

DR. HANNES PFLAUM
MBA UNIVERSITY OF CHICAGO
DR. PETER KARLBERGER
M.C.L. UNIVERSITY OF SAN DIEGO
DR. MANFRED WIENER
MAG. WILFRIED OPETNIK
LL.M. UNIVERSITY OF LEICESTER
MAG. PETRA RINDLER

IN KOOPERATION MIT
MAG. CHRISTOPH HENSELER
LL.M. UNIVERSITÄT SAARBRÜCKEN

An den
Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl
Gartenstraße 3
3910 Zwettl

PERSÖNLICH ÜBERGEBEN

Wien, am 12. November 2012

VORAB PER EMAIL: stadtamt@zwettl.gv.at
(ohne Beilagen)

Kastner u.a./EKZ Kampcenter/SS.01/MW/jw

- Einschreiter:**
1. Kastner Immobilienges.m.b.H., FN 31836 v
3910 Zwettl, Karl Kastner-Straße 1
 2. Christof Kastner
3910 Zwettl, Landstraße 5
 3. Ingeborg Fugger
3910 Zwettl, Allentsteigerstraße 16
 4. Mag.arch. Heinz Planatscher
3924 Schloss Rosenau, Schloss Rosenau Nr. 2
 5. Andreas Piringer
3910 Zwettl, Alpenlandstraße 26
 6. Mag. Helmut Lux
3910 Zwettl, Schulgasse 22
 7. Wolfgang Fröschl
3910 Zwettl, Hamerlingstraße 11
 8. Edeltraud Einfalt
3910 Zwettl, Schillerstraße 12
 9. Franz Goschan
3910 Zwettl, Rudmanns 51/1
 10. Franz Rößl
3910 Zwettl, Gartenstraße 20

11. Hedwig Rößl
3910 Zwettl, Gartenstraße 20
12. Mag. Ralf Wittig
3910 Zwettl, Propstei 13
13. Ewald Gärber
3910 Zwettl, Gradnitzerstraße 5/3/4
14. Christian Löschenbrand
3910 Zwettl, Goethestraße 1/4
15. Martin Weinberger
1180 Wien, Severin Schreibergasse 23/7
16. Katharina Rößl
1040 Wien, Phorusgasse 10/20
17. Mag. Bernhard Zauner
1040 Wien, Phorusgasse 10/20
18. Susanne Temper
3910 Zwettl, Kremser Straße 33
19. Gertraud Weinberger
3910 Zwettl, Schulgasse 10
20. Egon Weinberger
3910 Zwettl, Schulgasse 10
21. Emmerich Temper
3910 Zwettl, Kremser Straße 33
22. Michael Wittmann
3910 Zwettl, Babenbergerstraße 6
23. Ferdinand Klinger
3910 Zwettl, Hauptplatz 6
24. Martha Ernst
3910 Zwettl, Gartenstraße 8
25. Anna Klinger
3910 Zwettl, Hauptplatz 6
26. Mag. Herbert Rieder
3910 Zwettl, Schulgasse 3

27. Renate Fichtinger
3910 Zwettl, Schulgasse 12
28. Johann Fichtinger
3910 Zwettl, Schulgasse 12
29. Elisabeth Leitgeb
3910 Zwettl, Schulgasse 12
30. Karl Fasching
3910 Zwettl, Niederstrahlbach 46
31. Ebba Fröschl
3910 Zwettl, Hamerlingstraße 11
32. Peter Ruzicka
3950 Gmünd, Bahnhofstraße 8
33. Ewald Kreuzer
3910 Zwettl, Groß Globnitz 51
34. Rudolf Stolz
3910 Zwettl, Kirchengasse 1
35. Robert Breiteneder
3871 Alt-Nagelberg, Hauptstraße 132
36. Franz Breinhölder
3970 Weitra, Am Berg 284
37. Otmar Zechner
3910 Zwettl, Schwedengasse 6
38. Patricia Mayerhofer
3911 Rappottenstein, Merzenstein 32
39. Manfred Wagner
3920 Groß Gerungs, Hopfenleiten 349
40. Mario Kühhas
3910 Zwettl, Kremserstraße 9/2
41. Stefan Diessner
3910 Zwettl, Burggasse 6
42. Michaela Schlosser
3910 Zwettl, Rudmanns 163

43. Andrea Resch
5081 Niederalm, An der Königseeache 13
44. Ingrid Stift
3910 Zwettl, Niederstrahlbach 37
45. Stefan Kastner
3910 Zwettl, Karl Kastner-Straße 1
46. Birgit Kastner-Kaufmann
3911 Rappottenstein, Pfaffendorf 5
47. Peter Kastner
3910 Zwettl, Karl Kastner-Straße 1
48. Edeltraud Kastner
3911 Uttissenbach 21
49. Elfriede Kaufmann
3945 Hoheneich, Schremser Straße 247
50. Evelin Schmidt
1220 Wien, Maschlgasse 84
51. Gerhard Schmidt
1220 Wien, Maschlgasse 84
52. Jürgen Schmidt
1220 Wien, Oberdorfstraße 10/3/6
53. Johann Hag
3910 Zwettl, Kremserstraße 23
54. Birgit Weithofer
3924 Schloss Rosenau, Schloss Rosenau 14
55. Eckard Czizikowski
3924 Schloss Rosenau, Schloss Rosenau 14
56. Horst Zauner
1020 Wien, Vorgartenstraße 221/3/21
57. Dr. Günter Rupp
1230 Wien, Meggaugasse 21
58. Dr. Christine Rupp
1230 Wien, Meggaugasse 21

59. Moritz Stefan Vielkind
3920 Groß Gerungs, Oberrosenauerwald 1
60. Dieter Fröhlich
3910 Zwettl, Am Stadtblick 14
61. Martin Knapp
1110 Wien, Guglgasse 14
62. Franziska Wissgott
3910 Zwettl, Südhangstraße 15
63. Norbert Wissgott
3910 Zwettl, Bürgergasse 1
64. Karin Kitzler
3910 Zwettl, Gradnitzerstraße 9/12/2
65. Erika Widhalm
3532 Rastendorf, Peygarten-Ottenstein 1
66. Andrea Hochstöger
3912 Grafenschlag, Grafenschlag 63
67. Florian Trappl
3931 Zwettl, Rieggers 36
68. Jürgen Strasser
3913 Großgöttfritz, Kleinweissenbach 40
69. Stefan Böhm
3910 Zwettl, Germanns 33
70. Gerhard Lang
3910 Zwettl, Moidrams 35
71. Elisabeth Binder
3910 Zwettl, Propstei 14
72. Werner Binder
3910 Zwettl, Propstei 14
73. Hilda Brocks
3910 Zwettl, Moidrams 28
74. Ulrike Wittig
3910 Zwettl, Propstei 13

75. Mag. Silvia Moser
3910 Zwettl, Rudmanns 199
76. Lukas Schlosser
3910 Zwettl, Rudmanns 163
77. Johann Scheiber
3920 Groß Gerungs, Wiesensfeld 27
78. Iris Scheiber
3920 Groß Gerungs, Wiesensfeld 27
79. Christian Steininger
3920 Groß Gerungs, Wiesensfeld 23
80. Michaela Eichinger
1090 Wien, Berggasse 21/10
81. Peter Ramharter
3944 Pürbach, Pürbach 116
82. Maria Weber
3910 Zwettl, K. Hagl-Straße 24/7/5
83. Günter Neunteufel
3924 Rosenau-Schloss, Unterrosenauerwald 17
84. Andreas Seidler
3804 Allentsteig, Fertgasse 12
85. Bruno Gorski
3910 Zwettl, Alpenlandstraße 26
86. Gerhard Gaukel
3910 Zwettl, Alpenlandstraße 10A/6
87. Ilona Gaukel
3910 Zwettl, Alpenlandstraße 10A/6
88. Erika Helmreich
3910 Zwettl, Gartenstraße 18
89. Erich Helmreich
3910 Zwettl, Gartenstraße 18
90. Bernhard Zauner
1040 Wien, Phorusgasse 10/20

91. Susanne Temper
3910 Zwettl, Kremser Straße 33
92. Emmerich Temper
3910 Zwettl, Kremser Straße 33
93. Gertraud Weinberger
3910 Zwettl, Schulgasse 10
94. Egon Weinberger
3910 Zwettl, Schulgasse 10
95. Josef Hirsch
3910 Zwettl, Bozener Straße 7
96. Elfriede Haider
3920 Groß Gerungs, Josefsdorf 10
97. Erich Haider
3920 Groß Gerungs, Josefsdorf 10
98. Sabine Kuba
3910 Zwettl, Stift Zwettl 18
99. Georg Fessl
3910 Zwettl, Florianigasse 21
100. Katharina Layr
3910 Zwettl, Bozener Straße 5
101. Ferdinand Klinger
3910 Zwettl, Kampsiedlung 21
102. Ludmilla Klinger
3910 Zwettl, Kampsiedlung 21
103. Mag. Sukrit Sanatani
3910 Zwettl, Kampsiedlung 20
104. Brigitte Prinz
3910 Zwettl, Kampsiedlung 20
105. Rosa Demmer
3910 Zwettl, Bozenerstraße 4
106. Günter Demmer
3910 Zwettl, Bozenerstraße 4

107. Angelika Weber
3910 Zwettl, Bozener Straße 7
108. Dr. Franz Hartmann
3911 Rappottenstein, Feuranz 22
109. Eva Hartmann
3911 Rappottenstein, Feuranz 22
110. Michael Bernhard
3910 Zwettl, Landstraße 9
111. Brigitte Bernhard
3910 Zwettl, Landstraße 9
112. Daniela Schubert-Piringer
3912 Grafenschlag, Grafenschlag 20
113. Mag. Eugen Ruffingshofer
3422 Altenberg, Flurgasse 4-6
114. Gerhard Stanik
3910 Zwettl, Wasserleitungsstraße 9
115. Christine Grammanitsch
1120 Wien, Stachegasse 1-3
116. Mag. Sylvia Körbler
3532 Rastefeld, Waldsiedling 201/5
117. Christa Psenicka
3533 Wolfsberg, Wolfsberg 19
118. Sylvia Puchinger
3852 Gastern, Wiesmaden 19
119. Maria Lux
3910 Zwettl, Berggasse 8
120. Monika Müllner
3910 Zwettl, Landstraße 27
121. Gudrun Gärber
3910 Zwettl, Waldrandsiedlung 29

alle vertreten durch:

Rechtsanwälte
Dr. Hannes Pflaum
Dr. Peter Karlberger
Dr. Manfred Wiener
Mag. Wilfried Opetnik
Mag. Petra Rindler
A-1010 Wien, Nibelungengasse 1
Tel.: (01) 587 63 68

(Vollmacht erteilt / S101822)

wegen:

**Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
der Stadtgemeinde Zwettl**

268. Änderung des Flächenwidmungsplanes

74. Änderung des Bebauungsplanes

STELLUNGNAHME

1-fach

3 Beilagen

1. GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES UND DES BEBAUUNGSPLANES

Zwischen dem Stadtamt der Stadtgemeinde Zwettl und der Hauptschule an der Gartenstraße befindet sich das ehemalige **Gelände der Gärtnerei Hahn** (Grundstücke Nr. 827, 814/4 und 814/3 KG Zwettl Stadt). Diese stellte vor mehr als drei Jahren ihren Betrieb am Standort ein, worauf die Betriebsgebäude der Gärtnerei abgetragen wurden. Derzeit ist das Areal bis auf einzelne Gebäudeteile unbebaut und teils durch die Fundamente der ehemaligen Gebäude versiegelt.

Auf **Antrag des neuen Eigentümers** des Areals der ehemaligen Gärtnerei Hahn in der Gartenstraße beabsichtigt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für dieses Areal abzuändern.

Die 268. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes umfasst folgende **Änderungspunkte**:

1. Festlegung öffentliche Verkehrsfläche – Kampbrücke
2. Festlegung BK-HE-c-A1 in der Gartenstraße

Für den Änderungspunkt 1. wurde seitens der Gemeinde im Rahmen eines "Screenings" festgestellt, dass keine Strategische Umweltprüfung (SUP) notwendig ist (Erläuterungsbericht Seite 1). Für den Änderungspunkt 2. sind laut Erläuterungsbericht wesentliche negative Umweltauswirkungen möglich. Es wurde daher im Zuge eines "Scopings" der Untersuchungsrahmen für die in einem Umweltbericht zu behandelnden Umweltauswirkungen des geplanten Projektes festgehalten.

Im Jahr 2007 war im Zuge der 226. Flächenwidmungsplanänderung für einen Bereich größer als das historische Zentrum der Stadt Zwettl eine **Zentrumszone** gemäß § 14 Abs 2 NÖ-ROG festgelegt worden.

Gemäß § 17 Abs 1 NÖ-ROG kann in einer Zentrumszone die **Widmung Bauland/Kerngebiet** mit dem **Zusatz "Handelseinrichtungen"** bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche oder Bruttogeschoßfläche.

Die Stadtgemeinde Zwettl beabsichtigt, das Areal als **Standort für ein Einkaufszentrumsprojekt** heranzuziehen. Es soll die bereits im örtlichen Entwicklungskonzept

vorgesehene Umwidmung von derzeit Grünland-Gärtnereien (Gg) in Bauland-Kerngebiet durchgeführt und die Zusatzbezeichnung "Handelseinrichtung" entsprechend den umgebenden Strukturen mit der Dichteklasse "c" als Aufschließungszone (BK-HE-c-A1) festgelegt werden (Erläuterungsbericht Seite 11).

Für die Projektgrundstücke bestehen bisher im Bebauungsplan keine Festlegungen zur Bebauungsdichte und -höhe und zur Anordnung der Gebäude. Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes soll daher auch eine **Änderung des Bebauungsplanes** erfolgen (74. Änderung des Bebauungsplanes).

Als **Freigabebedingungen für die Aufschließungszone** sollen im Rahmen der Verordnung festgelegt werden:

1. Vorliegen einer **Planung** zur Anbindung des BK-HE an die B 38 und Nachweis der Verfügbarkeit der benötigten Grundflächen;
2. Sicherstellung einer funktionsgerechten **Verkehrerschließung** durch einen neuen Verkehrsanschluss über den Kamp nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen (Planung des Projektes, Nachweis der Finanzierung);
3. Sicherstellung der **Anschlussmöglichkeit** an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem.

Die Kampcenter Zwettl GmbH plant auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Hahn in der Gartenstraße die **Errichtung eines Einkaufszentrums "EKZ Kampcenter Zwettl"**.

Die westlich angrenzenden Strukturen sind als **Schutzzone** ausgewiesen.

Der **Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl** (268. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. 74. Änderung des Bebauungsplanes) und die zugehörigen Unterlagen wurden in der Zeit vom 1.10.2012 bis 12.11.2012 im Stadtamt Zwettl während der Amtsstunden zur **öffentlichen Einsichtnahme** aufgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass jede/r die Unterlagen einsehen und dazu eine schriftliche Stellungnahme abgeben kann und rechtzeitig eingebrachte Stellungnahmen bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Erwägung gezogen werden.

2. VERFAHRENSMÄNGEL UND FEHLENDE UNTERLAGEN

2.1. Fehlende Frist für die Erstattung der Stellungnahmen in der Kundmachung

Die **Kundmachung** der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (vgl. auch Kundmachung auf der Homepage der Stadtgemeinde Zwettl, die mit 3.10.2012 überdies verspätet erfolgte) beinhaltet den Hinweis, dass *"rechtzeitig eingebrachte Stellungnahmen"* in Erwägung gezogen werden. **Eine Frist für die Erstattung der Stellungnahmen ist allerdings in der Kundmachung nicht genannt.** Gemäß § 21 Abs 7 NÖ-ROG ist jedermann berechtigt *"innerhalb der Auflegungsfrist"* zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen und es ist *"auf diese Bestimmung ...in der Kundmachung ausdrücklich hinzuweisen"*. In der Kundmachung der Stadtgemeinde Zwettl wird der gesetzlich vorgeschriebene Hinweis, dass die Stellungnahmen innerhalb der Auflegungsfrist erfolgen müssen, in gesetzwidriger Weise unterlassen. Dies wird als Verfahrensmangel gerügt, weil für potentielle Einschreiter nicht klar ist, binnen welcher Frist eine Stellungnahme erstattet werden muss.

2.2. Fehlende Unterlagen in der öffentlichen Auflage

Eine fundierte Stellungnahme setzt das Verständnis des Entwurfes und dieses wieder die **Auflage der Darstellung der Ergebnisse der Grundlagenforschung zur Einsichtnahme** voraus. Das kam schon in Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes zum Ausdruck, ist doch die mangelnde Grundlagenforschung nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ein Aufhebungsgrund wegen Gesetzwidrigkeit der Verordnung.

Im vorliegenden Fall wurden nicht sämtliche Entscheidungsgrundlagen zugänglich gemacht, was die **Gesetzwidrigkeit einer allenfalls beschlossenen Flächenwidmung** nach sich ziehen würde.

- **Fehlende öffentliche Auflage des Baulandvertrages**

In § 16a NÖ-ROG ist vorgesehen, dass die Gemeinde aus Anlass der Widmung von Bauland mit Grundeigentümern Verträge abschließen darf, durch die sich der Grundeigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge (meist als "Baulandverträge" bezeichnet) dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

1. *die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;*

2. *bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;*
3. *Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).*

In den vorgelegten Unterlagen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird mehrfach auf einen **Baulandvertrag** Bezug genommen, **der von der Stadtgemeinde Zwettl mit dem Grundeigentümer des für das "EKZ Kampcenter" geplanten Grundstücksareals abgeschlossen wurde**. So heißt es beispielsweise im Erläuterungsbericht (Seite 8):

"Die Verfügbarkeit des gegenständlichen Geländes wird durch einen zwischen der Stadtgemeinde Zwettl und dem Eigentümer der Projektgrundstücke abgeschlossenen Vertrag sichergestellt."

Dieser Baulandvertrag wurde allerdings nicht öffentlich aufgelegt. Es ist aber für die interessierte Öffentlichkeit von evidentem Interesse, welche Regelungen der von der Stadtgemeinde Zwettl mit dem Grundeigentümer abgeschlossene Baulandvertrag enthält bzw. auf welche Regelungsinhalte, die das NÖ-Raumordnungsgesetz ausdrücklich für zulässig erklärt, die Stadtgemeinde Zwettl verzichtet hat.

Die Nichtauflage des Baulandvertrag ist rechtswidrig. Die Einschreiter rügen das als Verfahrensfehler und werden dies – soweit es zu einer Beschlussfassung der angestrebten Flächenwidmung durch den Gemeinderat die Stadtgemeinde Zwettl kommt – in den fortgesetzten Genehmigungsverfahren neben den inhaltlichen Einwendungen gegen das Projekt weiter verfolgen.

- **Fehlender Umweltbericht und fehlendes Lärmgutachten**

Auf Seite 18 des Erläuterungsberichtes zur Flächenwidmungsplanänderung wird unter der Überschrift *"5. Umweltbericht"* darauf hingewiesen, dass im **Umweltbericht** die Durchführung der in der SUP geforderten Untersuchungen dokumentiert wird. Ein solcher Umweltbericht liegt allerdings in den Unterlagen für die Änderung des Raumordnungsprogrammes als eigenständiges Dokument nicht auf; lediglich der Erläuterungsbericht von Herrn DI Paula enthält ein mit "Umweltbericht" überschriebenes Kapitel. Die Einschreiter gehen davon aus, dass ein gesonderter Umweltbericht vorliegt bzw. vorliegen müsste und zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt werden müsste.

Ab Seite 24 des Erläuterungsberichtes werden die **Ergebnisse der SUP** zusammengefasst. Der im "Scoping" dargestellte Untersuchungsrahmen wäre von der Umweltbehörde mit

Schreiben vom 10.7.2012 bestätigt worden. Aus der Darstellung der Ergebnisse ergibt sich, dass eine Untersuchung nur hinsichtlich der Bereiche **Lärm, Unfallgefahren und Ortsbild** erfolgte. Dies ist in inhaltlicher Hinsicht jedenfalls nicht ausreichend; eine Offenlegung des Schreibens vom 10.7.2012 und der SUP erfolgte - soweit ersichtlich - nicht.

Dem Raumverträglichkeitsgutachten von Herrn DI Paula waren lediglich eine verkehrliche Stellungnahme und ein Standortgutachten angeschlossen. Von wem und auf welcher fachlichen Grundlage die gemäß "Scoping" jedenfalls erforderliche **Beurteilung des Lärmschutzes** erfolgte, bleibt offen. In den Unterlagen sind jedenfalls keine weiteren Gutachten angesprochen. Überdies sind die im Erläuterungsbericht (Seite 24ff) enthaltenen Schlussfolgerungen zum Lärmschutz nicht nachvollziehbar: Durch das EKZ könne es zu einer Erhöhung des äquivalenten Dauerschallpegels kommen, die durch die Vorbelastung des Gebietes als gering eingestuft werden könne und für das Zentrum der Bezirkshauptstadt Zwettl und insbesondere für die Widmungsfläche als ortsüblich anzusehen ist (Erläuterungsbericht Seite 26). Es bleibt offen, wer diese Beurteilung aufgrund von welchen Maßstäben vorgenommen hat.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die für eine Umwidmung erforderliche Grundlagenforschung lediglich in Teilaspekten und jedenfalls nicht vollständig durchgeführt wurde. Überdies wurden nicht alle der interessierten Öffentlichkeit bei der öffentlichen Auflage zur Verfügung zu stellenden Unterlagen aufgelegt; die aufgelegten Unterlagen sind für eine Beurteilung nicht ausreichend.

3. INHALTLICHE EINWENDUNGEN

3.1 Erläuterungsbericht

- **Änderungsgrund, Änderungsanlass und Zielerreichung**

Für eine Umwidmung eines Grundstückes in einem Flächenwidmungsplanänderungsverfahren muss der Nachweis gelingen, dass sich die **Rahmenbedingungen und Planvoraussetzungen entscheidend geändert** haben. Nur dann ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zulässig. Überdies muss die Raumverträglichkeit der Umwidmung nachgewiesen werden.

Auf Seite 15 des Erläuterungsberichtes wird § 22 Abs 1 NÖ-ROG zitiert, der die Gründe für eine zulässige Abänderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes aufzählt. Im Erläuterungsbericht erfolgt [an dieser Stelle] allerdings **keine Darstellung des Änderungsgrundes**;

durch Fettdruck einzelner Passagen des Zitates der zitierten Gesetzesbestimmung ("**wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen**", "**wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient**") kann lediglich eine Vermutung über die Intentionen des Verfassers des Erläuterungsberichtes angestellt werden, aber eine tatsächliche Begründung fehlt.

Auf Seite 5 des Erläuterungsberichtes wird festgehalten, **Änderungsanlass** wäre die Verbesserung der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Verkehrswege in der Innenstadt durch die direkte Anbindung der innenstadtnahen PKW-Stellplätze (Parkspirale). An anderer Stelle des Erläuterungsberichts wird ausgeführt, Anlass der gegenständlichen Änderung wäre aber zugleich die Erreichbarkeit eines geplanten Einkaufszentrums in der Gartenstraße am Standort der ehemaligen Gärtnerei zu gewährleisten (Seite 6). Dies ist tatsächlich der eigentliche Anlass für die angestrebte Umwidmung. Allen Beteiligten ist klar, dass die Brücke über den Kamp allein zur Verbesserung der Verkehrswege in der Innenstadt jedenfalls nicht errichtet würde. Eine Planung und entsprechende Nutzungsabsicht eines Grundeigentümers kann aber allenfalls ein Änderungsanlass aber in rechtlicher Hinsicht kein ausreichender Änderungsgrund gemäß NÖ-Raumordnungsgesetz sein.

Auch bei der Aussage, dass die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes den **Planungsrichtlinien** (§ 14 Abs 2 NÖ-ROG) und den **Leitzielen** des NÖ-Raumordnungsgesetzes (§ 1 Abs 2 NÖ-ROG) entsprechen, werden wiederum nur die Gesetzesbestimmungen zitiert ohne im Detail darzustellen, welche Planungsrichtlinie und welches Leitziel erfüllt sind bzw. mit welchen Planungsrichtlinien und Leitzielen allenfalls Konflikte bestehen und weshalb eine Interessenabwägung für die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes sprechen würde.

Wenn als **Ziel der gegenständlichen Umwidmung** schließlich genannt wird, "*die Verkehrsbelastung in der Innenstadt von Zwettl zu verringern und aus der Altstadt auf höherrangige Straßen zu verlagern*", so kann schon heute festgehalten werden, dass dieses Ziel mit der angestrebten Umwidmung sicher nicht erreicht wird.

- **Flächenbilanz und Baulandreserven**

Auf Seite 17 des Erläuterungsberichtes ist eine **Flächenbilanz** ausgewiesen; die von den Änderungspunkten umfassten Grundstücksteile weisen eine Fläche von insgesamt 1,3 ha auf. Der Erläuterungsbericht lässt allerdings Angaben darüber vermissen, welche **Baulandreserven** in der Stadtgemeinde Zwettl allgemein und im Altstadtbereich im Besonderen bestehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass bestehendes Bauland, das für

Handelsnutzungen in Frage kommen würde, mit der Errichtung des EKZ Kampcenter unverwertbar wird. Darüber hinaus werden sich die Leerstände erhöhen und Nachnutzungen werden sich nicht mehr finden lassen.

- **Fehlende bzw. unzureichende Darstellung von Alternativen**

Gemäß § 21 Abs 3 NÖ-ROG sind im Rahmen der strategischen Umweltprüfung *"Planungsvarianten für die im örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigten Maßnahmen (und gegebenenfalls deren Standortwahl) zu entwickeln und zu bewerten"*. Damit ist klar, dass nicht nur alternative Standorte sondern auch **Alternativen zur angestrebten Umwidmung** (Nicht-Umwidmung als "Nullvariante", Nutzung bestehender Baulandreserven, etc) zu beurteilen sind.

Laut Erläuterungsbericht hat eine *"Alternativenprüfung"* stattgefunden; man beschränkte sich allerdings auf die alternativen Standorte "Bauhof", "Konsum" und "Lagerhaus". Eine Null-Variante (Nichtdurchführung der Änderung des Flächenwidmungsplanes und Nutzung bestehender Baulandreserven) wurde nicht geprüft.

Bei der Alternativenprüfung ist man überdies davon ausgegangen, dass bei einer durchschnittlich vermietbaren Fläche von rund 20.000 m² bei Einkaufszentren in vergleichbarer Größe und Lage (Quelle Standort-Marktanalyse der Standort + Markt Beratungsgesellschaft mbH, März 2011) und der Annahme einer maximalen Geschossanzahl von vier Geschossen sich eine benötigte Fläche von mindestens 5.000 m² pro Geschoss ergibt. Es wäre daher von einem notwendigen Mindestflächenausmaß von 5.000 m² auszugehen gewesen (Erläuterungsbericht, Fußnote Seite 19). Dieser Ansatz hat bereits das konkrete Projekt des EKZ Kampcenter vor Augen, ist zu eng und genügt den gesetzlichen Erfordernissen nicht.

3.2. Raumverträglichkeitsprüfung

Die Prüfung der Raumverträglichkeit umfasst gemäß § 1 Abs 1 Z 13 NÖ-ROG die *"Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur ... sowie den örtlichen und überörtlichen Siedlungs- und sonstigen Raumstrukturen (hinsichtlich Verkehr, **Wirtschaft, Ver- und Entsorgung**, Tourismus, Erholung u. dgl.)."*

Wenn im Raumverträglichkeitsgutachten (Seite 2) daher darauf hingewiesen wird, dass nach den Intentionen des NÖ-Raumordnungsgesetz nur in jenen Fällen eine geplante raumordnerische Maßnahmen versagt werde, wenn diese *"die geordnete wirtschaftliche ... Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt"* so greift diese Beurteilung der

Raumverträglichkeit zu kurz. Der Verfasser des Raumverträglichkeitsgutachtens bleibt damit unter Hinweis auf die im Gesetz genannten Gründe, die zu einer Versagung der Genehmigung der Flächenwidmungsplanänderung durch die Landesregierung führen können, hinter den im § 1 NÖ-Raumordnungsgesetz genannten Anforderungen für die Beurteilung der Raumverträglichkeit zurück. Auch wenn die Versagungsgründe für die Landesregierung eingeschränkt sind, muss dennoch eine umfassende Prüfung der wirtschaftlichen Aspekte erfolgen.

3.3. Untersuchung der Handelsstrukturen

Im Umwidmungsverfahren wurde eine Standort-Marktanalyse der Standort + Markt Beratungsgesellschaft mbH aus Juli 2012 aufgelegt. Dabei handelt es sich um die **Aktualisierung einer bereits im Jahr 2009 erstellten Analyse**. Gemäß Auftrag wurde die Analyse aber nur den geänderten Projektdaten angepasst, *"alle anderen Gutachtensinhalte wurde auftragsgemäß nicht aktualisiert"* (so ausdrücklich auf Seite 2 der Aktualisierung der Standort-Marktanalyse). Damit erfolgt die Beurteilung auf der Grundlage von Daten, die vor mehr als drei Jahren erhoben wurden; viele in der Analyse verwendeten Daten sind sogar noch viel älter, weil bereits im Jahr 2009 keine aktuellen Daten vorlagen bzw. erhoben wurden. Sämtliche zwischenzeitig eingetretenen Entwicklungen bleiben damit unberücksichtigt. Es ist aber – sowohl rechtlich als auch politisch - unzulässig, eine derart sensible Flächenwidmung wie die vorliegende für ein großes Einkaufszentrum auf derart veraltete Daten und Gutachten zu stützen; dies stellt sowohl einen inhaltlichen Mangel als auch einen Verfahrensmangel dar.

Die Einschreiter haben zu den Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums eine **Studie der CIMA Beratung + Management GmbH (Beilage ./1)** eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt (Seite 69 des Gesamtberichtes von August 2012):

- Das **"Rückholen" von Kaufkraftabflüssen aus der eigenen Region und realisierbare Zuflüsse aus dem Einzugsgebiet reichen bei weitem nicht aus**, um den Sollumsatz von € 52 Mio. zu erreichen.
- Bisherige **Marktanteile aus dem Einzugsgebiet müssten beinahe verdoppelt werden**.
- Der angestrebte hohe Umsatz kann nur durch **hohe standortunverträgliche Umlenkungseffekte aus anderen Zettler Betrieben** erreicht werden.

- **Verlagerungstendenzen aus der Innenstadt** überschreiten deutlich den Schwellenwert für städtebaulich negative Auswirkungen (10% bzw. maximal 25% Umsatzumlenkung).
- Zusätzliche Verlagerungen aus den Streu- und Peripherielagen führen zu einem **volkswirtschaftlichen Nullsummenspiel** und hinterlassen unverwertbare Ruinen.

Darüber hinaus sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Sowohl die Stadt Zwettl als auch der Bezirk Zwettl verlieren seit 2001 an Bevölkerung; Prognosen weisen einen weiteren **Bevölkerungsrückgang** auf. In angrenzenden Bezirken gibt es eine vergleichbare Entwicklung; es sind daher keine zusätzlichen Marktpotentiale aus Bevölkerungswachstum erwartbar (vgl. CIMA Gesamtbericht Seite 64).

Die Stadt und der Bezirk Zwettl sowie das gesamte nördliche Waldviertel weisen ein **sehr geringes Kaufkraftniveau** aus. Teilweise liegt es um 20% bis 25% unter dem Österreich-Durchschnitt. Das gesamte nördliche Waldviertel ist eine kaufkraftarme Region und liegt deutlich unter dem Österreich-Durchschnitt.

Die **Kaufkraftabflüsse** betragen derzeit (nur) 15% des Kaufkraftvolumens. Lediglich ein Drittel davon kann zurückgeholt werden. Ein hoher Anteil des Kaufkraftabflusses ist dem Versand-/und Internethandel sowie der Stadt Wien zuzuordnen.

Gegenüber dem Jahr 2006 hat sich die schon **hohe Kaufkraftbindung** um 4% auf 85% erhöht. Durch das geplante "EKZ Kampcenter" können die Kaufkraftabflüsse um € 3,1 Mio. reduziert werden; dies entspricht allerdings nur 6% des erwarteten Gesamtumsatzes. Zur Realisierung des Zielumsatzes müssten für die 15.000 m² große EKZ-Fläche aus dem "klassischen Einzugsgebiet" die Marktanteile beinahe verdoppelt werden; dies ist unmöglich. Für den Sollumsatz müssen Umsätze aus anderen Standorten umgelenkt werden (vor allem aus der Zwettler Innenstadt) was zu negativen städtebaulichen Effekten (Leerständen etc.) führen wird.

Bei Berücksichtigung der Rahmenbedingungen mit Bevölkerungsrückgang, niedriger Kaufkraft und bereits bestehender hoher Kaufkraftbindung ist das Projekt des Kampcenter Zwettl grob überdimensioniert!

Die Verkaufsflächen in der Innenstadt würden bei Projektrealisierung um 180% ansteigen – es kommt schlagartig zu einer **Verdreifachung der Verkaufsflächen**. Mit der Innenstadt ist

kein funktionaler Zusammenhang erkennbar; es gibt daher keine positiven Ausstrahlungseffekte für den zentralen Einkaufsbereich.

Festzuhalten ist auch, dass selbst aus Sicht der Verfasser der Standort-Marktanalyse von einem **unrealistischen Branchenmix** ausgegangen wird. Die Verfasser weisen ausdrücklich darauf hin, *"dass der vom Auftraggeber vorgegebene Branchenmix von dem ähnlicher österreichischer Einkaufszentren abweicht, weil die Flächen für Gastronomie, Dienstleister und allfällige sonstige Freizeiteinrichtungen unterrepräsentiert sind"* (Standort-Marktanalyse Seite 38). Es ist – nicht zuletzt durch die Mitglieder des Gemeinderates - die Frage zu stellen, ob das aus Unwissenheit oder Kalkül erfolgte und in welcher Form das Projekt tatsächlich umgesetzt werden soll.

Die **Verfasser der Standort-Marktanalyse glauben überdies offenbar selbst nicht an den Erfolg des EKZ Kampcenter Zwettl**, weil sie anmerken, dass *„der Entwicklungsspielraum ... aufgrund der begrenzten Tragfähigkeit des Einzugsgebietes und des schon vorhandenen Einzelhandelsbesatzes gegeben, aber schon schmal"* ist (Seite 37). Und noch deutlicher auf Seite 44 der Standort-Marktanalyse:

"Rein rechnerisch halten wir die Ansiedlung eines solchen klassischen Einkaufszentrums in der geplanten Größenordnung für möglich...".

Für den geübten Leser ist klar, dass die Verfasser sich damit mehr als deutlich vom Projekt distanzieren, es wird zwar für *"rein rechnerisch möglich"* aber *"praktisch unmöglich"* gehalten.

3.4. Verkehrstechnische Untersuchung

Die verkehrstechnische Untersuchung der Retter & Partner ZT GmbH vom 21.6.2012 wurde von der **Juhász & Markgraf Verkehrsconsulting OG** überprüft; die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden von der **Juhász & Markgraf Verkehrsconsulting OG** in einem **Kommentar vom 8.11.2012 (Beilage ./2)** festgehalten.

Die Abschätzungen in der Standort-Marktanalyse gehen davon aus, dass die Kunden aus folgenden Einzugsgebieten kommen:

- EZB 1 (Zwettl Stadt, Großgöttfritz): 33%
- EZB 2 (auf Zwettl ausgerichtete Gemeinden im näheren Umkreis): 30%
- EZB 3 (weiter entfernte Gemeinden, unter anderem Bärnkopf, Schwarzenau): 23%
- EZB 4 ("Kampfeinzugsgebiet" in anderen Bezirken z.B. Gmünd, Schrems): 14%

Im unmittelbaren **Einzugsgebiet** leben aber nur 13.000 Einwohner, im näheren Umkreis (Fahrzeit maximal 20 Minuten) leben (nur) rund 22.000 Einwohner.

Die überregionale **Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** erfolgt in erster Linie über den Busbahnhof Zwettl, der allerdings rund 700 Meter entfernt liegt.

Der **Stadtbus Zwettl** verkehrt von 7.00 bis 18.00 Uhr im Stundentakt. Die Stadtbus-Haltestellen Gartenstraße (Wirtschaftskammer), Gartenstraße (Stadtamt), Klosterstraße (Schulinstitut) und Hamerlingstraße/Neuer Markt befinden sich in einer Distanz von 200 Meter bis 280 Meter zum EKZ. Nach Fertigstellung des EKZ ist gemäß den Projektunterlagen eine Verlegung der Bushaltestellen bzw. eine neue Haltestelle bei der neu zu errichtenden Kamp-Brücke vorgesehen.

Für das EKZ Kampcenter Zwettl wurde gemäß verkehrstechnischer Untersuchung der Retter Partner ZT GmbH eine **Verkehrserzeugung** von 4.120 KFZ-Fahrten (Montag bis Donnerstag) und ca. 5.000 KFZ-Fahrten am Spitzentag ermittelt. Die Fahrten wurden ausschließlich über die Schlüsselgröße "Verkaufsfläche" ermittelt.

Retter & Partner ZT GmbH beziehen sich bei der Berechnung der äußeren KFZ-Gesamtverkehrserzeugung auf das **RVS-Merkblatt 02.01.13 "Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und multifunktionalen Zentren"**, wobei auf die Kriterien Größe, Lage und ÖV-Erschließung abgestellt wird.

Die **Annahme einer "guten ÖV-Anbindung"** im Zusammenhang mit der Kategorisierung gemäß RVS ist aber **nicht nachvollziehbar**. Tatsächlich befindet sich in fußläufiger Entfernung nur der Stadtbus Zwettl, der in Form eines Minibusses (ca. 15-20 Sitzplätze) im Stundentakt verkehrt. Der von den Regionalbuslinien angefahrene Busbahnhof befindet sich in rund 700 Metern Entfernung, was für eine Akzeptanz durch Fußgänger insbesondere für Einkaufszwecke nicht ausreichend ist. Die RVS definiert eine ÖV-Anbindung, die unter einem 30-Minuten-Takt liegt, eindeutig als schlecht, wodurch die MIV-Anteile ("Motorisierter Individualverkehr") auf 0,90 bis 0,95 steigen! In der verkehrstechnischen Untersuchung wird ein Mittelwert von 0,50 herangezogen, ohne diese Entscheidung konkret zu begründen. Ein MIV-Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen von rund 50% setzt aber gemäß RVS-Definition eine **"gute ÖV-Erschließung"** (konkret eine ÖV-Anbindung im 7,5 bis 30 Minuten-Takt) voraus.

Bei der **Lage des Einkaufszentrums** wurde davon ausgegangen, dass es sich um eine Mischlage zwischen den Kategorien *"innerhalb geschlossen bebauten Siedlungsgebietes"*

zumindest in der Nähe des Stadtzentrums" und "im Stadtzentrum, im Bereich von MIV-Restriktionen" handelt und deshalb ein Mittelwert von 0,5 für die Ermittlung des MIV-Anteiles angesetzt. Tatsächlich bestehen im Innenstadtbereich allerdings 263 gebührenfreie Parkplätze sowie die Parkspirale mit 330 Plätzen. Somit ist die MIV-Restriktionierung in der Zwettler Innenstadt im Vergleich zu anderen Stadtzentren als außergewöhnlich niedrig zu bezeichnen. Es ist daher nicht der Mittelwert von 0,7 und 0,3 (0,5) zur Anwendung zu bringen, sondern von einem deutlich höheren MIV-Anteil auszugehen; daher werden nicht 50% der Kunden mit dem eigenen PKW in das Einkaufszentrum kommen, sondern deutlich mehr. Dies wird auch noch dadurch unterstützt, dass der Bezirk Zwettl von allen österreichischen Bezirken die **dritthöchste PKW-Motorisierung** aufweist. Eine hohe Verfügbarkeit führt zu einem Spitzenanteil an MIV-Wegen. Insbesondere im ländlichen Raum sind die Lebensgewohnheiten fast vollständig an das Auto angepasst und zudem ist in diesen Räumen ein weitgehendes Fehlen attraktiver öffentlicher Verkehrsverbindungen zu bescheinigen. Überdies kommen nur 33% der erwarteten Besucher des EKZ Kampcenter aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet; 67% der Besucher sollen aus weiter entfernten Regionen kommen. Aufgrund der nur geringen Attraktivität des öffentlichen Verkehrs und den Erfahrungen mit anderen ländlichen Vergleichsdeckungen scheidet ein hoher ÖV-Anteil aus. In Verbindung mit dem hohen Motorisierungsgrad ist daher der **Schluss** zu ziehen, **dass ein überwiegender Anteil der auswärtigen Besucher den eigenen PKW für die Anreise zum "EKZ Kampcenter" nutzen wird.**

Retter & Partner ZT GmbH übersehen insbesondere das gravierende **Missverhältnis zwischen den prognostizierten Besuchern und den im Stadtzentrum lebenden Menschen**. Bei rund 11.500 Einwohnern der Stadtgemeinde Zwettl ist nicht anzunehmen, dass 20% der Einwohner täglich zu Fuß in das EKZ zum Einkauf kommen werden. Im ländlich geprägten Raum ist mit einem MIV-Anteil bis zu 90% zu rechnen.

Mit einer **Vergleichsrechnung laut Bosserhof** wird von der Retter & Partner ZT GmbH der Versuch einer Plausibilisierung der Ergebnisse unternommen. Dieser Versuch kann aber schon allein aufgrund der Schwankungsbreite (0,3 Kunden bis 0,8 Kunden/m²) nur bedingt nachvollzogen werden. Bei 15.000 m² Verkaufsfläche liegt diese Schwankungsbreite zwischen 4.500 und 12.000 Kunden. Die bloße Auswahl eines Mittelwertes (0,8) ohne konkrete Begründung greift vor diesem Hintergrund zu kurz. Auch die Berechnung laut Bosserhof sieht grundsätzlich ein wesentlich komplexeres Verfahren vor. Dieses geht sowohl auf Beschäftigtenverkehr, Güterverkehr und Kundenverkehr in Abhängigkeit der Branchen ein. Die Auswahl eines freigewählten Mittelwertes von 0,8 Kunden/m² ist eine simplifizierte Methodik die in Anbetracht der Tragweite des Projektes nicht zielführend erscheint.

Ein sich bei unterstelltem 50% MIV-Anteil ergebender Anteil für Fußgänger und Radfahrer von ca. 35% würde bei prognostizierten 9.000 bis 10.700 Besuchern etwa **3.150 bis 3.850 Personen ergeben, die täglich zu Fuß oder mit dem Fahrrad in das EKZ Kampcenter kommen**. Fußgänger- oder Radfahrer sind aber in allen Fällen nur der nähere Umkreis bzw. Stadtgebiet von Zwettl mit rund 4.500 Einwohnern. Demzufolge müsste beinahe jeder Einwohner des inneren Bereiches der Stadt Zwettl täglich mit dem Rad oder zu Fuß in das EKZ Kampcenter fahren, um diese Hypothese zu stützen (Juhász & Markgraf, Seite 14). Dies ist völlig unrealistisch.

Niederösterreichweit beträgt der **Modal-Split-Anteil des öffentlichen Verkehrs am Wegezweck "Einkauf" unter 5%**. Selbst bei diesem geringen ÖV-Anteil würden die bestehenden Kapazitäten des Stadtbusses nicht ausreichend sein.

Juhász & Markgraf Verkehrsconsulting OG kommen zu folgenden **Ergebnissen** (Seite 6):

- Die Annahme, der **MIV-Anteil** betrage **50%**, muss sowohl inhaltlich als auch methodisch zur Gänze als unzulässig erklärt werden.
- Die Berechnung, der zufolge **9.000 bis 10.700 Besucher pro Tag** das Einkaufszentrum besuchen, basiert auf einer völlig vereinfachten Tabellenauswertung, die ausschließlich auf die Schlüsselgröße Verkaufsfläche Bezug nimmt. Standort-, kunden- und marktspezifische Kriterien werden dabei völlig außer Acht gelassen.
- Die angeführten Daten geben **keine konkreten Hinweis über Ver- und Entsorgungslogistik bzw. die zeitliche Staffelung des Wirtschaftsverkehrs**.
- In Kombination ergeben die angeführten Daten und Angaben **kein schlüssiges Gesamtbild**, sondern vor allem hinsichtlich Mobilität/Modal Split völlig unrealistische Szenarien.

Festzuhalten ist auch, dass die Angaben zu den benötigten **Parkplätzen** in den aufgelegten Unterlagen nur oberflächlich formuliert sind. Dennoch wird in den Projektunterlagen selbst auf die verhältnismäßig **zu geringe Stellplatzanzahl** hingewiesen (vgl. Standort-Analyse Standort + Markt, Seite 15). Überdies ist es fachlich unzulässig, die Stellplatzkapazitäten der Parkspirale "einzuplanen", da diese bereits im Bestand sehr gut ausgelastet ist.

3.5. Ortsbild

Gemäß § 16 Abs 1 Z 2 NÖ-ROG sind **Kerngebiete** Flächen, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für **Betriebe** bestimmt sind, *"welche **sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen** und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen"*.

Die Einschreiter haben die Ausführungen zum Ortsbild im Erläuterungsbericht (Seite 26f) und im Raumverträglichkeitsgutachten (Seite 55f) einer fachlichen Überprüfung unterzogen. Herr **Architekt DI Johannes Kislinger/ ah3 architekten zt gmbh** kommt in seiner Stellungnahme zu den Veränderungen des Ortsbildes (Beilage ./3) zu folgenden Ergebnissen:

- Eine städtebauliche Verdichtung stellt per se keine qualitative Verbesserung dar. Eine Attraktivierung der Stadtkante entlang des Flusslaufes durch das geplante Gebäude ist nicht ableitbar. Im Gegenteil wird die **Stadtkante und somit die Gestaltungscharakteristik des Ortes mit dem vorgeschlagenen Gebäude außer Kraft gesetzt.**
- Das Gebäude stellt einen städtebaulichen "Akzent" dar, der in Widerspruch zu den Bestimmungen der NÖ-Raumordnung und des § 56 NÖ-Bauordnung steht. Aus den Projektunterlagen ist das Gesamtausmaß des Gebäudes mit einer Längserstreckung von ca. 115 Meter, eine Gebäudetiefe von ca. 75 Meter und einer absoluten Gesamthöhe der überirdischen Gebäudeteile von ca. 23 Meter zu entnehmen. Das ist **kein "Akzent" sondern ein Fremdkörper.**
- Die geplanten städtebaulichen Parameter des "EKZ Kampcenter" sind im Bestand nicht wiederzufinden. Einen Vergleich der Volumina zeigt, dass das geplante Gebäude mit 172.000 m³ mehr als **das zwölfwache Ausmaß der bereits vorhandenen charakteristischen Volumina** aufweist.
- Die Behauptung, dass durch Abrücken des Gebäudes die Sicht auf Wehrturm und Stadtmauer freigehalten wird, erweist sich als unwahr. Das vom Planverfasser erstellte Schaubild zeigt deutlich, dass die **Sicht auf Wehrturm und Stadtmauer sehr wohl verstellt** wird; ein Widerspruch zur Argumentation der Raumverträglichkeitsprüfung ist evident.

Die gesetzliche Vorgabe des § 16 Abs 1 Z 2 NÖ-ROG, dass in Kerngebieten nur Betriebe zulässig sind, die *"sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen"* wird aus den oben dargestellten Gründen daher eindeutig nicht erfüllt. Das Projekt kann im Baugenehmigungsverfahren auch die Vorgaben des § 56 NÖ-Bauordnung nicht erfüllen.

Nach den Ausführungen im Raumverträglichkeitsgutachten erfolgte eine Abstimmung des Projektes mit dem Bundesdenkmalamt durch die beauftragten Architekten. Eine **Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes** wurde aber **nicht vorgelegt** und daher kann diese Aussage weder überprüft noch gewürdigt werden.

4. ANTRAG

Aus den all den genannten Gründen würde die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes zu Unverträglichkeiten führen. Die vorliegenden Gutachten sind unrichtig. Die Raumverträglichkeitsprüfung und die Umweltprüfung wurden unvollständig durchgeführt, sodass schon die Grundlagen für eine solche Entscheidung fehlen. Es ist somit unzulässig, den Flächenwidmungsplan in der beabsichtigten Form zu ändern. Die Einschreiter stellen daher den

ANTRAG

der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl wolle den Flächenwidmungsplan nicht in der Form des kundgemachten Verordnungsentwurfes abändern.

Kastner Immobilienges.m.b.H.
und weitere Einschreiter Nr. 2 bis 121