



Stadtgemeinde Baden

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

Entwurf zur 20. Änderung des Bebauungsplanes

“Sonderkrankenanstalt”

GZ: 2500 70 04/24-BP

Baden, im April 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 20. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden..... | 3 |
| Übersicht über den geplanten Änderungspunkt und Plannummer | 4 |
| 1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes..... | 5 |
| 1.1. „Sonderkrankenanstalt“ (B01) | 5 |
| Verordnungsentwurf zur 20. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden | 11 |



Stadtgemeinde Baden

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

Erläuterungsbericht zur 20. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

“Sonderkrankenanstalt”

GZ: 2500 70 04/24-BP

Baden, im April 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 den geplanten Änderungspunkt und Plannummer

Im Zuge gegenständlichen Verfahrens ist folgende Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Baden geplant:

| Änd. Nr. | Plan Nr. | Bereich | KG / Gst. Nr. | Geplante Änderung |
|----------|----------|----------------------|--|--|
| B01 | 01 | Sonderkrankenanstalt | KG Rauhenstein / .424, 187/1 (T), 187/8, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15 (T), 202/1 (T) und 202/6 (T) | Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“, von „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“, von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ und von „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in Bauland-Betriebsgebiet-E-I“; Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Geschoßflächenzahl, höchstzulässige Gebäudehöhe); Festlegung von Baufluchtlinien |

In den folgenden Abschnitten wird der vorgesehene Änderungspunkt näher erläutert:

1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

1.1. „Sonderkrankenanstalt“ (B01)

Betroffene Grundstücke

Gst. Nr. .424, 187/1, 187/8, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Kenntlichmachung der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“, von „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“, von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ und von „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in Bauland-Betriebsgebiet-E-I“
- Abänderung von Bebauungsbestimmungen (Geschoßflächenzahl, höchstzulässige Gebäudehöhe)
- Festlegung von Baufluchtlinien

1.1.1. Grundlagenforschung / räumliche Situation

An der Adresse Vöslauerstraße 106 - im Übergangsbereich des Gemeindegebietes von Baden zur Nachbargemeinde Sooß gelegen - befindet sich das insgesamt rund 40 ha große Areal der Martinek-Kaserne, welches seit rund 10 Jahren nicht mehr für militärische Zwecke genutzt wird.

Abbildung: Luftbild des Areals der ehemaligen Martinek-Kaserne



Die Martinek-Kaserne wurde in den Jahren zwischen 1938 und 1942 erbaut und stellt eine weitläufige Anlage mit mehreren Gebäudekomplexen dar. In den Jahren von 1945 bis 1955 diente sie als Stützpunkt der damaligen sowjetischen Besatzung, ab 1956 wurde darin die Artillerieschule und ab 1957 eine Heereskraftfahrerschule untergebracht. Aus städtebaulicher Sicht sind mehrere ein- bis zweigeschoßige, in rechtem Winkel zueinander angeordnete Trakte zu erwähnen, welche unter teilweise ausgebauten Satteldächern errichtet wurden. Im Nordosten des Areals befindet sich das ehemalige Kommandogebäude sowie auch die charakteristische, segmentbogige Durchfahrt zum Kasernenareal.

Im Jahr 2013 wurde vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport die endgültige Schließung der Kaserne bekannt gegeben, weite Teile der Kaserne stehen nach wie vor unter Denkmalschutz.

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Baden sieht für das Gesamtareal der ehemaligen Martinek-Kaserne die Widmungen „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ bzw. „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ vor.

Der Bebauungsplan weist im Bereich der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ die Bebauungsbestimmungen Geschoßflächenzahl „1,0“, die „offene“ Bauweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Daches von „14,5“ Meter sowie im Bereich der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ die Bebauungsbestimmungen Geschoßflächenzahl „0,5“, die „offene“ Bauweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von „10 Meter“ auf.

1.1.2. Änderungsanlass

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden ist es vorgesehen, Teile der GSt. Nr. 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein, von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ (rund 17.660 m²), einen Teil des GSt. Nr. 202/1, KG Rauhenstein, von „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ (rund 1.645 m²), Teile der GSt. Nr. 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein, von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ (rund 2.319 m²) sowie einen Teil des GSt. Nr. 187/1, KG Rauhenstein, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ (rund 715 m²) umzuwidmen.

Weiters sollen Teile der Grundstücke Nr. .424, 187/1, 187/8, 187/12, 187/13, 187/14 und 187/15, KG Rauhenstein, von derzeit „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in künftig „Bauland-Betriebsgebiet-E-I“ (rund 3.920 m²) umgewidmet werden.

Diese Widmungsänderungen soll aufgrund der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

Im Zuge der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen am Areal erscheint ein nachhaltiger Schutz vor Immissionen im Bereich der neuen Widmung „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ dahingehend zielführend, dass sowohl vor den angrenzenden, unverändert als „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ gewidmeten Flächen als auch zu den nahegelegenen Straßenzügen etwaige Immissionsbelastungen möglichst hintangehalten werden sollen.

Die Stadtgemeinde Baden wurde als Teil der transnationalen seriellen Welterbestätte „Great Spa Towns of Europe“ mit 24.7.2021 in die Liste des UNESCO-Welterbes eingetragen. Das Grundstück für den Neubau der Kuranstalt liegt außerhalb der Kernzone („Property“) des historisch-kurstädtischen Teils der Stadt Baden. Trotzdem sind bauliche Änderungen für das Welterbe äußerst relevant. Ausschlaggebend für das Monitoring sind die Panoramapunkte im Kurpark und in der therapeutischen Landschaft im Helenental. Die Panoramapunkte, bzw. die Aussicht auf die Kurstadt und die Blickbeziehungen, die sie ermöglichen, tragen wesentlich zum OUV von Baden bei. Demgemäß sind geplante Baukörper in ihrer äußeren Erscheinung und vor allem in ihrer Bedeutung für die Umgebung möglichst sensibel zu gestalten, dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und die realisierbare Bebauungsdichte. Angesichts der benachbarten, bereits bestehenden Widmung „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ im Westen des Areals erscheint es daher zielführend, die dort festgelegten Bestimmungen über Gebäudehöhen und Geschoßflächenzahl weiterzuführen und künftig die Bebauungsbestimmungen Geschoßflächenzahl „1,0“, die „offene“ Bauweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Daches von „14,5“ Meter auszuweisen.

Hinsichtlich einer weitestgehenden Strukturierung der künftigen Baukörperanordnung sowie insbesondere für einen zweckmäßigen Immissionschutz (Lärm, Erschütterungen) der geplanten Widmung „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ sollen auch – teils großzügige, insbesondere Richtung Osten zur B212 hin orientierte - Baufluchtlinien eingezogen werden. Auch zum südlich angrenzenden Kasernen-Areal soll zusätzlich zu einem rund 10 Meter breiten Grüngürtel ein 19 Meter tiefer Bauwuch festgelegt werden, wodurch der Abstand künftiger möglicher Hauptgebäude von den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden in der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ rund 29 Meter beträgt. In Richtung Osten, zur Bundesstraße 212 hin, soll ein rund 23-25 Meter tiefer vorderer Bauwuch festgelegt werden, um einerseits ein Abrücken von möglichen Hauptgebäuden von möglichen Lärmquellen entlang der B212 zu erzwingen, andererseits um die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Außenansicht nicht nachhaltig zu stören. Der vordere Bauwuch zur Albrechtsgasse hin soll gemäß den westlich angrenzenden Bereichen in einer Tiefe von 3 Meter bis zur Kreuzung mit der B212 verlängert 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. .424, 187/1, 187/8, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15, 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein, kenntlichgemacht, Bebauungsbestimmungen abgeändert (Geschoßflächenzahl „1,0“, die „offene“ Bauweise und eine höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Daches von „14,5“ Meter) sowie Baufluchtlinien festgelegt werden.

1.1.4. Fotodokumentation / Übersicht

Abbildung 1.1.4.1: Bestehende Kasernenzufahrt von der Vöslauer Straße



Abbildung 1.1.4.2: Bestandsbebauung im nordöstlichen Teil des Areals



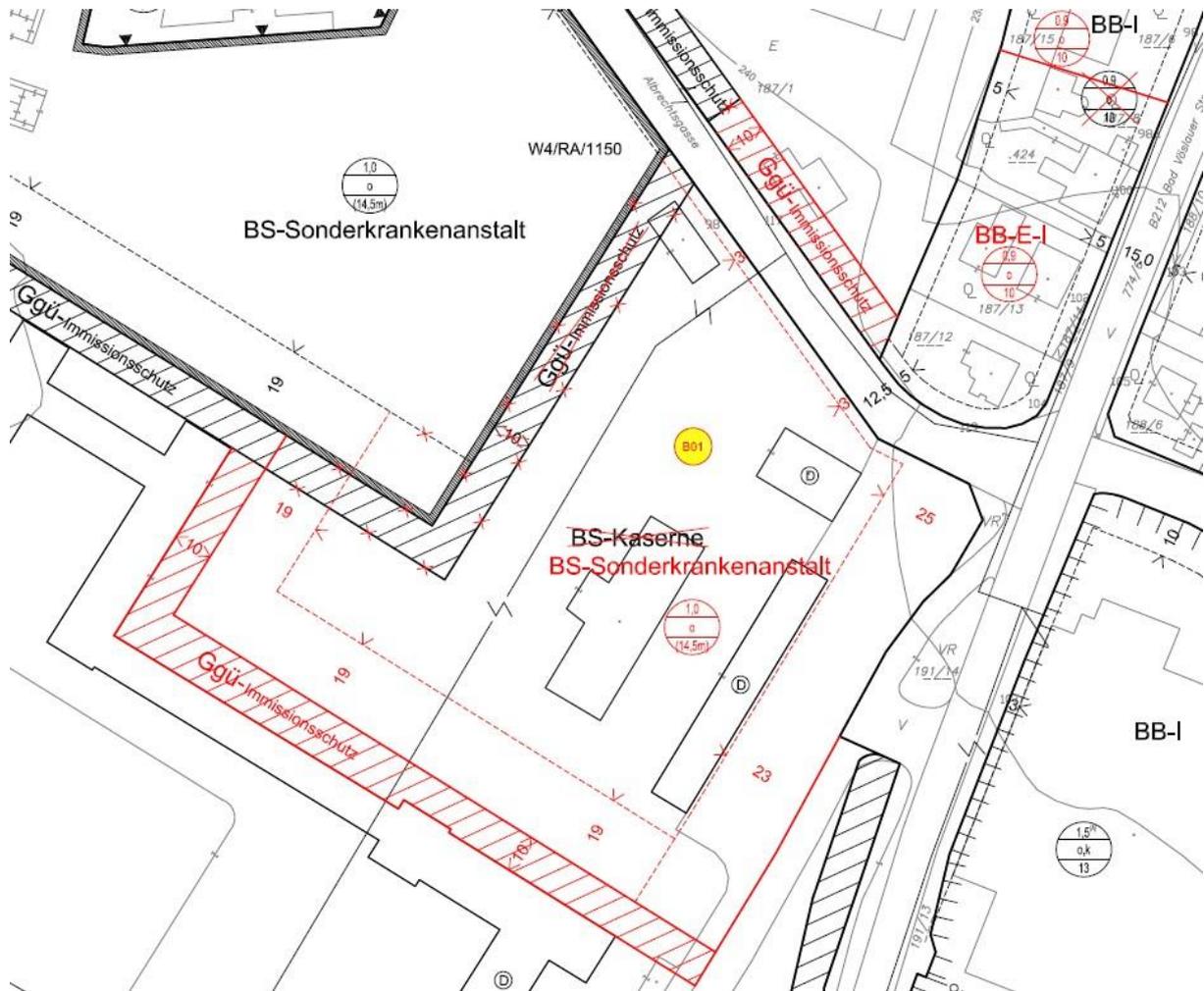
Abbildung 1.1.4.3: Schrägluftbild Bereich Sonderkrankenanstalt Blick Richtung Norden



Abbildung 1.1.4.4: Orthofoto des nördlichen Bereiches des Kasernenareals



Abbildung 1.1.4.5: 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 20. Änderung des **Bebauungsplanes** der Stadtgemeinde Baden

“Sonderkrankenanstalt”

GZ: 2500 70 04/24-BP

Baden, im April 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 Baden, Braiten, Leesdorf, Mitterberg, Rauhenstein und Weikersdorf dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen bzw. blau gekennzeichneten Kenntlichmachungen 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: