

Referent: StR Rudolf Gehrer

Antrag

für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 20.06.2017

Tagesordnungspunkt Nr. 12)

Betrifft: Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) sowie des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen sind Adaptierungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) sowie des Bebauungsplans erforderlich geworden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind den die Grundlagenforschung bildenden Erläuterungsberichten und den beiliegenden Verordnungsentwürfen zu entnehmen.

Die entsprechenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 10.04.2017 bis 21.05.2017 bzw. 25.07.2016 bis 04.09.2016 (Legende Flächenwidmungsplan) öffentlich kundgemacht. Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 wurden die Nachbargemeinden und die Interessensvertreter sowie die betroffenen Grundstückseigentümer und deren unmittelbare Anrainer verständigt.

Die Entwürfe der Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden der NÖ Landesregierung im Sinne des § 25 Abs. 4 und § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. zu Beginn der Auflagefrist übermittelt.

Mit Beginn der Auflagefrist wurden des Weiteren Entwürfe der Änderungen des Bebauungsplanes und die Ergebnisse der Grundlagenforschung im Sinne von § 34 Abs. 2 und § 33 Abs. 1 NÖ ROG 2014 i.d.g.F. der NÖ Landesregierung vorgelegt.

In der Sitzung des Bauausschusses am 13.06.2017 wurden die Entwürfe ausführlich beraten und dem Gemeinderat der Stadt Baden zur Beschlussfassung empfohlen.

Während der Auflagefrist sind 3 Stellungnahmen eingelangt:

1. KG Leesdorf, Haidhofstraße 76a:

Das Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Wasser teilt mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes grundsätzlich kein Einwand besteht. Es wäre jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungsstreifen - welche mit der zuständigen Wasserbauabteilung festgelegt werden mögen - von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens sind keine Änderungen der Flächenwidmung vorgesehen, welche die o.a. Bereiche unmittelbar betreffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. KG Weikersdorf, Helenenstraße 1:

DI Gernot Meszaros-Bartak spricht sich gegen die geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sowie des Bebauungsplanes im Bereich Helenenstraße 1 aus.

Begründet wird dies mit der Feststellung, dass es für diese lt. seiner Stellungnahme „Enteignung“ der rund 62 m² großen Fläche eines zivilrechtlichen Verfahrens bedürfe, darüber hinaus wäre dies auch ein schwerwiegender Eingriff in die verfassungsrechtlichen Rechte des Eigentümers. Auch sei ein vernünftiger Rechts- und Planungsgrund nicht erkennbar.

Verwiesen wird in dieser Stellungnahme auch auf die - nach Meinung des Einschreiters – ungerechtfertigte Herabzonung der Bauklasse in einem früheren Änderungsverfahren und auf die aus seiner Sicht unmotiviert verlängerte Bausperre für das Grundstück.

Wie bereits im Erläuterungsbericht zu gegenständlicher Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. auch Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden dargestellt, hat sich aufgrund einer Überprüfung des Naturstandes mit der aktuell rechtsgültigen Flächenwidmung ergeben, dass im Bereich des Grundstückes 55/2, KG Weikersdorf, der Verlauf der historischen Einfriedungsmauer entlang des Gehsteiges nicht mit den Grundstücks- bzw. Widmungsgrenzen übereinstimmt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gehsteigfläche bereits derzeit und auch künftig für öffentliche Zwecke benötigt wird, soll diese Abweichung der Widmungs- von der tatsächlichen Nutzungssituation nunmehr korrigiert werden und ein Teil des Grundstückes Nr. 55/2, KG Weikersdorf, der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden.

Gemäß §19 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. sind darüber hinaus als Verkehrsflächen solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Diese Erforderlichkeit ist in gegenständlichem Fall bereits derzeit und auch künftig gegeben, was sich nicht zuletzt durch die Lage der historischen Einfriedungsmauer ablesen lässt.

Weiters besagt §32 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., dass bei der Regelung der Verkehrserschließung die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen sind. Die vorgesehene Änderungsmaßnahme dient jedenfalls dieser Vorgabe und zielt auf eine langfristige Sicherung der bestehenden Verkehrsfläche für die Verkehrserfordernisse in diesem Bereich, was auch die nachhaltig motivierte Planungsabsicht der Stadtgemeinde Baden unterstreicht.

Bereits in der Vergangenheit stattgefundenene Verfahrensschritte sind indes nicht Gegenstand des laufenden Änderungsverfahrens und können demnach auch nicht weiter berücksichtigt werden.

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

3. KG Leesdorf, Triester Straße:

Arch. DI Peter Hudritsch verweist hinsichtlich der vorgesehenen Abänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Triester Straße auf eine von ihm im Auftrag des Liegenschaftseigentümers erstellte Studie aus dem Jahr 2007, welche u.a. ein Erschließungskonzept für das rund 6 ha große Areal zum Gegenstand hatte, dieses jedoch im vorgesehenen Änderungsentwurf völlig außer Acht gelassen würde. Er schlägt daher vor, sich mit diesen Überlegungen auseinander zu setzen.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Planungsabsichten der Stadtgemeinde Baden im zugehörigen Erläuterungsbericht ausführlich dargestellt sind und kleinteilige Verkehrslösungen bzw. Parzellierungen im Zuge des Widmungsverfahrens nicht zielführend erscheinen und derzeit daher auch nicht angedacht sind.

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die beiliegenden Verordnungen.

angenommen

abgelehnt

zurückgestellt

Referent:



Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms
(Flächenwidmungsplan)

BDir Mad / GP

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden hat in seiner Sitzung am 20.06.2017, TOP ***, nach eingehender Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Aufgrund § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) in nachfolgenden Punkten dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen dargestellten Änderungen festgelegt werden:

- KG Leesdorf (Blatt B und C), Haidhofstraße 76a:
Änderung der Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ und von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- KG Weikersdorf (Blatt B), Helenenstraße 1:
geringfügige Änderung der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (Anpassung an den Naturstand)
- KG Leesdorf (Blatt C), Triester Straße:
Änderung der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Grünland-Grüngürtel“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Bauland-Betriebsgebiet“, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ und von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Grüngürtel“
- Legende Flächenwidmungsplan:
Abänderung des Flächenwidmungsplanes zur Neudefinition der Widmungsart „Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr“: Hotels und Pensionen, ausgenommen deren Verwendung oder bauliche Ausführung als Wohnungen oder Wohngebäude, die den Begriffsbestimmungen und den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (insbesondere § 4 Z. 15 und § 47) und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (insbesondere Anlage 7) entsprechen

§ 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt, Abteilung Bauangelegenheiten – Baubehörde, Zimmer 2.31 während der Öffnungszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch das Amt der NÖ Landesregierung und nach ihrer darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Das Amt der NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Absatz 11 und 14 in Verbindung mit § 25 Absatz 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. mit ihrem Bescheid vom ***, Zahl ***, genehmigt.

Der Bürgermeister

angeschlagen am:
abgenommen am:

Dipl.-Ing. Stefan Szirucsek



Änderung des Bebauungsplans
(aufgrund der Änderung des
Örtlichen Raumordnungsprogramms)

Hauptplatz 1
2500 Baden
Tel (+43 2252) 86 800 DW 350
Fax (+43 2252) 86 800 DW 360
bau@baden.gv.at
www.baden.at

BDir Mad / GP

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Baden hat in seiner Sitzung am 20.06.2017, TOP ***, nach eingehender Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Aufgrund § 34 und § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan für die nachstehend angeführten Bereiche hinsichtlich der auf den Plandarstellungen durch rote Signaturen dargestellten Änderung des Flächenwidmungsplanes kenntlich gemacht bzw. folgende Änderungen der Regelung der Bebauung festgelegt:

- KG Leesdorf (MB 28B,28D), Haidhofstraße 76a:
Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung: Änderung der Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ und von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- KG Weikersdorf (MB 10B), Helenenstraße 1:
Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung: geringfügige Änderung der Widmung „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (Anpassung an den Naturstand);
Anpassung Schutzzonenbegrenzung und teilweise Abänderung von Baufluchtlinien
- KG Leesdorf (37B, 37D,38A,38C), Triester Straße:
Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung: Änderung der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Grünland-Grüngürtel“, von „Grünland-Grüngürtel“ in „Bauland-Betriebsgebiet“, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ und von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Grüngürtel“;
Ausweisung einer „Straßenfluchtlinie, an der Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind“

§ 2 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt, Abteilung Bauangelegenheiten – Baubehörde, Zimmer 2.31 während der Öffnungszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister

angeschlagen am:
abgenommen am:

Dipl.-Ing. Stefan Szirucsek