

Horn, am 18.04.2017

**Gutachterliche Stellungnahme zum örtlichen Raumordnungsprogramm
- 295. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept/Flächenwidmungsplan
(Gutachten Paula) und Änderung zum Bebauungsplan laut Verordnung
der KG Zwettl Stadt 91. Änderung**

Gegenstand

Die gutachterliche Stellungnahme bezieht sich auf den

- Erläuterungsbericht von Dr. Paula
- Entwurf zur Bebauungsplanänderung
- Kampcenter Zwettl – Mappe von Consio Smertnik Kraut 08.04.2014 bzw. 10.11.2016

Folgende Grundlagen bilden die Basis für die Beurteilung:

- I. Das Raumordnungsgesetz sowie die damit verbundenen Richtlinien und Gesetze,
- II. die Gestaltung des geplanten Projektes in Bezug auf §56 der Bauordnung NÖ¹, unter Berücksichtigung relevanter Aspekte in Bezug auf die Bauordnung NÖ*.

*Die 5. Novelle der NÖ Bauordnung wird im Mai 2017 verabschiedet werden und daher im Genehmigungsverfahren Anwendung finden. Diese gutachterliche Stellungnahme bezieht sich bereits auf die Regierungsvorlage der 5. Novelle der NÖ Bauordnung².

Verkehrstechnische Angelegenheiten werden in der Stellungnahme nicht behandelt.

¹Nö LGBl. 8200–20, sowie NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) LGBl. Nr. 63/2016;

²Nö LGBl Nr. 1/2015 idF der 5. Novelle der NÖ Bauordnung (Landtag von NÖ Eing. 14.03.2017 zu Ltg. 1378/B-23/3-2017 B-Ausschuss)

Inhalt

I Raumordnung	4
I.1. 295. Änderung unter Punkt 5.2 <i>Änderung des Flächenwidmungsplans</i>	4
I.2. Kriterien laut 5.2.1.1.....	4
I.3. Bewilligungsfähigkeit des Projekts.....	5
I.4. Umwidmung entsprechend NÖ ROG 2014.....	5
II §56 der Bauordnung NÖ	6
II.1. Unbegründete Unvereinbarkeit der Nullvariante.....	6
II.2. Rechtliche Durchsetzbarkeit der Änderungen bezüglich Freiflächen.....	6
II.3. Ortsbild und Gebäudehöhe - Entsprechung des Projekts nach Bauordnung NÖ §56 Schutz des Ortsbildes.....	8
II.3.1. Analyse.....	10
Conclusio:	12

Gutachterliche Stellungnahme

Grundsätzliches

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

I Raumordnung

I.1. 295. Änderung unter Punkt 5.2 *Änderung des Flächenwidmungsplans*

In der 295. Änderung unter Punkt 5.2 *Änderung des Flächenwidmungsplan – Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtung*³ werden alternative innerstädtische Standorte geprüft und das gegenständliche Grundstück als das bestmögliche definiert.

Hier ist anzumerken, dass in der Standortanalyse neun innerstädtische Einkaufszentren aus den Jahren 1988-2013 verglichen werden⁴. Die statistischen Größenvergleiche werden als Argument zur Begrenzung der Verkaufsflächen herangezogen. Auch weist das Gutachten darauf hin, dass nicht alle genannten Beispiele in Zentren liegen.

Fazit: Die Beispiele erscheinen insgesamt zufällig gewählt und der Bezug zum gegenständlichen Projekt ist daher nicht schlüssig.

I.2. Kriterien laut 5.2.1.1

In den Standortalternativen und 5.2.1.1⁵ werden eigene Kriterien, wie z.B.: das Flächenausmaß des Standortes > 5.000m² festgelegt, die im Erläuterungsbericht nicht nachvollziehbar begründet

sind. In den Planungsvarianten werden laut zitiertem Privatgutachten Größen $\geq 8.500\text{m}^2$

gegenübergestellt, diese Gutachten wurden nicht veröffentlicht vor und konnten daher weder analysiert noch beurteilt werden.

3 Büro Dr. Paula: Stadtgemeinde Zwettl KG Zwettl Stadt, KG Oberhof, KG Koppenzeil. Örtliches Raumordnungsprogramm – 295. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept / Flächenwidmungsplan Erläuterungsbericht. S. 49.

4 Ebenda. S. 78ff.

5 Ebenda S. 51.

I.3. Bewilligungsfähigkeit des Projekts

Im Erläuterungsbericht zur Flächenwidmungsplan- und Bebauungsplanänderung wird von einer maximalen Verkaufsfläche von 8.500m² des geplanten Einkaufszentrums gesprochen.

Entsprechend der Projektunterlagen Stand April 2014 und Nov. 2016 werden Nettoverkaufsflächen im Ausmaß von 8.500m² und 8.669m² erwähnt. Laut §18 ROG NÖ 2014 *Gebiete für Handelseinrichtungen* sind Verkaufsflächen in der Zentrumszone unbeschränkt möglich.

Per Definitionem sind als Verkaufsflächen alle allgemein zugänglichen Flächen zu verstehen, ausgenommen sind Flächen für Zugänge, Sanitärräume, Flächen für Dienstleistungen, die nicht dem Verkauf dienen und Flächen für Gastronomie. Aus den Projektunterlagen werden 10.000m² auf drei Ebenen dargestellt, die mit einem Pauschalabschlag von 15% für die nicht vermietbaren Flächen bewertet werden. Es erscheint nicht plausibel, dass eine Pauschale von 15% für nicht vermietbare Flächen in Abzug gebracht wird, weil Nebenflächen ohnehin nicht in diesen Flächen enthalten sind. Wenn diese Flächen nicht in Abzug gebracht werden, handelt es sich tatsächlich um ein Zentrum mit 10.000 m², nicht jedoch um ein Zentrum mit einer auf 8.500m² reduzierten Fläche, wie im Erläuterungsbericht dargestellt.

Fazit: Ich stelle in Frage, ob das vorliegende Projekt mit einer begrenzten Verkaufsfläche von 8.500m² in dieser Form bewilligungsfähig ist.

I.4. Umwidmung entsprechend NÖ ROG 2014

Im Punkt 5.2.2. *Variantauswahl*⁶ wird unter dem Punkt Ortsbild bei der Umwidmung der Fläche darauf hingewiesen. Entsprechend den Rahmenbedingungen des NÖ ROG 2014 ist auf die harmonische Einbindung in den Stadtkern zu achten - was im Bebauungsplan sicherzustellen ist.

Fazit: Die Rahmenbedingungen des NÖ ROG 2014 sind nicht in der Änderung des Bebauungsplans sichergestellt.

⁶ Ebenda S. 84.

II §56 der Bauordnung NÖ

II.1. Unbegründete Unvereinbarkeit der Nullvariante

Im Punkt 5.2.1.2.4⁷ wird der Themenbereich Ortsbild und die „*Fragestellung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planungsvarianten*“ definiert und gemeinsam mit dem „*Hinblick auf die Beeinträchtigung der Stadtmauer*“ den Planungsvarianten als Kriterium zu Grunde gelegt.

Die sogenannte Nullvariante⁸ (Widmung Gärtnerei) ist im Erläuterungsbericht als mit dem Ortsbild nicht vereinbar dargestellt, ohne dies zu begründen.

Fazit: Die Nichtvereinbarkeit der Nullvariante wurde nicht begründet und kann daher nicht als Argument gewertet werden.

II.2. Rechtliche Durchsetzbarkeit der Änderungen bezüglich Freiflächen

Unter Punkt 5.2.7 *Maßnahme*⁹ wird als Freigabebedingung für die Aufschließungszone der umgewidmeten Flächen festgelegt, dass im Rahmen des Bebauungsplans Bebauungsbestimmungen zur Sicherstellung einer harmonischen Einbindung in das Stadtbild des Siedlungskerns festgelegt wurden. Die Änderung der Bebauungsvorschriften hinsichtlich Bestimmung *F5 Freiflächen* liegen als 91. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Zwettl vor. Im §31 des NÖ ROG – Bebauungsplan wird im Abs.2 die Brandbekämpfung und die Rettung von Personen geregelt. Dazu findet die *TRVB 134 Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken* Anwendung. Bei Gebäuden über 60m (Länge oder Tiefe) ist der Feuerwehrangeiff gemäß *TRVB A100* von zwei Seiten erforderlich. In der Abbildung 1 werden Zufahrten und Aufstellflächen planlich dargestellt. Aus diesen Berechnungen ist ersichtlich, dass ein weiteres Abrücken des Gebäudes von den Grundgrenzen notwendig wird.

⁷ Ebenda S. 82.

⁸ Ebenda S. 82.

⁹ Ebenda S. 112.

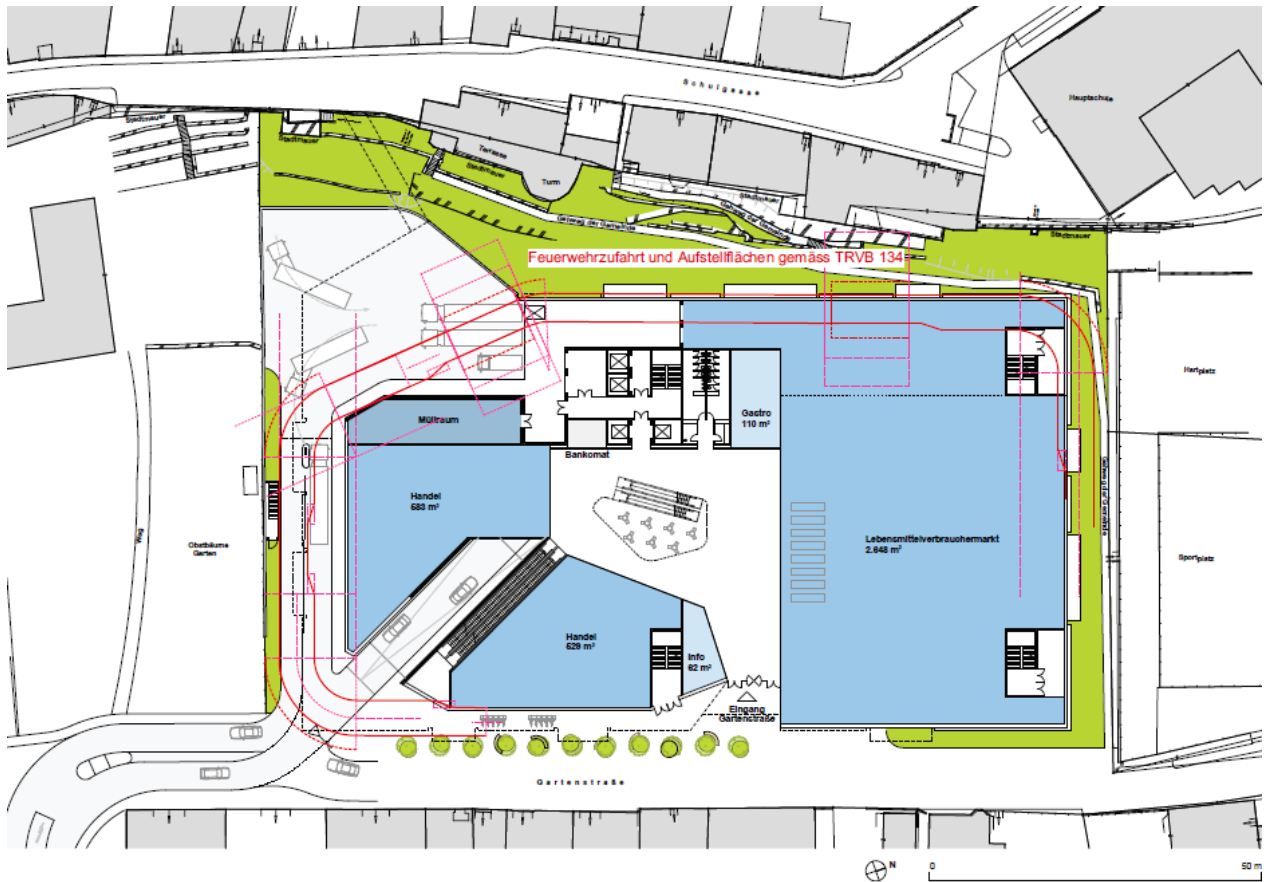


Abb. 1: Darstellung der Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen gemäß TRVB 134: Urheber: DI Johannes Kislinger

Fazit: Aufgrund von im Bauverfahren zu prüfenden Vorgaben aus den Themenbereichen Brandschutz, Sicherheits- und Rettungstechnik scheint die Änderung der Ausgestaltung der Freiflächen, wie in der 91. Änderung erwähnt, rechtlich nicht durchsetzbar

II.3. Ortsbild und Gebäudehöhe - Entsprechung des Projekts nach Bauordnung NÖ §56 Schutz des Ortsbildes

Beurteilung der im Erläuterungsbericht von Dr. Paula als „harmonische Einbindung in das Ortsbild“ als Freigabebedingung zur Umwidmung, gemäß der Bauordnung:

§56 Schutz des Ortsbildes

1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach §14 bedürfen, sind — unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten — so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Dabei sind bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche und insbesondere designierte und eingetragene Welterbestätten zu berücksichtigen.

2) Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten aus betrachtete Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.¹⁰

Aus dem Motivenbericht zur 5. Novelle der NÖ Bauordnung:

Die Intentionen für die Neuformulierung der Ortsbildregelung sind:

- die Garantie sowohl einer zukunftsfähigen baulichen Weiterentwicklung als auch der Schutz unseres baulichen Erbes
- eine Festlegung, unter welchen Voraussetzungen die Baubehörde die Ortsbildfrage zu behandeln hat,
(...)
- die Möglichkeit einer differenzierten Betrachtung eines sensiblen baulichen Umfelds
- die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
(...)

Weiters soll die Möglichkeit einer tiefgehenden Prüfung der Ortsbildfrage beim Vorhandensein von historisch gewachsenen und noch heute intakten Ortsstrukturen durch bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerken und Ortsbereiche (ohne Denkmalschutz bzw. bauliche Schutzzone) sowie Kulturlandschaften mit Welterbestatus geschaffen werden.

Die Bandbreite der Höhenfestlegung der jeweiligen Bauklassen von 3m lässt, bezogen auf die maximal bebaubare Fläche eines Grundstücks, einen großen Spielraum hinsichtlich des möglichen Baukörpervolumens zu. Die Ausnützung des möglichen Gesamtvolumens (Bebauungsdichte, Bauklasse, Vor- und Dachaufbauten) findet immer öfter unter rein wirtschaftlicher Betrachtung des maximalen Ausbaugrads einer Liegenschaft und nicht unter dem Aspekt der Ortsbildverträglichkeit statt.

Mit der Neuformulierung der Ortsbildregelung soll die Intensität der baulichen Ausnutzbarkeit (mögliches Gesamtvolumen) wieder der Ortsbildfrage unterworfen werden und diese nur dann möglich machen, sofern nicht die Belange des Ortsbildschutzes dem entgegenstehen.¹¹

¹⁰ Bauordnung NÖ, 5. Novelle 2014.

¹¹ Motivenbericht, Regierungsvorlage März 2017.

Entsprechend dem Motivenbericht der 5. Novelle der NÖ Bauordnung wird zunächst die Gebäudehöhe des vorliegenden Projekts analysiert:

Zur Beurteilung der Gebäudehöhe eines geplanten Gebäudes nach §53 bzw. §53a ist der §4 Abs.11a¹² von entscheidender Bedeutung:

11a. Bezugsniveau: jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

Als Bezugsniveau gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
- außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 1. Februar 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde

Im §53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl wird entsprechend dem §53 Ermittlung der Höhen von Bauwerken die zulässige Höhe des Gebäudes ermittelt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich, wie in Abbildung 2 dargestellt, eine Gebäudehöhe von $1.050\text{m}^2/66.14\text{m} = 15.87\text{m}$. In der Bauklasse II Änderung zum Bebauungsplan laut Verordnung der KG Zwettl Stadt 91. Änderung ist eine maximale Bebauungshöhe $8\text{m}+6\text{m}=14\text{m}$ zulässig.

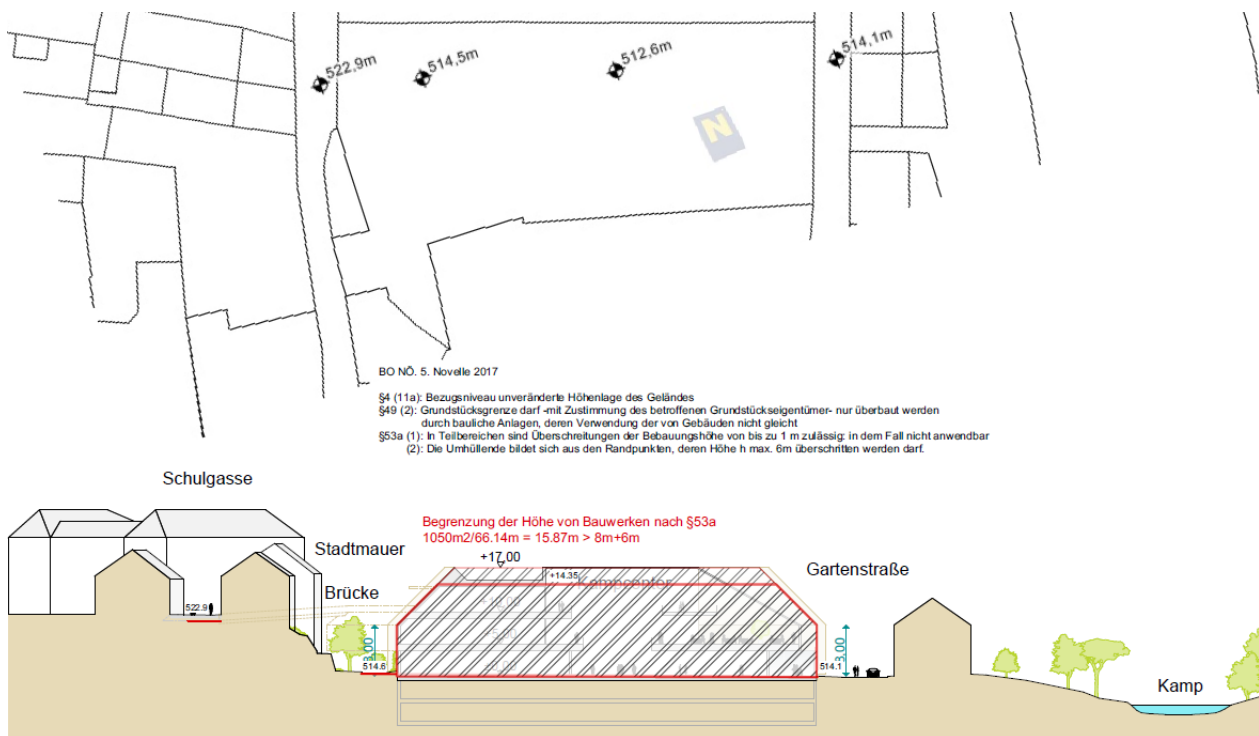


Abb. 2: Darstellung der Gebäudehöhen durch eigene Ermittlung

¹²Bauordnung NÖ, 5. Novelle 2014.

Das vorgelegte Projekt ist in seiner Ausdehnung 112m x 64m im Grundriss, weist zwei unterirdische und drei oberirdische Geschoße auf. Eigene Ergänzung durch Ableitung aus den Projektunterlagen¹³: Die absolute Höhe des Gebäudes ist mit 17m über angrenzendem Gelände geplant. Die bebaute Fläche beträgt 7.331m².

Die aufgelegte Änderung des Bebauungsplans mit der Widmung BK-HE-8500-A1 sieht die offene Bauweise mit einer Bauklasse I,II und keiner Bebauungsdichte vor.

Die besondere Bestimmung *F5 Freiflächen* mit einer Bauwichbreite von 10m befindet sich in der westlichen Seite zur Stadtmauer hin und nach Norden hin mit einer Bauwichbreite von 4m zu *Bauland Sondergebiet Schule*, bzw. *Grünland Sporteinrichtung*. Richtung Süden ist ein seitlicher Bauwich von 4m vorgesehen. Die angrenzenden Widmungen sind in Richtung Westen geschlossene Bauweise mit Bauklasse II Bauland *Kerngebiet*, nach Osten geschlossen, Bauklasse I, II und offen oder gekuppelt mit Bauklasse I, II Bauland *Kerngebiet*. In Richtung Süden befindet sich die Widmung *Grünland Park*.

II.3.1.Analyse



Abb. 3: Blick auf die Stadtmauer mit sichtbarer Geländekante¹⁴

Die Ortscharakteristik des gegenständlichen Grundstücks ist wie folgt zu beschreiben:

Die Grundstücke an der Gartenstraße sind mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die westlich gelegene Schulgasse liegt ca. 10m über dem Niveau der Gartenstraße. Die Bebauung entlang der Schulgasse ist mit ein bis zwei Geschoßen sichtbar auf den Teilen der Stadtmauer errichtet und somit weithin als Geländekante wahrnehmbar:

¹³ siehe dazu: Kampcenter Zwettl – Mappe von Consio Smertnik Kraut 08.04.2014 bzw. 10.11.2016.

¹⁴ Bildnachweis: 24.04.2017: <http://www.waldviertel.at/walderlebnisweg-zwettlital-im-winter>

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.



Abb. 4: Blick auf die Stadtmauer von der Gartenstraße: Quelle: Schaubild aus den Projektunterlagen.¹⁵

Die geplanten städtebaulichen Parameter: Strukturen und Volumina des EKZ Zwettl sind im Verband des Bezugsbereiches gem. §56(2)¹⁶ nicht wieder zu finden.

¹⁵ Bildnachweis: Mappe von Consio Smertnik Kraut 08.04.2014 bzw. 10.11.2016

¹⁶ Bauordnung NÖ, 5. Novelle 2014.

Begründung:

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

Parkspirale 13.560 m³

Hauptschule Hauptgebäude 12.900 m³

Dazu weist das geplante Gebäude mit 116.300 m³ ein über 9-faches Ausmaß der charakteristischen anderen Volumina dar.

Fazit: Das geplante Objekt rückt um 10m ab, die Zugänge zur Stadtmauer werden aber unattraktiv und unnötig verlängert (Wirtschaftshof für die Anlieferung und unattraktiver Bauwuch). Ob von der Stadtmauer abgerückt wird oder nicht - das Gebäude verhindert die Ansicht auf Stadtmauer und Wehrturm von allgemein zugänglichen Orten. Somit wird die charakteristische Geländekante der Altstadt verdeckt, die als bau- und kulturhistorisch wertvolles Bauwerk und Ortsbereich anerkannt ist¹⁷. Beweis: Das vom Planverfasser erstellte Schaubild.

Conclusio:

Das vorgelegte Projekt steht im Widerspruch zur Bauordnung, und zu den allgemein gültigen und anerkannten Methoden des Städtebaus, sowohl in seiner ausformulierten Anordnung am Grundstück als auch in seiner Größe und seiner Struktur. Es wird dringend angeraten, im Zuge des Behördenverfahrens das Bundesdenkmalamt zwecks vertiefter Befundung miteinzubeziehen.

Für den Inhalt: Arch. DI Johannes Kislinger, Horn, am 18.04.2017

¹⁷ Die Stadt Zwettl ist Gründungsmitglied eines der insgesamt elf NÖ Stadtmauerstädte.