

Horn, am 24.10.2012

Gutachterliche Stellungnahme zur

Raumverträglichkeitsprüfung „EKZ Kampcenter Zwettl“,
Büro Dr. Paula, GZ 09011, September 2012, Wien

Auf Grund des

Erläuterungsbericht 268. Änderung Flächenwidmungsplan,
Büro Dr. Paula, GZ 08074, September 2012, Wien

Gegenstand

Die gutachterliche kurze Stellungnahme bezieht sich auf die Raumverträglichkeitsprüfung und die darin angeführten Grundlagen.

Die Stellungnahme fokussiert die Gestaltung des geplanten Projektes in Bezug auf § 56 der NÖ. Bauordnung.¹

Verkehrstechnische Angelegenheiten werden in der Stellungnahme nicht behandelt.

Gutachterliche Stellungnahme

Die Stellungnahme beschränkt sich auf die Analyse vorgelegter Unterlagen und der Interpretation gesetzlicher Bestimmungen. Die örtliche Situation ist dem Autor bekannt.

Die vorgelegte Raumverträglichkeitsprüfung steht im Widerspruch zum Gesetzestext und zu allgemein gültigen und anerkannten Methoden des Städtebaus, wie in der gutachterlichen Stellungnahme ausgeführt wird.

Dazu aus dem Erläuterungsbericht vom Büro Dr. Paula:

(...)

„Die vorliegende 268. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms insbesondere des Flächenwidmungsplans 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 SUP notwendig ist.

Durch den Änderungspunkt 2 „Festlegung BK-HE-c-A1“ sind wesentliche negative Umweltauswirkungen möglich. Im Zuge eines Scopings wurde der Untersuchungsrahmen für die in einem Umweltbericht zu behandelnden Umweltauswirkungen des geplanten Projekts festgehalten.“

¹ LGBl. 8200–20, Ausgabe Datum 15.9.2011

Zur Beschreibung des Projektes aus dem Erläuterungsbericht:

„Im zentralen Bereich der KG Zwettl Stadt befindet sich der Stadtkern mit der Altstadt. Dieser wird durch den Kamp und die Zwettl umflossen. Die Innenstadt von Zwettl ist charakterisiert durch Teile der alten Wehrmauer mit ihren Stadttürmen und dichter Bebauung. Im östlichen Teil der Innenstadt außerhalb der alten Stadtmauer befinden sich öffentliche Einrichtungen wie die Stadtpfarrkirche, das Stadtamt, die Wirtschaftskammer und die Sportanlage der Hauptschule. Der Bereich ist durch eine Häuserzeile an der Gartenstrasse räumlich vom Kamp getrennt.

„Derzeit ist das Areal bis auf einzelne Gebäudeteile unbebaut und teils durch die Fundamente der ehemaligen Gebäude versiegelt. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Aufgabe und Abbruch der Gärtnerei sowie Entstehen einer innenstadtnahen Betriebsbranche) plant die Stadtgemeinde nun, die verfügbare Fläche einer für den Innenstadtbereich angemessenen Verwendung zuzuführen.

„Das Areal ist rd. 1,1 ha groß, ist eben und liegt in direktem Anschluss an die Gartenstrasse. Nördlich angrenzend befindet sich die Sportanlage der Hauptschule, westlich verlaufen Teile der alten Stadtmauer mit dem Passauerturm und Wohnhäusern, südlich liegt ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit privatem Garten und östlich entlang der Gartenstraße bestehen Wohnbauten.

„Ziel der Stadtgemeinde ist es, den Stadtkern langfristig als Zentrum mit öffentlichen Einrichtungen und zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Unter diesen Voraussetzungen hat sich die Stadtgemeinde entschieden, das Areal (Grdstk. Nr. 827, 814/4 und 814/3, KG Zwettl Stadt) als Standort für ein Einkaufszentrumsprojekt „EKZ Kampcenter Zwettl“ heranzuziehen.

Zum gültigen Bebauungsplan wird folgendes festgestellt:

„Da die Projektgrundstücke derzeit noch als Grünland-Gärtnereien (Gg) gewidmet sind, bestehen hierfür im Bebauungsplan keine Festlegungen zu Bebauungsdichte, -höhe und Anordnung der Gebäude. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans liegt das Projektareal im Altstadtgebiet von Zwettl. Die westlich angrenzenden Strukturen sind als Schutzzone ausgewiesen.

„Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplans ist daher auch eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Ein entsprechendes Verfahren (74. Änderung Bebauungsplan) wird eingeleitet. *(Unterlagen für dieses Verfahren liegen zur Beurteilung nicht vor)*

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) wurde unter anderen Kriterien folgender Aspekt behandelt:

„Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) werden die abschätzbaren Auswirkungen der geplanten Umwidmung (Änderungspunkt 2) in Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen Aufschließungszone 1 (BK-HE-c-A1) in der Gartenstraße (Einkaufszentrumsprojekt, Grdstk. Nr. 827, 814/4 und 814/3, KG Zwettl Stadt) beurteilt.

Auszug aus der Ergebnis-Tabelle (enthalten im Erläuterungsbericht, Seite 26 ff):

<u>UNTERSUCHUNGSRAHMEN</u>	<u>METHODE</u>	<u>ERGEBNIS</u>
Kultur / Ästhetik	Ortsbild Beurteilung der Ortsbildwirksamkeit der Bebauung	keine relevanten Beeinträchtigungen bezüglich Ortsbild ⇒ Durch die Verwertung der gegenständlichen Grundstücksflächen ist aufgrund der Standortgegebenheiten (Betriebsbrache) eine Verbesserung des derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Gesamteindrucks zu erwarten. Es kommt zu einer städtebaulichen Verdichtung und Aufwertung der Innenstadt und einer Attraktivierung entlang der Stadtmauer und des Kamp-Flusses gegenüber dem Ist-Zustand. ⇒ Die Einbindung des Projekts in den Umgebungsbereich mit Resten der Stadtmauer wurde seitens des Architekten mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt. ⇒ Das Projekt stellt einen architektonischen Anziehungspunkt für die ganze Stadt Zwettl dar und soll einen städtebaulichen Akzent mit einer Verbindung zur historischen Altstadt setzen. ⇒ Die geplanten städtebaulichen Parameter des „EKZ Kampcenter Zwettl“ sind im unmittelbaren Umgebungsbereich des Projektstandortes in entsprechender Bandbreite im Bestand wiederzufinden. ⇒ Die Ansicht auf Stadtmauer und Wehrturm wird durch ein Abrücken des geplanten Bauwerks, grünräumliche Ausgestaltung des Bereiches sowie die geplante Fußgängerbrücke erhalten und in Szene gesetzt. Die Bebauungskante über der Stadtmauer bleibt einsehbar und erlebbar.

Die Schlussfolgerung aus der obigen Tabelle:

„Die relevanten Aspekte dieser Umwidmung wurden in der obigen Tabelle behandelt. Die Zusammenführung dieser Aspekte ergibt, dass das Umwidmungsvorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die oben angeführten

Themenbereiche hat. Mit der Umwidmung werden überörtliche wie örtliche bzw. besonders die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verfolgt.

Auszug aus der Raumverträglichkeitsprüfung vom Büro Dr. Paula:

(...)

„4.7 STADTBILD

Der Projektstandort befindet sich östlich des historischen Stadtkerns und nördlich des Stadtamtes auf den derzeit brachliegenden Grundstücken der ehemaligen Gärtnerei. Entlang der direkt an den betreffenden Grundstücken vorbeiführenden Gartenstraße ist die Bebauung in der Regel 1-2-geschoßig ausgeführt. Die auf der westlichen Seite des Projektstandorts verlaufende Schulgasse ist gekennzeichnet durch eine um rund 10 Meter höhere Lage gegenüber der Projektstandorthöhe. Somit liegt die bestehende Bebauung der Schulgasse trotz der niedrigen 1-2-geschoßigen Bebauung um rund 10 Meter höher als die Bebauung entlang der Gartengasse. Dennoch hat sich im nördlichen und südlichen Anschluss an den Projektstandort eine dichtere Struktur von Gebäuden mit teils hohen Kubaturen gebildet. So besteht im Norden mit der Wirtschaftskammer, der Hauptschule und der Turnhalle, als auch im Süden mit der Parkspirale, dem Waldviertler Kino und dem Stadtamt eine deutlich dichtere bzw. höhere Bebauung. Diese Nord-Süd-Achse wird bzgl. Kubatur und Standortwahl des zukünftig hier angesiedelten Kampcenters Zwettl adäquat ergänzt.

„5 PROJEKTBEschREIBUNG laut Anhang 8.1.

Das Bauwerk umfasst 4 oberirdische Geschosse, wobei das 3. und 4. Obergeschoß durch ein allseitiges Zurückrücken geringer wirksam werden. Die absolute Bauhöhe beträgt 20m, welche durch ein Glasdach um max. 3 m überragt wird. Die Gebäudehöhe gemäß NÖ Bauordnung ist durch die zurückgesetzten Geschosse wesentlich geringer und liegt bei rd. 11,5 m. Die bebaute Fläche beträgt rd. 7.560 m². (siehe auch Projektunterlagen im Anhang)

Eigene Ergänzung durch Ableitung aus den Projektunterlagen:

Aus den Projektunterlagen ist das Gesamtausmass des Gebäudes mit einer Längserstreckung von 115m, einer Gebäudetiefe von 75 m und eine absolute Gesamthöhe der überirdischen Gebäudeteile von 23 m zu entnehmen.

„6.7 STADTBILD

Durch die Verwertung der gegenständlichen Grundstücksflächen ist aufgrund der Standortgegebenheiten (Betriebsbrache) eine Verbesserung des derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Gesamteindrucks zu erwarten. Durch das Projekt kommt es zu einer städtebaulichen Verdichtung und Aufwertung des östlichen Endes der Altstadt und damit zu einer Attraktivierung entlang der Stadtmauer und des Kamp-Flusses gegenüber dem Ist-Stand. Zudem wird durch den Bau des Kampcenters eine ansprechende Lösung herbeigeführt, um eine Verwertung der ehemaligen Gärtnerei-Gründe zu erreichen. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist ein gestalteter Grünbereich geplant, der die Wirkung der Stadtmauer samt Wehrturm verstärken soll.

„Der Umgebungsbereich des Projektstandortes weist entsprechend seiner Lage in der Innenstadt eine Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungen und baulichen Anlagen auf. Deshalb kommt es im Nahbereich zu unterschiedlichen Gebäudehöhen und Bauvolumina. Entlang der direkt an den betreffenden Grundstücken vorbeiführenden Gartenstraße ist die Bebauung in der Regel 1- bis meist 2-geschoßig ausgeführt. Dem gegenüberzustellen ist das historisch geprägte, großvolumige Gebäude der Hauptschule nordwestlich des Projekts. Dieses weist 4 Geschosse mit Walmdach auf und liegt rd. 10 m höher, sodass ein Eindruck eines noch höheren Bauwerks entsteht. Selbst die bestehende 1- bis 2-geschoßige Bebauung entlang der Schulgasse liegt somit teils in einer Höhe mit dem geplanten Einkaufszentrum.

„Im nördlichen und südlichen Bereich des Projektstandorts hat sich eine dichtere Struktur von Gebäuden mit einer hohen Grundkubatur gebildet. So besteht im Norden mit der Wirtschaftskammer, der Hauptschule und der Turnhalle, als auch im Süden mit der Parkspirale, dem Waldviertler Kino und dem Stadtamt eine deutlich dichtere, bzw. höhere Bebauung.

„Die geplanten städtebaulichen Parameter des „EKZ Kampcenter Zwettl“ sind daher im unmittelbaren Umgebungsbereich des Projektstandortes in entsprechender Bandbreite im Bestand wiederzufinden. Die Ansicht auf Stadtmauer und Wehrturm wird durch ein Abrücken des geplanten Bauwerks, grünräumliche Ausgestaltung des Bereiches sowie die geplante Fußgängerbrücke erhalten und in Szene gesetzt. Eine Abstimmung des Projekts mit dem Bundesdenkmalamt erfolgte durch die beauftragten Architekten.

Erkenntnisse aus der Raumverträglichkeitsprüfung

„Stadtbild: Durch die Errichtung des Kampcenters sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten, da vielmehr eine Aufwertung der Innenstadt erreicht wird und ein städtebaulicher Akzent in Verbindung mit der historischen Altstadt gesetzt wird. Durch die Verwertung der Fläche kommt es zu einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Zitat aus der Bauordnung

Der § 56 der Bauordnung² regelt die Gestaltung von Bauwerken. Im Zuge des Bauverfahrens ist die Eignung des Projektes zu untersuchen. Im Falle eines verordneten Bebauungsplanes ist dieser Paragraph als Grundlage zur Erstellung oder Abänderung des Bebauungsplanes anzuwenden:

Ortsbildgestaltung

(1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, sind so zu gestalten, daß sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist auf die dort festgelegten Widmungsarten sowie auf die Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in den Bezugsbereich einzubeziehen ist, Bedacht zu nehmen.

(2) Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbare Bereich, in dem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar sind.

Struktur ergibt sich aus den Proportionen der einzelnen Bauwerke, deren Baumassen und deren Anordnung zueinander.

Gestaltungscharakteristik ergibt sich aus den im Bezugsbereich überwiegenden Gestaltungsprinzipien wie z.B. Baukörperausformung, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen.

² LGBl. 8200-20, Ausgabe Datum 15.9.2011

(3) Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie bau- und kulturhistorisch gegebene Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.

(4) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.³

Im Erläuterungsbericht zum Gesetz ist folgendes zu lesen⁴:

Zu (1)

Dieser Absatz regelt das grundsätzliche Erfordernis einer Prüfung für alle bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke in Hinblick auf ihre Gestaltung.

Der Prüfmasstab wird daher in Analogie zur bisherigen Regelung („...ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk...“) beibehalten. Gestaltungsprinzipien, wie in Absatz 2 exemplarisch angeführt, sind massgeblich für die Beurteilung der Ausgewogenheit, sie bilden in Summe die sogenannte Gestaltungscharakteristik, wobei diese in einer gesamtheitlichen Betrachtung aller relevanten Prinzipien zu beurteilen ist.

Zu (2)

Der Begriff des Bezugsbereichs knüpft an die sichtbare Umgebung mit dem Erfordernis der Wahrnehmbarkeit der Kriterien zur Einschränkung der Größen Ausdehnung an. Die optische Wahrnehmbarkeit der einzelnen Kriterien ist für die Beurteilung nach dieser Bestimmung jedenfalls sinnvoll und für die Umgebungsabgrenzung tauglich.

Zu (3)

Dieser Absatz bringt das Erfordernis einer besonderen Sensibilität bei speziellen Gebäudetypen (zB. Veranstaltungsgebäude, Vergnügungstätten, Monumental- und Sakralbauten) zum Ausdruck.

Zu (4)

Dieser Absatz regelt die Vorgehensweise bei Vorliegen eines Bebauungsplans. Nimmt ein Bebauungsplan einzelne Gestaltungsprinzipien bewusst von einer Prüfung aus oder regelt diese, so sind diese nicht nach den Bestimmungen des §56 zu prüfen. Festlegungen im Bebauungsplan sollen durch die Anwendung des §56 jedenfalls nicht relativiert werden können.

Dem Nachbarn kommt mangels Aufzählung im taxativen Katalog des § 6 Abs. 2 BO kein Mitspracherecht hinsichtlich der im §56 geregelten Aspekte der Ortsbildgestaltung zu.

³ LGBl. 8200–20, Ausgabe Datum 15.9.2011

⁴ Liehr Riegler, NÖ. Bauordnung, Manz Kurzkomentar, Auflage 2, 2010

Gutachterliche Stellungnahme

Zu den einzelnen Punkten (Tabelle enthalten im Erläuterungsbericht, Seite 26 ff):

- Die städtebauliche VERDICHUNG stellt per se keine qualitative Verbesserung dar.

Begründung:

Bei Planung und Beurteilung städtebaulicher Maßnahmen sind die allgemeinen Gestaltungsprinzipien auch im Sinne des § 56 anzuwenden.

- Eine Attraktivierung der Stadtkante entlang des Flusslaufes durch das geplante Gebäude ist nicht ableitbar.

Begründung:

Die ortsbildprägende Ausbildung der topografischen Gegebenheiten kann folgendermaßen beschrieben werden: Der historisch gewachsene Ortskern innerhalb der Stadtmauer befindet sich auf hochwassersicherem Terrain oberhalb der Geländestufe. Unterstrichen wird diese Struktur durch Platzierung großer raumwirksamen Volumina wie z.B. der Hauptschule exakt an dieser Geländekante. Gebäude außerhalb dieses Gebietes bilden die Vorstadt, strukturell kleinteiliger und maximal zweigeschossig. Die Ausnahmen sind Kirche – durch Funktion und Stellung an der Auffahrt zum Ortskern differenziert zu betrachten, dem Rathaus – zweigeschossig, entsprechend der Massstäblichkeit nicht im Widerspruch zu den anderen privaten Gebäuden und dem Parkhaus – ein Verkehrsbau in seiner Form als Solitär eindeutig am unteren Niveau platziert.

Die Stadtkante und somit die Gestaltungscharakteristik des Ortes würde mit dem vorgeschlagenen Gebäude außer Kraft gesetzt.



- Die Einbindung des Bundesdenkmalamtes ist im Rahmen der Behördenverfahren sicher zu stellen. Stellungnahmen liegen nicht vor und können daher zu Fragen des Ortsbilds nicht gewürdigt werden.
- Das Gebäude stellt einen städtebaulichen „Akzent“ dar, der im Widerspruch zum § 56 BO NÖ steht.

Begründung:

Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Wie unter Punkt 2 begründet, stellt die vorgeschlagene Struktur und Gestaltungscharakteristik einen auffallenden Widerspruch dar. Gebäudeausmaße von 115m x 75 m x 23 m lassen den Begriff einer „Akzentuierung“ nicht zu.

- Die geplanten städtebaulichen Parameter des EKZ Zwettl sind im Bestand nicht wieder zu finden.

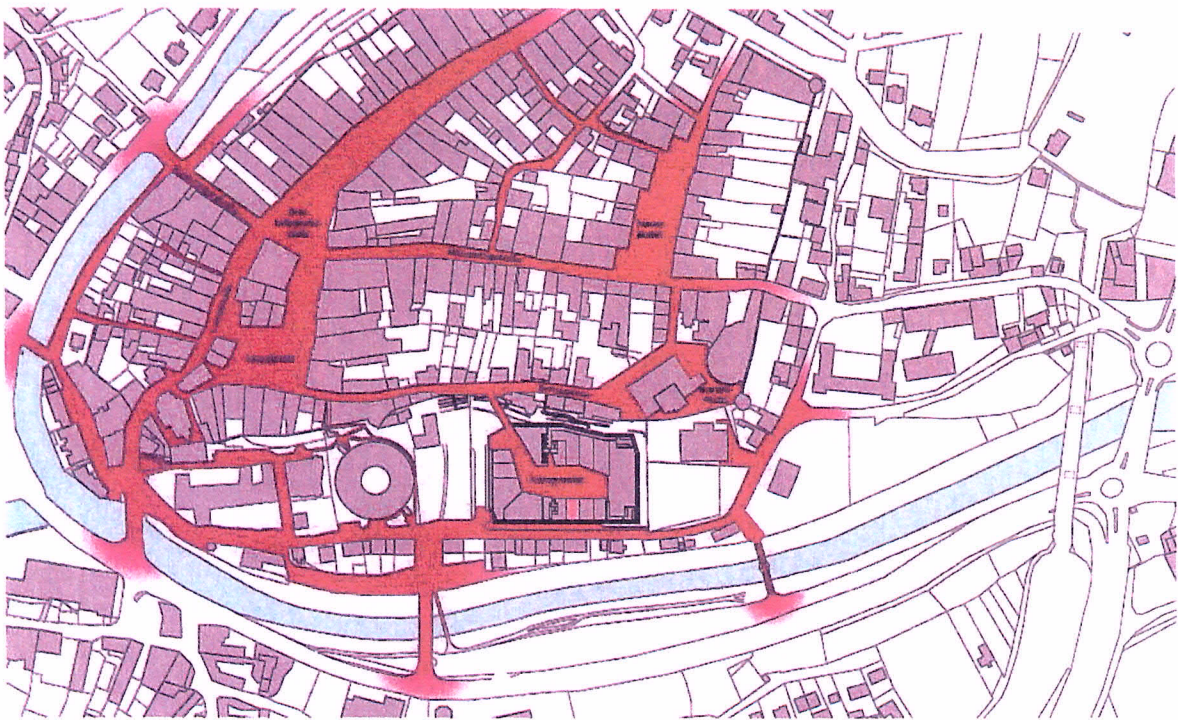
Begründung:

Zur Beurteilung und Vergleichbarkeit bestehender Strukturen mit den geplanten wurden die bestehenden Volumina mit den zukünftigen verglichen.⁵ Die Volumina im Einzelnen:

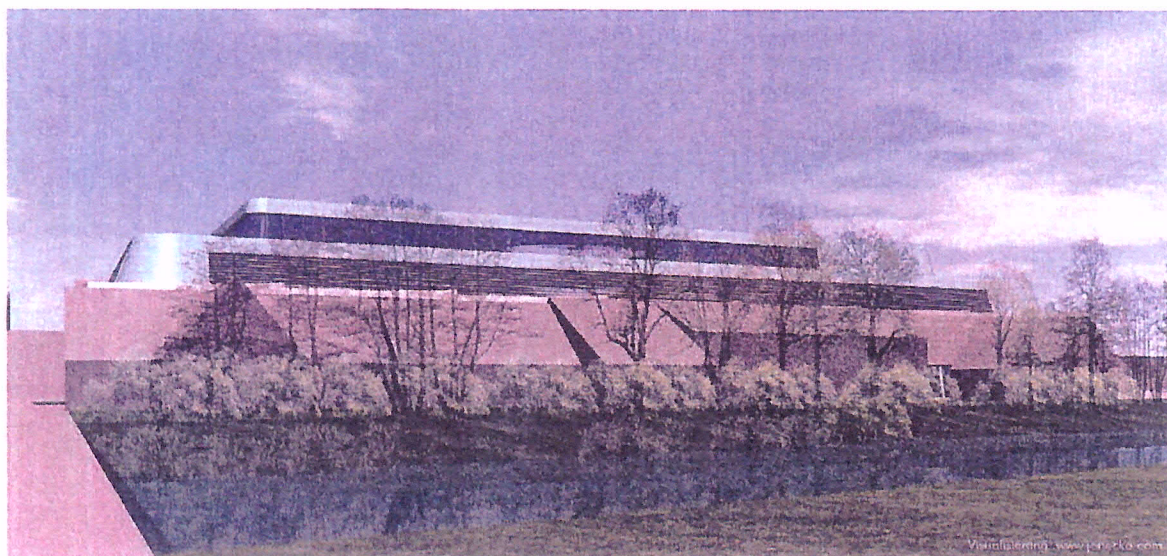
Parkspirale 13.560 m³

Hauptschule Hauptgebäude 12.900 m³

Dazu weist das geplante Gebäude mit 172.500 m³ ein über 12-faches Ausmaß der charakteristischen anderen Volumina dar. Städtebauliche Parameter - *entgegen der Behauptung im Erläuterungsbericht* können im Bestand eindeutig nicht wieder gefunden werden.



⁵ Die Basis sind eigene Berechnungen auf Grund der übermittelten Planunterlagen.



- Die Behauptung, dass durch Abrücken des Gebäudes die Ansicht auf Wehrturm und Stadtmauer freigehalten wird, erweist sich als unwahr.

Begründung:

Das vom Planverfasser erstellte Schaubild zeigt deutlich, dass die Ansicht sehr wohl verstellt wird. Damit ist ein Widerspruch zur Argumentation der Raumverträglichkeitsprüfung evident.

Zusammengefasst stelle ich fest, dass das vorliegende Projekt im Widerspruch zu den Grundsätzen des § 56 der NÖ. Bauordnung steht.

Arch. DI Johannes Kislinger
Horn, 05.11.2012