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

Entwurf zur 5. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes**

"Sommerarena"

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

GZ: 2500 37 04/21-OE

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

Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) 5

Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1 11

Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden 12

Übersicht über die geplanten Änderungspunkte 13

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 14

1. Abänderung des Flächenwidmungsplanes 14
   - 1.1 Sommerarena 14
   - 1.2 Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm 19
2. Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014 21
3. Flächenbilanz 22

Neu gewidmete Erhaltenswerte Gebäude im Grünland („Geb“) im Zuge der 5. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 23

Verordnungsentwurf zur 5. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden 26

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 raumordnungsrechtlichen 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 vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden

- so geringfügig ist, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann (s.a. Abschnitt „Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“),
- die Dokumentation der Baugrundeignung und der Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen im gegenständlichen Verfahren keine Relevanz aufweist, da keine neuen Baulandflächen gewidmet, sondern bestehendes Bauland in Grünland rückgewidmet werden soll (hinsichtlich einer Baugrundeignung s.a. „Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §25 Abs 1 – Widmungsarten des Baulandes sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho“),
- außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, 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“ sowie die beiliegende naturschutzfachliche Begutachtung), 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, Morenogasse 6/2, 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.

Baden, im April 2021

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

5. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden

Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

"Sommerarena"

GZ: 2500 37 04/21-OE

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

Screening Formular 2

Stadtgemeinde Baden bei Wien
Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) erstellt vom **ZT-Büro DI Josef Hameter** unter der Planzahl **2500 37 04/21-OE** am **26.4.2021**.

Zu den im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderungen des ÖROP wird festgestellt:

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können	*betroffene Änderungspunkte:* **1.1 und 1.2**
▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft	*betroffene Änderungspunkte:*

B: SUP obligatorisch durchzuführen

▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)	*betroffene Änderungspunkte*	**SUP erforderlich**
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	*betroffene Änderungspunkte:*	

C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)

▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.	*betroffene Änderungspunkte:*	
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.	*betroffene Änderungspunkte:*	

Das Ziel der Erstabschätzung laut Tabelle 1 besteht darin, zu prüfen, ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich sind.

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	*(*) Verweis auf Tabelle 2)*	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
NÖ Atlas		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	keine Zonen in der Region	nicht betroffen, da keine Zonen innerhalb des Gemeindegebietes
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	keine Nachbargemeinden im Nahbereich
Sonstige Unterlagen		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - relevante Festlegungen	das Reg. ROP „Südliches Wiener Umland“ sieht im Bereich der vorgesehenen Umwidmung eine regionale Siedlungsgrenze vor
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	keines vorhanden
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden aber veraltet	Grundlagenforschung zum ÖROP stammt aus dem Jahr 2003
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden - relevante Aussagen	rechtsgültiges ÖEK aus dem Jahr 2003
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden - relevante Aussagen	Verordnungstext stammt in der Urfassung aus dem Jahr 2003
Prüfung von Standortgefahren(*)		
NÖ Atlas		
Gefahrenzonenplan (WLV)	vorhanden - keine Überlagerungen	der Umwidmungsbereich liegt außerhalb der Reichweite entsprechender Bereiche
Abflussuntersuchung (GZP – Flussbau)	keiner vorhanden	keine vorhanden
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	orange Klasse	der Umwidmungsbereich liegt im Nahbereich von rutschgefährdeten Flächen, wodurch eine Abklärung mit dem landesgeologischen Dienst vorgesehen ist
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	der Umwidmungsbereich liegt außerhalb der Reichweite entsprechender Bereiche
Hinweiskarte Hangwasser	einzelne, kleine Fließwege berührt	Hangwasserhinweise werden in ihren Auswirkungen als nicht relevant eingestuft
Grundwasserstand	nicht geprüft	Seitens etwaig problematischer Grundwasserstände sind keine relevanten Gefahren evident
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	nicht geprüft	nicht geprüft
Sonstige Quellen		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	Hinweise zu erkennen	Die vorgesehene Änderung liegen in keinem Nahbereich von HQ 100-Bereichen
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	keine Altlast oder Verdachtsfläche im Nal	Im Bereich der vorgesehenen Änderung liegen keine Altstandorte oder Altablagerungen vor
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Feuchtlage	keine Feuchtlage ausgewiesen

Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	Die vorgesehene Änderung liegt außerhalb des Geltungs-bereiches von Landschafts-schutzgebieten;
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	Die vorgesehene Änderung liegt außerhalb des Geltungs-bereiches des Biosphärenparks;
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	kein Naturschutzgebiet im Nahbereich der vorgesehenen Änderung
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	Die vorgesehene Änderung liegen außerhalb des Nahbereiches von Europaschutzgebieten;
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	Die vorgesehene Änderung liegen außerhalb des Nahbereiches von Naturdenkmälern;
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	Im Zuge der vorgesehenen Änderung findet keine Überlagerung mit Wald statt;
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	keine relevanten Nutzungen	Durch die vorgesehenen Rückwidmung sind keine relevanten Nutzungskonflikte zu erwarten
www.laerminfo.at	Maßnahmen außerhalb kritischer Lärmzo	die vorgesehene Widmungsänderung liegt fernab kritischer Lärmzonen

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	☐	
Wildbach- und Lawinenverbauung	☐	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	☒	1.1
Abteilung Wasserbau	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	☐	
Verkehrsverbund Ostregion	☐	
Militärkommando NÖ	☐	
Welterbemanagement	☐	
Straßenbauabteilung	☐	
Abteilung Landesstraßenplanung	☐	
Keine Konsultation erforderlich	☐	

Stadtgemeinde BADEN bei WIEN

Ausmaß Erstwidmungen gem. §3(4) NÖ ROG 2014

					erstmalige Widmung von						
					Wohnbauland			Betriebsbauland		Glp, Ga	
Nr	Bereich	von	in	Fläche [m²]	BW	BK	BA	BB	BI	Glp	Ga
					0	0	0	0	0	0	0

	Wohnbauland		**Betriebsbauland**	
Gesamt	**0**	**m²**	**0**	**m²**
Limit Neuwidmung seit 20.10.2020	**20 000**	**m²**	**20 000**	**m²**
Differenz	**20 000**	**m²**	**20 000**	**m²**

Anmerkung:

*im Zuge gegenständlich geplanter Umwidmung ist **keine Erstwidmung von Bauland vorgesehen**.*

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 ○ Frist ⦿ sonstige keine Bauland-Widm.
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
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	⦿ 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
KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
BAD VÖSLAU

Siegel und Unterschrift

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

Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

"Sommerarena"

GZ: 2500 37 04/21-OE

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 die geplanten Änderungspunkte

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

Abänderung des Flächenwidmungsplanes

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.1	Sommerarena	Mitterberg / .29, 324/1 (T) und 333 (T)	Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ und „Grünland-Parkanlagen“
1.2	Verordnung zum Örtlichen Raumordnungs-programm	Gesamtes Stadtgebiet	Eingrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten in der Widmungsart „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“

Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1. Abänderung des Flächenwidmungsplanes

1.1 Sommerarena

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterberg: Gst. Nr. .29, 324/1 (T) und 333 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

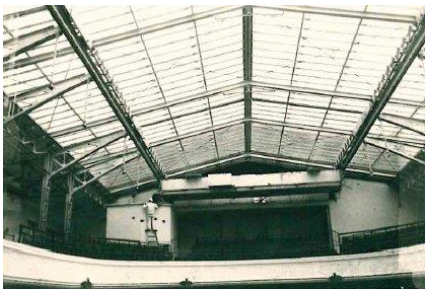
- Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“
- Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Parkanlagen“

1.1.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. .29, KG Mitterberg: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“
- Gst. Nr. 324/1 (T) und 333 (T), KG Mitterberg: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Parkanlagen“

1.1.2 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.

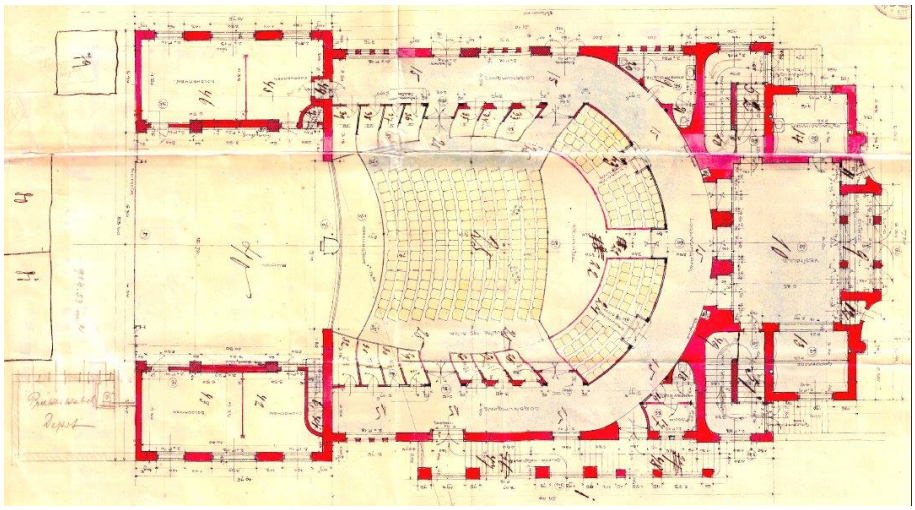


(Fotos vom Bau 1906)

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.

1.1.3 Änderungsanlass

Das rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden sieht als Kur- und Fremdenverkehrsort in seinen verordneten Zielen und Maßnahmen einen besonderen Schwerpunkt in den Kur- und Tourismuseinrichtungen, welche „durch standortsichernde Maßnahmen in der räumlichen Entwicklung zu wahren“ sind. Auch wird unter dem Aspekt der „Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Fremdenverkehrsstandort“ die „Sicherung der tourismusrelevanten Rahmenbedingungen (Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Naturraum, Einkaufsmöglichkeiten, historisches Stadtzentrum) durch widmungsmäßige Vorsorge“ explizit angesprochen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Sommerarena als bedeutende Einrichtung im Bereich Kultur, Tourismus, Freizeit und Erholung einen besonderen Stellenwert in der Stadt einnimmt, ist die langfristige Sicherung der Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für einen funktionstauglichen Veranstaltungs- und Spielbetrieb von hoher Bedeutung für die Stadt. Unter diesem Gesichtspunkt sind für die langfristige Funktions- und Gebrauchstauglichkeit des Theaters auch wiederkehrende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen.

Aufgrund der derzeitigen Widmung „Bauland-Sondergebiet-Theater“ und der Siedlungsgrenze des Regionalen Raumordnungsprogrammes Südliches Wiener Umland sowie angesichts der Tatsache, dass die Hauptansicht des denkmalgeschützten Gebäudes überwiegend von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, erscheinen geringfügige bauliche Erweiterungen zur Aufrechterhaltung eines zeitgemäßen Theaterbetriebes in nicht ausreichender Form sichergestellt. Darüber sind geringflächige Teilbereiche der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Theater“ funktionsgemäß dem angrenzenden Kurpark zuzuordnen und erscheinen daher als Baulandfläche obsolet.

Im Hinblick auf die Absicherung der Sommerarena als Theaterstandort, der Ermöglichung erforderlicher, geringfügiger baulicher Erweiterungen zur Aufrechterhaltung eines zeitgemäßen Theaterbetriebes sowie zur widmungsmäßige Berücksichtigung der realen Nutzungsverhältnisse soll das bewilligte Hauptgebäude der Sommerarena künftig in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Nutzungseinschränkung „Theater“ bzw. daran anschließende Grünflächen in „Grünland-Parkanlagen“ umgewidmet werden. Im gleichen Zuge soll in einer parallel vorgesehenen Änderung der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden die bauliche Erweiterung von „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ allerdings eingeschränkt werden, um der Lage und dem historischen Parkumfeld der Sommerarena größtmöglich gerecht zu werden.

1.1.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass das Grundstück Nr. .29, KG Mitterberg, von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ (rd. 1.482 m²) bzw. Teile der Grundstücke Nr. 324/1 und 333, KG Mitterberg, von „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in „Grünland-Parkanlagen“ (rd. 221 m²) umgewidmet werden.

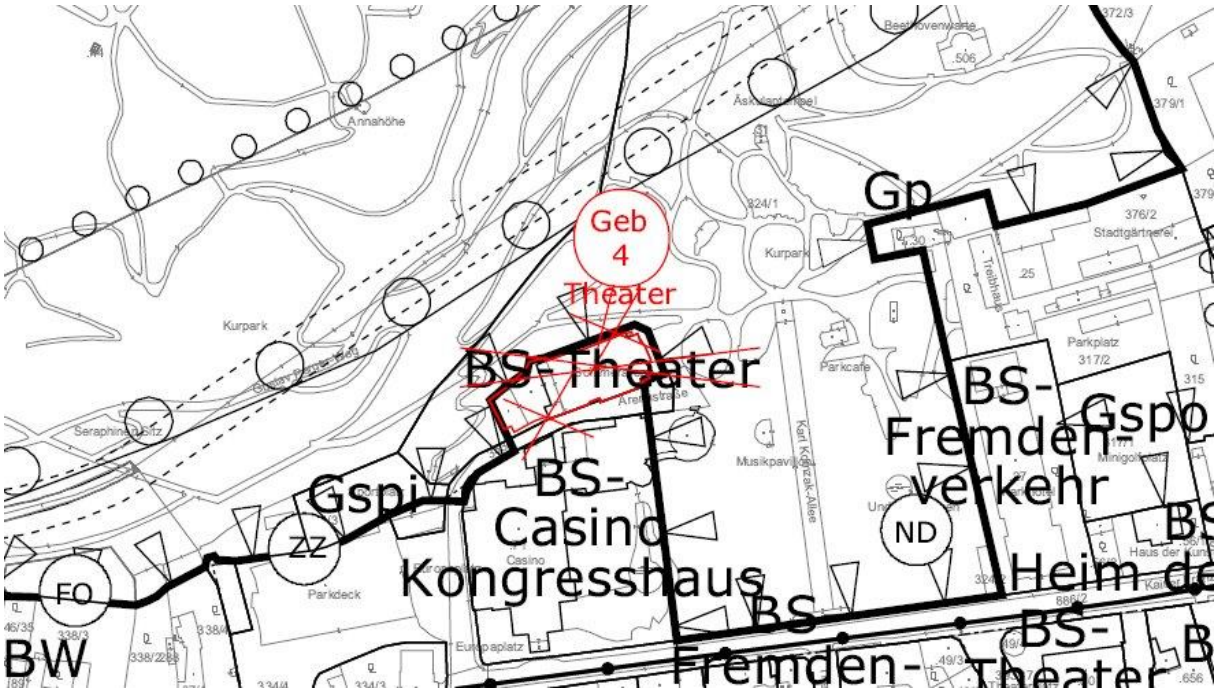
1.1.5 Fotodokumentation

Abbildung 1.1.5.1: Das denkmalgeschützte Gebäude der Sommerarena

Abbildung 1.1.5.2: Der nördliche Teil des unteren Kurparks mit der Sommerarena im Hintergrund

Abbildung 1.1.5.3: Orthofoto des Bereiches bei der Sommerarena

Abbildung 1.1.5.4: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



1.2 Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm

Betroffene Grundstücke

- Gesamtes Stadtgebiet

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Eingrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten in der Widmungsart „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“

1.2.1 Ausgangssituation

Der Verordnungstext zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden regelt sieht unter §7 detaillierte Regelungen für als „Grünland-Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmete Flächen vor. So wird unter §7 Abs 4 der Verordnung geregelt, dass für als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude“ mit der Zusatzbezeichnung „Gastronomie“ gewidmete Gebäude gilt, dass *„durch Zu- und/oder Umbauten die bebaute Fläche im Zuge von baulichen Änderungen im Vergleich zum bewilligten Bestand um maximal 20 % vergrößert werden darf*“. Bei der Berechnung ist dabei vom bewilligten Baubestand am 01.07.2019 auszugehen.

Diese Beschränkung der maximalen Erweiterung der bebauten Fläche von als „Grünland-Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmeten Gebäude mit der Zusatzbezeichnung „Gastronomie“ zielt dabei in erster Linie auf den Schutz von Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes vor strukturunverträglichen, die Bestandsbebauung in übermäßigem Verhältnis erweiternden Bebauungsformen sowie auch der nachhaltigen Sicherung der gastronomischen Nutzungen im Bereich der jeweiligen Widmungen.

1.2.2 Änderungsanlass

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde soll der Bereich der denkmalgeschützten, historischen Sommerarena von derzeit „Bauland-Sondergebiet-Theater“ in künftig „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ umgewidmet werden.

Da die derzeitige Nutzung des Gebäudes der Sommerarena als Theater aus der Perspektive der Stadtentwicklung als nachhaltig sicherungswürdig erscheint und auch die Lage am Rande des geschlossenen Siedlungsgebietes – ähnlich wie bei den bestehenden, als „Grünland-Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmeten Gebäude mit der Zusatzbezeichnung „Gastronomie“ – ein erhöhtes Augenmerk auf Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes rechtfertigt, erscheint es zielführend, die Bestimmungen des §7 Abs 4 der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden auch für

„Grünland-Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ mit der Zusatzbezeichnung „Theater“ anzuwenden und die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen.

1.2.3 Erläuterung der geplanten Änderungen

Die rechtskräftige Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass §7 Abs 4 künftig folgendermaßen lauten soll:

„(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 % vergrößert werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 01.07.2019 auszugehen.“

2. Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014

Gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. sind im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

Diese Aufarbeitung und Darstellung erfolgte bereits im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden GZ: 2500 03 12/15-OE vom Dezember 2015, wodurch im Folgenden lediglich die vorgesehene Änderung gemäß Punkt 1.1 des vorliegenden Erläuterungsberichtes in ihren Auswirkungen auf die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dargestellt werden:

Abbildung 1: Beurteilung der vorgesehenen Änderungsmaßnahmen

Änderung		**Auswirkungen auf**		
Änd.-Pkt.	Bereich	Bevölkerungs-entwicklung	Naturgefahren	Baulandbilanz
1.1	„Sommerarena“ (FWP)	keine	keine	geringfügig

Wie oben ersichtlich sind die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungsmaßnahme auf die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz als durchwegs vernachlässigbar bis geringfügig einzustufen.

In diesem Sinne ist die gegenständlich vorgesehene Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes auch durchaus im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu interpretieren.

3. Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten.

Abbildung 2: Flächenbilanz

Änderungspunkt	Widmung derzeit	Widmung künftig	Fläche [ha]
„Sommerarena“	Bauland-Sondergebiet (BS)	Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)	0,1482
	Bauland-Sondergebiet (BS)	Grünland-Parkanlagen (Gp)	0,0221
GESAMT			**0,1703**
davon Baulandveränderung			-0,1703

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

Neu gewidmete **Erhaltenswerte Gebäude im Grünland** („Geb“) im Zuge der 5. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

GZ: 2500 37 04/21-OE

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

Erhaltenswertes Gebäude im Grünland - „Geb 4“

1. Befund

Lage:	**Arenastraße 1, Baden** KG Mitterberg, Gst. Nr. .29, EZ 701
Baubewilligung:	Bewilligt per Erlass vom 19.1.1906 von der k.u.k. Bezirkshauptmannschaft Baden; Bestätigung der Bauvollendung vom Stadtvorstand Baden am 25.8.1906; 1982 Bewilligung eines Umbaus des Hinterbühnen-bereiches (BAU-7042-1982); 1987 Abbruch und Neubau des Werkstättentraktes (BAU-7155-1987); 2007 Bewilligung Errichtung Vordach (BAU-7052-2007)
derzeitige Nutzung:	Öffentliche Einrichtung (Theater)
Wasserversorgung:	Wasserleitung
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Erschließung:	öffentlich
Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:	öffentlich
Baubestand: 	Erdgeschoß (inkl. Theatersaal) + Obergeschoß bebaute Gesamtfläche ca. 1.480 m²
Bauzustand:	sehr gut
Anzahl der Wohneinheiten:	-
Stand der Erhebung:	April 2021

2. Beurteilung, Bewertung

Beurteilung des Bauzustandes:	sehr gut
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:	keine
Abweichung von der Bautradition des Umlandes:	geringfügig
Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z 1-3 oder 5 NÖ ROG 2014	nein
Aufnahme als Geb:	Widmung als Geb (Nr. 4) mit der Nutzungseinschränkung „Theater“

Liste der neu gewidmeten “Erhaltenswerten Gebäude im Grünland”

lfd. Nr.	*Parz.Nr.*	*EZ*	*Adresse*	*Datum der Baubewilligung*	*derzeitige Nutzung*	*Wohneinheiten*	*Wasser-versorgung*	*Abwasser-entsorgung*	*Zustand*	*Art der Erschließung*
4	.29	701	Arenastraße 1	19.1.1906	Öffentliche Einrichtung (Theater)	-	Wasserleitung	Kanal	sehr gut	öffentlich

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

Verordnungsentwurf zur 5. Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Stadtgemeinde Baden

"Sommerarena"

GZ: 2500 37 04/21-OE

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 § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden in der Katastralgemeinde Mitterberg dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden sowie §7 der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm folgendermaßen ergänzt bzw. abgeändert wird:

„(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 % vergrößert werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 01.07.2019 auszugehen.“

§ 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: