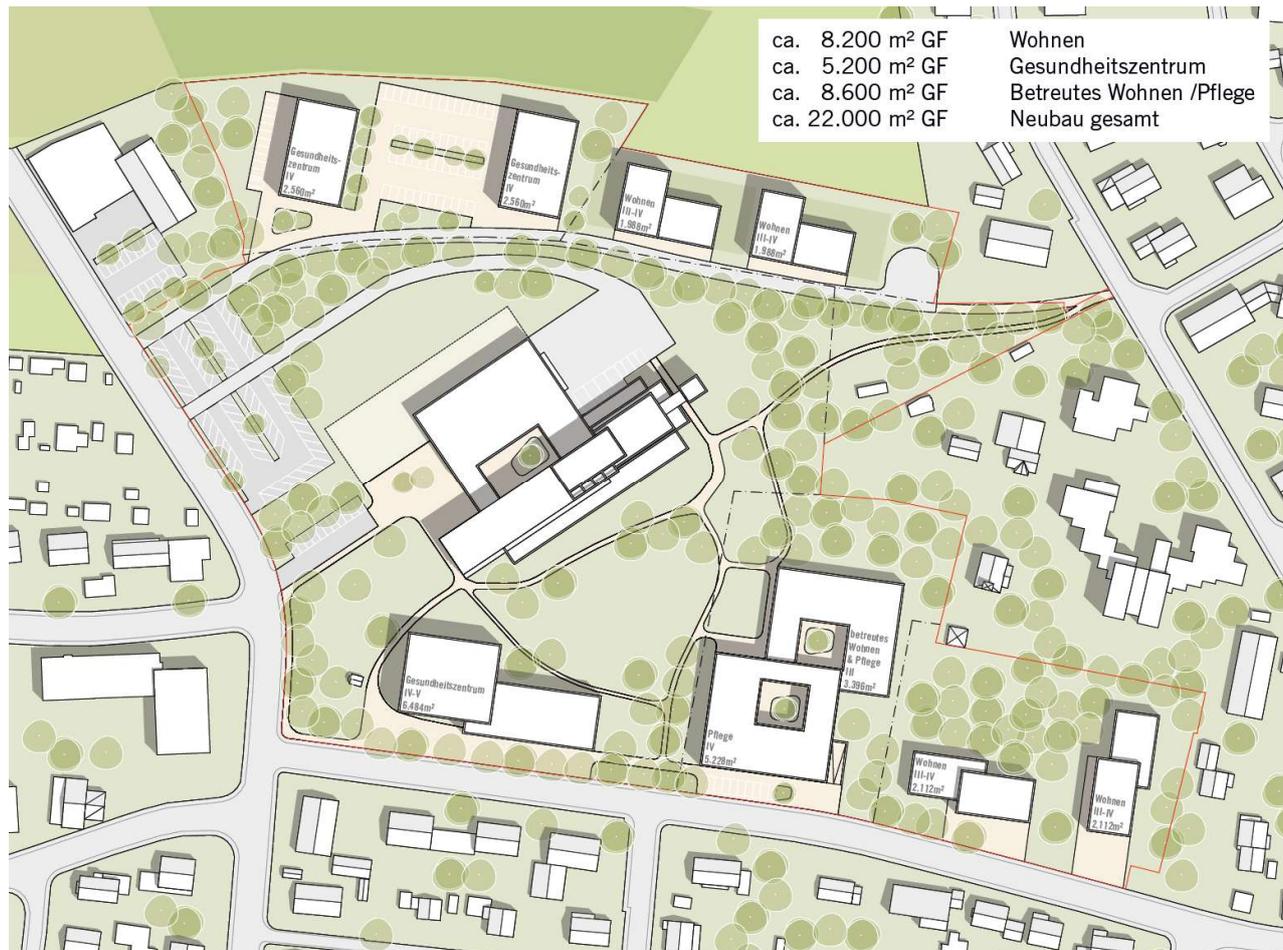


Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6
vom 27. Mai 2025
- öffentlich -

ermittelt, welche Nutzungen und damit einhergehende Flächenbedarfe zur Realisierung eines interdisziplinären Standortes vorgesehen werden.

Das Gremium entschied sich dann, das Szenario 3 den weiteren planerischen Überlegungen zugrunde zu legen.



Ausschnitt aus der Städtebaulichen Studie ohne Maßstab – Szenario 3

Im weiteren Prozess wurde im **Januar 2024** die Entscheidung getroffen, das städtische Grundstück im Norden mit einem Gesundheitshaus gemäß den bisherigen konzeptionellen und städtebaulichen Überlegungen zu bebauen, daher wurde dann folglich im **Juni 2024** ein europaweites, mehrstufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt, um einen geeigneten Investor zu finden. Schlussendlich wurde im **Dezember 2024** vom Stadtrat der Stadt Freilassing die Entscheidung über die Investorenvergabe getroffen, indem der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages beschlossen wurde. Die bisherigen Ergebnisse und Erkenntnisse werden dann wiederum dem weiteren Planungsprozess des Bauleitplanverfahrens und einem ggf. notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu Grunde gelegt.



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6
vom 27. Mai 2025
- öffentlich -

Der Planungswille der Stadt Freilassing ist nach wie vor, eine tragfähige und zukunftsfähige Gesundheitsversorgung in der Stadt und in der Region zu sichern und Ausbaumöglichkeiten zu bieten.

Der bisherige Geltungsbereich des Gesundheitscampus bietet hierzu unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, die bisher mit folgenden Nutzungen vorgesehen sind:

- Klinik (Psychiatrische Klinik der KBO – Inn Salzach Kliniken)
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Multidisziplinäres Gesundheitskompetenzzentrum einschließlich Räumen für medizinische Eingriffe und ambulante Operationen
- Einrichtungen der Physiotherapie und medizinischen Rehabilitation
- Einrichtungen der komplementär - medizinischen Versorgung, wie Apotheke, Sanitätshaus oder Labor
- Einrichtungen für stationäre Altenversorgung, Kurz- und Tagespflege und betreutes Wohnen
- Wohnen für besondere Zwecke



Geltungsbereich Bebauungsplan „Gesundheitscampus an der Vinzentiusstraße“ - ohne Maßstab

Nach weiteren Gesprächen mit dem Landkreis und in der eigens installierten Lenkungsgruppe wurde erkannt, dass noch weitere Abstimmungen erforderlich sind, um



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6
vom 27. Mai 2025
- öffentlich -

gemeinsam ein tragbares Gesamtnutzungskonzept für den Gesundheitscampus zu entwickeln.

Diese Gespräche sind in den folgenden Monaten noch zu konkretisieren und mit dem Kreistag und Stadtrat der Stadt Freilassing abzustimmen. Aufgrund der noch ausstehenden weiteren Gespräche und des zeitlichen Ablaufs in Kombination mit der Erstellung der erforderlichen Gutachten ist mit einer Bearbeitungszeit von mehreren Monaten zu rechnen.

Da für die Errichtung des geplanten Gesundheitskompetenzzentrums ein zeitlicher Rahmen besteht, der mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und den zugehörigen Regelungen festgelegt wurde, kann die Abstimmung zwischen der Stadt und dem Landkreis nicht abgewartet werden, weshalb der nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches als eigener Bebauungsplan vorgezogen werden sollte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ erfolgt im Regelverfahren und die notwendige Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

So können die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Projekt umsetzen zu können. Bei der Planung des nördlichen Bereiches wird der Bezug zum gesamten Gesundheitscampus hergestellt, um zu einem späteren Zeitpunkt alles in einem Gesamtkonzept zusammenführen zu können.

Daher empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

b) Billigung der Vorentwurfsplanung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kreisklinik und wird östlich von Wohnbebauung und westlich vom Rotkreuzhaus begrenzt. Im Norden schließen Grünlandflächen an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Die Stadt Freilassing möchte mit der Bauleitplanung die Errichtung eines Gesundheitskompetenzzentrums ermöglichen und damit die zukunftsfähige Versorgung der lokalen und regionalen Bevölkerung sicherzustellen. Damit kommt die Stadt Freilassing der Daseinsvorsorge nach und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt. Mit der Aufstellung möchte die Stadt zudem ihrem Versorgungsauftrag in den Bereichen Soziales und Gesundheit gerecht werden und mit der Planung ihre zentralörtliche Bedeutung bezüglich der Fach- und Hausärzteversorgung absichern. Mit der Bauleitplanung wird zudem die Funktion als Oberzentrum gestärkt. Zusätzlich dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Schaffung von Wohnraum, insbesondere von Wohnungen für Pflegekräfte und Ärzte.



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 6
vom 27. Mai 2025
- öffentlich -

Konkrete Ziele sind insbesondere:

- Ausbau der lokalen, zentrumsassoziierten fachärztlichen Versorgungsstruktur
- Ausbau der hausärztlichen Versorgungsstruktur
- Schaffung ambulant-ärztlicher und therapeutischer Leistungsangebote
- Schaffung von Einrichtungen für medizinisch-assoziierte Dienstleister
- Schaffung von Wohnungen

Ein weiteres Planungsziel ist die Integration der Nutzungen in die Belange von Natur- und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Aus diesem Grunde wird ein Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro Hohmann und Steinert erarbeitet und wird dem Gremium in der Sitzung in den Grundzügen vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2025.

- c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Es liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gesundheitskompetenzzentrum Freilassing“ bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 27.05.2025 vor.

Die für das Verfahren notwendigen Gutachten werden im Laufe des Verfahrens erstellt und alle Informationen und Ergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Freilassing, 02.06.2025
STADT FREILASSING
Nadine Karg

Anlagen sind gegebenenfalls dem Original der Niederschrift beigelegt.