



Stadtgemeinde Baden

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

Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

GZ: 2500 05 03/16-OE

Baden, im April 2016



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	3
Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden	5
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte	6
1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes.....	7
1.1 Weilburgstraße 11-13.....	7
2. Flächenbilanz.....	13
Verordnungsentwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden	14



Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1

A-2500 Baden

Tel.: 02252-86800

www.baden.at

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden

Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung

GZ: 2500 05 03/16-OE

Baden, im April 2016



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

An das
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht RU 1
als Umweltbehörde gemäß NÖ ROG 2014

Landhausplatz 1
3109 ST. PÖLTEN

April 2016

Betrifft: Stadtgemeinde Baden,
 Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
 Entscheidung über die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung

Die Stadtgemeinde Baden beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern. Ein Entwurf (erstellt von DI Josef Hameter im April 2016) wurde bereits bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Nach Durchführung eines vereinfachten Screenings der als relevant erkannten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vom Inhalt und Umfang so geringfügig ist, dass von vornherein die Notwendigkeit einer Strategischen Umweltprüfung ausgeschlossen werden kann.

Begründung:

- Es handelt sich um kein Projekt lt. Anhang 1 und 11 der UVP Richtlinie (85/337/EWG).
- Bei der vorgesehenen Änderung ist kein Europaschutzgebiet betroffen.
- Die geplante Änderung stellt lediglich eine Änderung innerhalb der Widmungskategorie „Bauland“ dar.

Diese Entscheidung wird der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme übermittelt

.....
(Datum, Unterschrift des Bürgermeisters)



Stadtgemeinde Baden

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

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

GZ: 2500 05 03/16-OE

Baden, im April 2016



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 ist folgende - punktuelle - Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Änd.- Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1	Weilburgstraße 11-13	Rauhenstein (4025) / 50/14 (T)	Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr“ in „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr-Appartements“

Im folgenden Abschnitt wird der vorgesehene Änderungspunkt nun näher erläutert:

1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

1.1 Weilburgstraße 11-13

Betroffene Grundstücke bzw. Grundstücksteile (T)

- KG Rauhenstein: Gst. Nr. 50/14 (T)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderung

- Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr“ in „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr-Appartements“

1.1.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 50/14 (T), KG Rauhenstein: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr“ in „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr-Appartements“

1.1.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Weilburgstraße 11-13 befindet sich der "Sauerhof", ein ehemaliges Grand Hotel, welches im Jahre 2014 aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb eingestellt hat. Die gesamte Liegenschaft, welche eine Fläche von rund 1,9 ha aufweist, ist im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden als "Bauland-Fremdenverkehr" ausgewiesen.

Westlich des Sauerhofes befindet sich das Hilde Wagner-Künstlerheim (Weilburgstraße 13a), östlich das Rehabilitationszentrum "Engelsbad" (Weilburgstraße 7-9) und im südlichen Anschluss das Klinikum "Peterhof" der NÖ Gebietskrankenkasse (Sauerhofstraße 9-15). Im unmittelbaren Umfeld ist daher derzeit von einem Schwerpunkt an Pflege- und Betreuungseinrichtungen auszugehen.

Der Sauerhof selbst reicht in seiner Entstehungsgeschichte bereits bis in das 12. Jahrhundert zurück, seine eigentliche Nutzung als Hotel mit Bad, Restaurant und Kapelle weist er jedoch erst seit entsprechenden baulichen Veränderungen und Neubauten durch Joseph Kornhäusel in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf. Nach einer zwischenzeitlichen Nutzung als Lazarett und weitgehenden Zerstörungen nach Ende des 2. Weltkrieges wurde der Sauerhof Ende der 1970er Jahre als Hotel wiedereröffnet und bis 2014 als "Grand Hotel" geführt.

Architektonisch stellt das denkmalgeschützte Gebäude einen längsgezogenen, zweigeschoßigen Hauptbaukörper mit flankierenden, nach Norden vorspringenden Flügeltrakten dar. Die nordseitige Gebäudemorphologie bildet dabei eine breite, kurze

Vorplatzsituation aus. Richtung Süden öffnet sich ein hufeisenförmiger Hof, in welchem sich das historische "Römerbad" befindet. Das Areal rund um die bestehenden Baukörper ist überwiegend gärtnerisch ausgestaltet.

1.1.3 Änderungsanlass

Angesichts der Tatsache, dass auf dem Areal des Sauerhofes künftig ein Fünf-Sterne-Gesundheitshotel etabliert werden soll, sind diesbezüglich auch bereits konkrete Nutzungsabsichten geäußert worden. So sollen neben einer Sanierung und Umstrukturierung der bestehenden Gebäudehülle insbesondere auch bauliche Erweiterungen im südlichen Bereich des Grundstückes vorgenommen werden.

Konkret sollen dabei östlich und westlich des hufeisenförmigen Hofes zwei Nord-Süd-orientierte Längsbaukörper mit Therapieräumlichkeiten im Erdgeschoß und darüber liegenden Hotelzimmern errichtet werden. Im Übergangsbereich zum baulichen Altbestand sind Empfangs- bzw. Rezeptionsbereiche vorgesehen.

An der Grundgrenze zu Grundstück Nr. 50/82, KG Rauhenstein, soll darüber hinaus auf einer Fläche von rund 600 m² ein Schwimmbad sowie im südwestlichen Anschluss ein Gebäude mit sogenannten "Serviced Apartments" entstehen. Diese - im wirtschaftlichen Konzept der gesamten Neuplanung erforderlichen - neu zu errichtenden Apartments stellen dabei eine Sonderform der touristischen Hotelnutzung vor, welche es erlauben, auf großzügigeren Grundrissen touristische Services anbieten und in diesem Zusammenhang auch eine breitere Nachfragerstruktur ansprechen zu können.

Hinsichtlich eines größtmöglichen Erhalts von Fremdenzimmern im Bestand sowie zur Hintanhaltung diesbezüglicher drohender nicht-touristischer Nutzungen wurde bereits vor einigen Jahren die Widmungsart "Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr" im Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden auf "Beherbergungsbetriebe (Hotels und Pensionen)" als zulässige Nutzung beschränkt. Da die geplanten Service-Apartments durch diese Einschränkung innerhalb der Widmungsart "Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr" derzeit de facto ausgeschlossen wären, durch den Neubau jedoch keine bestehenden Fremdenzimmer betroffen sind, wird aufgrund dieser Änderung der Planungsgrundlagen auch eine Umwidmung in diesem Bereich erforderlich.

Insgesamt sind durch das vorgesehene Projekt - nicht zuletzt aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen - jedenfalls Synergieeffekte im Gesundheits- und Wellnessbereich der Stadtgemeinde Baden zu erwarten, welche vor dem Hintergrund der verordneten Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Baden („... Standortsicherung der Tourismusbetriebe durch entsprechende Widmungen sowie Bereitstellung von künftigen Erweiterungsflächen ...“) einer längerfristigen Stärkung der Badener Tourismusbranche dienen.

Auch wurde in einem von Auer, Springer & Partner angefertigten Zwischenbericht zum Themenfeld Tourismuswirtschaft im Rahmen der Studie „Baden Stadtentwicklungskonzept 2031“ bereits im Jahr 2010 festgehalten, dass „es sowohl aus wirtschaftlicher Sicht für den Investor und den Hotelbetreiber, als auch für die kommunalen Finanzen, den Arbeitsmarkt und vor allem den Einzelhandel von großem Vorteil wäre, mehrere Hotels in der Stadt neu anzusiedeln und die Qualität und Quantität der bestehenden Betriebe deutlich zu heben“.

Im Sinne dieser stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen scheint es daher zielführend und absolut im öffentlichen Interesse gelegen, den Um- und Ausbau des künftigen Hotelstandortes beim Sauerhof – insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten touristischen Nutzungsangebot – entsprechend abzusichern.

1.1.4 Erläuterung der geplanten Änderung

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Grundstückes Nr. 50/14, KG Rauhenstein, von „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr“ in „Bauland–Sondergebiet-Fremdenverkehr-Appartements“ (Gesamtfläche rd. 1.680 m²) umgewidmet wird.

1.1.5 Fotodokumentation

Abbildung 1.1.5.1: Das ehemalige Grand Hotel Sauerhof Weilburgstraße 11-13



Abbildung 1.1.5.2: Rückwärtiger, parkähnlicher Bereich südlich des Gebäudekomplexes



Abbildung 1.1.5.3: Bereich der vorgesehenen Umwidmung in „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr-Appartements“



Abbildung 1.1.5.4: Westseitig gelegener Trakt des Sauerhofes mit ehemaligem Restaurantbereich



Abbildung 1.1.5.5: Orthofoto des Bereiches Weilburgstraße 11-13

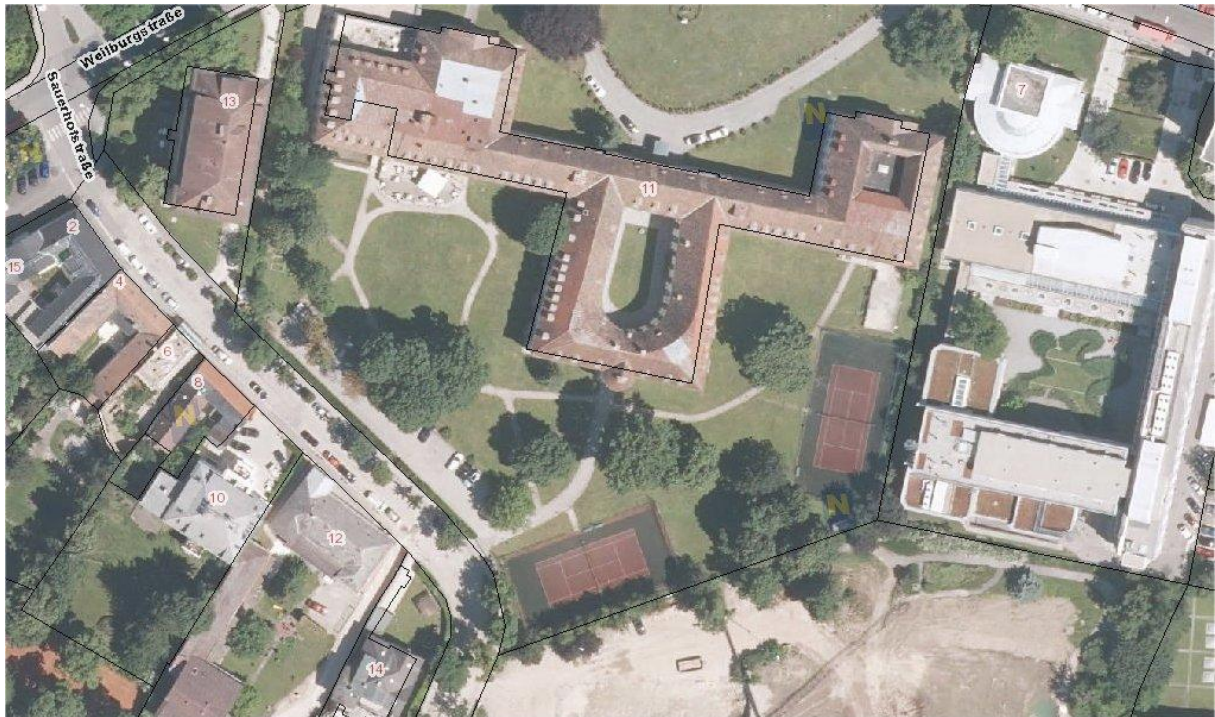
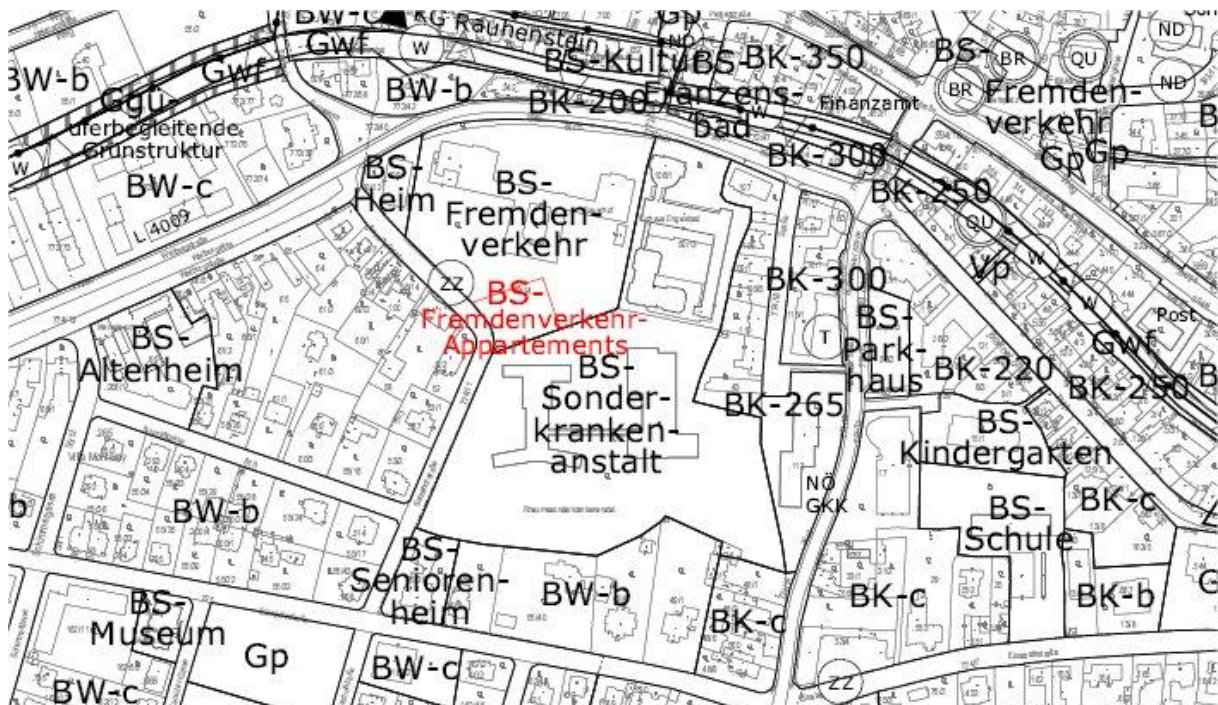


Abbildung 1.1.5.6: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



2. Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten:

Abbildung 1: Flächenbilanz

Änderungspunkt	Widmung derzeit	Widmung künftig	Fläche [ha]
Weilburgstraße 11-13	Bauland–Sondergebiet- Fremdenverkehr (BS)	Bauland–Sondergebiet- Fremdenverkehr- Appartements (BS)	0,1680
GESAMT			0,1680
davon Baulandveränderung			+/- 0,00



Stadtgemeinde Baden

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

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

GZ: 2500 05 03/16-OE

Baden, im April 2016



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, LGBI. Nr. 3/2015 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden in der Katastralgemeinde Rauhenstein dahingehend geändert, dass die auf der zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt 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: