



Stadtgemeinde Baden

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

Entwurf zur Änderung des **Bebauungsplanes**

GZ: 2500 05 03/16-BP
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

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden.....	3
Übersicht über die geplanten Änderungspunkte	4
1. Erläuterung der geplanten Änderungspunkte	5
1.1 Weilburgstraße 11-13.....	5
1.2 Schlossgasse 9-13	10
1.3 Wassergasse 14	16
Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden.....	20



Stadtgemeinde Baden

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

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

GZ: 2500 05 03/16-BP

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 sind folgende - punktuelle - Abänderungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1	Weilburgstraße 11-13	Rauhenstein (4025) / 50/14 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Abänderung von Schutzzonenbereichen; Festlegung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, -weise und Bauklasse);
2	Schlossgasse 9-13	Weikersdorf (4036) / .2/1 (T), 32/1, 48/1 (T) und 48/17 (T)	Abänderung von Schutzzonenbereichen; teilweise Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bauweise, höchstzulässige Gebäudehöhe); Adaptierung der Kenntlichmachung "Denkmalschutz";
3	Wassergasse 14	Baden (4002) / .383, .384 und 347	teilweise Abänderung der festgelegten Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bauklasse); Ausweisung eines "Durchganges";

In den folgenden Abschnitten werden die vorgesehenen Änderungspunkte nun näher erläutert:

1.3 Wassergasse 14

Betroffene Grundstücke

- KG Baden: Gst. Nr. .383, .384 und 347

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Bereichsweise Abänderung der festgelegten Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte, Bauklasse)
- Ausweisung eines "Durchganges"

1.3.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Wassergasse 14 – direkt in der Fußgängerzone und nördlich angrenzend an den Mühlbach gelegen – befinden sich die Parzellen Nr. .383, .384 und 347, KG Baden, auf welchen unter anderem ein "Billa"-Lebensmittelmarkt betrieben wird. Die angegebenen Parzellen weisen eine Gesamtfläche von rund 1.700 m² auf und sind im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden als „Bauland-Kerngebiet“ gewidmet.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus die Lage innerhalb einer „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ ("Z02/BA/810"), eine Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie sowie die Bebauungsbestimmungen „keine Bebauungsdichte“, „geschlossene Bauweise“ und „Gebäudehöhenbereich 6-9 Meter“ vor.

1.3.2 Änderungsanlass

Im Zuge einer Neustrukturierung und Bebauung im hinteren und somit von der Wassergasse abgewandten Liegenschaftsbereich soll künftig im Bereich der Grundstücke Nr. .384 und 347, KG Baden, eine bis zu 5-geschoßige Wohnbebauung realisiert werden. Die vorgesehene Bebauung, welche im Übergangsbereich zwischen der Bauklasse "V" im Westen und dem festgelegten Gebäudehöhenbereich von "6-9 Meter" (entspricht Bauklasse "III") im Osten gelegen ist, soll hinsichtlich einem abgestuften Bebauungshöhen-Verlauf innerhalb der Bauklasse "IV" zu liegen kommen.

Aufgrund dieser Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich Wassergasse 14 ergibt sich nunmehr auch die Chance, die im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden aus dem Jahre 2003 formulierte Entwicklungsmaßnahme "Bedachtnahme auf die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes" im Bereich des Mühlbaches insofern umzusetzen, als dass eine künftige fußläufige Verbindung von der Fußgängerzone in Richtung Westen vorgesehen werden soll.

Hiermit soll auch dem Ziel der derzeit geltenden Bausperre der "konsequenten Erhaltung der für Baden siedlungstypischen Bebauungs- und Grünstrukturen" weitgehend entsprochen

werden, da die Ermöglichung von Blockdurchlässigkeiten und innerörtlichen Durchgängen einerseits historisch durchaus siedlungstypisch sind, andererseits bestehende Grünzüge wie der Mühlbach anhand begleitender fußläufiger Verbindungen jedenfalls stärker wahrnehmbar und der Öffentlichkeit zugänglich sind.

1.3.3 Erläuterung der geplanten Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass

- im Bereich der Grundstücke Nr. .384 und 347, KG Baden, künftig eine Bebauungsdichte von "55%" und Bauklasse "IV" gelten soll, sowie
- in Ost-West-Richtung ein "Durchgang" mit einer Breite von 2 Meter bis 2,5 Meter ausgewiesen wird.

1.3.4 Fotodokumentation

Abbildung 1.3.4.1: Bestehender "Billa"-Lebensmittelmarkt an der Adresse Wassergasse 14



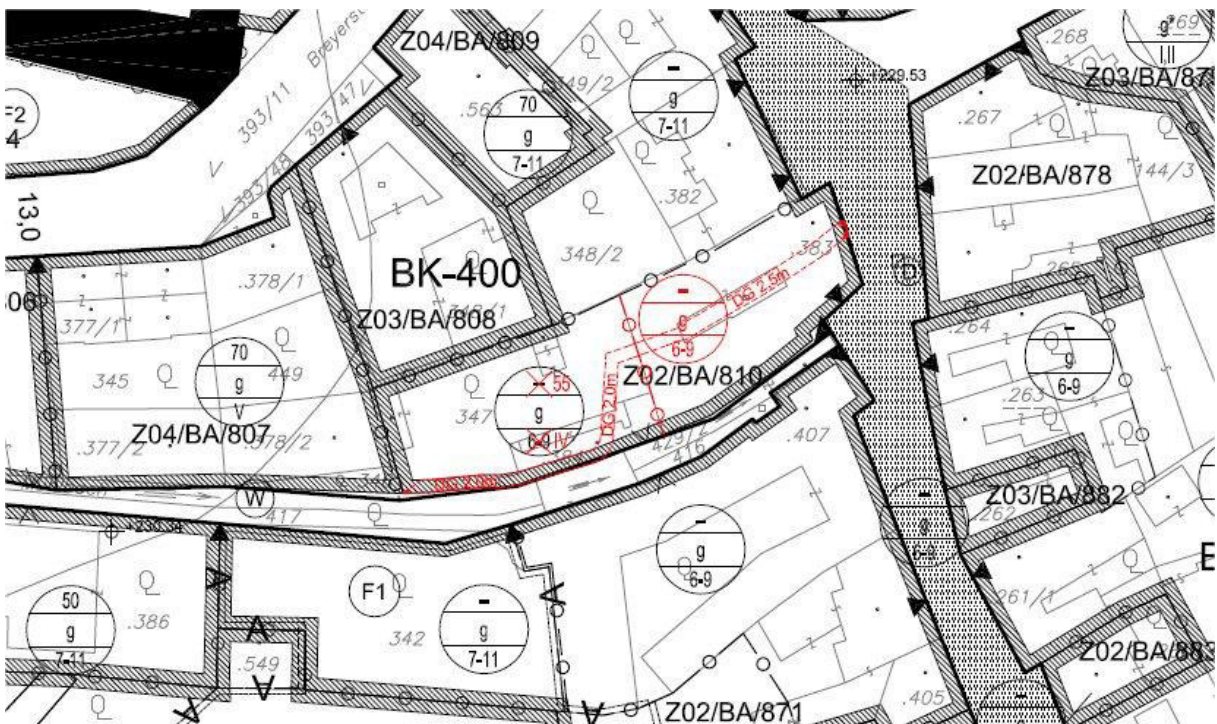
Abbildung 1.3.4.2: Bereich der Einmündung des künftigen Durchganges in die Wassergasse



Abbildung 1.3.4.3: Orthofoto des Bereiches in der Wassergasse



Abbildung 1.3.4.4: 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 Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

GZ: 2500 05 03/16-BP

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 § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015, wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden in den Katastralgemeinden Baden, Rauhenstein und Weikersdorf 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: