Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Entwurf zur
14. Änderung des
Örtlichen Raumordnungsprogrammes

“Diverse Anpassungen”

Beschleunigtes Verfahren gemäß §25a Abs 1 NÖ ROG 2014 idgF

GZ: 2500 81 04/25-OE
Baden, im April 2025

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Inhaltsverzeichnis

Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1 5

Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden 6

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte 7

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 8

Abänderung des Flächenwidmungsplanes 8

1.1. Eichwaldgrund (F01) 8

1.2. Friedrichstraße 63-65 (F02) 13

1.3. Andreas Hofer-Zeile 15 (F03) 18

1.4. Wörthgasse 2-4 (F04) 23

1.5. Wörthgasse / Erzherzog Wilhelm-Ring (F05) 28

1.6. Wiener Straße 31-35 (F06) 33

1.7. Neustiftgasse 8a (F07) 38

1.8. Streichung von Plansignaturen (Siedlungsgrenzen) (F08) 43

1.9. Änderung der Legende zum Flächenwidmungsplan (F09) 45

Flächenbilanz 46

Verordnungsentwurf zur 14. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden 47

Einleitende Bemerkung zum vorgesehenen Verfahren gemäß §25a Abs 1 NÖ ROG 2014 idgF

Mit Beschluss des NÖ Landtags vom 22. Oktober 2020 wurde das NÖ Raumordnungsgesetz dahingehend novelliert, als dass nunmehr hinsichtlich der Änderung von Örtlichen Raumordnungsprogrammen auch sogenannte „beschleunigte Verfahren" nach §25a Abs 1 möglich sind, welche unter der Voraussetzung folgender Rahmenbedingungen keiner Genehmigung durch die Landesregierung bedürfen:

„(1) Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes *lediglich der Umsetzung eines in einem verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehenen und in seinen Auswirkungen vollständig untersuchten Planungszieles* und sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen noch zutreffend oder ist die vorgesehene Änderung *so geringfügig, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann*, und gilt in beiden Fällen, dass

- *die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,*

- *kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungs-rechtlichen Vorgaben besteht,*

- *sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,*

- *die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt,*

und wird das Vorliegen all dieser Voraussetzungen *von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt*, dann bedarf dies keiner Genehmigung der Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11 [NÖ ROG]. Die Landesregierung ist jedoch von der Auflegung des Entwurfs schriftlich oder elektronisch unter Anschluss einer Auflistung aller beabsichtigten Änderungen zu benachrichtigen."

Aufgrund der Tatsache, dass die gegenständlich vorgesehenen Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden

- so geringfügig sind, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann,
- die Dokumentation der Baulandeignung und der Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen im gegenständlichen Verfahren keine Relevanz aufweisen (s.a. „Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1 – Widmungsarten des Baulandes sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho"),

- sich außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befinden, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist (s.a. „Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1 – Widmungsarten des Baulandes sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho“), bzw.
- nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt,

und diese Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des §13 Abs 4 NÖ ROG 2014 idgF – namentlich dem ZT-Büro DI Josef Hameter, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau – bestätigt werden (siehe auch „Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1 – Widmungsarten des Baulandes sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho“), soll die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden als **Verfahren nach §25a Abs 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF** durchgeführt werden.

Bad Vöslau, im April 2025

Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	◯ erfüllt ◉ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	◉ erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	◉ erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	◉ erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	◉ erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	◯ Vertrag ◉ sonstige ◯ Frist Geringfügig
Vorhandene Grundlagen zu Bevölkerung noch aktuell?	◉ erfüllt ◯ aktualisiert
Vorhandene Grundlagen zu Baulandreserven noch aktuell?	◉ erfüllt ◯ aktualisiert
Vorhandene Grundlagen zu Naturgefahren noch aktuell?	◉ erfüllt ◯ aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	◉ erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	◉ keine Hinweise ◯ Hinweise fachlich abgeklärt
Hinweise aus elektronischer Bodenkarte oder Geologischer Karte	◉ keine Hinweise ◯ Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalaugenschein oder Gemeindebeobachtung?	◉ keine Hinweise ◯ Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	◉ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	◉ erfüllt
Artenschutz	◉ keine Hinweise ◯ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	◉ erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin: .....

DIPL. ING. JOSEF HAMETER
INGENIEURKONSULENT FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
2540 BAD VÖSLAU, MORENGASSE 8/2
TEL.: ++43-699-12110042
Stempel und Unterschrift

Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

"Diverse Anpassungen"

Beschleunigtes Verfahren gemäß §25a Abs 1 NÖ ROG 2014 idgF

GZ: 2500 81 04/25-OE
Baden, im April 2025

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte

Im Zuge gegenständlicher Änderung sind folgende - punktuelle - Abänderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
F01	FWP	Eichwaldgrund	KG Braiten / 271/83 (T), 271/84 (T), 814/4 (T)	Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ bzw. von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
F02	FWP	Friedrichstraße 63-65	KG Rauhenstein / 302/4 (T), 304/2 (T) und 811 (T)	Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-3WE“ bzw. von „Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
F03	FWP	Andreas Hofer-Zeile 15	KG Mitterberg / 588/12 (T) und 893 (T)	Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-2WE“
F04	FWP	Wörthgasse 2-4	KG Baden / 218/1 (T) und 394/7 (T)	Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
F05	FWP	Wörthgasse / Erzherzog Wilhelm-Ring	KG Baden / 422/5 (T)	Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
F06	FWP	Wiener Straße 31-35	KG Baden / 393/39 (T)	Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet“ bzw. von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
F07	FWP	Neustiftgasse 8a	KG Baden / 394/1 (T)	Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Kerngebiet-6WE“
F08	FWP	Siedlungs-grenzen	Mitterberg / Diverse	Streichung von Plansignaturen (Siedlungsgrenzen)
---	FWP	Legende	-/-	Anpassung der Legende zum Flächenwidmungsplan

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

1.1. Eichwaldgrund (F01)

Betroffene Grundstücke

- KG Braiten: Gst. Nr. 271/83 (T), 271/84 (T), 814/4 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.1.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 814/4 (T), KG Braiten: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Gst. Nr. 271/83 (T) und 271/84 (T), KG Braiten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.1.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der gegenständliche Bereich liegt an den Abhängen des Harterberges im Südosten des Gemeindegebietes von Baden und wird fast durchwegs landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt im Norden an die Umfahrungsstraße B210 an.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für das Gst. Nr. 814/4, KG Braiten, die Widmung „Verkehrsfläche öffentlich“ und für Gst. Nr. 271/83 sowie für Gst. Nr. 271/84, KG Braiten, die Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ vor.

1.1.3. Änderungsanlass

Im Zuge einer Neuvermessung der betreffenden Grundstücke und der daraus resultierenden, exakten Gegebenheiten des Naturstandes sollen die Widmungsgrenzen entsprechend geringfügig angepasst werden.

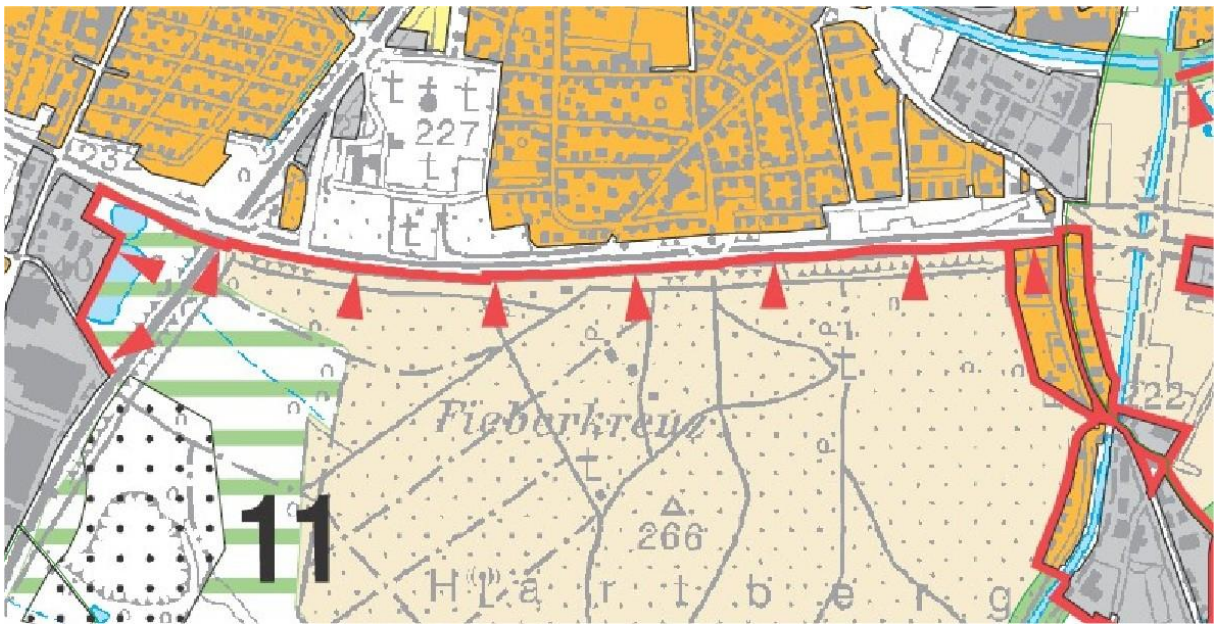
1.1.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den gegenständlichen

Bereich lediglich die Lage innerhalb eines „agrarischen Schwerpunktraumes“, sonst allerdings keine relevanten Festlegungen vor:

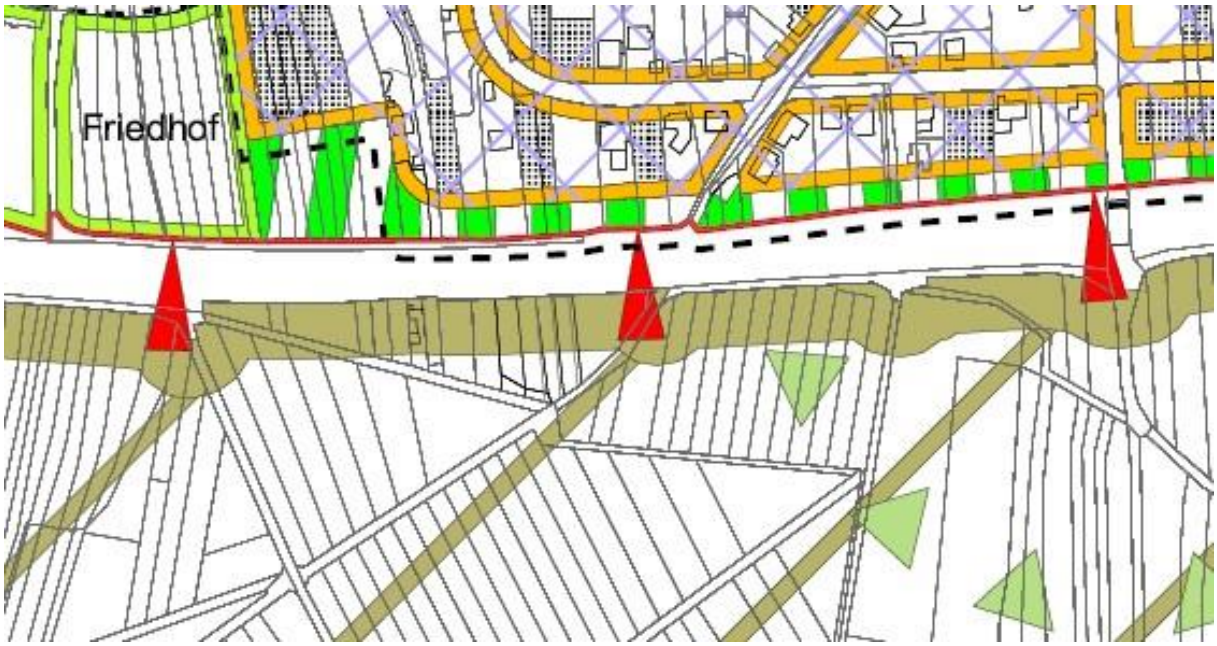
Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Die vorgesehene Änderungsmaßnahme steht nicht im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden, das für den betreffenden Bereich keine relevanten Festlegungen enthält:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept



Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, ergibt sich die Wahl des Standortes der künftigen Widmungsmaßnahmen dem Erfordernis der Anpassung an die Neuvermessung.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Hinsichtlich der Abschätzung der Verkehrsauswirkungen der geplanten Widmungsmaßnahme sind aufgrund deren flächenmäßigen Geringfügigkeit keinerlei relevante Auswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten kleinflächigen Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind relevante Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung sowie der Lage außerhalb der „UNESCO Property Zone“ wird von keinen relevanten diesbezüglichen Auswirkungen ausgegangen.

1.1.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile des Gst. Nr. 814/4, KG Braiten, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ und Teile der Grundstücke Nr. 271/83 und 271/84, KG Braiten, von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umgewidmet werden.

1.1.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.1.6.1: Umwidmungsbereich – Blick Richtung Südosten

Quelle: google maps; street view; 2025

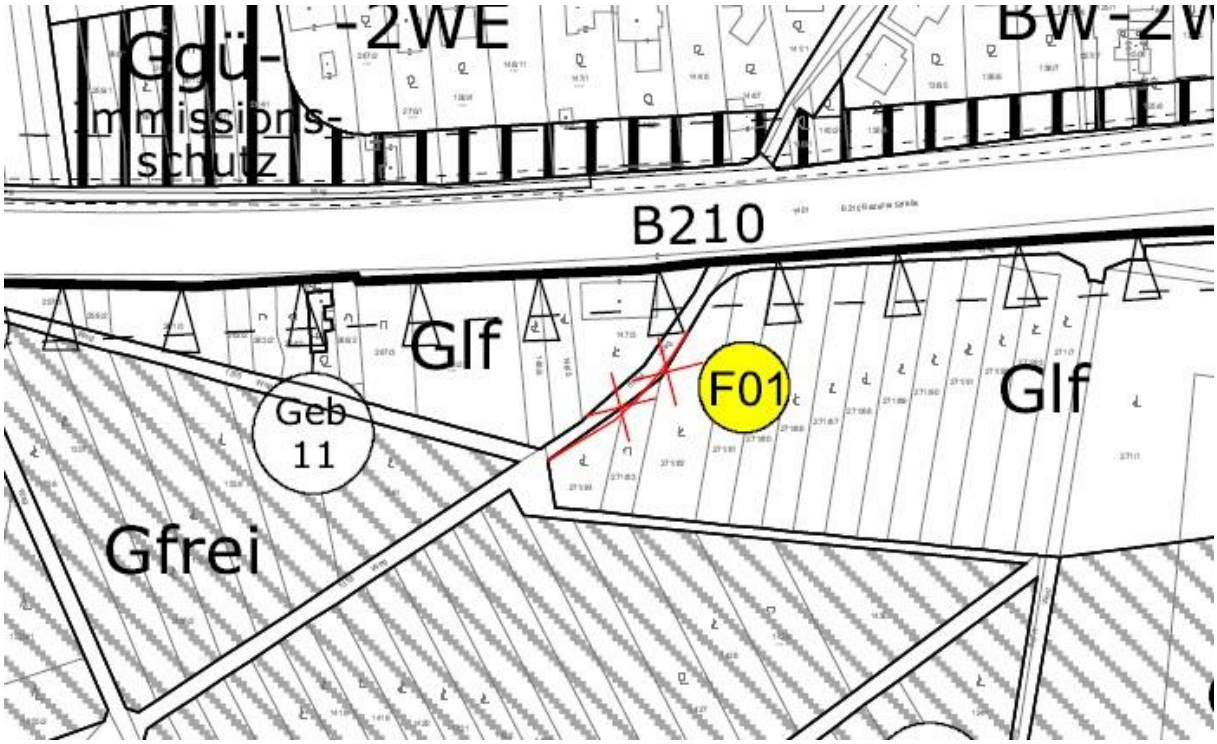
Abbildung 1.1.6.2: Umwidmungsbereich – Blick Richtung Südwesten

Quelle: google maps; street view; 2025

Abbildung 1.1.6.3: Orthofoto des Bereiches südlich der Umfahrungsstraße B210

Quelle: NÖ Atlas

Abbildung 1.1.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.2. Friedrichstraße 63-65 (F02)

Betroffene Grundstücke

- KG Rauhenstein / 302/4 (T), 304/2 (T) und 811 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-3WE“
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.2.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- KG Rauhenstein / 811 (T): Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-3WE“
- KG Rauhenstein / 302/4 (T): Umwidmung von „„Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- KG Rauhenstein / 304/2 (T): Umwidmung von „„Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.2.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die betreffenden Grundstücke befinden sich an der Adresse Friedrichstraße 63 bis 65 bzw. gegenüberliegend und sind nahe der Umfahrungsstraße B210 im Südwesten des Stadtgebietes gelegen. Die Grundstücke Nr. 302/4 und 304/2, KG Rauhenstein, sind aktuell als „Bauland-Wohngebiet-3WE“ gewidmet.

1.2.3. Änderungsanlass

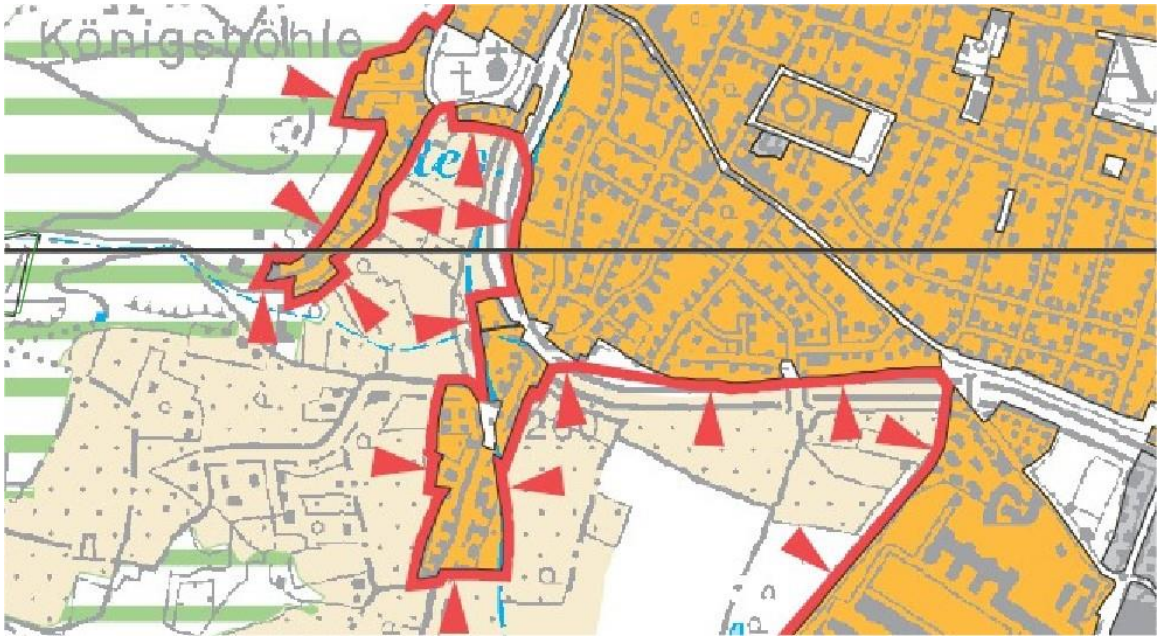
Die nördlichen Widmungsgrenzen der Grundstücke Nr. 302/2 und 304/2, KG Rauhenstein, sowie ein Abschnitt der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gst. Nr. 811, KG Rauhenstein) sollen an den Naturstand angepasst werden.

1.2.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme wird kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine für die geplanten Umwidmungsmaßnahmen relevanten Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellen die Widmungsmaßnahmen lediglich eine Anpassung an den Naturstand dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von den angedachten Umwidmungsmaßnahmen aufgrund der absoluten Kleinräumigkeit der Maßnahmen in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahmen stellen eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.2.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile des Grundstücks Nr. 811 (KG Rauhenstein) von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-3WE“, Teile des Grundstücks Nr. 302/4 (KG Rauhenstein) von „„Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ und Teile des Grundstücks Nr. 304/2 (KG Rauhenstein) von „„Bauland-Wohngebiet-3WE“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umgewidmet werden.

1.2.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.2.6.1: Friedrichstraße 63-65 Blick Richtung Süden

Abbildung 1.2.6.2: Blick Richtung Nordosten

Abbildung 1.2.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Friedrichstraße

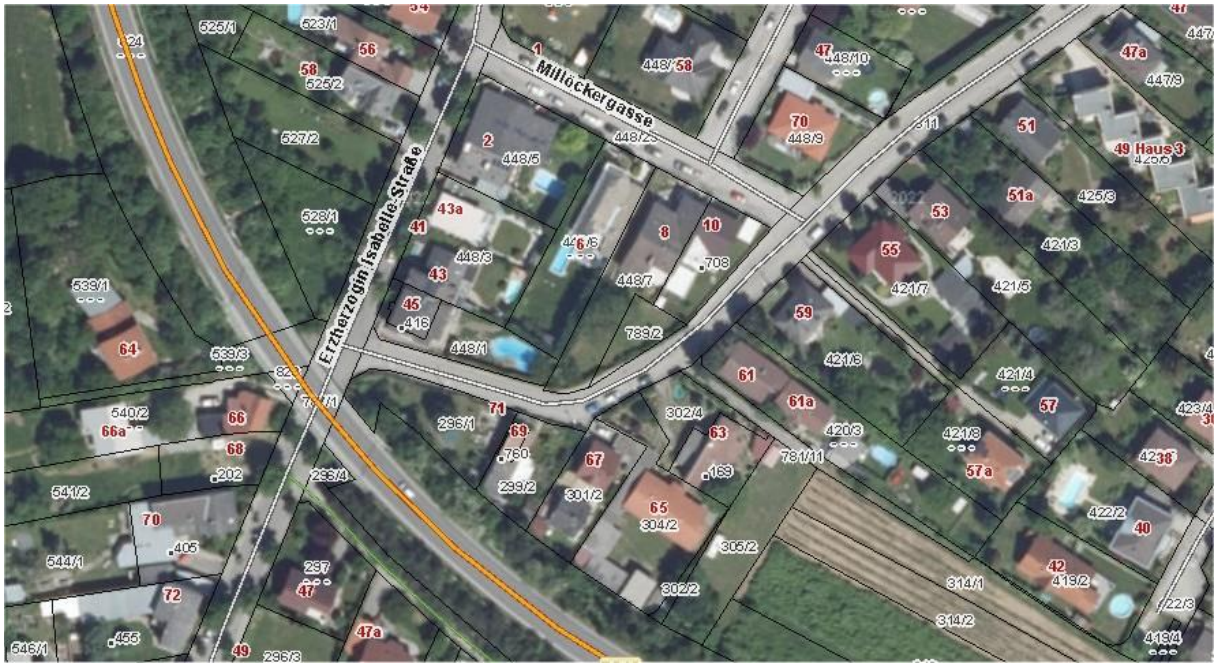
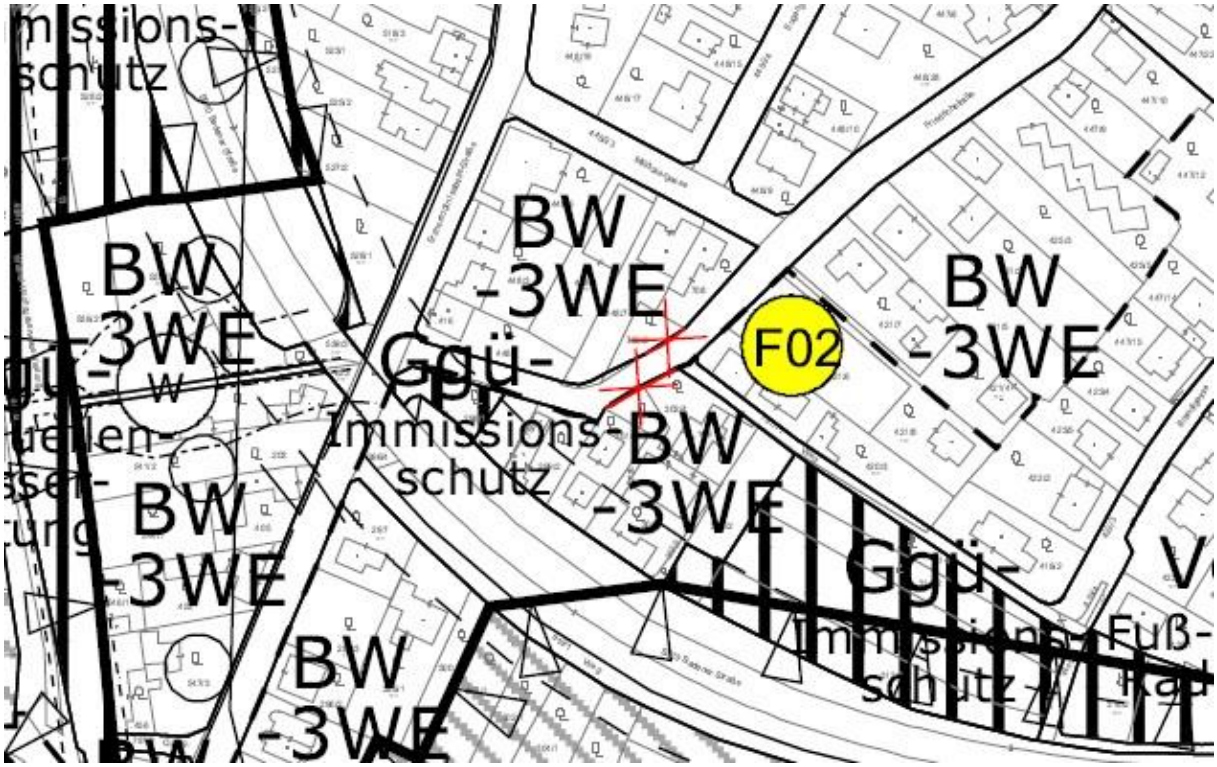


Abbildung 1.2.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.3. Andreas Hofer-Zeile 15 (F03)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterberg: Gst. Nr. 588/12 (T), 893 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet – 2 WE“

1.3.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 588/12 (T), KG Mitterberg, Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet – 2 WE“
- Gst. Nr. 893 (T), KG Mitterberg, Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet – 2 WE“

1.3.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der betreffende Bereich befindet sich in der Andreas Hofer-Zeile an den Ausläufern des Kurparks im Nordwesten des Stadtgebietes. Auf dem Grundstück Nr. 588/12, KG Mitterberg, befindet sich ein zweigeschoßiges Wohnhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoß und eine zur Andreas Hofer-Zeile hin orientierte Garage.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für das Grundstück Nr. 588/12, KG Mitterberg, die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ vor.

1.3.3. Änderungsanlass

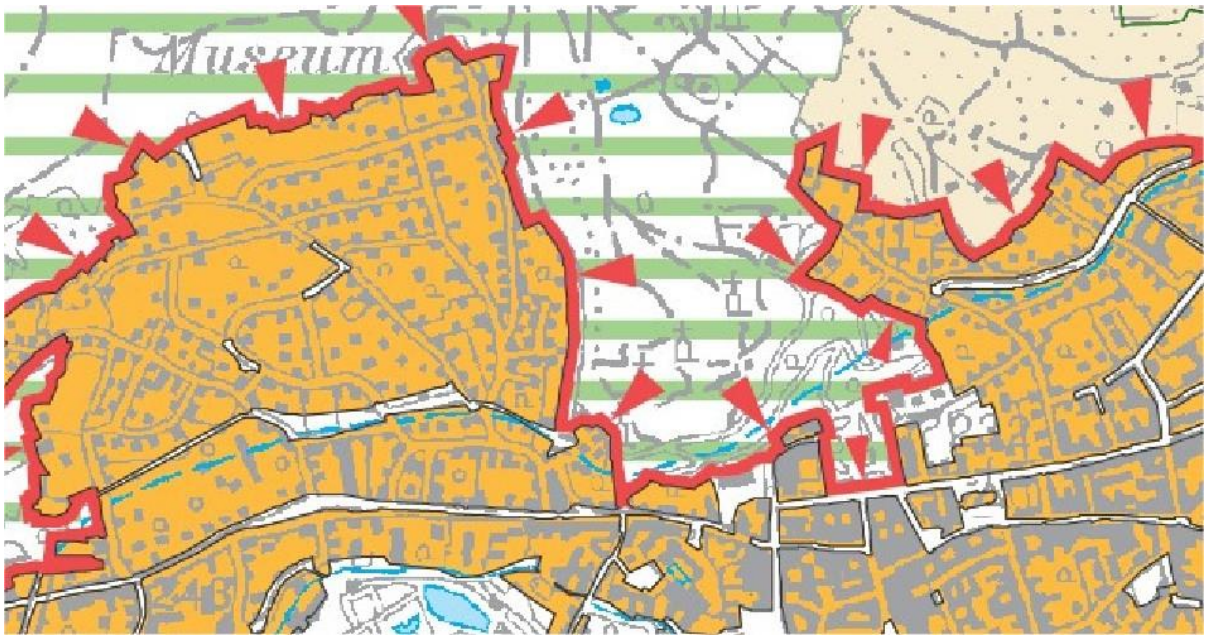
Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Ensembles in der Andreas Hofer-Zeile gemäß Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll der Widmungsverlauf im Bereich der Grundstücke Nr. 588/12 und 893, KG Mitterberg, an die Gebäudefront und somit an die reale Nutzungs- und Bebauungssituation angepasst werden.

1.3.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen, der betreffende Umwidmungsbereich liegt innerhalb der regionalen Siedlungsgrenze.

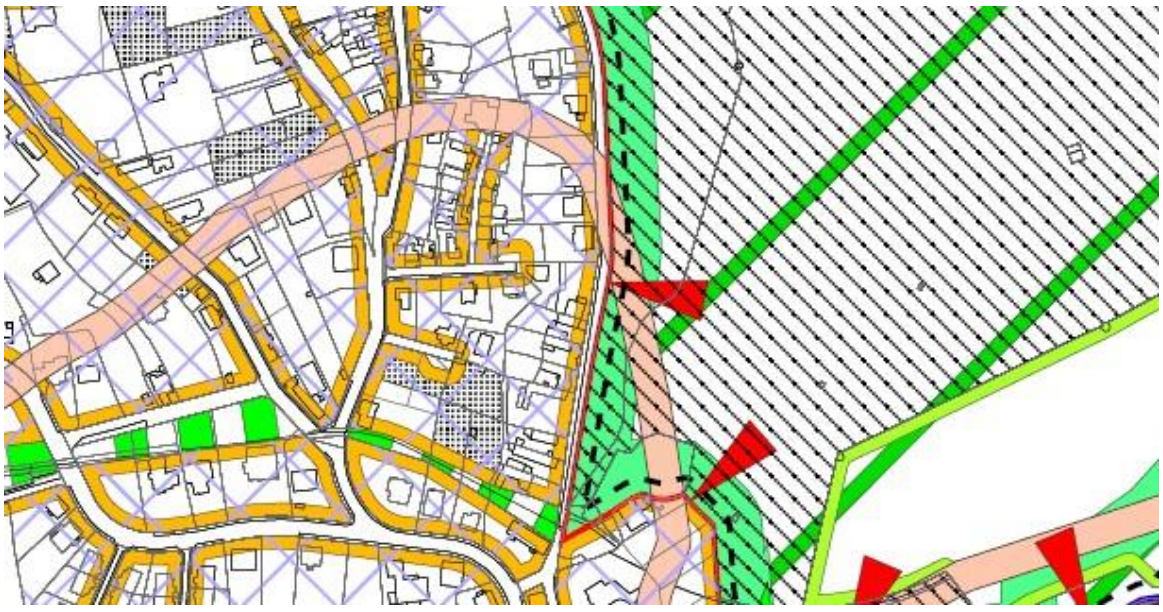
Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept die Maßnahme „Sicherung und Aufwertung des baulichen Bestandes in charakteristischen Stadtzonen“ vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept



Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellen die Widmungsmaßnahmen eine Anpassung an den Naturstand dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von den angedachten Umwidmungen in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten absolut kleinflächigen Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt innerhalb des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet), gehört zum Landschaftsschutzgebiet und zum Biosphärenpark Wienerwald, wobei aufgrund der absoluten Geringfügigkeit der Maßnahmen mit keinen relevanten Auswirkungen auf entsprechende Schutzgüter zu rechnen ist.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.3.5. Erläuterung der geplanten Änderung

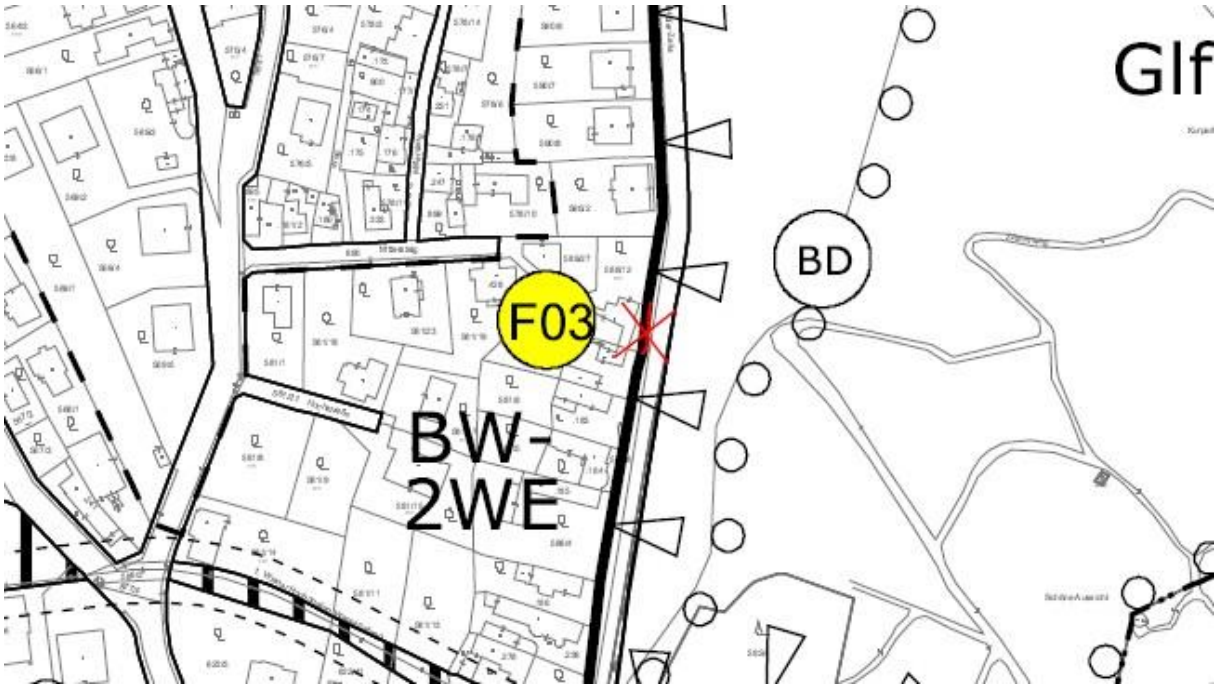
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile des Gst. 588/12 und 893, KG Mitterberg, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten“ in absolut geringfügigem Ausmaß umgewidmet werden.

1.3.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.3.6.1: Bereich der Andreas Hofer-Zeile 15 – Blick Richtung Norden

Abbildung 1.3.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Andreas Hofer-Zeile 15

Abbildung 1.3.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.4. Wörthgasse 2-4 (F04)

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. 281/1 (T) und 394/7 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.4.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 281/1 (T) und 394/7 (T), KG Baden: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.4.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der betreffende Bereich befindet sich im Osten des Zentrums der Stadtgemeinde Baden. Auf Grundstück Nr. 281/1 ist eine mehrgeschoßiger Wohnbauanlage situiert, die über die Wörthgasse erschlossen wird.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den betreffenden Teilbereich des Grundstückes Nr. 281/1, KG Baden, am Ende der Wörthgasse die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ vor.

1.4.3. Änderungsanlass

Die Widmungsgrenzen der eingangs erwähnten Grundstücke Nr. 281/1 und 394/7, KG Baden, sollen an den Naturstand angepasst werden.

1.4.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

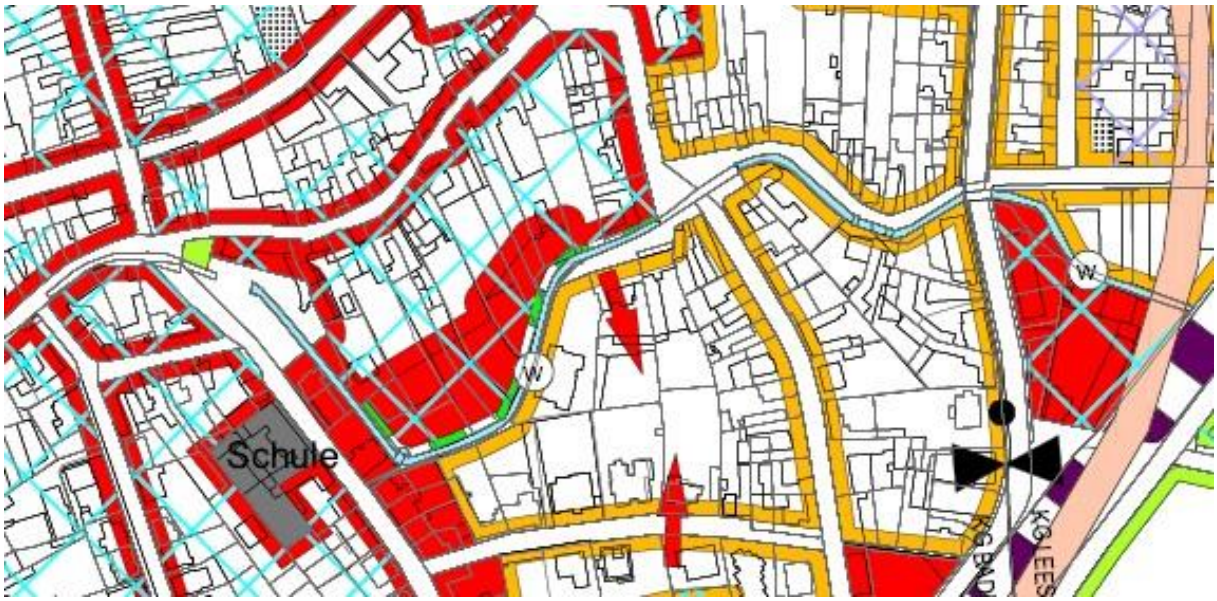
Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm

Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine spezifischen Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept



Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellt die Widmungsmaßnahme lediglich eine Anpassung an den Naturstand sowie an tatsächliche Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung aufgrund der absoluten Kleinräumigkeit der Maßnahme in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.4.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile der Grundstücke Nr. 281/1 und 394/7, KG Baden, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umgewidmet werden.

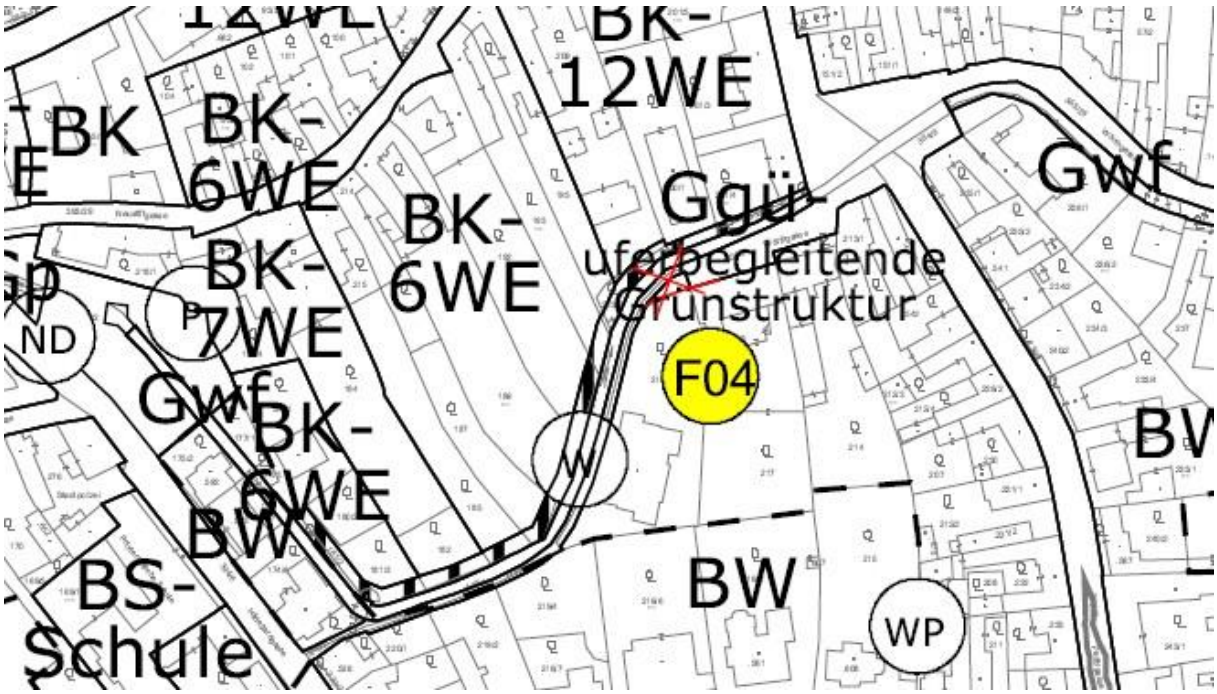
1.4.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.4.6.1: Bereich Wörthgasse 2-4, Blick Richtung Westen

Abbildung 1.4.6.2: Der Fußweg entlang des Mühlbaches

Abbildung 1.4.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Wörthgasse

Abbildung 1.4.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.5. Wörthgasse / Erzherzog Wilhelm-Ring (F05)

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. 422/5 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.5.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 422/5, KG Baden: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.5.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

In diesem Bereich handelt sich um einen Straßenabschnitt an der Kreuzung von Wörthgasse und Erzherzog Willhelm-Ring östlich des historischen Zentrums der Stadtgemeinde Baden.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den oben angegebenen Bereich des Grundstückes Nr. 422/5, KG Baden, die Widmung „Bauland-Wohngebiet“ vor.

1.5.3. Änderungsanlass

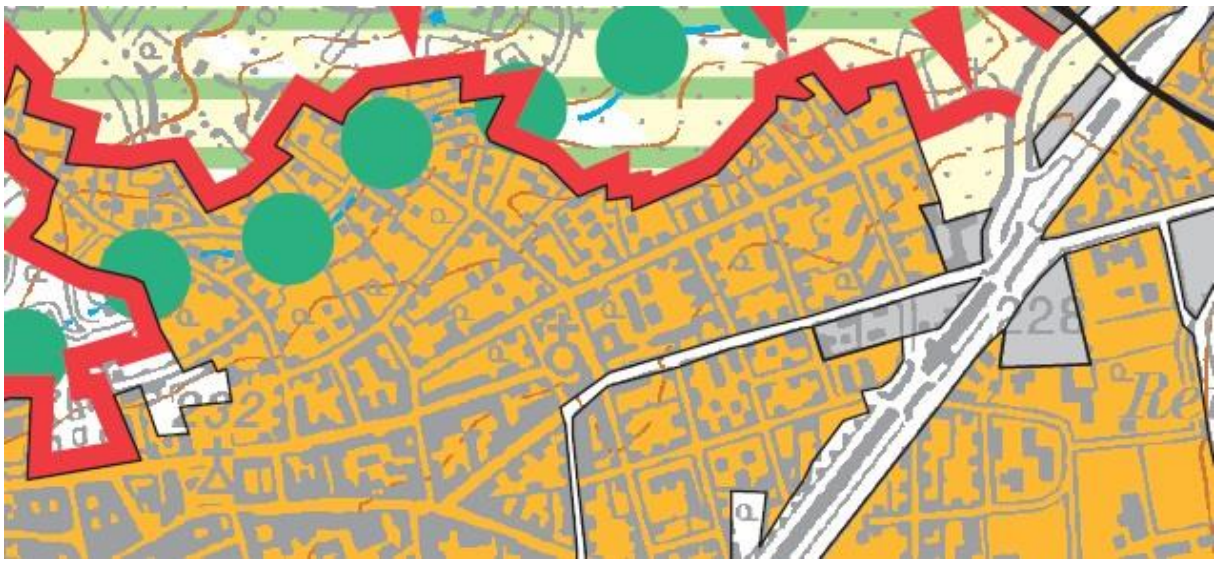
Die Widmungsgrenzen des eingangs erwähnten Grundstückes Nr. 422/5, KG Baden, sollen an den Naturstand angepasst werden.

1.5.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme wird kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Baden sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine spezifischen Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellt die Widmungsmaßnahme lediglich eine Anpassung an den Naturstand sowie an tatsächliche Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung aufgrund der absoluten Kleinräumigkeit der Maßnahme in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.5.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Gst. Nr. 422/5, KG Baden, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ umgewidmet wird.

1.5.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.5.6.1: Bestehende Bebauung an der Ecke Wörthgasse

Abbildung 1.5.6.2: Die Wörthgasse Blick Richtung Osten

Abbildung 1.5.6.3: Orthofoto des Bereiches Ecke Wörthgasse / Wilhelm-Ring

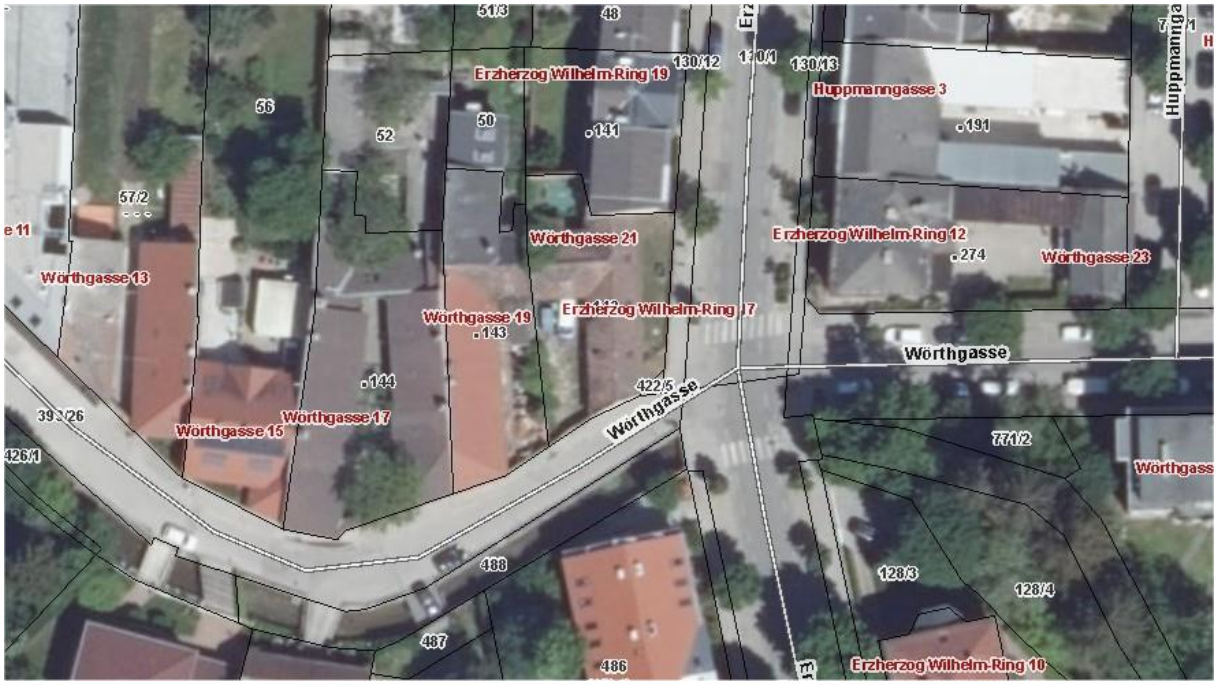
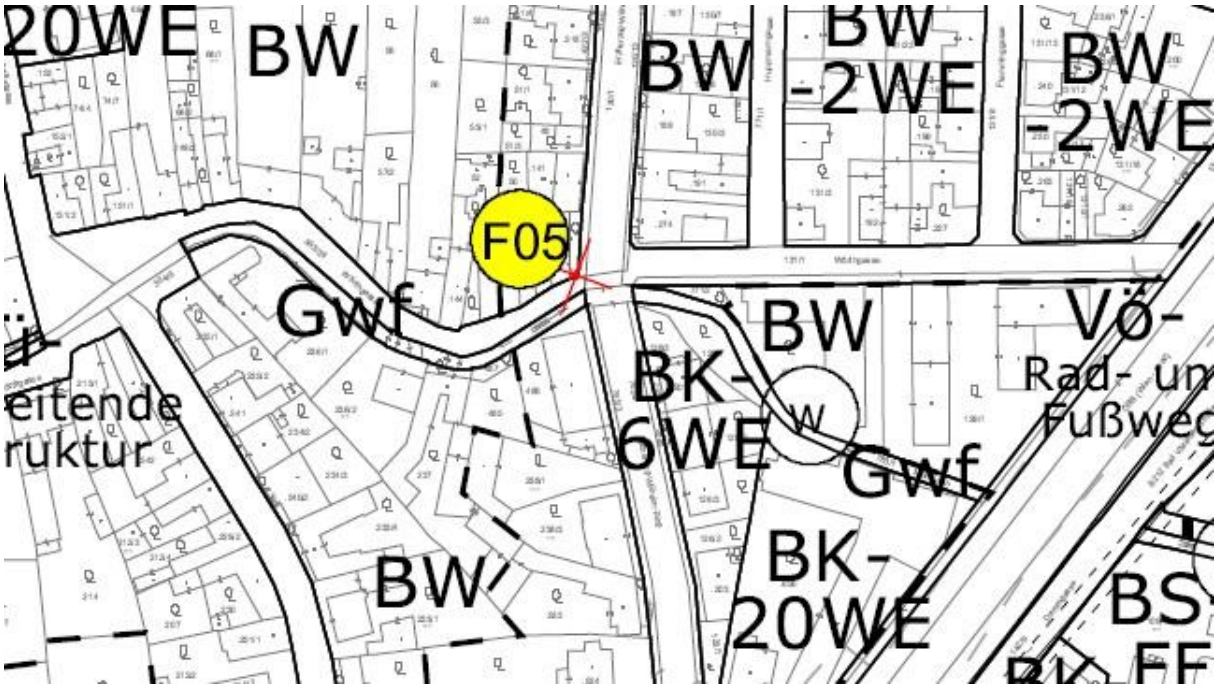


Abbildung 1.5.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.6. Wiener Straße 31-35 (F06)

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. 393/39 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet“
- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.6.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 393/39, KG Baden: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet“ bzw. von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

1.6.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die betreffenden Grundstücke befinden sich in der Wiener Straße zwischen Erzherzog Willhelm-Ring und Flamminggasse östlich des historischen Zentrums von Baden.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für Teilbereiche des Grundstückes Nr. 393/39, KG Baden, die Widmungen „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „Verkehrsfläche öffentlich“ vor.

1.6.3. Änderungsanlass

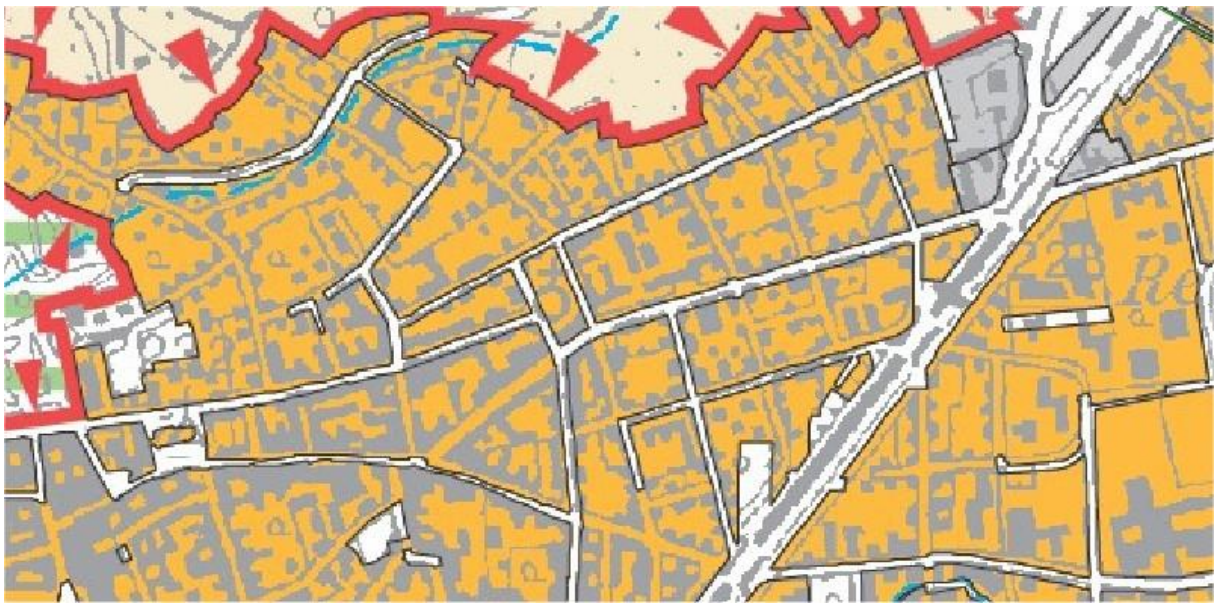
Die aktuellen Widmungen „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „Verkehrsfläche öffentlich“ stehen im Widerspruch zum Naturstand und tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten und sollen daher entsprechend in „Verkehrsfläche öffentlich“ bzw. in „Bauland-Wohngebiet“ abgeändert werden.

1.6.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme wird kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Baden sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine spezifischen Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellt die Widmungsmaßnahme lediglich eine Anpassung an den Naturstand sowie an tatsächliche Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung aufgrund der absoluten Kleinräumigkeit der Maßnahme in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.6.5. Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile des Gst. Nr. 393/39, KG Baden, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ bzw. von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet“ umgewidmet werden.

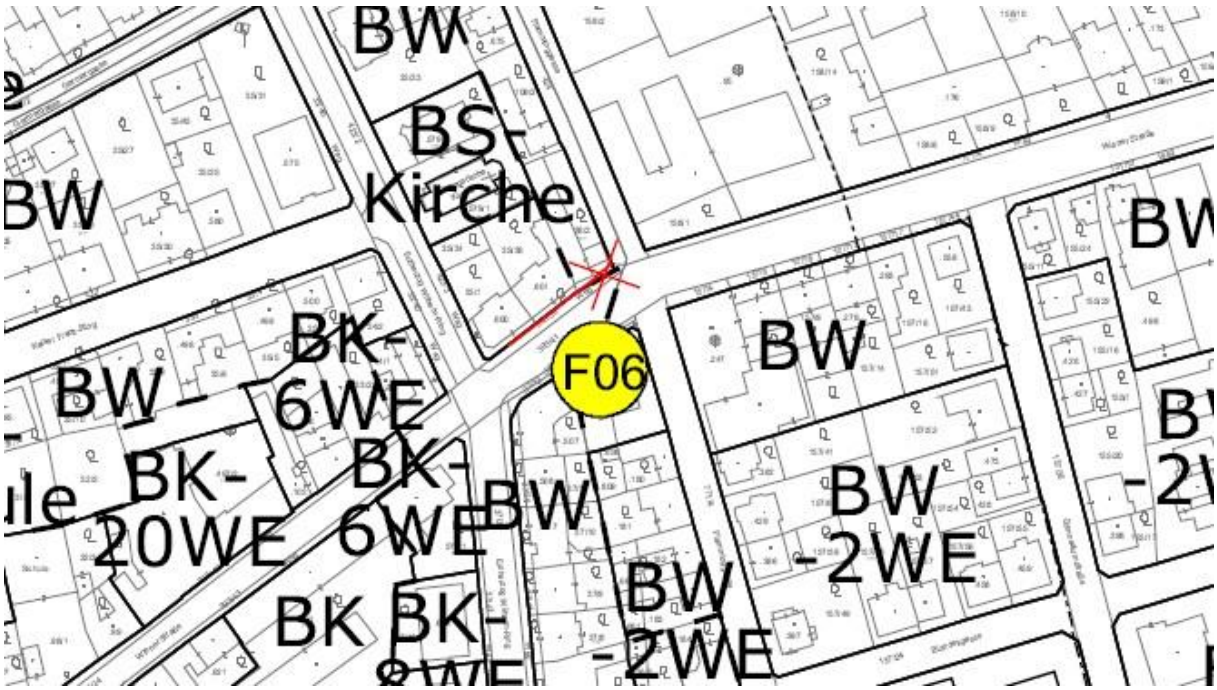
1.6.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.6.6.1: Ecksituation Flamminggasse / Wiener Straße

Abbildung 1.6.6.2: Bebauungssituation an der Wiener Straße

Abbildung 1.6.6.3: Orthofoto des Bereiches in der Wiener Straße

Abbildung 1.6.6.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.7. Neustiftgasse 8a (F07)

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. 394/1 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-6WE“

1.7.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 394/1, KG Baden: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet-6WE“

1.7.2. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das betreffende Grundstück befindet sich in der Neustiftgasse nahe der Hildegardgasse am östlichen Rand des historischen Zentrums von Baden.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für den betreffenden Teilbereich des Grundstückes Nr. 394/1, KG Baden, die Widmung „Verkehrsfläche öffentlich“ vor.

1.7.3. Änderungsanlass

Die aktuelle Widmung „Verkehrsfläche öffentlich“ auf einem Teilbereich des Grundstückes Nr. 394/1, KG Baden, steht im Widerspruch zum Naturstand bzw. den tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten und soll daher in „Bauland-Wohngebiet“ mit dem Zusatz „6 Wohneinheiten“ abgeändert werden.

1.7.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehene Widmungsmaßnahme wird kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Baden sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm

Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen sieht das Örtliche Entwicklungskonzept keine spezifischen Maßnahmen vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept

Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, stellt die Widmungsmaßnahme lediglich eine Anpassung an den Naturstand sowie an tatsächliche Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse dar.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung aufgrund der absoluten Kleinräumigkeit der Maßnahme in keinem relevanten Ausmaß berührt.

Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Die Widmungsmaßnahme stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Es ist mit keinen erheblichen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht zu erwarten.

Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

1.7.5. Erläuterung der geplanten Änderung

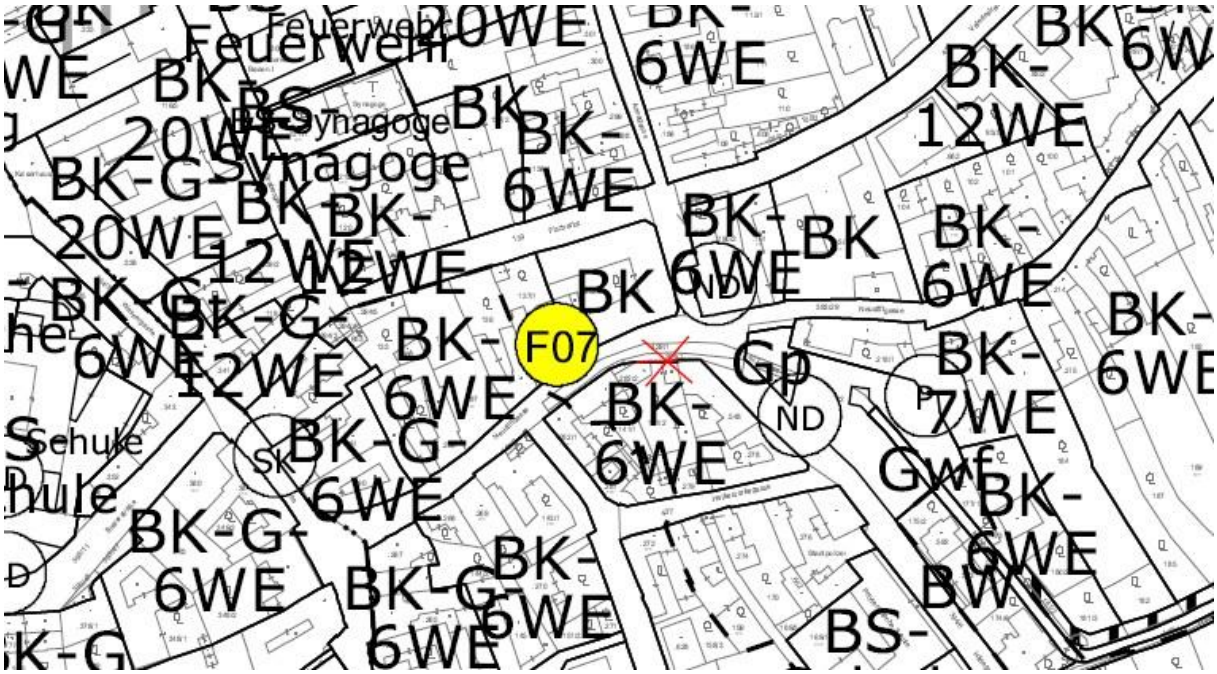
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Gst. Nr. 394/1, KG Baden, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Wohngebiet“ umgewidmet wird.

1.7.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.7.6.1: Die Neustiftgasse im westlichen Teil des Straßenzuges

Abbildung 1.7.6.2: Orthofoto des Bereiches in der Neustiftgasse

Abbildung 1.7.6.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.8. Streichung von Plansignaturen (Siedlungsgrenzen) (F08)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterberg: Diverse Grundstücke

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Streichung von Plansignaturen (Siedlungsgrenzen)

1.8.1. Ausgangslage

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden ist aktuell die Lage der regionalen Siedlungsgrenzen – wie dies auch gemäß §11 Abs 1 Z 31 der NÖ Planzeichenverordnung vorgesehen ist – kenntlichgemacht.

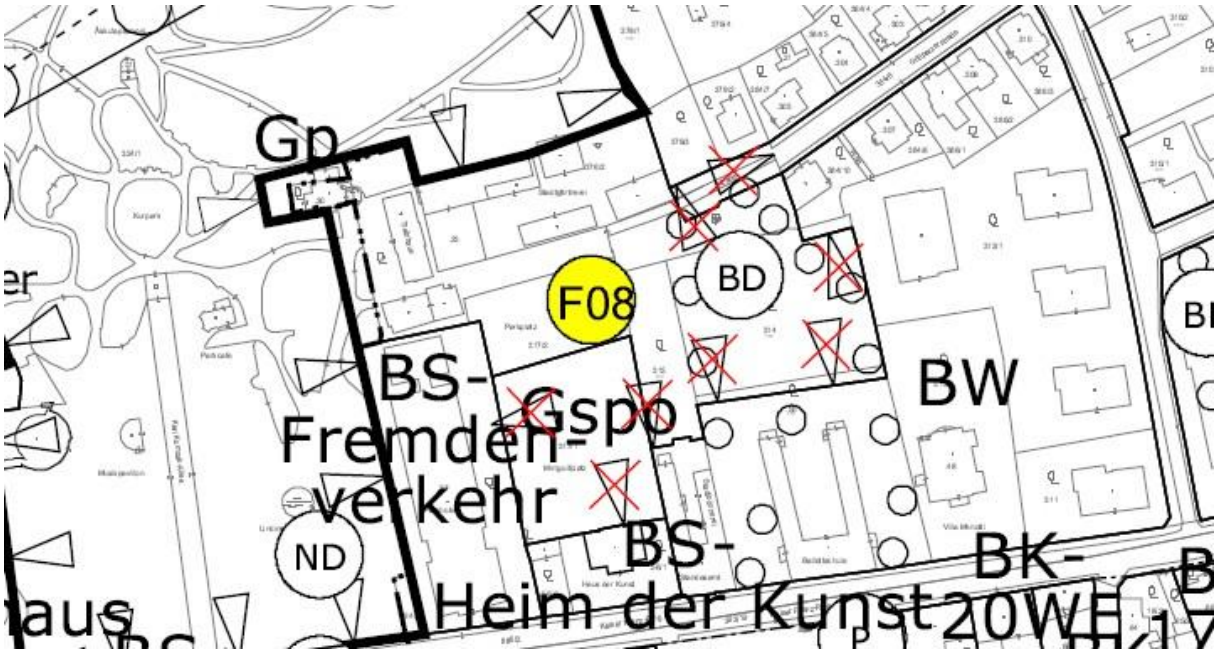
1.8.2. Änderungsanlass

Aufgrund der Tatsache, dass seit geraumer Zeit in einem Teilbereich der KG Mitterberg pfeilartige Signaturen, die aus einem veralteten Stand des Regionalen Raumordnungsprogrammes Südliches Wiener Umland stammen dürften, ohne zugehörige Linie und ohne Deckung mit dem Rechtsstand eingezeichnet sind, sollen diese im Zuge gegenständlichen Verfahrens gestrichen werden.

1.8.3. Erläuterung der geplanten Änderung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, dass die Signatur der regionalen Siedlungsgrenzen gemäß nachstehender Abbildung korrigiert wird.

Abbildung 1.8.5.1: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.9. Änderung der Legende zum Flächenwidmungsplan (F09)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderung

- Abänderung der Legende zum Flächenwidmungsplan

1.9.1. Änderungsanlass / Erläuterung der geplanten Änderung

Hinsichtlich einer Aktualisierung der Legende des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden soll diese dahingehend geändert werden, dass die Erläuterung der „Verkehrsbeschränkten Betriebsgebiete“ und der Regionalen Siedlungsgrenzen auf den letztgültigen Rechtsstand gebracht werden.

Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten.

Abbildung: Flächenbilanz

Änderungspunkt	**Widmung derzeit**	**Widmung künftig**	**Fläche [ha]**
Eichwaldgrund	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0046
	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)	0,0014
Friedrichstraße 63-65	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	Bauland-Wohngebiet (BW)	0,0005
	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0008
Andreas Hofer-Zeile 15	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	Bauland-Wohngebiet (BW)	0,0014
Wörthgasse 2-4	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0049
Wörthgasse / Erzherzog Wilhelm-Ring	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0003
Wiener Straße 31-35	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	Bauland-Wohngebiet (BW)	0,0003
	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0013
Neustiftgasse 8a	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	Bauland-Kerngebiet (BK)	0,0005
GESAMT			**0,0160**
davon Baulandveränderung			***- 0,0046***

Stadtgemeinde Baden
Hauptplatz 1
A-2500 Baden
Tel.: 02252-86800
www.baden.at

Verordnungsentwurf zur 14. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

"Diverse Anpassungen"

Beschleunigtes Verfahren gemäß §25a Abs 1 NÖ ROG 2014 idgF

GZ: 2500 81 04/25-OE
Baden, im April 2025

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ....., TOP ..... folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 25a Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden in den Katastralgemeinden Baden, Braiten, Mitterberg und Rauhenstein dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

§ 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Baden, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: