



**Örtliches Raumordnungsprogramm**

Stadtgemeinde Baden  
Hauptplatz 1  
2500 Baden  
Tel. +43 2252 86800 350  
Fax +43 2252 86800 360  
bau@baden.gv.at  
www.baden.at

16.01.2023  
BDir Mad / GP

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden hat in seiner Sitzung am 20.12.2022, TOP 15, folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Gemäß § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.dzt.g.F. wird die Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wie folgt beschlossen:

§ 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung sind:

- (1) Funktion der Gemeinde im größeren Raum  
Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Wohnstandort";  
Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Erwerbsstandort";  
Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Fremdenverkehrsstandort";  
Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Versorgungsstandort";
- (2) Naturraum  
Klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Grünland;  
Vermeidung der Zersiedelung des Landschaftsraumes sowie Schutz des Landschaftsbildes;  
Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren;  
Sicherung und Erhaltung besonders wertvoller Elemente des Naturraumes;
- (3) Bevölkerung  
Förderung des Verbleibes der ortsansässigen Bevölkerung (insbesondere der Jugend bzw. der Jungfamilien) in der Gemeinde;
- (4) Siedlungsstruktur  
Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung;  
Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten auf Basis der realen Nutzungssituation hinsichtlich Zentrenstruktur, Entwicklungszonen, Betriebs- und Versorgungsbereiche;  
Strukturelle und gestalterische Aufwertung von charakteristischen Siedlungsbereichen;  
Aktive Bodenpolitik der Gemeinde und Erhöhung der Baulandmobilität;
- (5) Wirtschaft  
Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte und Vorsorge für künftige Betriebsansiedlungen, Mobilisierung gewidmeter Betriebsflächen;  
Vermeidung von Nutzungskonflikten;  
Sicherung und Stärkung des Fremdenverkehrs als Wirtschaftsfaktor;  
Sicherung und Ausbau der Einkaufs- und Versorgungsfunktion der Stadtgemeinde;
- (6) Technische Infrastruktur  
Berücksichtigung der gegebenen Kapazitätsgrenzen der technischer Infrastruktur;  
Verbesserte Erschließung für den Fußgänger- und Radfahrverkehr;  
Immissionsschutz entlang von Hauptverkehrsanlagen;

- (7) Soziale Infrastruktur / Erholung und Freizeit  
Sicherung der Gesundheits-, Sozial- und Kultureinrichtungen;  
Sicherung und Stärkung des Freizeitangebotes;

- § 3 (1) Die Widmung bzw. Nutzung der einzelnen Grundflächen des in § 1 genannten Gemeindegebietes, welche in der von Dipl. Ing. Herbert Liske, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, vom März 2014 unter Planzeichen B/F/10A, B/F/10B und B/F/10C verfassten Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmung festgelegt bzw. - wo es sich um überörtliche Planungen handelt - kenntlich gemacht.
- (2) Das Entwicklungskonzept (Plandarstellung unter Zl. Baden 7 / A, 7 / B und 7 / C vom 27.06.2003 und der Ziele- und Maßnahmenkatalog von Dipl. Ing. Herbert Liske) stellt das Leitbild für die mittel- und langfristige Entwicklung der Stadtgemeinde Baden dar und gilt als Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen.

- § 4 Die in § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus drei Blättern (A, B und C) besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

- § 5 Als weitere Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung werden festgelegt:

(1) 1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum

Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Wohnstandort" durch Wahrung der hohen Wohnqualität bestehender Wohngebiete (hoher Freiflächenanteil, strukturverträgliche Bauungsformen bzw. Dichten). Aufgrund der vorgesehenen Siedlungsgrenzen, der vorhandenen Baulandreserven und der Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur (Abwasserbeseitigung) sind keine Neuwidmungen von Wohnbauland in größerem Umfang möglich. Dementsprechend kommt der Mobilisierung von Baulandreserven (Bodenpolitik, Freigabe von gemeindeeigenen Wohnbauflächen) besondere Bedeutung zu.

Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Erwerbsstandort“ durch widmungsmäßige Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte sowie von Flächenreserven mit entsprechender Lagegunst (Verkehrsanbindung, im Anschluß an nutzungsverträgliche Widmungen) für künftige Ansiedlungen. Auch hier kommt der Mobilisierung bereits gewidmeter Flächen (Bodenpolitik, nutzungsadäquate Dichtefestlegungen im Hinblick auf die Aufschließungsabgabe) erhebliche Bedeutung zu.

Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Fremdenverkehrsstandort“ durch widmungsmäßige Absicherung bestehender Hotellerie- und Gastronomiestandorte samt ihrer Reserveflächen sowie großflächiger Sondernutzungen in Hinblick auf nutzungsadäquate Schutzerfordernisse. Auch der Erhaltung tourismusrelevanter Rahmenbedingungen (Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Erhaltung des Stadtbildes insbesondere im historischen Zentrum) kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Sicherung und Stärkung der „Versorgungsfunktion“ der Stadtgemeinde durch Definition von Kerngebietszonen (Zentrum, stadtteilbezogene Subzentren Leesdorf und Weikersdorf) sowie widmungsmäßige Sicherstellung bestehender Standorte mit entsprechender Standortgunst.

2. Naturraum

Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes sowie Erhaltung und Pflege der Landschaft durch Vermeidung von Zersiedelungstendenzen. Klare Abgrenzung des Siedlungsgebietes zum Grünland durch Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gem. Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“.

Schutz des Landschaftsbildes durch Ausweisung zersiedelungsgefährdeter Bereiche (Badener Berg, Römerberg) sowie von Siedlungssplittern (Haidhofstraße /Oetkerweg, Lorenzteich). Hintanhaltung jedweder weiteren räumlicher Entwicklung in diesen Bereichen sowie in exponierten und naturräumlich sensiblen Lagen (siehe Entwicklungskonzept);

Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren durch Ausweisung des potentiell hochwassergefährdeten Bereiches entlang der Schwechat sowie der steinschlaggefährdeten Bereiche im Helenental;

Sicherung und Erhaltung besonders wertvoller Elemente des Naturraumes wie der Waldflächen respektive Waldränder in siedlungsnahen Bereichen, der Grünverbindungen sowie der Fließgewässer und deren Ufergehölze zum Zwecke der Biotopvernetzung sowie der innerörtlichen Grünflächen.

### 3. Bevölkerung

Förderung des Verbleibs der ortsansässigen Bevölkerung in der Gemeinde durch Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde bzw. Initiierung und Unterstützung von Wohnbauprojekten, welche speziell auf die Bedürfnisse der Jugend und der Jungfamilien ausgerichtet sind.

### 4. Siedlungsstruktur

Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes "Südliches Wiener Umland" wie unter "Naturraum" dargestellt;

Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Nutzung der vorhandenen Baulandreserven innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers („Innere Verdichtung“) sowie generelle Überarbeitung der Wohndichtefestlegungen;

Strukturierung des Siedlungsraumes durch Schaffung einer homogenen Widmungsstruktur sowie der räumlichen Konzentration von Betriebsgebieten in infrastrukturell gut geeigneten Bereichen (siehe Entwicklungskonzept);

Sicherung und Entwicklung einer Zentrenstruktur (Altstadt, Subzentren in Leesdorf und Weikersdorf) bzw. von Entwicklungsachsen durch Ausweisung bzw. Arrondierung von Kerngebietszonen mit der Möglichkeit kleinräumiger Nutzungsdurchmischung (siehe Entwicklungskonzept);

Strukturelle und gestalterische Aufwertung von charakteristischen Siedlungsbereichen (historisches Stadtzentrum, Villenviertel, dörfliche Ortskerne wie z.B: Leesdorf);

Aktive Bodenpolitik der Gemeinde durch Festlegung von Aufschließungszonen mit spezifischen Freigabebedingungen bei neuen Baulandausweisungen, Mobilisierung von gemeindeeigenen Baulandflächen bzw. Erwerb von Flächen zur gezielten Siedlungsentwicklung durch die Gemeinde nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten.

### 5. Wirtschaft

Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte und Vorsorge für künftige Betriebsansiedlungen durch Ausweisung von Kerngebietszonen und Betriebsgebietsflächen sowie Schaffung künftiger Betriebsgebiete mit hoher Standortgunst (siehe Entwicklungskonzept);

Vermeidung von potentiellen Nutzungskonflikten durch weitgehende räumliche Konzentration der Betriebsgebietsflächen sowie durch Festlegung von entsprechenden Abstandsflächen (Grünpuffer) als Emissionsschutz zu angrenzenden Nutzungen (siehe Entwicklungskonzept);

Sicherung und Stärkung des Fremdenverkehrs als Wirtschaftsfaktor durch vorausschauende Siedlungsentwicklung (Erhaltung des Erholungspotentials), Standortsicherung der Tourismusbetriebe sowie des infrastrukturellen Angebotes an Kur- und Freizeiteinrichtungen mittels entsprechender Widmungen sowie Bereitstellung künftiger Erweiterungsflächen (siehe Entwicklungskonzept);

Sicherung und Ausbau der Einkaufs- und Versorgungsfunktion der Gemeinde durch Standortsicherung bestehender Einrichtungen mittels Ausweisung von Kerngebietsbereichen sowie von Flächen für Einkaufs- und Fachmarktzentren mit entsprechender Standorteignung (siehe Entwicklungskonzept).

#### 6. Technische Infrastruktur

Berücksichtigung der gegebenen Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur durch maßvolle Ausnutzung des bestehenden Baulandes und damit des potentiellen, künftigen Bevölkerungswachstums mittels Überarbeitung der Einwohnerdichten (bzw. der Bebauungsfestlegungen), vor allem in Hinblick auf die Aufnahmegrenzen des Vorfluters der Kläranlage Baden;

Verbesserte Erschließung für den Fußgänger- und Radfahrverkehr durch Bedachtnahme auf die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes in Form von Fuß- und Radwegen sowie von Durchgängen im Stadtzentrum (siehe Entwicklungskonzept);

Emissionsschutz entlang von Hauptverkehrsanlagen durch widmungsmäßige Festlegungen von entsprechenden Abstandsflächen in Form von Grüngürteln (siehe Entwicklungskonzept).

#### 7. Soziale Infrastruktur / Erholung und Freizeit

Längerfristige Sicherung eines auch auf die Region ausgerichteten, bedarfsorientierten Angebotes an Gesundheits-, Sozial- und Kultureinrichtungen (insbesondere Krankenhaus, Alten- und Pflegeheim, Schulen, Museen etc.) durch entsprechende Widmungen;

Längerfristige Sicherung des infrastrukturellen Angebotes an Freizeiteinrichtungen (Sport- und Veranstaltungshalle, Trabrennbahn, Strandbad, Sport- und Spielplätze, etc.) durch entsprechende Widmungen.

- (2) Soweit die in den §§ 2 und 5 angeführten Ziele und Maßnahmen nicht im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde liegen, wird diese mit den Dienststellen der zuständigen Behörden und Unternehmen sowie der betroffenen Bevölkerung Kontakt aufnehmen und eine Realisierung anstreben.

§ 6 Aus Gründen der Ökonomie und Ökologie werden für die mit Aufschließungszone BB-E-A12 (Bauland-Betriebsgebiet – emissionsarm) gegliederten Baulandbereiche folgende Freigabebedingungen festgelegt:

- tatsächlicher Bedarf
- Vorlage einer grundbücherlich durchgeführten Teilung für eine sinnvolle Grundstücksneuordnung und Erschließung für die gesamte Aufschließungszone
- Vorhandensein bzw. Möglichkeit der Herstellung der erforderlichen Infrastruktur
- Herstellung des Grüngürtels zum westlich angrenzenden Wohngebiet mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen

§ 7 (1) Als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude“ gewidmete Wohngebäude mit weniger als 95 m<sup>2</sup> bebaute Fläche werden auf maximal 95 m<sup>2</sup> bebaute Fläche beschränkt.

- (2) Für als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude“ gewidmete Wohngebäude mit mehr als 95 m<sup>2</sup> bebaute Fläche gilt:  
durch Zu- und/oder Umbauten darf die bebaute Fläche und Kubatur des Hauptgebäudes im Zuge von baulichen Änderungen im Vergleich zum bewilligten Bestand nicht vergrößert werden, Basis hierfür ist ausschließlich die vor 01.01.2014 baubehördlich bewilligte Kubatur des Hauptgebäudes. Unabhängig von den o.a. Beschränkungen ist der Anbau eines Liftes sowie das Aufbringen einer Wärmeschutzverkleidung bis 20 cm an vor dem 01.01.2009 baubehördlich bewilligten Gebäuden zulässig.

- (3) Für unter Denkmalschutz stehende als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude“ gewidmete Gebäude gilt keine Beschränkung der bebauten Fläche und/oder Kubatur.

- (4) Für als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude“ mit der Zusatzbezeichnung „Gastronomie“ oder „Theater“ gewidmete Gebäude gilt:  
Durch Zu- und/oder Umbauten darf die bebaute Fläche im Zuge von baulichen Änderungen im Vergleich zum bewilligten Bestand um maximal 20 % der oberirdischen Teile der Hauptgebäude vergrößert werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 01.07.2019 auszugehen.
- (5) Für als „Grünland – erhaltenswerte Gebäude“ gewidmete Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung wird die zulässige Wohnnutzfläche auf maximal 130 m<sup>2</sup> beschränkt.
- (6) Für sonstige als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude“ gewidmete betrieblich genutzte Gebäude gilt keine Beschränkung der bebauten Fläche und/oder Kubatur solange keine Änderung des Verwendungszweckes in Richtung Wohnnutzung erfolgt.
- (7) Das Ausmaß unterirdischer Geschoße im Bereich der Widmung „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ wird dahingehend eingegrenzt, dass die senkrechte Projektion der oberirdischen Teile der Hauptgebäude flächenmäßig nicht überschritten werden darf.
- (8) Innerhalb der Widmung „Grünland Freihaltefläche“ ist mit Ausnahme der Beschränkungen in Absatz 1 und 2 keine bauliche Erweiterung von Haupt- oder Nebengebäuden oder deren Neuerrichtung zulässig.

§ 8 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und darauffolgender Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Das Amt der NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Absatz 11 und 14 in Verbindung mit § 25 Absatz 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. mit ihrem Bescheid vom 12.01.2023, Zahl RU1-R-47/122-2022, genehmigt.

Der Bürgermeister



Dipl.-Ing. Stefan Szirucsek

angeschlagen am 16.01.2023

abgenommen am 31.01.2023