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

# Entwurf zur 8. Änderung des **Bebauungsplanes**

*"Sommerarena"*

GZ: 2500 38 04/21-BP

Baden, im April 2021

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

# Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden ..... 3
Übersicht über den geplanten Änderungspunkt und Plannummer ..... 4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte ..... 5
1.1 „Sommerarena“ ..... 5
Verordnungsentwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden ..... 9

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

# Erläuterungsbericht zur 8. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

*"Sommerarena"*

GZ: 2500 38 04/21-BP

Baden, im April 2021

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

## Übersicht über den geplanten Änderungspunkt und Plannummer

Im Zuge gegenständlicher Änderung ist folgende Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

| **Änd. Nr.** | **Plan Nr.** | **Bereich** | **KG / Gst. Nr.** | **Geplante Änderung** |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 01 | „Sommerarena“ | Mitterberg / .29, 324/1 (T) und 333 (T) | Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ und „Grünland-Parkanlagen“ |

Im folgenden Abschnitt wird der vorgesehene Änderungspunkt näher erläutert:

# 1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

## 1.1 „Sommerarena“

**Betroffene Grundstücke**

- KG Mitterberg: Grundstücke (bzw. Teile) der Nr. .29, 324/1 und 333

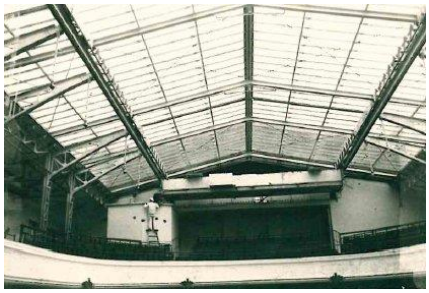
**Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen**

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ und „Grünland-Parkanlagen“

---

### 1.1.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

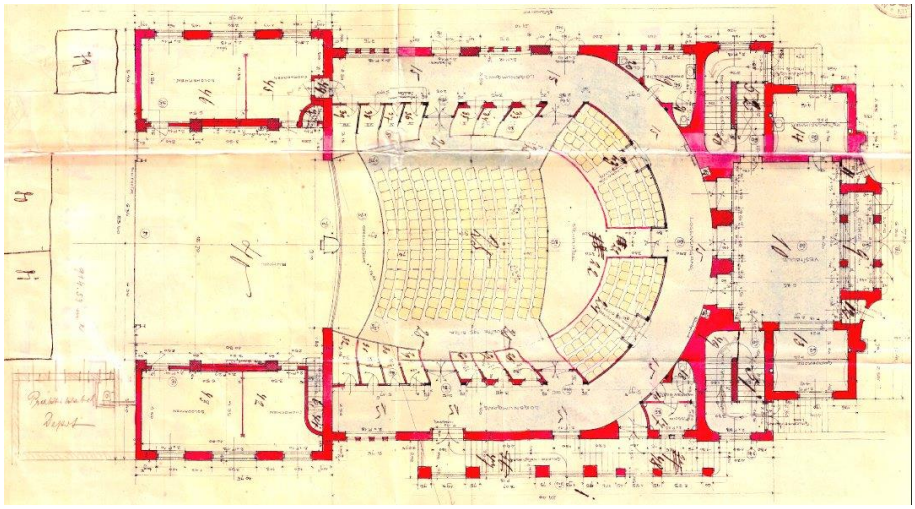
Unmittelbar an den Abhängen des weitläufigen Badener Kurparks sowie nördlich des Grand Casinos Baden ist die historische Sommerarena situiert, ein Jugendstil-Theatergebäude, welches 1906 durch Rudolf Krausz anstelle des 1841 errichteten Sommertheaters – welches lediglich einen Holzbau ohne Dach darstellte - erbaut wurde. In den Jahren 1956/1957 sowie mehrmals zwischen 1967 und 1987 wurden zahlreiche Umbauten und Restaurierungen durchgeführt.



*(Fotos vom Bau 1906)*

Bautypologisch ist die Sommerarena als zweigeschoßiger, West-Ost-gerichteter auf nach Süden abfallendem Gelände errichteter Bau mit einem dreigeschoßigen Eingangs-Kassentrakt im Osten zu charakterisieren. Auf der Südseite ist ein mehrfach abgesetzter Stiegenaufgang mit massiven hochgezogenen Pfeilern angeordnet. Im Inneren des Gebäudes befindet sich der Zuschauerraum, welcher durch eine aufschiebbare Glas-/Stahl-Dachkonstruktion abschließbar und daher im Sommer auch bei Schlechtwetter nutzbar ist:

*Abbildung: Ausschnitt aus dem Auswechslungsplan aus dem Jahr 1906*



1939 wurde die Arena auf lange Zeit zum letzten Mal bespielt. Nach der Sperre während des Zweiten Weltkrieges und den Wirren der Nachkriegszeit wurde die renovierte Sommerarena am 29. Juni 1957 wiedereröffnet und stellt heute noch mit ihrem, je nach Bedarf sich schließenden oder öffnenden Glasdach, ein Unikat in der Spezies „Freilufttheater“ dar.

Die unter Denkmalschutz stehende Sommerarena Baden, in der hauptsächlich Operetten zur Aufführung gelangen, zählt zu den bedeutendsten Sommertheatern Österreichs. Im Jahr 2006 wurde das 100-jährige Bestehen der Sommerarena mit einem großen Festkonzert gewürdigt. Im Sommer 2009 stand neben den jährlichen Operettenproduktionen erstmals auch eine Schauspielproduktion auf dem Programm.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadt Baden sieht für den Bereich der Sommerarena die Widmung „Bauland-Sondergebiet-Theater“ vor. An der nördlichen Widmungsgrenze verläuft eine Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes Südliches Wiener Umland. Der Bebauungsplan sieht aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudebestandes die Lage innerhalb einer Schutzzone „Z01/BA/522“ vor.

### 1.1.2 Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ist es vorgesehen, das Grundstück Nr. .29, KG Mitterberg, von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ bzw. Teile der Grundstücke Nr. 324/1 und 333, KG Mitterberg, von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Parkanlagen“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderungen sollen aufgrund der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

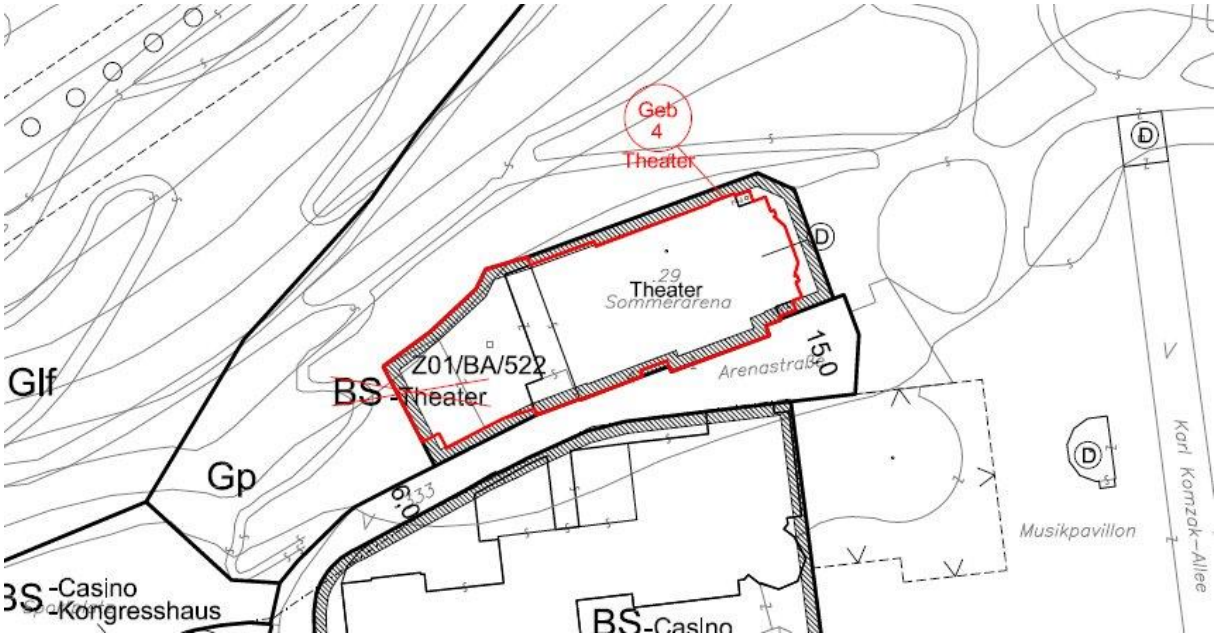
### 1.1.3 Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Widmungsänderung (Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ und „Grünland-Parkanlagen“) kenntlich gemacht wird.

### 1.1.4 Fotodokumentation / Übersicht

*Abbildung 1.1.4.1: Das denkmalgeschützte Gebäude der Sommerarena*

*Abbildung 1.1.4.2: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden*



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

# Verordnungsentwurf zur 8. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

*"Sommerarena"*

GZ: 2500 38 04/21-BP

Baden, im April 2021

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 § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden in der Katastralgemeinde Mitterberg dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen 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 Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Baden, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: