



# Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1  
A-2500 Baden  
Tel.: 02252-86800  
[www.baden.at](http://www.baden.at)

---

## Entwurf zur 12. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

---

*“Sonderkrankenanstalt”*

GZ: 2500 69 04/24-OE

Baden, im April 2024



**raum und plan**

raumplanung  
landschaftsplanung  
beratung

**Dipl.-Ing. Josef Hameter**

Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau  
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

[office@raumundplan.at](mailto:office@raumundplan.at)  
[www.raumundplan.at](http://www.raumundplan.at)  
[www.hameter.org](http://www.hameter.org)

# Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Einleitung / Hinweis zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) .....   | 3  |
| Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der<br>Stadtgemeinde Baden .....                             | 7  |
| Übersicht über den geplanten Änderungspunkt .....  | 8  |
| Erläuterung des geplanten Änderungspunktes .....   | 9  |
| Abänderung des Flächenwidmungsplanes .....   | 9  |
| 1.1. Sonderkrankenanstalt (F01).....   | 9  |
| Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und<br>Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014 ..... | 26 |
| Bevölkerungsentwicklung.....   | 26 |
| Naturgefahren.....   | 28 |
| Geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse) .....  | 31 |
| Baulandbilanz.....   | 33 |
| Flächenbilanz .....  | 36 |
| Verordnungsentwurf zur 12. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der<br>Stadtgemeinde Baden .....                              | 38 |

## Einleitung / Hinweis zur Strategischen Umweltprüfung (SUP)

Die Stadtgemeinde Baden beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Verfahrens zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes den aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan abzuändern.

Gemäß §25 Abs 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 iddtzGF gelten für Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Bestimmungen des § 24 NÖ ROG 2014 dahingehend sinngemäß, als dass vor der öffentlichen Auflage der Änderungsentwürfe die Entscheidung der Prüfung über die Durchführung einer **strategischen Umweltprüfung (SUP)** der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU 1 als Umweltbehörde gemäß NÖ ROG 2014 zu übermitteln ist.

Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

- Wenn die Änderung
  - einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S 5, setzt, oder
  - voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.
- Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs 2 NÖ ROG zu berücksichtigen.  
Eine solche Geringfügigkeit ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn es sich bei der vorgesehenen Widmung
  - lediglich um eine Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige und zulässige Nutzungen handelt oder
  - eine Widmungsart dahingehend abgeändert werden soll, dass durch die geplante neue Widmungsart die möglichen Umweltauswirkungen entweder unverändert bleiben oder potenzielle negative Umweltwirkungen durch die Widmungsänderung verringert werden.
- Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

Im Falle der Durchführung einer strategischen Umweltprüfung ist der Untersuchungsrahmen (Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad und Prüfmethode) festzulegen.

## Vorgelegte Prüfungsergebnisse gemäß §25 Abs 4 Z 2 NÖ ROG und Stellungnahmen der Umweltbehörde

### a. Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom 15. März 2023

Mit Schreiben vom 15. März 2023 wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde seitens der Stadtgemeinde Baden die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen eines Änderungspunktes in unmittelbarer Nachbarschaft zur gegenständlich vorgesehenen Umwidmung mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

„Screening“

Geprüft wurde dabei folgender Änderungspunkt:

| Änd. | Plan | Bereich / Kurzbeschreibung der geplanten Abänderung des ÖROP   |
|------|------|--|
| F12  | 04   | „Martinek-Kaserne“ / Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ (rund 32.902 m <sup>2</sup> ) |

Im Zuge der Prüfung des o.a. Änderungspunktes wurden die Auswirkungen auf Umwelten vorab als nicht relevant bewertet und das Ergebnis mitgeteilt, dass auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung verzichtet wird.

### b. Stellungnahme der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemäß §25 Abs 4 NÖ ROG 2014 vom 24. April 2023

Mit Schreiben vom 24. April 2023 wurde der Stadtgemeinde Baden seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde mitgeteilt, dass nach Prüfung durch die Sachverständige für Raumordnung und Raumplanung die Aussagen dieser Abschätzung als nicht schlüssig bezeichnet und dem Ergebnis somit nicht gefolgt werden kann. Inwieweit durch die geplante Umwidmung erhebliche negative Auswirkungen aufgrund von Risiken auf die menschliche Gesundheit oder Umwelt zu erwarten sind, sei demnach zu untersuchen. Die Stellungnahme der Abteilung RU7 vom 21. April 2023 wird mit der **Aufforderung** weitergeleitet, für den Änderungspunkt F12 **genauere Untersuchungen durchzuführen** und das Ergebnis sodann der Umweltbehörde vorzulegen.

In besagter Stellungnahme der Abteilung RU7 vom 21. April 2023 wird festgehalten, dass das Ergebnis nach dem derzeitigen Grundlagen- und Erhebungsstand als nicht zutreffend erachtet wird. Als Begründung wird Folgendes angeführt: „Beim Änderungspunkt F12 ist die Ausweisung von Bauland-Sondergebiet – Sonderkrankenanstalt auf dem Areal der ehemaligen „Martinek-Kaserne“ vorgesehen. Südlich und östlich angrenzend verbleibt die Widmung Bauland-Sondergebiet – Kaserne. Nördlich grenzt direkt Bauland-Agrargebiet an und nordöstlich, befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein großes Sportareal. Bei Bauland-Sondergebiet – Sonderkrankenanstalt handelt es sich um eine Widmungsfestlegung, die einen „besonderen Schutz“ erfordert. In der Tabelle „Erstabschätzung der Auswirkungen“ sind „Planungskonflikte“ als „nicht relevant“ eingestuft. Diese Bewertung wird aufgrund der umliegenden Widmungen (siehe oben) nicht geteilt. Es kann nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden, dass für die gegenständliche Fläche, die einen besonderen Schutzanspruch aufweist, keine Beeinträchtigungen durch die umliegenden Nutzungen bestehen.“

c. Ergänzung der Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom 23. Mai 2023

Mit Schreiben vom 23. Mai 2023 wurde der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) als Umweltbehörde seitens der Stadtgemeinde Baden die Ergänzung zur Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt.

„Scoping“

Die darin erfolgte Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) stellt sich demnach wie folgt dar und bildet die Grundlage für die Untersuchung der Umweltauswirkungen in einem eigens anzufertigenden Umweltbericht:

| Nr. | was wird festgelegt   | werden vermutet hinsichtlich | relevante Schutzvorgaben  | was wird untersucht?   | Methode                           |
|-----|---|------------------------------|---|--|-----------------------------------|
| F12 | Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ | Siedlungswesen allgemein     | NÖ ROG, NÖ VO über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen | Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Blendungen, etc.); | Raumordnungsfachliche Beurteilung |

d. Ergebnisse der durchgeführten Strategischen Umweltprüfung (SUP) und des Umweltberichtes

Der in der Zeit vom 28. Juni 2023 bis 09. August 2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegene Entwurf zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden hatte gemäß der abgestimmten Abschätzung der Umweltauswirkungen und erforderlichen Prüfungstiefe nicht zuletzt auch einen Umweltbericht samt obligatorischer Variantenprüfung zum Gegenstand.

Die Überprüfung und Bewertung der Varianten ergab dabei eine deutliche Präferenz für die untersuchte Variante A (Planungsfall), da sich hier die höchste Punkteanzahl im Sinne einer Abwägung von Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln ließ.

Im Fall der Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ bzw. der Maßnahme „Konversionsstandort“ wurde im Wesentlichen die Auswirkung auf die Schutzgüter „Wirtschaft“ und „Siedlungswesen allgemein (Lärm)“ untersucht:

Ein Beibehalten der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ würde dabei zwar keine wesentlichen Veränderungen im Bestand bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung erwarten lassen, allerdings ist aufgrund dieser Widmung auch jederzeit ein „Hochfahren“ des militärischen Betriebes grundsätzlich denkbar.

Im Fall der Varianten A, B und C ist (Alternativvarianten) jedenfalls Planungsvariante A (Planungsfall) zu bevorzugen, da die angedachte Widmungsmaßnahme einen Fortbestand des

für die Kurstadt Baden so wichtigen Betriebes sichert und alternative, negative Auswirkungen weitestgehend hintangehalten werden können.

Daher wurden im Rahmen des Umweltberichtes zusammenfassend die Varianten B („Alternativen“), C („Absiedelung“) und D („Nullvariante“) ausgeschieden und die Planungsvariante A als für die positive Gemeindeentwicklung erforderlich und folglich zielführend bewertet.

Aufgrund der nunmehr geplanten Ausweitung der Widmung „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ bzw. der Einschränkung etwaiger Emissionen im Bereich gewidmeter Betriebsgebiete scheint eine neuerliche Prüfung der Umweltauswirkungen – insbesondere auch im Rahmen eines Umweltberichtes - **von vornherein obsolet**, da die bereits geprüften Varianten auch im aktuell angedachten Widmungsfall anwendbar sind und die Maßnahmen dem abgeänderten Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden entsprechen.



# Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1  
A-2500 Baden  
Tel.: 02252-86800  
[www.baden.at](http://www.baden.at)

---

## Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden

*“Sonderkrankenanstalt”*

GZ: 2500 69 04/24-OE

Baden, im April 2024



**raum und plan**

raumplanung  
landschaftsplanung  
beratung

**Dipl.-Ing. Josef Hameter**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau  
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

[office@raumundplan.at](mailto:office@raumundplan.at)  
[www.raumundplan.at](http://www.raumundplan.at)  
[www.hameter.org](http://www.hameter.org)

## Übersicht über den geplanten Änderungspunkt

Im Zuge gegenständlicher Änderung ist folgende - punktuelle - Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden geplant:

### Abänderung des Flächenwidmungsplanes

| Änd. Nr. | Plan Nr. | Bereich              | KG / Gst. Nr.  | Geplante Änderung   |
|----------|----------|----------------------|--|---|
| F01      | 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) | 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“ |

## Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

---

### Abänderung des Flächenwidmungsplanes

---

#### 1.1. Sonderkrankenanstalt (F01)

##### Betroffene Grundstücke

- KG Rauhenstein: Gst. Nr. .424, 187/1 (T), 187/8, 187/12, 187/13, 187/14, 187/15 (T), 202/1 (T) und 202/6 (T)

##### Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“
- Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“
- Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in „Bauland-Betriebsgebiet-E-I“

---

##### 1.1.1. Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Teile der Gst. Nr. 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“
- Teil des Gst. Nr. 202/1, KG Rauhenstein: Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“
- Teile der Gst. Nr. 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“
- Teil des Gst. Nr. 187/1, KG Rauhenstein: Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“
- Teile der Gst. Nr. .424, 187/1, 187/8, 187/12, 187/13, 187/14 und 187/15, KG Rauhenstein: Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in „Bauland-Betriebsgebiet-E-I“

##### 1.1.2. 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.

Das Bundesministerium für Landesverteidigung, vertreten durch den Heeresimmobilien- direktor der Direktion 7 Infrastruktur, 1090 Wien, Roßauer Lände 1 bestätigt – wie im Anhang beigefügt - in einem Schreiben vom 14. 9.2023<sup>1</sup>, dass die Martinek Kaserne keinen militärischen Schwerpunktstandort darstelle und daher keine entsprechenden militärischen, sondern vordergründig emissionsfreie Nutzungen (darunter Lagernutzungen) aufweise.

### **1.1.3. Änderungsanlass**

Aufgrund seiner Lage, seines Zuschnittes und des vorhandenen, umgebenden Freiraumangebotes bietet sich der nördliche Bereich der Kaserne aufgrund aktueller Entwicklungen und damit verbunden einer Änderung der Grundlagen für die Widmung als Standort für – modernen Standards und Qualitätsanforderungen entsprechenden – Gesundheitseinrichtungen in der Form von Sonderkrankenanstalten an, für die in

<sup>1</sup> S. BMLV Direktion 7 Infrastruktur: Schreiben vom 14.9.2029 (Mag. Dr. Johannes Sailer, MSc MSc), GZ S95520/852 – Dion7/2023 (1)

innerstädtischen Lagen derzeit kein ausreichendes Raum- und Platzangebot zur Verfügung steht.

Bereits im September 2023 wurde das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden dahingehend abgeändert, als dass für den gesamten Bereich der ehemaligen Martinek-Kaserne die Entwicklungsmaßnahme „Konversionsstandort“ im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesen und ein rund 3 ha großer Bereich für die Ermöglichung der Verlagerung des Standortes des Rehabilitationszentrum der BVAEB - derzeit an der Adresse Weilburgstraße 7-9 angesiedelt - im Norden des Areals der Kaserne im Flächenwidmungsplan als „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ gewidmet wurde.

In der Zwischenzeit hat nun eine weitere Sonderkrankenanstalt – das „Klinikum am Kurpark“ der Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH an der Adresse 2500 Baden, Renngasse 2 – erhebliche Probleme in der zeitgemäßen Abwicklung des Krankenanstalt-Betriebes nicht zuletzt aufgrund fehlender Kapazitäten bei gleichzeitigem Interesse an der Verlagerung des Standortes nahe dem künftigen Rehabilitationszentrum der BVAEB bekannt gegeben. So wurde seitens des Betreibers eine erforderliche Grundstücksfläche von rund 2 ha genannt, um einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Betrieb garantieren zu können.

*Abbildung: Bestehendes „Klinikum am Kurpark“ in der Renngasse*



Das „Klinikum am Kurpark Baden“ stellt ein Kompetenzzentrum für stationäre medizinische Rehabilitation und Anschlussheilverfahren bei orthopädischen und rheumatischen Erkrankungen dar und verfügt derzeit über 120 Betten als Einzel- und Doppelzimmer, teilweise mit Balkon oder Terrasse.

Aufgrund des Standortes im dicht verbauten Stadtgebiet in der Renngasse – zwischen Fußgängerzone und Kurpark gelegen – bieten sich für die Krankenanstalt kaum noch Möglichkeiten zur Erweiterung bzw. Forcierung eines zeitgemäßen Betriebes. Insbesondere erschweren aufgrund der beengten Raum- und Platzsituation strukturelle Mängel einen reibungslosen und zeitgemäßen Rehabilitationsbetrieb, der aktuellen Standards entspricht.

Flächen im Freien, welche für den Genesungsprozess der Zielgruppen von wesentlicher Bedeutung sind, fehlen ebenso. Demgemäß erscheint ein neuer Standort, der zum einen ausreichende Flächen für die genannten Anforderungen des Raum- und Funktionsprogrammes einer Sonderkrankenanstalt aufweist und zum anderen Qualitäten bietet, die aus der unmittelbaren Anbindung an den Naturraum, aus der Verfügbarkeit von Frei- bzw. Grünflächen auf dem Areal und der Nähe zur Stadt resultieren, erforderlich, dies umso mehr, als dass die vorgesehene Ansiedlung des Rehabilitationszentrums der BVAEB in unmittelbarer Nachbarschaft durchaus Synergieeffekte erwarten lässt.

Demgemäß soll im Rahmen der gegenständlichen Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden – im Übergangsbereich der Kaserne zur Albrechtsgasse – eine entsprechende Umwidmung in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ erfolgen und zusätzlich ein umgebender, rund 10 Meter breiter „Grünland-Grüngürtel“ gewidmet werden, um mögliche Immissionsbelastungen weitgehend hintanzuhalten. Darüber hinaus soll auch der zum – gegenüber der Albrechtsgasse gelegenen – Sportplatz rund 10 Meter tiefe Streifen, welcher als „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ gewidmet ist, entsprechend nach Südosten erweitert werden.

Im gleichen Zuge sollen auch die nahe gelegenen Grundstücke Nr. .424, 187/1, 187/8, 187/12, 187/13, 187/14 und 187/15, KG Rauhenstein, bzw. Teile davon widmungsmäßig angepasst werden, da diese zwar als „Bauland-Betriebsgebiet-I“ gewidmet sind, allerdings zu reinen Wohnzwecken genutzt werden. Angesichts des Umstandes, dass jegliche betriebliche Nutzungen auf diesen Grundstücken, die über vergleichbare Nutzungen mit Betrieben im „Bauland-Kerngebiet“ hinausgehen – demnach als nicht „emissionsarm“ einzustufen wären – zu einer relevanten immissionsseitigen Verschlechterung der Situation sowohl auf den Grundstücken selbst bzw. auch in deren unmittelbaren Nachbarschaft führen können. Um derart drohende Fehlentwicklungen hintanzuhalten erscheint es demnach zielführend, im Bereich der genannten Grundstücke Nr. .424, 187/1, 187/8, 187/12, 187/13, 187/14 und 187/15, KG Rauhenstein, die Widmung von derzeit „Bauland-Betriebsgebiet-I“ in künftig „Bauland-Betriebsgebiet-E-I“ abzuändern.

*Abbildung: Reine Wohnnutzung im Bereich an der Vöslauerstraße*

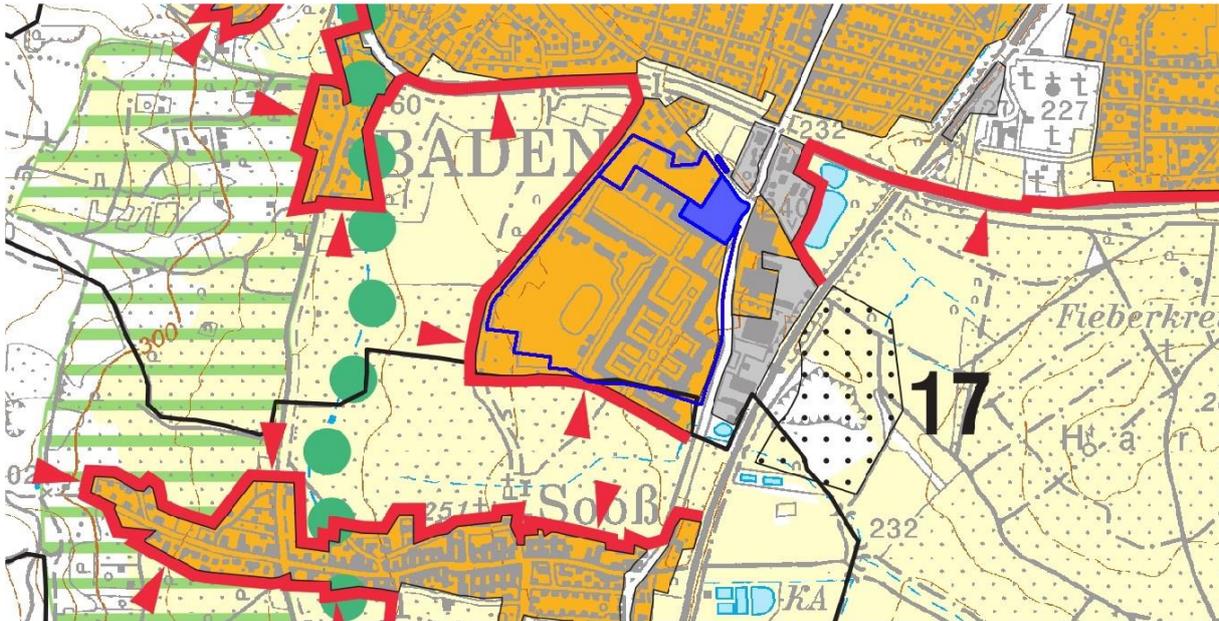


#### 1.1.4. Abschätzung relevanter Auswirkungen

##### Überörtliche Festlegungen

Durch die vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden keine Widersprüche zu überörtlichen Festlegungen (wie z.B. Regionale Raumordnungsprogramme) gesehen. Das Regionale Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland sieht für den gegenständlichen Bereich keine relevanten Festlegungen vor:

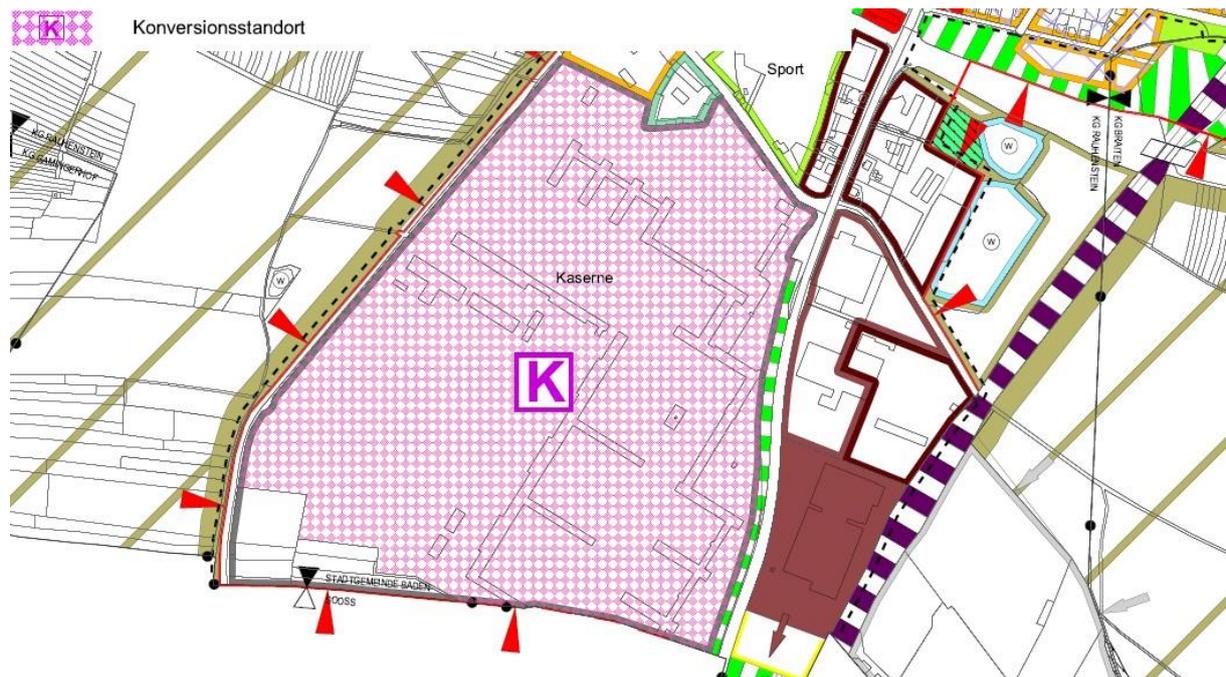
Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm



##### Örtliche Planungsfestlegungen (ÖEK)

Hinsichtlich der vorgesehenen Widmungsmaßnahmen werden bereits konkrete Aussagen zu der Neuentwicklung eines zusätzlichen Teilbereiches der Kaserne in Richtung einer Gesundheitseinrichtung in den Örtlichen Planungsfestlegungen (Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden) getroffen, das Örtliche Entwicklungskonzeptes sieht dabei insbesondere die Festlegung der Entwicklungsmaßnahme eines „Konversionsstandortes“ vor:

Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept



### Fachliche Begründung der Standortwahl

Wie bereits unter dem Kapitel „Änderungsanlass“ angeführt, ergibt sich die Wahl des Standortes der künftigen Widmungsmaßnahmen aus einer konkretisierten Nutzungsüberlegung an einem konkreten Standort. Hinsichtlich der Überprüfung der Standortwahl in Varianten wird jedenfalls auch auf den im Rahmen der 8. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden erstellten Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) verwiesen.

### Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen in der Umgebung werden von der angedachten Umwidmung in keinem relevanten Ausmaß berührt, da die Umwidmung auf die Ermöglichung einer künftigen, gemeindegewirtschaftlich anzustrebenden Umnutzung von Teilen des Kasernenareals abzielt und der im Rahmen der 8. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden erstellte Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) die Verträglichkeit mit den bestehenden Siedlungsstrukturen dokumentiert.

### Aspekte der Bodenpolitik

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahme sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

### Untergrundkontaminationen

Das GIS-Modul „Cadenza“ weist für das Grundstück Nr. 202/1 die Kategorie „Altablagerung“ aus (Bezeichnung „VFNÖABL MARTINEK-KASERNE, SONDERMÜLL-ABL KG RAUHENSTEIN“).

2014 wurde eine Verdachtsflächenuntersuchung<sup>2</sup> in Bezug auf organische Verunreinigungen aufgrund von umweltbelastenden Kohlenwasserstoffverbindungen<sup>3</sup> (Mineralöl, - Treib- und Sprengstoff-, Lösungsmittel- sowie Verbrennungsrückstände), auf dem Areal der Martinek-Kaserne durchgeführt.

Abbildung: Ergebnisse der Untersuchung der Fa. METLAB 2011 (PAK-Belastungen in zwei Schürfen)



Quelle: Steinwender & Partner, Verdachtsflächenuntersuchung Martinek-Kaserne in 2500 Baden, 2014.

Diese ergab PAK<sup>4</sup>-Belastungen an der südwestlichen Ecke des Kasernenareals an der Grenze zur Nachbargemeinde Sooß sowie im Bereich des zentralen Parkplatzes nordwestlich der Hauptzufahrt zur Kaserne. Treibstoffreste wurden insbesondere am östlichen und südöstlichen Randbereich des betreffenden Parkplatzes sowie im südöstlichen Bereich des Kasernenareals festgestellt. CKW-Verunreinigungen wurden nur in geringem Ausmaß festgestellt, darunter insbesondere im südöstlichen Bereich des zentralen Parkplatzes und im südwestlichen Randbereich des Kasernenareals. Insgesamt ergab die Untersuchung, dass eine Gefährdung von Grundwasser, als wichtigster Maßstab zur Bewertung von Bodenbelastungen ausgeschlossen werden kann, der bei Baumaßnahmen anfallende Aushub aus belasteten Bereichen jedoch entsprechend zu entsorgen wäre<sup>5</sup>. Demgemäß weist der gegenständliche Bereich keine relevanten Untergrundkontaminierungen auf.

### Abschätzung der Verkehrsauswirkungen

Hinsichtlich der Abschätzung der Verkehrsauswirkungen der geplanten Widmungsmaßnahmen wird auf den im Rahmen der 8. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden erstellten Umweltbericht zur

<sup>2</sup> Steinwendner & Partner 2014: Verdachtsflächenuntersuchung Martinek-Kaserne in 2500 Baden  
Untersuchung des Standortes auf organische Verunreinigungen mittels Gore-Sorbern

<sup>3</sup> BTX, CKW, Mineralöl

<sup>4</sup> Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>5</sup> Ebd. S.

Strategischen Umweltprüfung (SUP) verwiesen, welcher die Verträglichkeit derartiger Widmungsmaßnahmen mit Aspekten des Verkehrssystems dokumentiert.

„Die Verkehrsauswirkungen dürfen die vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.“

Die Abschätzung der Verkehrsauswirkungen wird durch raumordnungsfachliche Bewertungen vorgenommen, zusätzlich ist in vielen Fällen eine gesonderte Verkehrsuntersuchung notwendig, wenn bestimmte Schwellenwerte im Zusammenhang mit bestimmten Auslastungskategorien erreicht werden. Maßgebend für die Ermittlung der Verkehrswirkung der Widmung ist jeweils die Flächenwidmung und die daraus abzuleitende maximal mögliche Verkehrsmenge.

Der Umwidmungsbereich liegt an der Bundesstraße B212, die in Hinblick auf die Netzauslastung der Kategorie C zuzuordnen ist. Somit wäre lediglich bei Änderungen der Flächenwidmung, die über 200 zusätzliche Fahrten pro Tag ermöglichen, eine Verkehrsuntersuchung obligatorisch durchzuführen.

Abbildung: Erforderliche Beurteilungstiefe in Abhängigkeit von Straßenauslastung und Verkehrswirkung

| Verkehrswirkung der Widmung | Auslastung der Erschließungsstraße im Querschnitt<br>(Kategorie lt. Karte „Netzauslastung“ – siehe Anhang) |    |    |
|-----------------------------|--|----|----|
|                             | A  | B  | C  |
| < 200 Fahrten/d             | RO   | RO | RO |
| 200 – 500 Fahrten/d         | RO   | RO | VU |
| 500 – 1.000 Fahrten/d       | RO   | VU | VU |
| > 1.000 Fahrten/d           | VU   | VU | VU |

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung 2021<sup>6</sup>

Das Areal der Ehemaligen Martinek-Kaserne befindet sich unmittelbar an der Landesstraße B212 und ist somit für den motorisierten Verkehr direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die A2 kann über die Anschlussstellen Baden oder Bad Vöslau erreicht werden.

Abbildung: Höherrangiges Verkehrsnetz



Quelle: NÖ Atlas

<sup>6</sup> Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (2021): Beurteilung der verkehrstechnischen Eignung von Betriebsstandorten im Zuge der Flächenwidmung (Seite 10)

Gehsteige für FußgängerInnen befinden sich auf beiden Straßenseiten, sind jedoch durch Betriebszufahrten unterbrochen. An der Kreuzung B210 / Vöslauer Straße bestehen an beiden Seiten der Vöslauer Straße ampelgeregelte Querungsmöglichkeiten über die B210.

Für den öffentlichen Personennahverkehr ist das Areal über die Buslinien 301 (Bad Vöslau Bahnhof – Baden – IZ NÖ Süd), 303 (Baden Josefsplatz – Trumau – Oberwaltersdorf) und 315 (Baden – Bad Vöslau – Weissenbach/Triesting) erschlossen. Die Haltestelle „Baden Zur Hutweide“ befindet sich im nördlichen Bereich des Areals. Der ÖBB-Bahnhof Baden befindet sich in etwa 2 km Entfernung, ebenso die Haltestelle der WLB (Badner Bahn).

Abbildung: Öffentliche Verkehrserschließung Ehemalige Martinek-Kaserne



Quelle: Open Street Maps

In diesem Zusammenhang ist auch wiederholt darauf hinzuweisen, dass PatientInnen einer Sonderkrankenanstalt in der Regel nicht zu den Hauptverkehrszeiten bzw. Früh- und Abendverkehrsspitzenzeiten anreisen und lange Verweildauern aufweisen, wodurch entsprechende Querschnitts- oder Knotenbelastungen weitestgehend hintangehalten werden können.

Im Zuge der langfristigen Entwicklung und Konversion des Kasernenareals bestehen außerdem Überlegungen seitens der Stadtgemeinde das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, welche das Areal erschließen, zu ergänzen bzw. neu zu schaffen. Das Verkehrskonzept der Stadtgemeinde Baden sieht dazu vor, die ÖV-Anbindung zum Zentrum bzw. zum ÖBB-Südbahnhof durch entsprechende Busverbindungen und Haltestellen zu attraktivieren, wobei insbesondere für intermodale Verkehrsknoten entsprechende Rahmenbedingungen und Angebote geschaffen werden sollen.<sup>7</sup>

### Artenschutz

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

<sup>7</sup> s. Stadtgemeinde Baden / KfV Sicherheit – Service GmbH: Verkehrskonzept Baden 2017, S. 107-108

### Klimawandelanpassung

Angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen sind unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadtgemeinde Baden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes vom 23.10.2023 umfassende Änderungen der Bauvorschriften vorgenommen hat, welche insbesondere auf eine künftig verstärkte Berücksichtigung von Aspekten der Klimawandelanpassung Bezug nehmen.

### Sicherung grüner Infrastruktur, Naherholungseinrichtungen“ und Niederschlagswasser-management

Gemäß § 14 Abs. 2 Z 9 NÖ ROG ist bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen zum Zweck der Klimawandelanpassung und zur Sicherung von adäquaten und erreichbaren Naherholungseinrichtungen sowie zum Management von Niederschlagswässern das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur zu berücksichtigen bzw. sind entsprechende Maßnahmen strategisch zu verankern.

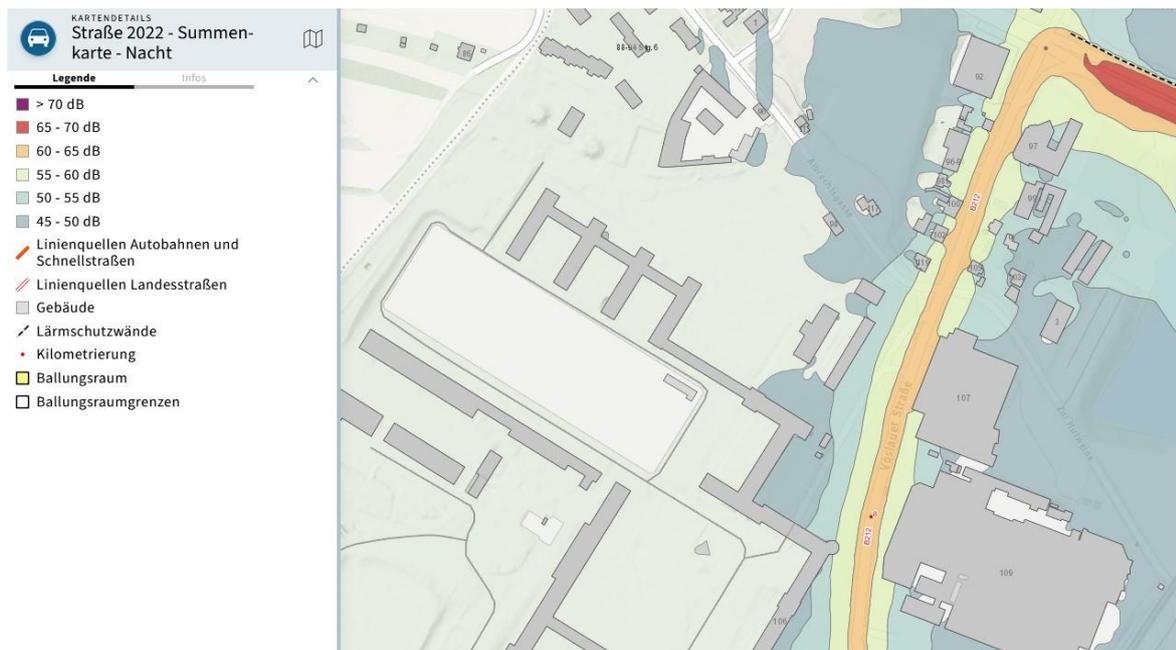
In Bezug auf die grüne Infrastruktur stellt die geplante Entwicklungsmaßnahme gegenüber der derzeit militärischen Nutzung eine substantielle Verbesserung dar. Der neue Standort der Sonderkrankenanstalt am betreffenden Areal sieht auch die Möglichkeit einer großzügigen Versorgung mit Freiflächen und Grünräumen sowie entsprechende Freibereiche für PatientInnen und Gäste vor. Durch die Nähe zum angrenzenden Naturraum der Weinberge und den Radweg, der das Kasernenareal mit der Gemeinde Sooß verbindet, können Synergien in Bezug auf Naherholungsmöglichkeiten in der umgebenden Natur genutzt werden. Damit wird die Funktion der Naherholung insgesamt gestärkt und insbesondere im Vergleich zur jetzigen Nutzungssituation eine Qualitätsverbesserung erzielt.

Hinsichtlich des Niederschlagswassermanagements ist wiederholt auf die entsprechenden geänderten Bauvorschriften zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden zu verweisen, die seit 23.10.2023 rechtskräftig sind. Diese sehen umfangreiche Bestimmungen zur versickerungsfähigen Ausgestaltung und Bepflanzung oberirdischer PKW-Stellplätze im Freien, zur Versiegelung von Bauplatzflächen, zur verpflichtenden Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sowie zur Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagsgewässern auf Eigengrund vor.

### Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen)

Hinsichtlich etwaiger immissionsseitiger Beeinträchtigungen der künftigen Nutzung des angedachten Widmungsbereiches zum Zweck einer Sonderkrankenanstalt ist der Themenbereich „Lärm“ von Relevanz. Hierzu zeigt die nachstehende Abbildung die derzeitige Lärmsituation in der Nacht:

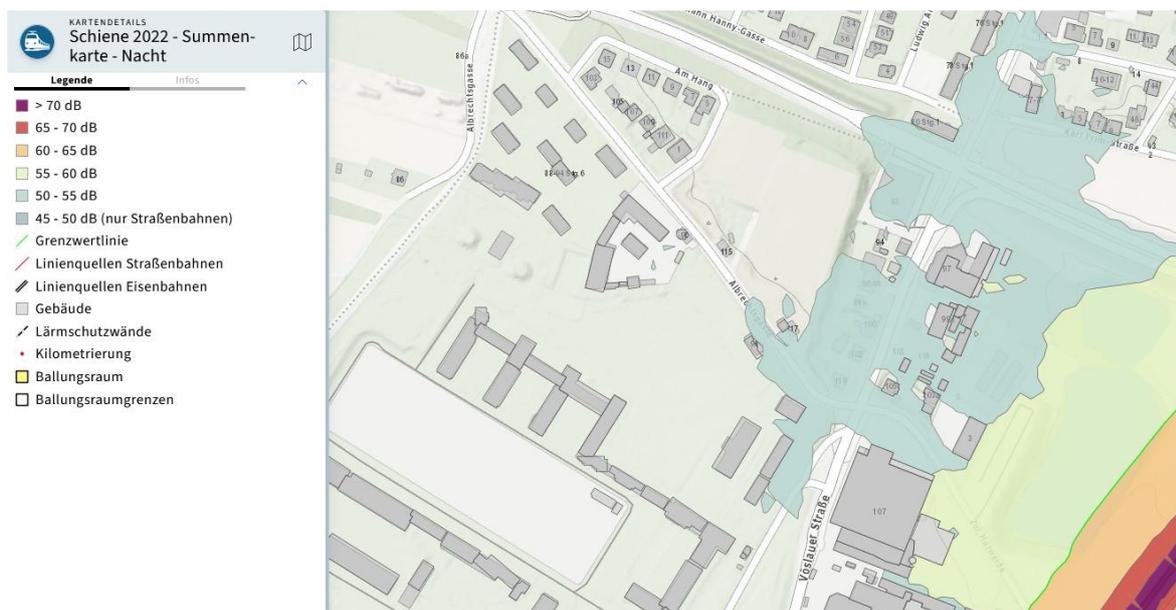
Abbildung: Lärmkarte Straße Nacht 2022



Quelle: lärminfo.at, 2024.

Wie aus der voranstehenden Abbildung ersichtlich ist, ist im Bereich der künftig angedachten Widmung „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ derzeit bei Nacht von einem Wert von 50-55 dB östlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude, sowie in Teilbereichen von 45-50 dB an der Albrechtsgasse und im südöstlichen Bereich des Umwidmungsareals auszugehen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass in einem parallel stattfindenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich östlich der denkmalgeschützten Gebäude ein großflächiger vorderer Bauwuch ausgewiesen werden soll. Der überwiegende Teil des Umwidmungsbereiches befindet sich innerhalb einer Zone von weniger als 45-50 dB und erscheint daher aus lärmtechnischer Sicht – insbesondere auch für die angedachte Nutzung als „Bauland-Sondergebiet“ unproblematisch.

Abbildung: Lärmkarte Schiene Nacht 2022



Quelle: lärminfo.at, 2024.

Auch hinsichtlich des Lärmes aufgrund von Schienenverkehr sind relevante Lärmwerte lediglich östlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude festzustellen, allerdings bewegen sich diese Werte im Bereich von 50-55 dB und sind daher angesichts der Bestimmungen der NÖ Immissionsschutzverordnung als weitestgehend unproblematisch einzustufen.

Hinsichtlich des Flugverkehrs des in rund 4 km Entfernung (Luftlinie) gelegenen Flugplatzes Bad Vöslau-Kottingbrunn und des in rund 32 km Entfernung (Luftlinie) gelegenen Flughafens Wien-Schwechat sowie des Überflug-Korridors zwischen den Gemeindegrenzen von Baden und Sooß ergibt sich augenscheinlich gemäß lärminfo.at keine relevante Lärmbelastung durch Flugverkehr.

Angesichts der Tatsache, dass – bezugnehmend auf diesbezügliche Gespräche - aus aufsichtsbehördlicher Sicht relevante Auswirkungen durch Flugverkehr in Richtung einer relevanten Lärmbelastung trotzdem nicht ausgeschlossen werden können, war es erforderlich, diesbezügliche vertiefte Erhebungen und Nachforschungen anzustellen, welche folgende Kernaussagen zulassen:

Im Jahr 2011 wurden im Zuge einer damals geplanten Umsetzung eines Masterplanes für das ehemalige Kasernen-Areal vertiefte Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Immissionen angestellt und in diesem Zuge auch eine stationäre Lärmmessung auf dem Areal der Kaserne durch die Firma NUA Umweltanalytik GmbH durchgeführt. Diese Lärmmessungen wurden an 5 Messpunkten durchgeführt:



Ergebnis dieser Lärmmessungen, welche auch in einem Schalltechnischen Messbericht mündeten, war dabei folgende Auswertung:

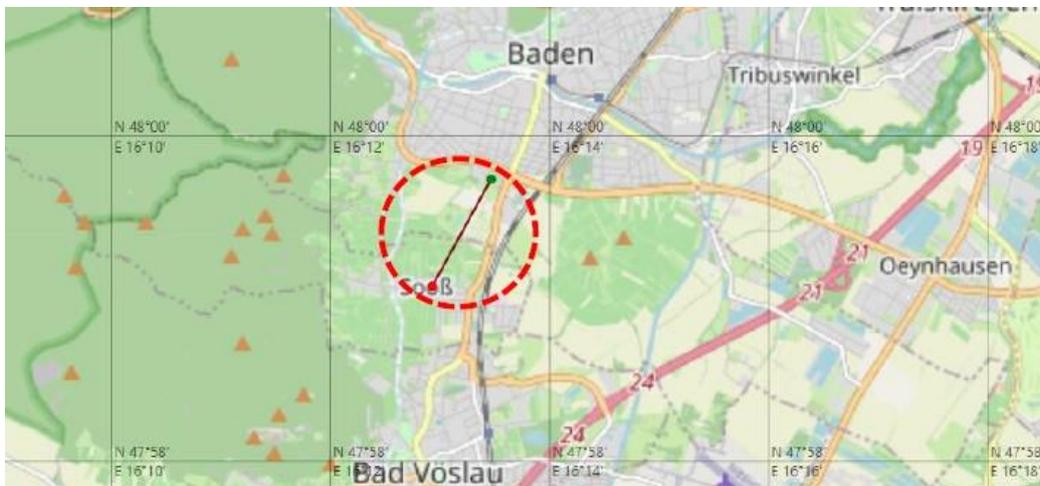
| Messpunkt | A-bewertete energieäquivalente Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ in dB |      |                             |                                      |      |                             |
|-----------|--|------|-----------------------------|--------------------------------------|------|-----------------------------|
|           | TAGZEIT (06.00 – 22.00 Uhr)                                      |      |                             | NACHTZEIT (22.00 – 06.00 Uhr)        |      |                             |
|           | Gesamtgeräusch-Lärmhöchst-situation                              | wert | +Über-/<br>-Unterschreitung | Gesamtgeräusch- Lärmhöchst-situation | wert | +Über-/<br>-Unterschreitung |
| MP 1      | 45,3   | 55   | -9,7                        | 42,4                                 | 45   | -2,6                        |
| MP 2      | 44,1   | 55   | -10,9                       | 43,7                                 | 45   | -1,3                        |
| MP 3      | 44,8   | 55   | -10,2                       | 42,4                                 | 45   | -2,6                        |
| MP 4      | 45,4   | 55   | -9,6                        | 39,8                                 | 45   | -5,2                        |
| MP 5      | 43,8   | 55   | -11,2                       | 41,7                                 | 45   | -3,3                        |

Wie aus obenstehender Tabelle ersichtlich wurden im Bereich sämtlicher Messpunkte der Lärmhöchstwert für „Bauland-Wohngebiet“, welcher im Fall der Neuwidmung am Tag einen Höchstwert von 55 dB(A) vorschreibt, an allen 5 Messpunkten um zumindest 9,6 dB(A)

unterschritten. Die Nachtwerte, welche wesentlich geringere Abstände zum Lärmhöchstwert von 45 dB(A) für „Bauland-Wohngebiet“ aufweisen, sind im Fall der Prüfung der Auswirkungen von Fluglärm nicht heranzuziehen, da die Flugbewegungen lediglich in einem Zeitraum von 9-20 Uhr stattfinden und die Gesamtgeräuschsituation im Wesentlichen durch Straßenverkehr zustande kommt.

Aufgrund des Umstandes, dass diese Lärmmessungen aus dem Jahr 2011 stammen und für eine Aussage zu aktuellen Flugzahlen und damit verbundenen Abschätzungen bezüglich des Fluglärms als nicht ausreichend erachtet wurden, wurde in weiterer Folge Kontakt mit dem Flughafen Wien-Schwechat, Abteilung Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagement, Geschäftsbereich Operations der Flughafen Wien AG, hergestellt. Hierbei wurde Folgendes für den „Auswerte-Gate“ – dieser wurde als jener Bereich zwischen Sooß und Baden definiert, durch welchen bis zu einer bestimmten Flughöhe Durchflüge passieren - untersucht:

Abbildung: „Auswertegate“ zwischen Sooß und Baden



In den jeweiligen Vergleichszeiträumen Jänner bis Juni 2011 und 2023 konnten für die Durchflüge durch das Auswertegate seitens des Flughafens Wien-Schwechat für das Jahr 2023 insgesamt 992 Flüge ermittelt werden, wohingegen im Jahr 2011 insgesamt 1.590 Flüge stattfanden (im insgesamt „flugstärksten“ Jahr 2019 fanden 1.285 Flüge statt). Somit ist der Flugverkehr in den Vergleichszeiträume 2011 und 2023 seitens jener Flüge, die durch den Flughafen Wien-Schwechat generiert wurden, um insgesamt rund 35% zurückgegangen.

Bezüglich der Flugbewegungen, welche seitens des Flughafens Bad Vöslau-Kottingbrunn im Auswertegate in den Vergleichszeiträumen generiert wurden, ist festzuhalten, dass zwischen Jänner und Juni 2023 insgesamt 2.407 Flugbewegungen stattgefunden haben. Für den Vergleichszeitraum Jänner bis Juni 2011 liegen zwar keine validen Daten vor, allerdings ist nach Rücksprache seitens der Abteilung Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagement, Geschäftsbereich Operations der Flughafen Wien AG, mit dem Flughafen Bad Vöslau-Kottingbrunn davon auszugehen, dass das Jahr 2011 das verkehrsstärkste Jahr war und die Flugbewegungen wesentlich zahlreicher als jene von 2023 waren. Es ist somit auch der Flugverkehr in den Vergleichszeiträume 2011 und 2023 seitens jener Flüge, die durch den Flughafen Bad Vöslau-Kottingbrunn generiert wurden, insgesamt zurückgegangen.

Die vorgesehene Umwidmung im Bereich der genannten 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“ scheint indes jedenfalls zu einer Verbesserung der Lärmsituation beizutragen.

#### Sozialverträglichkeit

Angesichts der Art der geplanten Umwidmungsmaßnahmen scheinen relevante Auswirkungen im Sinne der Sozialverträglichkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht gegeben.

#### Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes

Der vorgesehene Umwidmungsbereich ist außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gelegen, wodurch mögliche Auswirkungen auf darin befindliche Schutzgüter ausgeschlossen werden können.

#### Relevanz hinsichtlich des UNESCO Weltkulturerbes

Aufgrund der Art der Umwidmung sowie der Lage außerhalb der „UNESCO Property Zone“ wird von keinen relevanten Auswirkungen auf die von der UNESCO definierten kurstädtischen historischen Elemente ausgegangen.

### **1.1.5. Erläuterung der geplanten Änderung**

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile der Gst. Nr. 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein, von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ (rund 17.660 m<sup>2</sup>), ein Teil des Gst. Nr. 202/1, KG Rauhenstein, von „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ in „Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt“ (rund 1.645 m<sup>2</sup>), Teile der Gst. Nr. 202/1 und 202/6, KG Rauhenstein, von „Bauland-Sondergebiet-Kaserne“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ (rund 2.319 m<sup>2</sup>) sowie ein Teil des Gst. Nr. 187/1, KG Rauhenstein, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz“ (rund 715 m<sup>2</sup>) umgewidmet werden.

Darüber hinaus 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 m<sup>2</sup>) umgewidmet werden.

### 1.1.6. Fotodokumentation

Abbildung 1.1.6.1: Bestehende Kasernenzufahrt von der Vöslauer Straße



Abbildung 1.1.6.2: Bestandsbebauung im nordöstlichen Teil des Areals

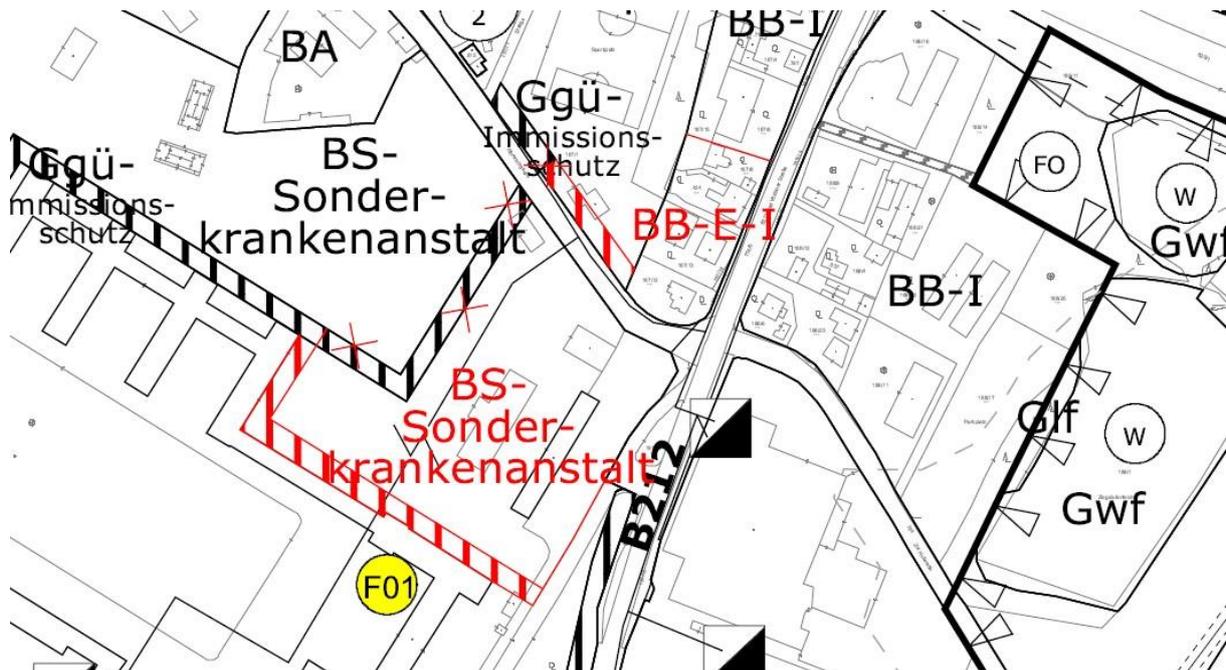




Abbildung 1.1.6.5: Bestehende Wohnbebauung an den Adressen Vöslauerstraße 98a-102



Abbildung 1.1.6.6: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Baden



## Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014

Gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF sind im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

Da das verordnete Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Baden und die damit verbundenen Planungsgrundlagen aus dem Jahre 2003 stammen und somit bereits rund 20 Jahre alt sind, wird im Folgenden versucht, den Intentionen des Landesgesetzgebers nachzukommen und eine anlassbezogene, teilweise Aktualisierung dieser Planungsgrundlagen vorzunehmen und darzustellen:

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Baden lässt sich wie folgt darstellen:

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Baden der Jahre 1869-2023

| Jahr | absolut | 1869=100 | Änd. in %<br>(1869=100) |
|------|---------|----------|-------------------------|
| 1869 | 10749   | 100      | 0,00%                   |
| 1880 | 13342   | 124      | 24,12%                  |
| 1890 | 15776   | 147      | 46,77%                  |
| 1900 | 17873   | 166      | 66,28%                  |
| 1910 | 20632   | 192      | 91,94%                  |
| 1923 | 22217   | 207      | 106,69%                 |
| 1934 | 22208   | 207      | 106,61%                 |
| 1939 | 24111   | 224      | 124,31%                 |
| 1951 | 21312   | 198      | 98,27%                  |
| 1961 | 22484   | 209      | 109,17%                 |
| 1971 | 22727   | 211      | 111,43%                 |
| 1981 | 23140   | 215      | 115,28%                 |
| 1991 | 23488   | 219      | 118,51%                 |
| 2001 | 24502   | 228      | 127,95%                 |
| 2011 | 25093   | 233      | 133,44%                 |
| 2015 | 25331   | 236      | 135,66%                 |
| 2019 | 25906   | 241      | 141,01%                 |
| 2021 | 25817   | 240      | 140,18%                 |
| 2022 | 25783   | 240      | 139,86%                 |
| 2023 | 26017   | 242      | 142,04%                 |

Quelle: Statistik Austria, 2024; eigene Darstellung.

Wie aus obiger Abbildung ersichtlich ist die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Baden seit dem Jahre 1869 tendenziell angestiegen. Es zeigt sich außerdem eine tendenziell positive Bevölkerungsentwicklung bis in die späten 30er-Jahre des vorigen Jahrhunderts. Bis ca. 1950 erfolgte ein Bevölkerungsrückgang, begründet nicht zuletzt auch durch den Zweiten Weltkrieg und dessen Nachwirkungen, seit den 1960er-Jahren ist ein moderater, jedoch stetiger Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Etwa seit Ende der 2010er Jahre stagniert die Bevölkerungszahl.

Betrachtet man die Geburten- und Wanderungsbilanz der letzten 40 Jahre, so ist folgende Entwicklung ablesbar:

Abbildung: Geburten- und Wanderungsbilanz der Stadtgemeinde Baden 1981-2011

| Wohnbevölkerung               | absolut | in %   |
|-------------------------------|---------|--------|
| Veränderung 1981-1991         |         |        |
| <i>insgesamt</i>              | 348     | 1,50%  |
| <i>durch Geburtenbilanz</i>   | -1484   | -6,41% |
| <i>durch Wanderungsbilanz</i> | 1832    | 7,92%  |
| Veränderung 1991-2001         |         |        |
| <i>insgesamt</i>              | 1014    | 4,32%  |
| <i>durch Geburtenbilanz</i>   | -1042   | -4,44% |
| <i>durch Wanderungsbilanz</i> | 2056    | 8,75%  |
| Veränderung 2001-2011         |         |        |
| <i>insgesamt</i>              | 591     | 2,41%  |
| <i>durch Geburtenbilanz</i>   | -995    | -4,06% |
| <i>durch Wanderungsbilanz</i> | 1586    | 6,47%  |

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung, Registerzählung; eigene Darstellung.

Die Tabelle in obiger Abbildung verdeutlicht, dass der Bevölkerungsanstieg der Jahre 1981-2011 um rund 1.950 Einwohner (oder +8%) in erster Linie durch eine stark positive Wanderungsbilanz (+5.474 Fälle) zu erklären ist.

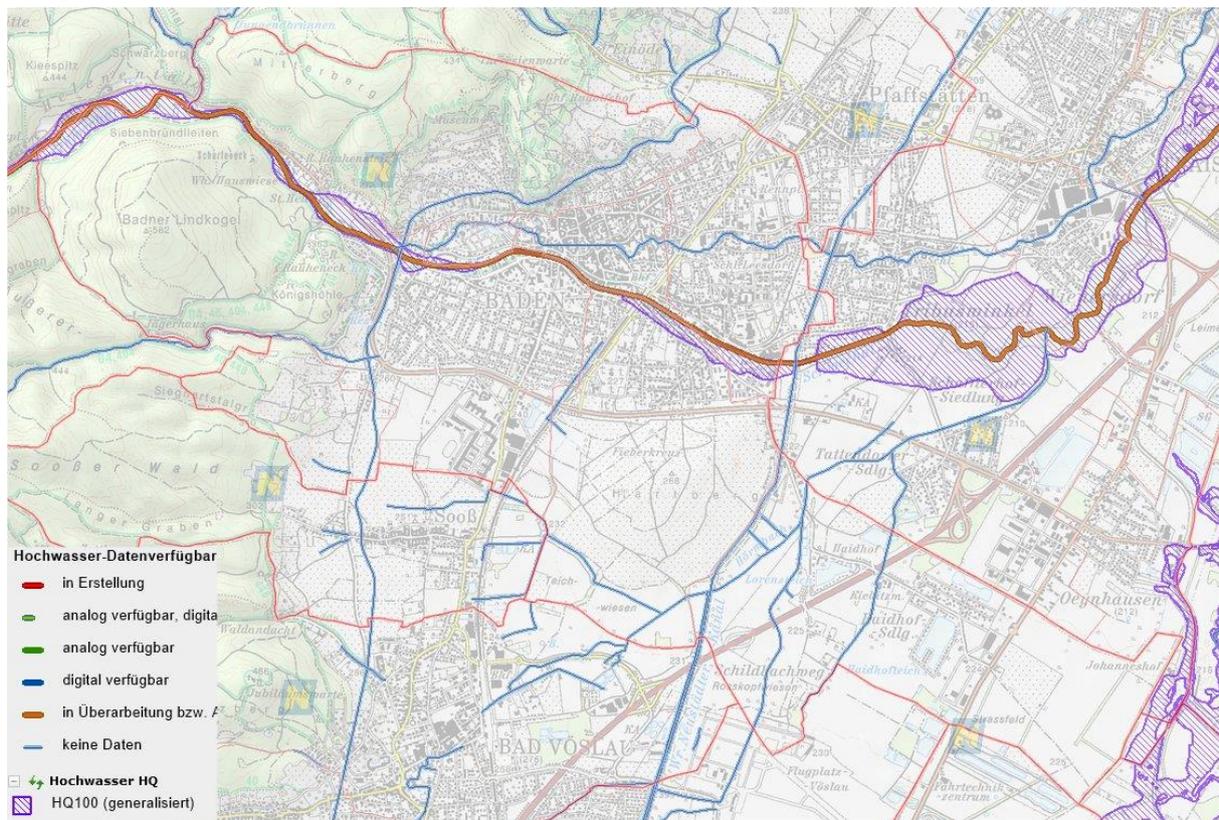
## Naturgefahren

Aufgrund der gegebenen topographischen und naturräumlichen Verhältnisse innerhalb des Gemeindegebietes von Baden sind u.a. folgende naturräumliche Gefährdungen von widmungsspezifischer Relevanz:

### Hochwasser /Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung / Grundwasser

Die Hochwasserabflussverhältnisse (HQ 100) innerhalb der Stadtgemeinde Baden lassen sich wie folgt darstellen:

Abbildung: Hochwasserabflussverhältnisse der Stadtgemeinde Baden (HQ100)

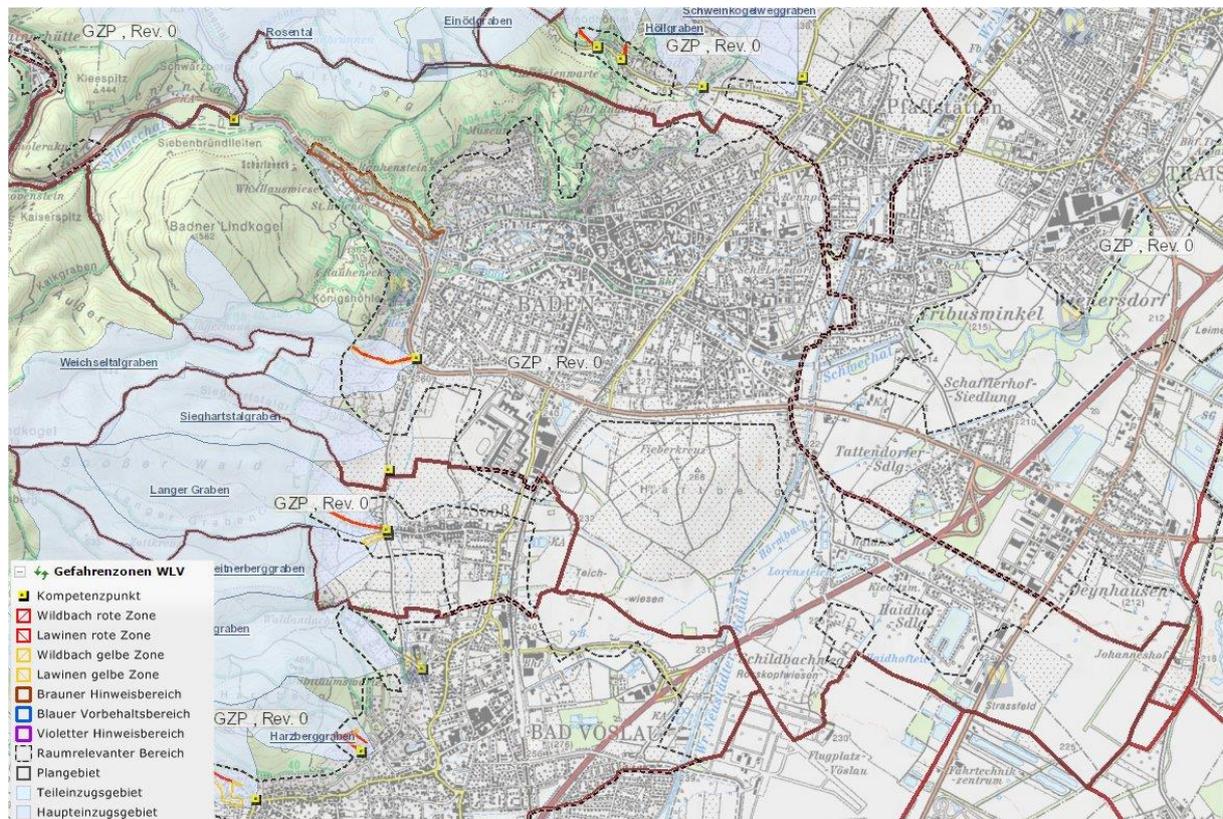


Quelle: NÖ Atlas, 2021; eigene Darstellung.

Untersuchungen zur Hochwasserabflusssituation haben ergeben, dass lediglich im Bereich des Fließgewässers Schwechat großflächigere 100-jährliche Hochwasserabflussgefährdungen zu erwarten sind. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass für die Fließgewässer Hörmbach, Mühlbach und Wiener Neustädter Kanal keine Daten gemäß NÖ Atlas vorhanden sind.

Hinsichtlich der Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sind für das Gemeindegebiet derzeit folgende Gefährdungsbereiche ausgewiesen.

Abbildung: Gefahrenzonen WLW der Stadtgemeinde Baden

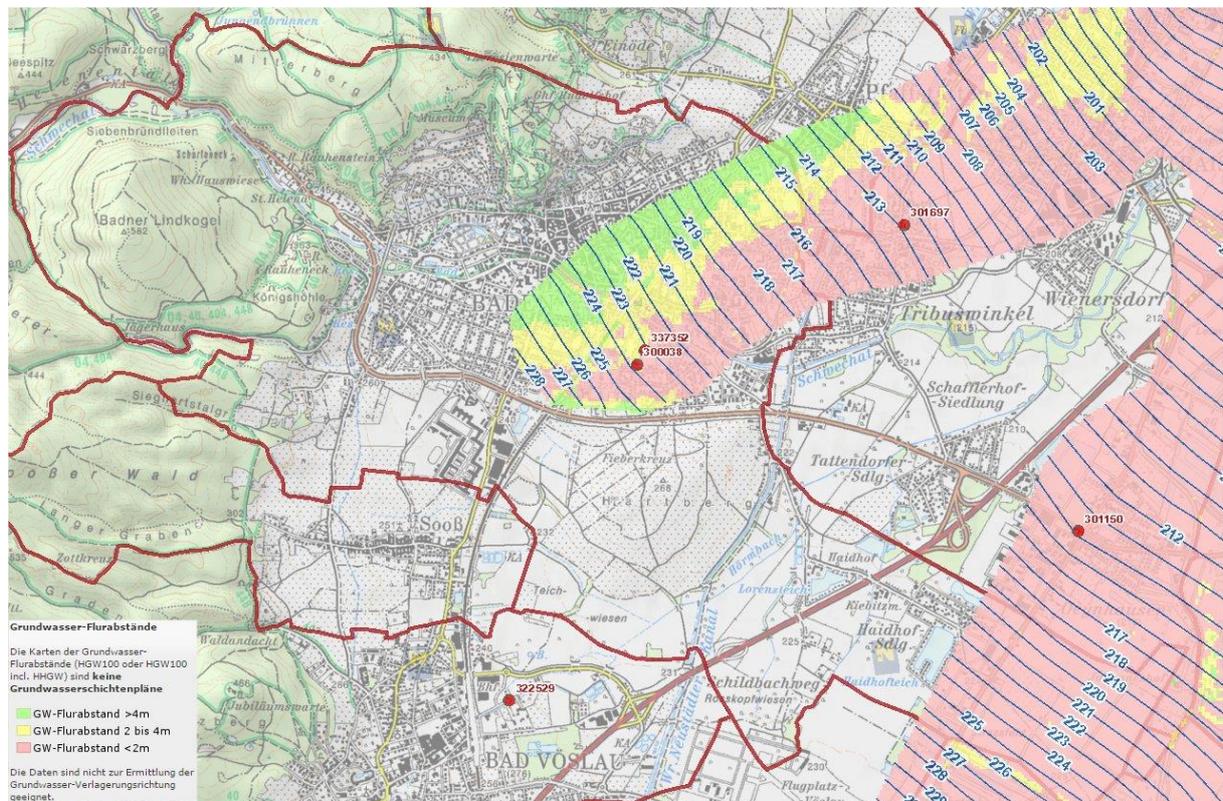


Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Wie oben ersichtlich ist innerhalb des Gemeindegebietes von Baden derzeit lediglich ein Teilabschnitt des Grabens zwischen der Steinbruchgasse und der Erzherzogin Isabelle-Straße (parallel zur Waldgasse verlaufend) als wildbachgefährdete Zone ausgewiesen. Die steinschlaggefährdeten Bereiche nördlich der Helenenstraße und westlich des Aquädukts sind darüber hinaus als braune Hinweisbereiche dargestellt.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände sind für das Gemeindegebiet von Baden derzeit folgende Bereiche ausgewiesen:

Abbildung: Grundwasser-Flurabstände der Stadtgemeinde Baden



Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Zu obiger Abbildung ist anzumerken, dass die erfassten Bereiche nördlich der Umfahrungsstraße und östlich der Vöslauer Straße bzw. des Stadtzentrums geringe Grundwasser-Flurabstände von weniger als 2 Meter insbesondere in den Bereichen Braiten, Leesdorf und rund um die Melkergründe aufweisen.

## Geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse)

Nicht zuletzt aufgrund der topographischen Verhältnisse sind innerhalb des Gemeindegebietes von Baden folgende geogene Gefährdungen (Rutsch- bzw. Sturzprozesse) ausgewiesen:

Abbildung: Geogene Gefahrenhinweise (Rutschprozesse)



Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Das übergeordnete Ziel der Gefahrenhinweiskarten ist die Darstellung der potenziell gefährdeten Gebiete und die Minimierung der Risiken durch Rutschungen, Steinschläge und Felsstürze in Niederösterreich. Durch die Erstellung der für die Gemeinden flächendeckend vorliegenden Gefahrenhinweiskarten soll eine Hilfestellung zum angemessenen Umgang mit diesen gefährdeten Gebieten gegeben werden.

Die in voranstehender Abbildung dargestellten rutschgefährdeten Bereiche zeigen dabei potenziell gefährdete Gebiete vor allem im Nahbereich des Badener Lindkogels, des Badener Berges, des Mitterberges und des Römerberges.

Derzeit sind innerhalb des Gemeindegebietes von Baden folgende Sturzprozesse ausgewiesen:

Abbildung 2.2.2-1: Geogene Gefahrenhinweise (Sturzprozesse)



Quelle: NÖ Atlas; eigene Darstellung.

Potentielle Gefährdungen durch Sturzprozesse in Baulandnähe sind innerhalb des Gemeindegebietes teilweise in folgenden Bereichen gekennzeichnet:

- Andreas Hofer-Zeile
- westlicher Mitterberg
- nördlich der Josef-Klieber-Straße
- nördlich der Helenenstraße westwärts des Aquädukts

## **Baulandbilanz**

Die Baulandbilanz der Stadtgemeinde Baden weist zum Stand 2015 folgende Flächenverteilung auf:

Abbildung 2.3-1: Baulandbilanz Stadtgemeinde Baden 2015

| Kategorie                             | Katastralgemeinden         |         |             |          |            |             |             | Gemeinde |        |
|---------------------------------------|----------------------------|---------|-------------|----------|------------|-------------|-------------|----------|--------|
|                                       | Baden                      | Braiten | Gamingerhof | Leesdorf | Mitterberg | Rauhenstein | Weikersdorf | Baden    |        |
|                                       | 4002                       | 4003    | 4006        | 4017     | 4020       | 4025        | 4036        | gesamt   |        |
| Bauland-Wohngebiet                    | gesamt [ha]                | 12,21   | 52,08       | 1,94     | 78,89      | 81,50       | 137,57      | 5,84     | 370,03 |
|                                       | davon Freigabe bebaut [ha] | 12,21   | 46,78       | 1,81     | 71,28      | 69,74       | 128,68      | 5,17     | 335,67 |
|                                       | unbeb. [ha]                | 0,00    | 5,30        | 0,13     | 4,37       | 11,76       | 8,89        | 0,67     | 31,11  |
|                                       | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 3,24       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 3,24   |
| Bauland-Kerngebiet                    | gesamt [ha]                | 41,66   | 11,31       | 0,00     | 26,27      | 0,38        | 17,15       | 0,00     | 96,77  |
|                                       | davon Freigabe bebaut [ha] | 41,35   | 10,93       | 0,00     | 24,47      | 0,38        | 17,10       | 0,00     | 94,24  |
|                                       | unbeb. [ha]                | 0,31    | 0,38        | 0,00     | 1,80       | 0,00        | 0,05        | 0,00     | 2,54   |
|                                       | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,00   |
| Bauland-Agrargebiet                   | gesamt [ha]                | 0,00    | 3,49        | 0,00     | 0,55       | 0,00        | 0,58        | 0,00     | 4,62   |
|                                       | davon Freigabe bebaut [ha] | 0,00    | 1,95        | 0,00     | 0,55       | 0,00        | 0,58        | 0,00     | 3,07   |
|                                       | unbeb. [ha]                | 0,00    | 1,55        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 1,55   |
|                                       | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,00   |
| Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen | gesamt [ha]                | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,00   |
|                                       | davon Freigabe bebaut [ha] | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,00   |
|                                       | unbeb. [ha]                | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,00   |
|                                       | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,00       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,00   |
| Wohnbauland gesamt                    | gesamt [ha]                | 53,88   | 66,89       | 1,94     | 105,71     | 81,87       | 155,30      | 5,84     | 471,42 |
|                                       | bebaut [ha]                | 53,56   | 59,66       | 1,81     | 96,30      | 70,12       | 146,36      | 5,17     | 432,98 |
|                                       | bebaut [%]                 | 99,42%  | 89,20%      | 93,19%   | 91,10%     | 85,64%      | 94,25%      | 88,46%   | 91,85% |
|                                       | unbeb. [ha]                | 0,31    | 7,22        | 0,13     | 9,41       | 11,76       | 8,94        | 0,67     | 38,44  |
|                                       | unbeb. [%]                 | 0,58%   | 10,80%      | 6,81%    | 8,90%      | 14,36%      | 5,75%       | 11,54%   | 8,15%  |
| Bauland-Betriebsgebiet                | gesamt [ha]                | 1,30    | 3,29        | 0,00     | 53,37      | 0,00        | 13,66       | 0,00     | 71,61  |
|                                       | davon Freigabe bebaut [ha] | 1,30    | 3,29        | 0,00     | 26,68      | 0,00        | 13,66       | 0,00     | 44,92  |
|                                       | unbeb. [ha]                | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 25,84      | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 25,84  |
|                                       | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00        | 0,00     | 0,85       | 0,00        | 0,00        | 0,00     | 0,85   |

|                             |                            |         |        |        |        |        |        |         |        |
|-----------------------------|----------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Bauland-<br>Industriegebiet | gesamt [ha]                | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00   |
|                             | davon Freigabe bebaut [ha] | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00   |
|                             | unbeb. [ha]                | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00   |
|                             | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00   |
| Bauland-<br>Sondergebiet    | gesamt [ha]                | 5,91    | 1,95   | 0,00   | 31,74  | 5,33   | 48,73  | 4,88    | 98,55  |
|                             | davon Freigabe bebaut [ha] | 5,91    | 0,25   | 0,00   | 30,74  | 5,00   | 48,62  | 4,88    | 95,40  |
|                             | unbeb. [ha]                | 0,00    | 1,70   | 0,00   | 1,00   | 0,33   | 0,11   | 0,00    | 3,15   |
|                             | Aufschl. unbeb. [ha]       | 0,00    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00   |
| BB, BI, BS<br>gesamt        | gesamt [ha]                | 7,21    | 5,24   | 0,00   | 85,10  | 5,33   | 62,39  | 4,88    | 170,16 |
|                             | bebaut [ha]                | 7,21    | 3,54   | 0,00   | 57,42  | 5,00   | 62,28  | 4,88    | 140,32 |
|                             | bebaut [%]                 | 100,00% | 67,49% | 0,00%  | 67,47% | 93,85% | 99,82% | 100,00% | 82,47% |
|                             | unbeb. [ha]                | 0,00    | 1,70   | 0,00   | 27,69  | 0,33   | 0,11   | 0,00    | 29,83  |
|                             | unbeb. [%]                 | 0,00%   | 32,51% | 0,00%  | 32,53% | 6,15%  | 0,18%  | 0,00%   | 17,53% |
| Anzahl Geb's                | 0                          | 9       | 25     | 27     | 18     | 20     | 0      | 99      |        |
| Bauland gesamt              | gesamt [ha]                | 61,08   | 72,13  | 1,94   | 190,81 | 87,21  | 217,69 | 10,72   | 641,57 |
|                             | bebaut [ha]                | 60,77   | 63,20  | 1,81   | 153,72 | 75,12  | 208,64 | 10,05   | 573,30 |
|                             | bebaut [%]                 | 99,49%  | 87,63% | 93,19% | 80,56% | 86,14% | 95,84% | 93,71%  | 89,36% |
|                             | unbeb. [ha]                | 0,31    | 8,92   | 0,13   | 37,09  | 12,08  | 9,05   | 0,67    | 68,27  |
|                             | unbeb. [%]                 | 0,51%   | 12,37% | 6,81%  | 19,44% | 13,86% | 4,16%  | 6,29%   | 10,64% |

Quelle: ZT-Büro raum und plan, 2015.

Eine durchgeführte Aktualisierung der Baulandbilanz aus dem Jahre 2011 wies zum damaligen Zeitpunkt Baulandreserven von 11,54% für das gesamte Bauland (Wohnbauland plus sonstige Baulandkategorien) aus.

Aufgrund der erfolgten Aktualisierung der Baulandbilanz zum Zeitpunkt Dezember 2015 lässt sich dabei feststellen, dass die **gesamten Bauland-Reserven von 11,54% auf 10,64% (-7,8%) zurückgegangen** sind.

Begründet liegt diese Abnahme an Baulandreserven einerseits an flächenmäßig absolut geringfügigen und zielgerichteten Neuausweisungen von Bauland auf der Basis eines verordneten Entwicklungskonzeptes sowie auch der beobachteten Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund einer stark positiven Wanderungsbilanz.

## Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten.

Abbildung: Flächenbilanz

| Änderungspunkt                  | Widmung derzeit                           | Widmung künftig   | Fläche [ha]     |
|---------------------------------|---|---|-----------------|
| Sonderkrankenanstalt            | Bauland-Sondergebiet-Kaserne (BS-Kaserne) | Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt (BS-Sonderkrankenanstalt) | 1,7660          |
|                                 | Grünland-Grüngürtel (Ggü)                 | Bauland-Sondergebiet-Sonderkrankenanstalt (BS-Sonderkrankenanstalt) | 0,1645          |
|                                 | Bauland-Sondergebiet-Kaserne (BS-Kaserne) | Grünland-Grüngürtel (Ggü)   | 0,2319          |
|                                 | Grünland-Sportstätten (Gspo)              | Grünland-Grüngürtel (Ggü)   | 0,0715          |
|                                 | Bauland-Betriebsgebiet (BB-I)             | Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarm (BB-E-I)                        | 0,3920          |
| <b>GESAMT</b>                   |   |   | <b>2,6259</b>   |
| <i>davon Baulandveränderung</i> |   |   | <b>- 0,0674</b> |

**ANHANG: Schreiben des BMLV vom 14.9.2023**

 **Bundesministerium**  
Landesverteidigung

bmlv.gv.at

Datenschutz (D)

An  
Stadtgemeinde Baden  
bau@baden.gv.at  
z.Hd. DI Michael Madreiter  
2500 Baden

**Direktion 7 - Infrastruktur**  
**OR Mag. Ing. Dr. Ildiko ZERZA**  
Mail: ildiko.zerza@bmlv.gv.at  
Tel: +4350201 / 06646226812  
Postadr. Roßauer Lände 1, 1090 Wien

Geschäftszahl: S95520/852-Dion7/2023 (1)

**Stadtgemeinde Baden**  
**Bestätigung hinsichtlich der Nutzung der Martinek Kaserne**



Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Republik Österreich/ Heeresverwaltung vertreten durch die Bundesministerin für Landesverteidigung, diese vertreten durch den Heeresimmobiliendirektor der Direktion 7 Infrastruktur, 1090 Wien, Roßauer Lände 1 bestätigt hiermit, dass die Martinek Kaserne derzeit kein militärischer Schwerpunktstandort ist und damit einhergehend keine dieser Zuordnung entsprechende Nutzung aufweist. Derzeit finden vordergründig emissionsfreie Nutzungen wie Lagernutzungen etc. statt.

Wien, am 14.09.2023  
Für die Bundesministerin:  
HR Mag. Dr. Johannes SAILER, MSc MSc

Elektronisch gefertigt

o Beilagen:



## Stadtgemeinde Baden

Hauptplatz 1  
A-2500 Baden  
Tel.: 02252-86800  
[www.baden.at](http://www.baden.at)

---

# Verordnungsentwurf zur 12. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Baden

## *“Sonderkrankenanstalt”*

GZ: 2500 69 04/24-OE

Baden, im April 2024



**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](mailto:office@raumundplan.at)  
[www.raumundplan.at](http://www.raumundplan.at)  
[www.hameter.org](http://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 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Baden in den Katastralgemeinden Leesdorf und Rauhenstein dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes 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 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: