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

Entwurf zur 19. Änderung des **Bebauungsplanes**

"Gspo-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern"

GZ: 2500 64 01/24-BP

Baden, im Mai 2024

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

Erläuterungsbericht zur 19. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte und Plannummern 4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte 5
1.1. „Kleingartensiedlungen“ (B01) 5
1.2. Bebauungsvorschriften (B02) 11
Verordnungsentwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden 13

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

Erläuterungsbericht zur 19. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

"Gspo-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern"

GZ: 2500 64 01/24-BP

Baden, im Mai 2024

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 und Plannummern

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens sind folgende Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Änd. Nr.	Plan Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
B01	01, 02	Kleingarten-siedlungen	KG Braiten / 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3 KG Leesdorf / .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793	Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“
B02	--	Bebauungs-vorschriften	Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Ergänzung von Bestimmungen über Bauwerke im Grünland

Im folgenden Abschnitt wird der vorgesehenen Änderungspunkt näher erläutert:

1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte

1.1. „Kleingartensiedlungen“ (B01)

Betroffene Grundstücke

Gst. Nr. 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3, KG Braiten
Gst. Nr. .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793, KG Leesdorf

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“

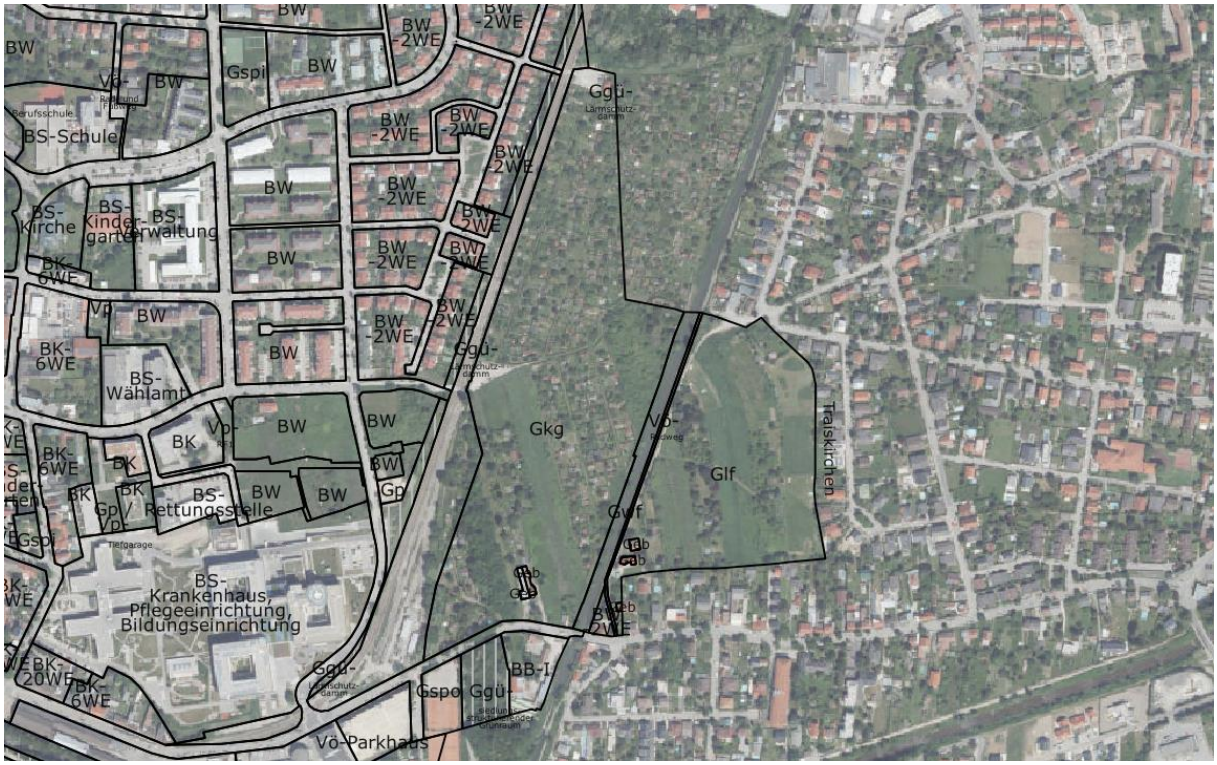
1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Stadtgemeinde Baden verfügt über drei zusammenhängende Flächen, die derzeit als „Grünland-Kleingärten“ gewidmet sind. Diese befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet östlich der Bahn.

Ein als „Grünland-Kleingärten“ gewidmetes Areal befindet sich zwischen der Badner Bahn und dem Wiener Neustädter Kanal und erstreckt sich auf einer Fläche von 11,5 ha. Der gesamte nördliche Bereich und die mittig gelegene Fläche im Süden werden derzeit widmungsgemäß genutzt. Der Großteil der dortigen Bebauung sind eingeschoßige Kleingartenhütten und überschreiten diese eine maximale Größe von 15m² nicht, wie dies die Gartenordnung des ansässigen Kleingartenvereins Baden auch vorschreibt.

Die östliche und westliche Fläche des unteren Bereichs entlang der Waltersdorfer Straße liegen derzeit größtenteils brach bzw. werden diese landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird im Nordosten vom Traiskirchner Gemeindegebiet (Ortsteil Tribuswinkel), im Osten vom Wiener Neustädter Kanal, im Westen von der Bahntrasse der Badner Bahn und südlich von der Waltersdorfer Straße begrenzt.

Abbildung: Orthofoto und Widmung des Areals zwischen Badner Bahn und Wiener Neustädter Kanal



Die beiden anderen Flächen, die als „Grünland-Kleingärten“ gewidmet sind, befinden sich im Stadtgebiet südlich der Braitner-Straße und nördlich des Stadtpfarrfriedhofs, werden mittig von der Kreuzbühelgasse getrennt und erstrecken sich auf einer Fläche von knapp 2 ha. Diese Flächen werden nordwestlich von der Dammgasse bzw. Südbahn, im Osten von „Bauland-Wohngebiet-2WE“ bzw. „Grünland-Gärtnereien“, im Südwesten von „Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm“ und südlich von der „öffentlichen Verkehrsfläche“ der Rudolf Zöllner-Straße begrenzt. Der weiter südlich gelegene Bereich der betroffenen Flächen liegt derzeit brach, die nördliche Fläche wird widmungsgemäß genutzt und weist eingeschoßige Gartenhütten auf.

Abbildung: Orthofoto und Widmung des Areals nördlich des Stadtpfarrfriedhofs

Der Bebauungsplan sieht für diese Bereiche keine gesonderten Festlegungen vor.

1.1.2. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ist es vorgesehen, Gst. Nr. bzw. Teile der Gst. Nr. 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3, KG Braiten, sowie Gst. Nr. bzw. Teile der Gst. Nr. .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793, KG Leesdorf, von „Grünland-Kleingärten“ in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ umzuwidmen.

Diese Widmungsänderungen soll 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 vorgesehene Widmungsänderungen im Bereich der Grundstücke Nr. 188/2, 188/3, 189/1, 189/2, 189/3, 193/32, 193/33 und 844/3, KG Braiten, sowie Gst. Nr. .579, .582, 346, 347/15, 347/16, 365, 366, 374, 375, 378, 389/2, 390/2, 391/1, 391/2, 392, 393/1, 393/3, 394/1, 394/3, 394/4, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 395/1, 395/2, 395/3, 395/4, 395/5, 395/6, 396/2, 396/3, 398/1, 398/3, 400/1, 400/2, 408/2, 760/2, 785/3, 792 und 793, KG Leesdorf, kenntlichgemacht werden

1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Bereich nördlich der Rudolf Zöllner-Straße

Abbildung 1.1.4.2: Orthofoto des Bereiches nördlich der Waltersdorfer Straße

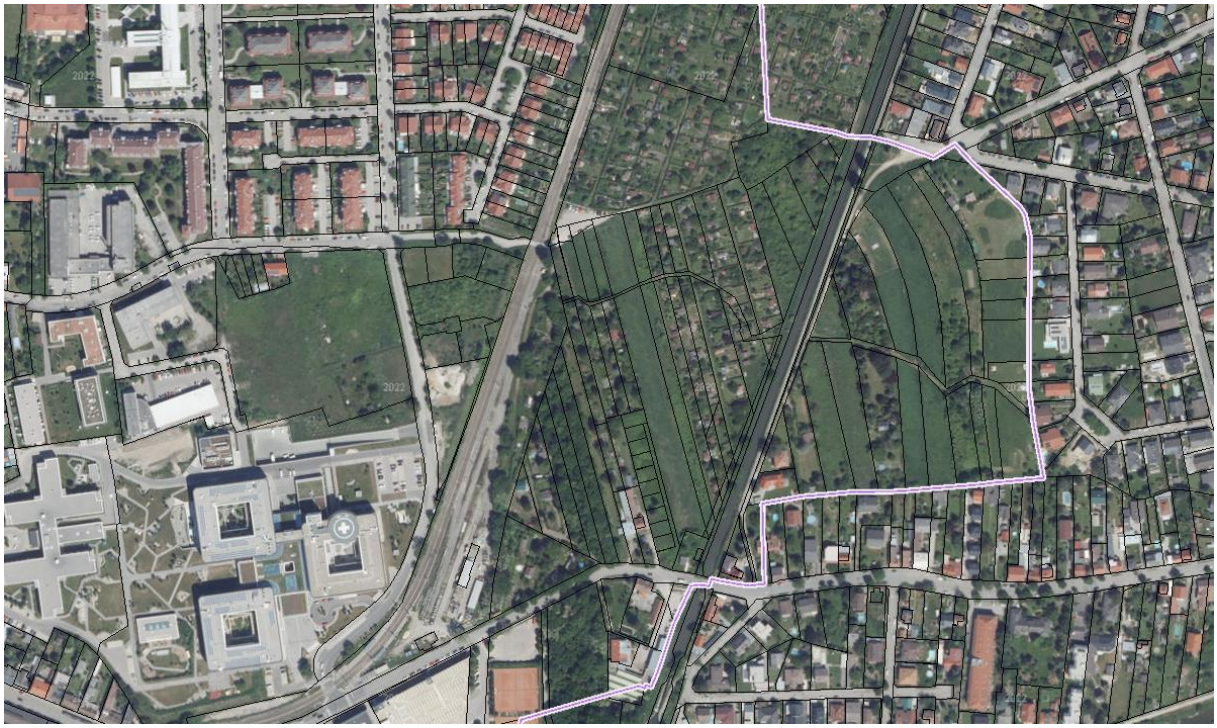


Abbildung 1.1.4.3: Orthofoto des Bereiches nördlich der Rudolf Zöllner-Straße

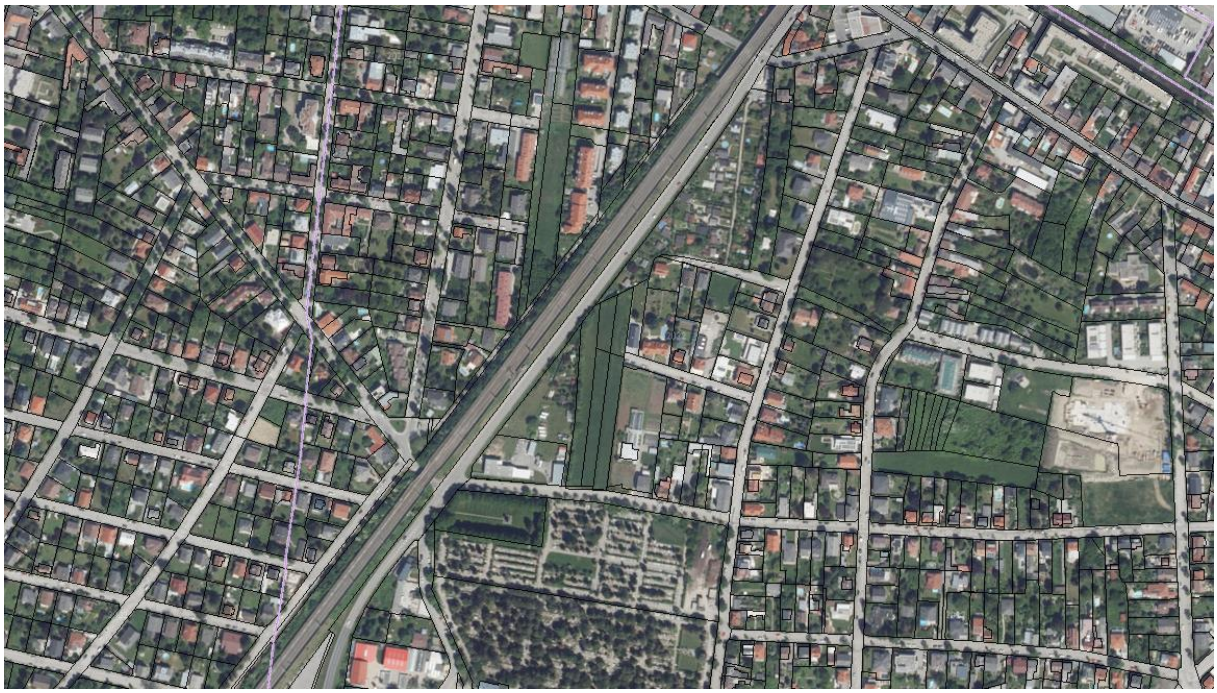
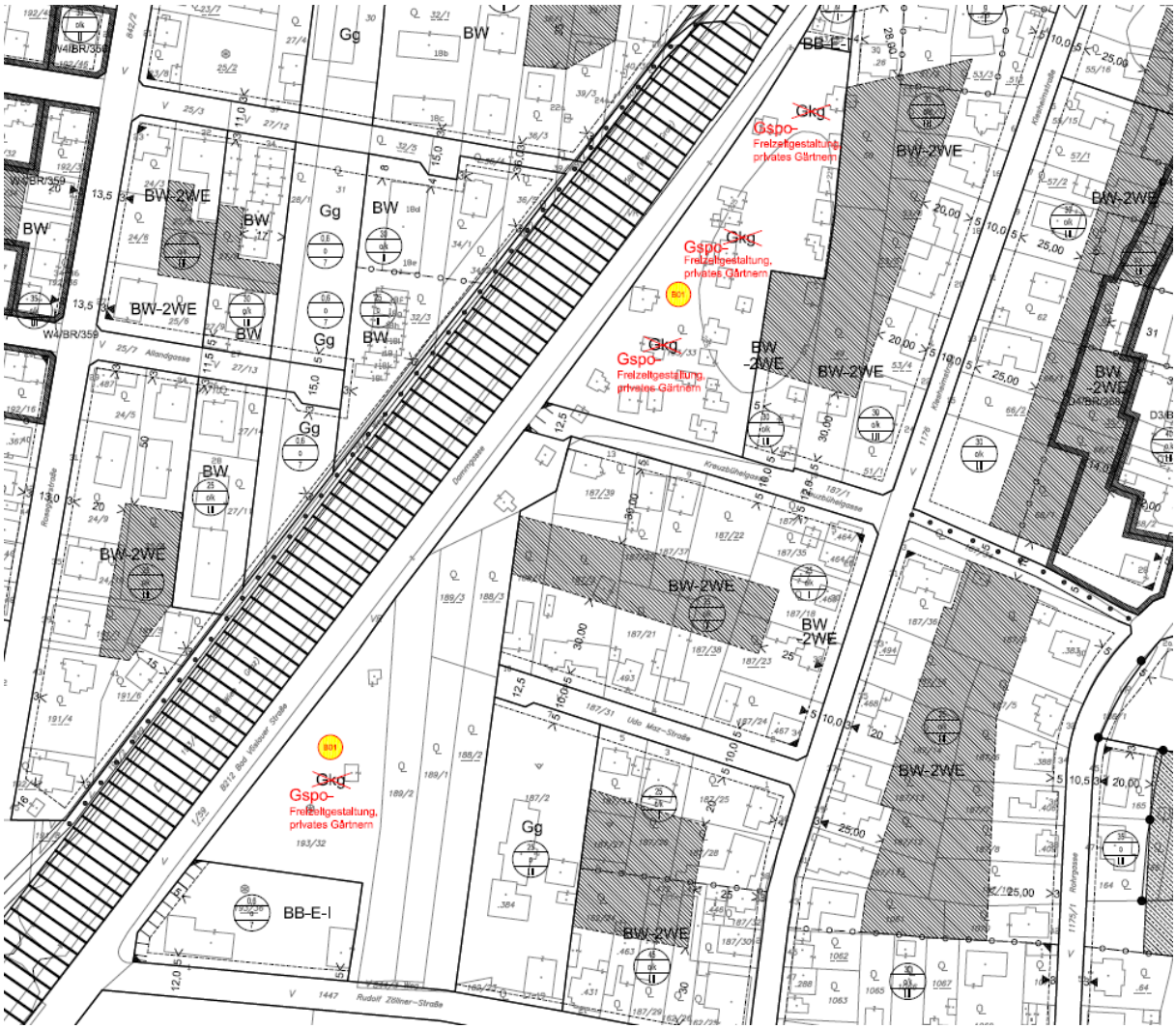


Abbildung 1.1.4.4: Übersichten über die vorgesehenen Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden


BW-2WE
BW
Gg
BB-E-I
Gkg
Gspo-
Freizeitgestaltung, privates Gärtnerei
B01
Rudolf Zöllner-Straße
Udo Mörz-Straße
Kreuzbühelgasse
Allandgasse
Dammgasse
Rosengasse
Klaiberstraße
Rohrgasse

1.2. Bebauungsvorschriften (B02)

Betroffene Grundstücke

- Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Ergänzung von Bestimmungen über Bauwerke im Grünland

1.2.1. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden soll der Flächenwidmungsplan dahingehend abgeändert werden, dass Teilbereiche der Widmung „Grünland-Kleingärten“ künftig in „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ umgewidmet werden.

Hintergrund dieser Änderung ist nicht zuletzt die Tatsache, dass die Stadtgemeinde Baden als primäres Ziel von Kleingartensiedlungen die Nutzung von Freiraum für Freizeitgestaltung und das private Gärtnern sieht. Da die Widmung „Grünland-Kleingärten“ allerdings relativ weitgehende bauliche Möglichkeiten nach dem NÖ Kleingartengesetz schafft und dies dem kurz- bis mittelfristigen Nutzungsziel „Gärtnern“ nicht zuträglich ist, soll diese widmungstechnische Anpassung vorgenommen werden, welche dem Bestreben der Stadtgemeinde Baden entspricht.

Es erscheint daher zielführend, die baulichen Möglichkeiten innerhalb der Widmung „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ auf ein Maß zu beschränken, welches einerseits ausreichend Flächen pro Grundstück bzw. Garteneinheit zur Freizeitgestaltung und das private Gärtnern zulässt, andererseits eine strukturunverträgliche Nutzung bzw. vertikale Höhenentwicklung von Gebäuden, welche dem primären Ziel der Freizeitgestaltung bzw. des privaten Gärtnerns widerspricht, hintanzuhalten.

Demgemäß sollen die Bebauungsvorschriften dahingehend abgeändert werden, dass künftig geregelt wird, dass innerhalb der Widmungsart „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ die Bebauungsdichte „15%“ pro Grundstück beträgt. Darüber hinaus soll die maximal bebaubare Fläche pro Garteneinheit mit maximale einem Gebäude mit 15 m², die höchstzulässige Gebäudehöhe mit 3 Meter und die Anzahl der oberirdischen Geschoße auf eines beschränkt werden. Zwischen Gebäuden soll ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten werden. Weiters soll die Aufrechterhaltung der unversiegelten und nicht unterbauten Flächen abseits von Gebäuden vorgeschrieben und das Abstellen von transportablen Anlagen (Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und dgl.) verboten werden.

1.2.2. Erläuterung der geplanten Änderungen

Die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Baden sollen daher insofern abgeändert werden, dass unter Abschnitt II ein neuer Punkt 3 eingeführt wird, der folgendermaßen lautet:

„3. Innerhalb der Widmungsart „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ ist die Bebauungsdichte auf 15 % pro Grundstück, die maximal bebaubare Fläche pro Garteneinheit auf 15 m², die Anzahl der Geschoße auf ein oberirdisches Geschoß sowie die höchstzulässige Gebäudehöhe auf 3 m beschränkt. Zwischen Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die nicht mit Gebäuden bebauten Flächen sind zur Gänze unversiegelt zu belassen. Das Abstellen oder Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und dgl. ist verboten.“

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

Verordnungsentwurf zur 19. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

"Gspo-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern"

GZ: 2500 64 01/24-BP

Baden, im Mai 2024

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

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 den Katastralgemeinden Braiten und Leesdorf dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

Gleichzeitig werden die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

II. ABSCHNITT: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUWERKE IM GRÜNLAND

…

„3. Innerhalb der Widmungsart „Grünland-Sportstätten-Freizeitgestaltung, privates Gärtnern“ ist die Bebauungsdichte auf 15 % pro Grundstück, die maximal bebaubare Fläche pro Garteneinheit auf 15 m², die Anzahl der Geschoße auf ein oberirdisches Geschoß sowie die höchstzulässige Gebäudehöhe auf 3 m beschränkt. Zwischen Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die nicht mit Gebäuden bebauten Flächen sind zur Gänze unversiegelt zu belassen. Das Abstellen oder Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, Wohnmobilen und dgl. ist verboten.“

§ 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: