

PFLAUM · KARLBERGER · WIENER · OPETNIK
RECHTSANWÄLTE

An den
Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl
Gartenstraße 3
3910 Zwettl
EINSCHREIBEN

DR. HANNES PFLAUM EM,
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
MAG. CHRISTOPH HENSELER
LL.M. UNIVERSITÄT SAARBRÜCKEN

IN KOOPERATION MIT
MAG. EVA BRÜSTLE

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

Wien, am 9. Mai 2017
331-12/Flächenwidmung/SS.01/MW/jw

- Einschreiter:**
1. Kastner Immobilienges.m.b.H., FN 31836 v
[REDACTED]
 2. Christof Kastner
[REDACTED]
 3. Edeltraud Kastner
[REDACTED]
 4. Verena-Julia Schlierhuber
[REDACTED]
 5. Peter Kastner
[REDACTED]
 6. Ewald Gärber
[REDACTED]
 7. Ute Mengl
[REDACTED]
 8. Mag. Gerhard Mengl
[REDACTED]
 9. Stefan Diessner
[REDACTED]
 10. Dominik Müllner
[REDACTED]

11. Sabine Müllner

12. Franz Breinhölder

13. Andreas Hochstöger

14. Robert Breiteneder

15. Gerhard Wagner

16. Elisabeth Klinger

17. Thomas Jungreithmayr

18. Stefan Kastner

19. Wolfgang Fröschl

20. Bettina Todt

21. Ebba Fröschl

22. Monika Müllner

23. Dr. Manfred Haydn

24. Dr. Ulrike Haydn-Raab

25. Franz Groschan

26. Mag. Karina Brocks

27. Hilda Brocks
[REDACTED]
28. Wilfried Brocks
[REDACTED]
29. Manuela Schwarzmann
[REDACTED]
30. Christine Bayer
[REDACTED]
31. Ingrid Graf
[REDACTED]
32. Ilse Gutmann
[REDACTED]
33. Ing. Michael Wittmann
[REDACTED]
34. Adelheid Gorski
[REDACTED]
35. Wolfgang Lindner
[REDACTED]
36. Anna Maria Yvon
[REDACTED]
37. Robert Reimer
[REDACTED]
38. Alfred Koller
[REDACTED]
39. Christine Cermak
[REDACTED]
40. Bruno Gorski
[REDACTED]
41. Christa Psenicka
[REDACTED]

42. Maria Steininger
[REDACTED]
43. Silvia Moser
[REDACTED]
44. Norbert Wissgott
[REDACTED]
45. Andreas Piringer
[REDACTED]
46. Mag. Sylvia Körbler
[REDACTED]
47. Gerhard Stanik
[REDACTED]
48. Maria Stanik
[REDACTED]
49. Eveline Pichler
[REDACTED]
50. Josef Dominik Schlerhuber
[REDACTED]
51. Kerstin Amsüss
[REDACTED]
52. Olivia Schierhuber
[REDACTED]
53. Markus Pichler
[REDACTED]
54. Martin Weinberger
[REDACTED]
55. Gertraud Weinberger
[REDACTED]
56. Hedwig Röbl
[REDACTED]
57. Franz Röbl
[REDACTED]

58. Egon Weinberger

59. Martha Ernst

60. Ingeborg Fugger

61. Dieter Böhm

62. Dr. Florian Glassner

63. Liesbeth Haddad

64. Herlinde Waber

65. Ingo Planatscher

66. Mag. Arch. Heinz Planatscher

67. Dr. Georg Fugger

68. Mag. Michaela Rieger

69. Angelika Hirsch

70. Günter Demmer

71. Ferdinand Klinger

72. Rosl Demmer

73. Milla Klinger

74. Gabriela Koppensteiner

[REDACTED]

75. Josef Koppensteiner

[REDACTED]

76. Helmut Priesner

[REDACTED]

77. Klaus-Jürgen Tomacek

[REDACTED]

78. Mag. Martina Kainz

[REDACTED]

79. Edwin Kainz

[REDACTED]

80. Jakob Kainz

[REDACTED]

81. Stefan Teufel

[REDACTED]

82. Silvia Teufel

[REDACTED]

83. Franziska Teufel

[REDACTED]

84. Gertrude Teufel

[REDACTED]

85. Margit Rafetseder

[REDACTED]

86. Daniela Pfeiffer-Vogl

[REDACTED]

87. Manuela Dietrich

[REDACTED]

88. Martina Blaim

[REDACTED]

89. Josef Blaim

[REDACTED]

90. Hildegard Blaim

[REDACTED]

91. Florian Blaim

[REDACTED]

92. Renate Bauer

[REDACTED]

93. Gabriele Trondl

[REDACTED]

94. Heinz Hausleitner

[REDACTED]

95. Norbert Hausleitner

[REDACTED]

96. Frieda Hausleitner

[REDACTED]

97. Brigitte Sulzbacher

[REDACTED]

98. Renate Schmidt

[REDACTED]

99. Ulrike Schmidt

[REDACTED]

100. Lukas Schlosser

[REDACTED]

101. Michaela Schlosser

[REDACTED]

102. Adolf Groschan

[REDACTED]

103. Ursula Wallner

[REDACTED]

104. Christiane Klinger

[REDACTED]

105. Gerlinde Zinner

[REDACTED]

106. Helmut Lux

[REDACTED]

alle vertreten
durch:

Rechtsanwälte
Dr. Peter Karlberger
Dr. Manfred Wiener
Mag. Wilfried Opetnik
Mag. Petra Rindler
Mag. Christoph Hensler
A-1010 Wien, Nibelungengasse
Tel.: (01) 567 63 68

(Vollmacht erteilt / S101822)

wegen:

**295. Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm
(Örtliches Entwicklungskonzept / Flächenwidmungsplan)
91. Änderung Bebauungsplan**

STELLUNGNAHME

1-fach
3 Beilagen

**1. GEPLANTE ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES
(ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)
SOWIE GEPLANTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Im Zuge der gegenständlichen **295. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes** soll das "**Örtliche Entwicklungskonzept**" (ÖEK) überarbeitet und präzisiert sowie im **Flächenwidmungsplan** im Bereich der Gartenstraße Bauland Kerngebiet festgelegt und mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" versehen werden.

Die Stadtgemeinde plant, das Areal der Grundstücke Nr. 827, 814/4 und 814/3, KG Zwettl Stadt, in der Gartenstraße (derzeit als Grünland Gärtnerei festgelegt) als **Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf 8.500 m² (BK-HE-8500-A1)** zu widmen.

Es handelt sich daher gemäß Erläuterungsbericht Büro Dr. Paula (Seite 3) um folgende **Änderungspunkte**:

1. *"Überarbeitung und Präzisierung ÖEK (insbesondere zur Zentrumsentwicklung); Neuabgrenzung "Zentraler Bereich, Zentrum" und Ziele zur Zentrumsentwicklung; KG Zwettl Stadt, KG Oberhof KG Koppenzeil*
2. *Festlegung Bauland Kerngebiet Gartenstraße, Festlegung des Zusatzes "Handelseinrichtungen" und einer Brücke über den Kamp; Widmung von BK-HE-8500-A1 und Vö, KG Zwettl Stadt"*

Die Nutzung der gegenständlichen Flächen mit Verkaufsflächen bis zu 8.500 m² bedingt die **Errichtung einer Brücke über den Kamp** ausgehend von der B 38 zur Gartenstraße. Damit könne eine Verbesserung der Erreichbarkeit und somit Stärkung des Zentrums erzielt werden. Die Brücke gilt als Voraussetzung für die Verwertung der als BK-HE-8500 zu widmenden Flächen, weshalb das Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen als Aufschließungszone festgelegt werden soll. Für die geplante Brücke über den Kamp soll ein rund 22 m bis 25 m breiter Korridor auf der Höhe der bestehende Fußgängerbrücke als Ebenenwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche über Grünland Wasserflächen (Vö/Gwf) festgelegt werden.

Zur Sicherstellung einer entsprechenden verkehrlichen Erschließung im Sinne der Vermeidung von Unfallgefahren und zur Einbindung des Verkehrs über die geplante Brücke in das bestehende Straßennetz westlich des Kamp soll die **Verkehrsfläche in der Gartenstraße**

geringfügig verbreitert werden. Es ist vorgesehen, die Gartenstraße auf eine Breite von 8,5 m im Bereich des Areals der ehemaligen Gärtnerei und der Schulsportanlage sowie auf bis zu 14,5 m im Bereich des als Grünland Parkanlagen gewidmeten Grundstücks (Nr. 830, KG Zwettl Stadt) festzulegen. Es sollen daher geringfügige Flächen von derzeit Grünland Gärtnerei (Gg) bzw. Grünland Parkanlagen (Gp) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Die **Freigabebedingung für die Aufschließungszone** soll wie folgt festgelegt werden:

"Die als Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 8.500 m² Aufschließungszone 1 (BK-HE-8500-A1) gewidmeten Flächen der KG Zwettl Stadt werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- *der Verkehrsanschluss an die B 38 Böhmerwald Straße über eine Brücke über den Kamp sichergestellt ist,*
- *im Rahmen eines Bebauungsplanes Bauungsbestimmungen zur Sicherstellung einer harmonischen Einbindung in das Stadtbild des Siedlungskerns festgelegt wurden."*
(Erläuterungsbericht Seite 87)

Gemeinsam mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird eine Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auflage gebracht. Diese **91. Änderung des Bebauungsplanes** umfasst die Festlegung von Bauungsbestimmungen für die unter Änderungspunkt 2 vorgesehe Umwidmung.

Im Zuge des SUP-Screenings wurde gemäß Erläuterungsbericht festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Änderungspunkt 2) wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können und eine **strategische Umweltprüfung** (SUP) durchzuführen ist (Erläuterungsbericht Seite 3).

Aufgabenstellung der gegenständlichen Änderung sei es, *"eine neue Strategie zur weiteren Entwicklung des Zentrums in Zwettl zu definieren, um einen **Gegentrend gegen den Bedeutungsverlust des Stadtzentrums** zu setzen"* (Erläuterungsbericht Seite 4).

Das Örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan sollen daher *"unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen geänderter rechtswirksamer überörtlicher Planungen und wesentlicher Änderung der Grundlagen, zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten"* geändert werden (Erläuterungsbericht Seite 114).

Hintergrund der geplanten Änderungen ist, dass die Kampcenter Zwettl GmbH auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Hahn in der Gartenstraße die **Errichtung eines Einkaufszentrums "EKZ Kampcenter Zwettl"** beabsichtigt.

Der **Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) sowie der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Zwettl** (295. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und 91. Änderung des Bebauungsplanes) wurden in der Zeit vom 28. März 2017 bis 9. Mai 2017 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, FEHLENDE UNTERLAGEN UND VERWEIGERUNG DER AKTENEINSICHT

2.1 Fehlende Unterlagen in der öffentlichen Auflage

Eine fundierte Stellungnahme setzt das Verständnis des Entwurfes einer Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 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 **§ 17 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 verpflichtet". 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 Raumordnungsprogrammes wird mehrfach auf einen **Baulandvertrag** Bezug genommen, der von der Stadtgemeinde Zwettl mit dem Grundeigentümer des für das "EKZ Kampcenter" geplanten Grundstücksareals abgeschlossen wird.

"Die Verfügbarkeit der in Anspruch genommenen Flächen ist gesichert. Ein entsprechender Vertrag zur Sicherung der Verfügbarkeit und Nutzung des gegenständlichen Standortes zwischen Stadtgemeinde Zwettl und dem Grundeigentümer soll zeitgleich mit dem Widmungsverfahren vom Gemeinderat beschlossen werden." (Erläuterungsbericht Seite 87 unten)

Es ist aber nicht nachvollziehbar, wie ein erst in Zukunft abzuschließender Baulandvertrag die im Erläuterungsbericht behauptete Sicherheit betreffend Verfügbarkeit der Grundstücksflächen vermitteln soll.

In weiterer Folge wird im Erläuterungsbericht ausgeführt:

*"Zwischen der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ und dem Grundeigentümer der als HBK-HE-8500-A1 zu widmenden Fläche wird ein **privatrechtlicher Vertrag** abgeschlossen, der u.a. eine Bebauungsfrist in Form einer baulichen Nutzung im Sinne der vorgesehenen Widmung mit der Voraussetzung der geplanten Brücke über den Kamp festlegt. Die Maßnahme hat daher **keinen finanziellen Aufwand** zur Folge, durch den die Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen der Gemeinde gefährdet wäre."* (Erläuterungsbericht Seite 109)

Aus Sicht der Einwender ist nicht ersichtlich, was die obigen Ausführungen konkret für die **Finanzierung der Brücke über den Kamp** bedeuten. Der Gemeinderat möge klarstellen, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmaß die Stadtgemeinde Zwettl oder allgemein die öffentliche Hand Kosten der Brücke über den Kamp übernimmt bzw. ob deren Finanzierung

und Errichtung jedenfalls dem Projektwerber des Kampcenter obliegt. Falls es zutreffen sollte, dass – wie in der Vergangenheit teilweise kommuniziert - die Stadtgemeinde Zwettl die Hälfte der Kosten der Brücke über den Kamp übernimmt, so ist dies nicht angemessen, weil diese Brücke ohne das Einkaufszentrum nicht erforderlich wäre und auch nicht gebaut werden würde. Die Kosten sind daher vollständig von privater Seite (von den "Interessenten") zu tragen.

Der Baulandvertrag bzw. der Entwurf des abzuschließenden Baulandvertrages wurde **nicht öffentlich aufgelegt**. Es ist aber für die Öffentlichkeit von evidentem Interesse, zu erfahren, welche Regelungen der von der Stadtgemeinde Zwettl mit dem Projektwerber / Grundeigentümer abgeschlossene oder abzuschließende Baulandvertrag enthält bzw. auf welche möglichen Regelungsinhalte die Stadtgemeinde Zwettl allenfalls verzichtet hat.

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

- **Fehlendes Lärmgutachten**

Von wem und auf welcher fachlichen Grundlage die erforderliche **Beurteilung der Lärmbelastung** erfolgte, bleibt offen; im Erläuterungsbericht sind jedenfalls keine diesbezüglichen Gutachten angesprochen. Die im Erläuterungsbericht (Seite 95ff) enthaltenen Schlussfolgerungen zur Lärmbelastung sind jedenfalls nicht ausreichend und nachvollziehbar: In der Baulandwidmungsart Kerngebiet sei das örtlich zumutbare Ausmaß an Immissionen wesentlich höher einzustufen als in jeder anderen Wohnbaulandart. Insbesondere in Stadtzentren sei von einer entsprechend hohen Vorbelastung auszugehen. Es wäre mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen zu rechnen. Zugestanden wird im Erläuterungsbericht, dass eine **erhöhte Lärmbelastung im gesamten Stadtzentrum im Bestand bereits gegeben (!)** ist. Die eintretenden Verlagerungen und die Erhöhung der Emissionen seien für das Zentrum der Bezirkshauptstadt Zwettl als **ortsüblich** und aufgrund der bereits bestehenden Belastung als gering einzustufen.

Damit bleibt offen, wer diese Beurteilung aufgrund von welchen Maßstäben vorgenommen hat. Wenn dies vom Verfasser des Erläuterungsberichts selbst ohne Hinzuziehung von Sachverständigen für den Lärmschutz erfolgte, kann man nur von einem **sehr leichtfertigen Umgang mit bereits bestehenden - und in Zukunft sich noch verstärkenden -**

Lärmbelastungen für die Bevölkerung im Zentrum von Zwettl gesprochen werden. Wenn man im Zentrum wohnt – was ja seitens der Gemeinde auch ausdrücklich zum Ziel erklärt wird – ist ein Höchstmaß an Lärmbelastung hinzunehmen? Ist das wirklich der adäquate Zugang zu dieser für viele in Zwettl ansässige Bürger schon heute sehr belastenden Lärmproblematik?

- **Mangelhafte Pläne**

Die dem Erläuterungsbericht angeschlossenen Plandarstellungen sind aufgrund des gewählten Maßstabes und aufgrund einer veralteten Datenbasis keine taugliche Grundlage für eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Besonders auffallend ist die Tatsache, dass die kurz vor Fertigstellung stehende **Umfahrung Zwettl** in den Darstellungen "Siedlungswesen" und "Grünraum und Landschaft" nicht dargestellt wird. Dieser Mangel zieht sich auch in die inhaltlichen Beurteilungen fort, weil in weiterer Folge z.B. auch die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die prognostizierten Verkehrszahlen nach Freigabe der Umfahrung Zwettl nicht ausreichend geprüft und dargestellt wurden. **Eine nachvollziehbare Grundlagenforschung zu den Verkehrsveränderungen ist nicht ersichtlich.**

2.2 Verweigerung der Einsichtnahme in relevante Unterlagen

Gemäß Erläuterungsbericht (Seite 59) liegen folgende **Privatgutachten eines Investors "zu einem Projektbeispiel"** vor:

- Schneider Consult ZT GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung 2016, 15.3.2016
- RegioPlan Consulting GmbH: Wirtschaftlichkeitsgutachten Kampcenter Zwettl, Oktober 2015

Die Privatgutachten wurden im Auftrag der Stadtgemeinde Zwettl von folgenden externen **Fachgutachtern** inhaltlich überprüft:

- DI Gunther Stocker, Snizek & Partner Verkehrsplanungs GmbH
- Univ.-Prof. Dr. Michael Getzner, Fachbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik, Department für Raumplanung, Technische Universität Wien

Aus den im Erläuterungsbericht enthaltenen Zitaten aus den Privatgutachten ergibt sich, dass laut der verkehrstechnischen Untersuchung die gesamte **Verkehrserzeugung des EKZ** Kampcenter zwischen 6.500 und 8.000 KFZ-Fahrten pro Tag beträgt. Dies steht in eklatanten

Widerspruch zu den Ausführungen anlässlich des Umwidmungsverfahrens im Jahr 2012, wo von einer Verkehrserzeugung des EKZ Kampcenter zwischen 4.100 und 5.000 KFZ-Fahrten pro Tag ausgegangen wurde, obwohl die Verkaufsfläche damals weit höher, nämlich bei ca. 14.500 m² (im Vergleich von lediglich 8.500 m² heute) gelegen hat! Es ist somit offensichtlich, dass die **Projektwerber entweder im Jahr 2012 mit unrealistischen oder zumindest nicht nachvollziehbaren Zahlen operiert haben oder dies im Jahr 2017 tun!**

Auf solche **Ungereimtheiten** wird – zumindest im Erläuterungsbericht in der Wiedergabe der Stellungnahme von DI Stocker – nicht eingegangen. Es wäre aber notwendig zu wissen, ob solche Themen von dem von der Stadtgemeinde Zwettl bestellten Fachgutachter erkannt und angesprochen und gegebenenfalls vom Privatgutachter des Projektwerbers aufgeklärt wurden.

Die Überprüfung durch Univ.-Prof. Dr. Michael Getzner bemängelt überdies ausdrücklich die **"mangelnde Nachvollziehbarkeit der Berechnungsgänge"** (vgl. Erläuterungsbericht Seite 62) und hält ausdrücklich fest, dass die *"Nachvollziehbarkeit in manchen Details nicht immer vollständig"* ist. Die detaillierten Berechnungsschritte dürften nicht offengelegt worden sein, was zur Feststellung *"wünschenswert wäre eine Präsentation der detaillierten Berechnungsschritte (z.B. in einer mathematischen Gleichung)"* durch den Sachverständigen führte.

Seitens der Einwender wurde innerhalb der Auflagefrist versucht, **Einsichtnahme in die Unterlagen (insb. Fachgutachten) zu nehmen, die dem Erläuterungsbericht zugrunde liegen** und dort aber nur unvollständig wiedergegeben werden. Auch das für die Beurteilung der geplanten Änderung besonders relevante Verkehrsgutachten wurde nicht offengelegt. Die **Stadtgemeinde Zwettl hat den Einschreibern die Einsichtnahme verweigert.**

Nach den Kommentaren zu § 24 NÖ Raumordnungsgesetz wäre es *"zweckmäßig"*, sämtliche Entscheidungsgrundlagen zur allgemeinen Einsicht aufzulegen, *"da eine fundierte Stellungnahme ja das Verständnis des Entwurfs und die Kenntnis seiner Grundlagen voraussetzt"*. Um Planungsentscheidungen für die Betroffenen **transparent und nachvollziehbar** zu machen, sollte umfassende Einsicht gewährt werden. Leider bestehen derzeit keine ausreichenden gesetzlichen Regelungen, die eine umfassende Einsichtnahme erzwingbar machen. Die Herausgabe der dem Erläuterungsbericht zugrunde liegenden Gutachten, die im Erläuterungsbericht nur auszugsweise wiedergegeben werden, kann dahr derzeit auf der Grundlage der Bestimmungen des derzeitigen NÖ-ROG nicht erzwungen werden.

Wenn auch keine explizite Verpflichtung zur umfassenden Offenlegung nach dem NÖ-ROG besteht, wäre es im Hinblick auf die jetzt auch in dieser Stellungnahme aufgezeigten Ungereimtheiten und die mangelnde Nachvollziehbarkeit von Aussagen im Erläuterungsbericht im Interesse eines Informationsgleichstandes, zur Schaffung einer Vertrauensbasis und zur Optimierung des Entscheidungsprozesses zwingend notwendig, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Der Stadtgemeinde ist es ja unbenommen, **freiwillig Einsicht** in die Unterlagen zu gewähren. Stattdessen wird von der Stadtgemeinde Zwettl **Geheimhaltung im Sinne eines veralteten Verständnisses eines Amtsgeheimnisses** betrieben.

Durch die Verweigerungshaltung der Stadtgemeinde Zwettl kommt daher ein derzeit noch bestehendes **Rechtsschutzdefizit** zum Tragen.

Die Gemeinde wird allerdings nach den Bestimmungen des **NÖ Auskunftsgesetzes** Auskunft über den Inhalt von Gutachten erteilen müssen. Die Einschreiter behalten sich aufgrund der Verweigerung der Akteneinsicht daher jedenfalls vor, unter Bezugnahme auf das NÖ-Auskunftsgesetz konkret einzelne Informationen aus den dem Erläuterungsbericht zugrunde liegenden Gutachten, in die die Einsichtnahme in diesem Änderungsverfahren ohne Begründung verweigert wurde, abzufragen.

In zukünftigen Hintergrundgesprächen und Medienkontakten zu diesem Umwidmungsverfahren und dem Einkaufszentrumprojekt wird darauf hinzuweisen sein, dass hier Widersprüche und Ungereimtheiten bestehen und die Stadtgemeinde Zwettl die Einsichtnahme in die relevanten Unterlagen (insb. Verkehrsgutachten) bislang verweigert hat.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die für eine Umwidmung erforderliche Grundlagenforschung lediglich in Teilaspekten und jedenfalls nicht vollständig durchgeführt wurde oder dass deren Durchführung zumindest nicht ausreichend dokumentiert und nachgewiesen wurde. Überdies wurden nicht alle der betroffenen Öffentlichkeit bei der öffentlichen Auflage zur Verfügung zu stellenden Unterlagen aufgelegt; die aufgelegten Unterlagen sind für eine Beurteilung nicht ausreichend. Die Stadtgemeinde Zwettl ermöglicht es den interessierten Bürgern nicht, sich in dieser wichtigen Angelegenheit umfassend zu informieren.

3. INHALTLICHE EINWENDUNGEN

3.1 Planungsziele, Änderungsanlass und Zielerreichung

Als **Planungsziele** werden im Erläuterungsbericht (Seite 30 f) die Stärkung des Stadtzentrums, die Ansiedlung eines Frequenzbringers im Siedlungskern und die Ansiedlung von Einzelhandel an integrierten Standorten genannt.

Als **Änderungsanlass** werden ebenfalls gleich mehrere Faktoren genannt: **geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen, wesentliche Änderung der Grundlagen, geänderte Ziele des Entwicklungskonzeptes und Fehlentwicklungen (Bedeutungsverlust des Stadtzentrums).**

Im Erläuterungsbericht (Seite 33) wird § 25 Abs 1 NÖ ROG 2014 zitiert, der die **Gründe für eine zulässige Abänderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes** aufzählt. Im Erläuterungsbericht erfolgt eine Darstellung der Änderungsgründe durch Fettdruck einzelner Passagen im Zitat der zitierten Gesetzesbestimmung ("**wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen, wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient, wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient**"). Mit dieser Aufzählung versucht man erkennbar die Wiederholung von Versäumnissen bei der Darstellung des Änderungsgrundes aus dem Widmungsverfahren im Jahr 2012 zu vermeiden. Die Vielzahl der bemühten Gründe zeigt aber auch schon die diesbezügliche inhaltliche Schwäche. Wiederum kann man zwar die Intentionen, die vom Verfasser des Erläuterungsberichtes angestellt werden, erkennen, aber eine tatsächlich tragfähige Begründung der Änderung fehlt.

- **Änderungsanlass: Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen?**

Im Erläuterungsbericht (Seite 31) wird als Begründung bzw. Veränderungsanlass die **14. Novelle zum NÖ-Raumordnungsgesetz 1976** angeführt, wonach **zentrumsrelevanter Handel nur mehr in festgelegten Zentrumszonen zulässig** sei. Diese Novelle ist allerdings bereits 2005 in Kraft getreten; zwischenzeitlich ist es auch zu weiteren Handelsgenehmigungen in der peripheren Gewerbezone gekommen. Es ist daher schon von vornherein **nicht nachvollziehbar, wie eine mehr als zehn Jahre zurückliegende**

Gesetzesänderung nach unzähligen zwischenzeitigen Flächenwidmungsplanänderungen im Jahr 2017 plötzlich einen Änderungsbedarf erzeugen können soll.

Bereits im Jahr 2006 hatte der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl auch schon die Abgrenzung einer Zentrumszone für das Stadtgebiet Zwettl behandelt. Der Großteil des Zentrums von Zwettl ist als Bauland Kerngebiet gewidmet und in einzelnen Bereichen mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" - bisher noch ohne Beschränkung der Verkaufsfläche - festgelegt (Erläuterungsbericht Seite 19ff).

§ 18 Abs 1 NÖ ROG 2014 besagt, dass in Zentrumszonen die Widmung Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" bezeichnet werden kann. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch nunmehr (nach neuer Rechtslage) bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden.

Im **Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)** der Stadt Zwettl soll nunmehr die **Festlegung "zentraler Bereich, Zentrum" neu abgegrenzt und erweitert** werden (vgl. Erläuterungsbericht Seite 43ff). Die **Änderung in der Gewerbezone** wird wie folgt beschrieben:

"Da der Schwerpunkt für Handelseinrichtungen im Stadtzentrum von Zwettl liegen soll und zentrumsrelevanter Handel gemäß NÖ Raumordnungsgesetz ohnehin nur in Zentrumszonen entwickelt werden kann, sollen die als Handel ("EK") ausgewiesenen Baublöcke in der Gewerbezone in Betriebe ("B") geändert und die Zielfestlegungen im Bereich der Gewerbezone somit vereinheitlicht werden. Die Festlegung Handel ("EK") wurde sonst nirgendwo getroffen und kann somit aus dem ÖEK entfallen. Die Gewerbezone soll demnach auch langfristig für großflächige Betriebe sowie Handelseinrichtungen für nicht zentrumsrelevante Waren zur Verfügung stehen." (Erläuterungsbericht Seite 35)

Die im Erläuterungsbericht genannte Begründung, dass **zentrumsrelevanter Handel gemäß NÖ Raumordnungsgesetz nur in Zentrumszonen** entwickelt werden könne, ist in dieser Allgemeinheit aber nicht richtig. Es bestehen weiterhin - wenn auch eingeschränkt - Möglichkeiten für zentrumsrelevanten Handel auch außerhalb von Zentrumszonen.

Auffallend ist, dass im Erläuterungsbericht die Regelungen der 14. Novelle des NÖ ROG 1976 betreffend zentrumsrelevante Waren sehr unterschiedlich, aber meist unpräzise – und daher in Randbereichen falsch – wiedergegeben werden:

Beispiel: Erläuterungsbericht Seite 32 unten: *"... sind (zentrumsrelevante) Handelsstrukturen nur mehr in Zentren und hier uneingeschränkt möglich."*

Besonders auffallend ist auch, dass sich der Erläuterungsbericht kaum mit den Regelungen in § 18 Abs. 2 NÖ ROG zum *"geschlossenen bebauten Ortsgebiet"* und gar nicht mit der Nachfolgeregelung durch die NÖ ROG-Novelle 2016 auseinandersetzt.

In § 18 Abs. 2 NÖ ROG ist mit der Novelle 2016 eine **Neufassung der bisher für "geschlossene bebauten Ortsgebiete" geltenden Regelungen** erfolgt. Für die **Gewerbezone** ist die Sonderbestimmung des § 18 Abs. 2 2. Absatz NÖ-ROG relevant, die wie folgt lautet:

*Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im **Bauland-Betriebsgebiet** von bis zu 750 m² ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist **oder** das **Baugrundstück** an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inkl. allfälliger Grüngürtel und Straßen) und an zwei weiteren Seiten an bebauten Grundstücke angrenzt.*

[Anm.: Fettdruck ergänzt]

Im 1. Fall des § 18 Abs. 2 2. Absatz NÖ ROG ist erforderlich, dass das (gesamte) Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken "umschlossen" ist; im 2. Fall wird das Baugrundstück selbst betrachtet, das an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an bebauten Grundstücke angrenzen muss.

Mit der Neufassung des § 18 Abs. 2 NÖ ROG mit der Novelle 2016 und den Übergangsbestimmungen in § 53 Abs. 8 NÖ ROG ist somit der rechtliche Rahmen für Betriebsansiedelungen bzw. Zu- und Umbauten von Handelsbetrieben in der Gewerbezone abgesteckt. Für den Bestand und die künftige Entwicklung des Gewerbegebietes bedeutet dies, dass in der Gewerbezone jedenfalls an deren östlichem Rand angrenzend an die Wohnbebauung die **Neuerrichtung von Handelsbetrieben mit bis zu 750 m² Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren zulässig** ist. Darüber hinaus sind in der

Gewerbezone auch die Wiederrichtung eines Gebäudes (z.B. nach einem Brand) sowie Zu- und Umbauten ohne Erweiterung der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren zulässig.

Die der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der geplanten Umwidmung als Prämisse zugrundeliegende Aussage im Erläuterungsbericht, dass in der Gewerbezone kein zentrumsrelevanter Handel mehr angesiedelt werden könnte, ist daher in ihrer Allgemeinheit nicht haltbar. Darüber hinaus kann eine bereits im Jahr 2005 erfolgte Gesetzesänderung nicht im Jahr 2017 zur Begründung von Änderungen eines örtlichen Raumordnungsprogrammes herangezogen werden.

- **Änderungsanlass: Wesentliche Änderung der Grundlagen?**

Diesbezüglich wird im Erläuterungsbericht der *"Bedeutungsverlust der Innenstadt"* genannt; der Stellenwert als "Einkaufsstadt" gehe durch die überwiegenden Einkaufsflächen in der Gewerbezone verloren (Erläuterungsbericht Seite 31f).

Bedauerlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Verfasser des Erläuterungsberichtes die **Gewerbezone nicht als Teil der "Einkaufsstadt Zwettl"** erkennen. Inhaltlich kann auf die Ausführungen zu den Änderungsanlässen *"Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen"* und *"Fehlentwicklungen"* verwiesen werden. Ein eigenständiger tragfähiger Änderungsanlass liegt nicht vor.

- **Änderungsanlass: Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes?**

Als Grund für die Änderung des Raumordnungsprogrammes wird auch angeführt, dass dies zur *"Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes"* dient. Im vorliegenden Fall ist aber offenkundig, dass die Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes lediglich dazu dienen soll, die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu begründen und damit wird ein (vermeintlicher) Änderungsanlass erst künstlich konstruiert.

- **Änderungsanlass: Fehlentwicklungen (Bedeutungsverlust des Stadtzentrums)?**

Wesentliches Planungsziel der Stadtgemeinde Zwettl ist es, Zwettl als regional bedeutende Bezirkshauptstadt in ihrer Zentralität zu stärken und die *"Entwicklung des Zentrums zu fördern"* (Erläuterungsbericht Seite 30 oben). Es gelte daher *"Frequenzbringer"* gezielt anzuwerben und im Siedlungskern zu verankern. Die Rolle als Handelsschwerpunkt habe das

Zentrum schon länger an die Gewerbezone verloren (Erläuterungsbericht Seite 31 oben). Eine Leerstandserhebung zeige eine negative Tendenz der Innenstadt.

Zentrales und mehrfach wiederholtes Argument für die gegenständliche Umwidmung ist daher auch die **Stärkung des Zentrums**. Es ist jedoch unsinnig, hier bislang nicht zum Zentrum gehörende Flächen einzubeziehen und mit einem Projekt in diesem neu einbezogenen Bereich die Stärkung des bisherigen Zentrums zu argumentieren.

Die Behauptung, dass mehr oder weniger innenstadtnahe Einkaufszentren über die zusätzliche Frequenz auch die Handelsszene im historischen Stadtzentrum stärken, ist überdies durch viele Beispiele widerlegt. **Geschäfte werden aus dem historischen Stadtzentrum in das neue Einkaufszentrum abwandern** und die **Leerstandsquote im Stadtzentrum wird sich erhöhen**. 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 im Zentrum** erhöhen und Nachnutzungen werden sich nicht mehr finden lassen. Im Detail wird dies im folgenden Punkt 3.2 "Untersuchung der Handelsstrukturen" dargestellt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der eigentliche **Änderungsanlass und Änderungsgrund das geplante Projekt eines Einkaufszentrums in der Gartenstraße am Standort der ehemaligen Gärtnerei** ist. Allen Beteiligten ist auch klar, dass die Brücke über den Kamp allein zur Verbesserung der Verkehrswege in der Innenstadt jedenfalls nicht errichtet werden würde. Eine **entsprechende Nutzungsabsicht eines Grundeigentümers kann aber in rechtlicher Hinsicht kein ausreichender Änderungsgrund gemäß NÖ-Raumordnungsgesetz sein**.

3.2. Untersuchung der Handelsstrukturen

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass die **"Schaffung von zentrumsrelevanten Handelsflächen mit größeren Leitbetrieben ("Frequenzbringer")** beabsichtigt ist und dies an einem zentrumsnahen Standort das Potential habe, die im Stadtzentrum von Zwettl bestehenden kleinteiligen Handelsstrukturen zu ergänzen. Durch die Schaffung eines neuen, noch nicht bestehenden Angebotes in Form einer größeren Handelsfläche soll die **"Kaufkraft in der Stadt Zwettl gebunden und in das Stadtzentrum von Zwettl geleitet"** werden (Erläuterungsbericht Seite 79 unten).

Selbst im Erläuterungsbericht wird – durch Zitierung entsprechender Passagen aus dem Gutachten von RegioPlan Consulting – aber eingeräumt, dass sich für Zwettl durch das geplante EKZ Kampcenter **Umsatzrückgangserwartungen ergeben, die in einigen der Schlüsselbranchen jenseits (!) der 10%-Grenze liegen.** In allen Branchen zeige sich auch deutlich, dass die periphere Handelszone von Zwettl stärker von den Auswirkungen betroffen ist als die Zentrumszone (Erläuterungsbericht Seite 81 oben).

Festzuhalten ist, dass auch nach jahrelangem Betrieb der Parkspirale **keine attraktive Anbindung an den Hauptplatz** besteht. Univ.-Prof. Dr. Getzner hatte in seiner Überprüfung die Hoffnung ausgedrückt, die *"Schulgasse könnte eine zukünftig wichtige wirtschaftliche Verbindung [...] zwischen dem Stadtzentrum und dem Kampcenter darstellen"* und es *"wäre von Interesse, welche zusätzlichen Möglichkeiten für Handelsangebote in der Schulgasse bestehen"* (Erläuterungsbericht Seite 62). Diese Frage wurde von RegioPlan aber gar nicht behandelt (vgl. Erläuterungsbericht Seite 63). Klar ist allerdings, dass im gesamten Verlauf der Schulgasse bis zum Hauptplatz nur zwei kleine Geschäftsflächen zur Verfügung stehen und auch keine weiteren Geschäftsflächen entwickelt werden können, da es sich überwiegend um Wohnbebauung handelt. Diese Anbindung an das Stadtzentrum wird sich daher auch nach einer allfälligen Inbetriebnahme des Einkaufszentrums nicht verbessern. Daher wird das **Einkaufszentrum als "Solitär"** stehen und in großem Ausmaß Kunden und Betriebe aus dem Stadtzentrum abziehen. Das Einkaufszentrum wird daher den bisherigen Handel im Zentrum von Zwettl massiv beeinträchtigen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des geplanten EKZ sind auch **Rahmenbedingungen wie die Bevölkerungsentwicklung und das Kaufkraftniveau** zu berücksichtigen:

Sowohl die Stadt Zwettl als auch der Bezirk Zwettl verlieren seit 2001 an Bevölkerung. Die Bevölkerung hat in der Stadtgemeinde Zwettl in der Dekade von 2001 bis 2011 um -3,3% abgenommen. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 musste die Gemeinde einen weiteren Bevölkerungsrückgang von -2,13% verzeichnen. Mit Stand 1.1.2016 zählte die Gemeinde 11.007 Einwohner. Auch die Bevölkerungszahl des Bezirkes Zwettl ist deutlich zurückgegangen; der Bezirk Zwettl verzeichnete im Jahr 2016 42.839 Einwohner (Erläuterungsbericht Seite 9). Prognosen weisen einen weiteren **Bevölkerungsrückgang** auf. In angrenzenden Bezirken gibt es eine vergleichbare Entwicklung; es sind daher **keine zusätzlichen Marktpotentiale aus Bevölkerungswachstum zu erwarten.**

Die Stadt und der Bezirk Zwettl sowie das gesamte nördliche Waldviertel weisen auch 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 Einschreiter haben zu den Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums eine **Gutachterliche Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH / Gut & Co - Gumpinger Test & Consulting e. U.** (Beilage ./1) eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

*"Innerstädtische Einkaufszentren müssen nicht per se uneingeschränkt positiv für die Zentrenentwicklung ausfallen. Viele Beispiele aus der Praxis zeigen, dass bei fehlendem funktionalem Zusammenhang oder wenig attraktiver Anbindung an andere zentrale Bereiche, die **Ausstrahleffekte nur auf die unmittelbare Umgebung (des EKZ) beschränkt sind.** Im schlimmsten Fall kommt es sogar zu einer (weiteren) **Schwächung der nicht direkt angrenzenden Bereiche und verminderten Kundenfrequenzen, Geschäftsabsiedlungen und erkennbaren Erosionserscheinungen.** Diese Gefahr sieht das Gutachterteam auch für das historisch gewachsene Zentrum bei Entwicklung des EKZ Zwettl in der gegenwärtigen Form als durchaus gegeben. Denn es liegt hier weder ein **funktionaler Zusammenhang zwischen EKZ und (historisch gewachsenem) Kernbereich vor, noch eine attraktive (nahe) Verbindung.** Daher dürfte der traditionelle Stadtkern durch das geplante EKZ und den dadurch induzierten Frequenzen nur gering profitieren. Vielmehr dürfte es eher sogar zu einer **stärkeren Abwanderung der Kundenfrequenzen in Richtung EKZ kommen und nicht umgekehrt.**"*

(Gutachterliche Stellungnahme Seite 8)

*"Zur **Umsatzberechnung des EKZ Zwettl** wird die projektrelevante Verkaufsfläche von 8.500 m² mit einer durchschnittlichen Raumleistung für EKZ in Österreich (ca. 3.500 €/m²) auf ca. 30 Mio. € hochgerechnet. Unter Berücksichtigung des Online-Handels reduziert sich das „Rückholpotenzial“ aus dem kurz- und mittelfristigen Bereich auf rund 2,5 Mio. € an erzielbaren Kaufkraftabflüssen. Neben diesen Werten werden noch 27,5 Mio. € an Umsätzen aus Stadt und Einzugsgebiet notwendig sein, die durch **Umsatzumlenkung** erzielt werden. Dabei kommt es zu einer Verschiebung des peripheren Umsatzes aus Zwettl in Richtung EKZ Zwettl. Dies stellt ein „**volkswirtschaftliches Nullsummenspiel**“ dar, denn es kommt nur zur Verlagerung von Geschäftseinheiten und zur Erzeugung von Geschäftsleerflächen, wenn auch außerhalb der Kernbereiche."*

(Gutachterliche Stellungnahme Seite 22)

*"Die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Handelsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und der zu erwartenden höheren Kaufkraftabschöpfung höhere Umsatzverluste durch **Umsatzumlenkung** drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist der Prozentwert der bedarfsgruppenspezifischen Kaufkraft, der im Einzugsgebiet des standortspezifischen Einzelhandels durch das neue Einzelhandelsprojekt abgeschöpft werden darf. Im Falle des EKZ Zwettl liegt dieser Prozentwert im klassischen Einzugsgebiet mit 25 % - Punkten bereits bei einem bedenklichen Grenzwert, der auf eine **Strukturunverträglichkeit in der Region** hinweist. Das heißt, es kann davon ausgegangen werden, dass auch andere zentrale Handelsstandorte im Nahbereich von Zwettl strukturschädigend durch das EKZ Zwettl beeinflusst werden könnten."*

(Gutachterliche Stellungnahme Seite 8 f)

*"Auch wenn Agglomerationseffekte seriös noch nicht quantifiziert werden können, wird insgesamt eine noch stärkere Auswirkung vor allem auf den Nahbereich erzeugt. **Das bereits stark geschwächte historische Zentrum von Zwettl sowie die kleinregionalen Zentren im Nahbereich der Stadt werden so noch stärker unter Druck gesetzt.** Der latente Funktionsverlust dieser Versorgungsbereiche (vor allem im Orts- bzw. Stadtkern) stellt eine ernstzunehmende Gefahr dar, die durch das geplante EKZ Zwettl maßgeblich beeinflusst werden könnte."*

(Gutachterliche Stellungnahme Seite 19 f)

Insgesamt kommen die Verfasser der Gutachterlichen Stellungnahme zu folgenden Ergebnissen:

Die fehlende funktionale Einheit zwischen historischem Stadtkern und dem geplanten EKZ Zwettl reduziert etwaige **Ausstrahleffekte allenfalls auf den unmittelbaren Umgebungsbereich**. Das „eigentliche“ gewachsene Zentrum wird davon wenig profitieren, eher sogar an Kundenfrequenzen und Strukturen verlieren. Es gibt daher keine positiven Ausstrahleffekte für den zentralen Einkaufsbereich. Im Gegenteil: Geschäfte aus dem Zentrum werden in das neue EKZ absiedeln (müssen).

Die angestrebte Umsatzumlenkung aus der Zwettler Peripherie führt aufgrund verlagertes Geschäftsstrukturen nur zu einem **„volkswirtschaftlichen Nullsummenspiel“**. Schließlich kann aus der Detailbetrachtung der Kaufkraftabschöpfung davon ausgegangen werden, dass auch andere zentrale Handelsstandorte im Nahbereich von Zwettl **strukturschädigend** durch das EKZ Zwettl beeinflusst werden könnten.

Wenn im Stadtzentrum von Zwettl gemäß Erläuterungsbericht derzeit ca. 9.000 m² Verkaufsflächen bestehen und mit dem geplanten Einkaufszentrum mit 8.500 m² Verkaufsflächen entstehen sollen, so ist das beinahe eine **Verdoppelung der Verkaufsflächen im Zentrum**, die weder verträglich noch vertretbar ist.

Die **Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche mit 8.500 m²** wurde aus den Eckdaten des vorliegenden Einkaufszentrumprojektes übernommen und nicht unabhängig von der Stadtgemeinde Zwettl selbst aus den verfügbaren Marktpotentialen abgeleitet, denn in diesem Fall hätte eine deutlich niedrigere Verkaufsfläche festgelegt werden müssen, um negative Auswirkungen zu verringern. Überdies ist die Argumentation mit der **Ansiedlung von bisher nicht in Zwettl vertretenen Branchen** (vgl. dazu Erläuterungsbericht Seite 106, zweiter Absatz) zu hinterfragen: Wie möchte die Stadtgemeinde Zwettl sicherstellen, dass wirklich nur Anbieter, die bisher noch nicht in Zwettl vertreten sind, zum Zug kommen?

Mehrfach wird im Erläuterungsbericht auch angesprochen, dass durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche ein **"Gleichgewicht zwischen Stadtzentrum und Gewerbezone"** geschaffen werden könne (Erläuterungsbericht Seite 81 unten und 84 Mitte u.a.). Es bleibt aber völlig ohne Nachweis, wieso dies genau mit der geplanten Verkaufsfläche erreicht werden könne und überdies lassen die Ausführungen im Erläuterungsbericht erkennen, dass eigentlich kein Gleichgewicht angestrebt wird, sondern es sich bei der beabsichtigten Umwidmung eigentlich um eine **"Kampfansage an die Gewerbezone"** handelt.

Die Umsätze, die im Einkaufszentrum erzielt werden sollen, werden zum allergrößten Teil auf **Verlagerungs- und Verdrängungseffekten** beruhen. Bei den kurz- und mittelfristigen Gütern sollen von einem Gesamtvolumen von ca. € 70 Mio. ca. € 30 Mio. im Einkaufszentrum gebunden werden. Damit werden Umsätze aus dem Zentrum von Zwettl, aus der Gewerbezone und aus umliegenden Gemeinden und weiten Teilen des Waldviertels in einem keinesfalls verträglichen Ausmaß abgezogen.

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf andere Gemeinden ist auch die Raumverträglichkeit der geplanten Maßnahme nicht gegeben. Im vorliegenden Fall ist aber darüber hinaus nicht auszuschließen, dass die Auswirkungen des geplanten EKZ auf andere Gemeinden so massiv sein werden, dass selbst die **geordnete wirtschaftliche Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt** ist, und damit ein **Versagungsgrund** gemäß NÖ ROG für das Land Niederösterreich vorliegt.

Zusammenfassend kann damit gesagt werden, dass bei Berücksichtigung der Rahmenbedingungen mit Bevölkerungsrückgang, niedriger Kaufkraft und bereits bestehender hoher Kaufkraftbindung das Projekt des Kampcenter Zwettl zu negativen Effekten führen wird, weil kein ausreichender funktionaler Zusammenhang mit dem Stadtkern besteht und nicht verträglich Umsatzanteile aus bestehenden Handelstandorten abgezogen werden.

3.3. Verkehrstechnische Untersuchung

Bereits im Erläuterungsbericht wird zugestanden, dass bei der geprüften "Planungsvariante 2" (*Beschränkung der Verkaufsfläche für Handelseinrichtungen im Bauland Kerngebiet auf 8.500 m²*) ein **Mehrverkehr** zu erwarten ist, da Handelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.500 m² in zentralen Lagen als "**Verkehrserreger**" anzusehen sind (Erläuterungsbericht Seite 68 oben).

Für die Ausnutzung dieser Widmungsfestlegung ist daher eine "**Verkehrsabwicklung über das bestehende Verkehrsnetz nicht möglich**". Bei dieser Planungsvariante ist die Errichtung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung "*sinnvoll und erforderlich*" (Erläuterungsbericht Seite 70 oben).

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung des Mehrverkehrs sind im Folgenden die Aspekte ÖV-Anbindung, nicht motorisierter Individualverkehr und motorisierte Individualverkehr eingehender zu betrachten.

Die beiliegende **Stellungnahme der Juhász & Markgraf Verkehrsconsulting OG** (Beilage ./2) bezieht sich auf einzelne Passagen im Erläuterungsbericht und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- **ÖV-Anbindung**

Die "ÖV-Landkarte" zeigt zwar ein dichtes Netz an Haltestellen auf, allerdings weisen sämtliche Regionalbuslinien keinen Taktverkehr auf. Überdies verkehren die meisten Kurse nur an Schultagen. Demnach werden **Haltestellen größtenteils nur wenige Male am Tag bedient**. Die Stadtbuslinie 1393 weist zwar einen Stundentakt auf und auch die Haltestellen würden günstig zum Standort Kampcenter liegen; allerdings werden diese Vorteile durch die Aspekte "Intervall- und Fahrzeit" aufgezehrt. Intervalle von 60 Minuten fallen gemäß RVS-Tabelle "Abbildung 5-9" in die Kategorie "**ÖV-Erschließung schlecht**".

Überdies verkehrt der Stadtbus auf einer fixen Route und weist eine Umlauf-Fahrzeit von einer Stunde auf. Dies alles führt zu einer **"Kompliziertheit" hinsichtlich der ÖV-Nutzung.**

Eine zahlenmäßige **Abschätzung des ÖV-Anteils** ergibt beim Kampcenter EKZ Zwettl mit geschätzten jährlich 1,2 Mio. Besuchern gerade **1,8%**. Hierbei wird "sehr optimistisch" unterstellt, dass jeder Bus von 10 Kampcenter-Besuchern genutzt wird, was jedoch keinesfalls den Erfahrungswerten entspricht.

Weitere Aspekte, die zu Verminderung des oben errechneten ÖV-Antelles führen, sind **Ladenschlusszeiten sowie Gastronomieöffnungszeiten nach 18:00 Uhr**, die außerhalb der fahrplanmäßigen Buszeiten liegen.

Auch bei anderen Einkaufszentren liegen die ÖV-Anteile zumelst (weit) unter der 10%-Grenze, obwohl dort im Einzelfall die ÖV-Erschließung zum Teil als "sehr gut" betrachtet werden kann bzw. eine weit höhere Bedienungsqualität aufweist als in Zwettl.

Der ÖV-Anteil beim Kampcenter Zwettl liegt daher jedenfalls unter 1,8% und kann daher in weiterer Folge vernachlässigt werden.

- **Nicht motorisierter Individualverkehr**

Der **20%-Anteil "nicht motorisierter Individualverkehr"** ist mit **Fußgänger- und Radverkehr** aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht erreichbar.

Beim **Radverkehr** ist besonders zu berücksichtigen, dass sich das geplante Einkaufszentrum am "tiefsten Punkt" der Stadt befindet. Dies führt dazu, dass insbesondere bei der Fahrt vom Kampcenter weg praktisch in allen Richtungen nicht unerhebliche Steigungen zurückzulegen sind (Einkaufsware muss diesfalls "bergauf" transportiert werden), was zu einer weiteren Nutzungseinschränkung bzw. Verminderung der Attraktivität und Akzeptanz führt.

Ferner müssen auch noch die Gäste aus dem Gastronomiebereich berücksichtigt werden, die den MIV-Anteil zusätzlich erhöhen. Der **Gastronomiebesucherverkehr** weist erfahrungsgemäß einen besonders niedrigen Radfahreranteil auf (In der Regel kleiner als 5%).

Auch der **öffentliche Verkehr spielt keine erwähnenswerte Rolle.**

Der im Erläuterungsbericht erhobene **Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 80%** erscheint als zu gering bzw. zu optimistisch betrachtet. Realistisch muss von einem **MIV-Anteil von rund 95%** ausgegangen werden. Diese Beurteilung wird auch durch Fallbeispiele existierender Einkaufszentren erhärtet

- **Motorisierter Individualverkehr**

Einleitend ist **Kritik zur geplanten Verkehrslösung** anzubringen, da die **kurzen Abstände zwischen den vorgesehenen Ampeln** zu Problemen in der Verkehrsabwicklung führen werden und die **Ausfahrt für die Feuerwehr nicht zufriedenstellend gelöst** werden kann.

Bei der Berechnung der äußeren KFZ-Gesamtverkehrserzeugung eines EKZ bezieht man sich auf das **RVS-Merkblatt 02.01.13 "Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und multifunktionalen Zentren"**, wobei auf die Kriterien Größe, Lage und ÖV-Erschließung abgestellt wird.

Kritisch anzumerken ist, dass in der im Erläuterungsbericht zitierten Verkehrsuntersuchung der **Lieferverkehr sowie die Ver- und Entsorgungslogistik und der Verkehr der ca. 200 Angestellten unberücksichtigt** blieben.

Im Erläuterungsbericht wird ein **Besetzungsgrad** von 1,4 bis 1,5 angenommen. Aktuelle Studien gehen aber von deutlich niedrigeren Besetzungsgraden aus (vgl. Stellungnahme Verkehr, Seite 14). Hinzu kommt, dass sich eine zunehmende Motorisierung besetzungsgradsenkend auswirkt und im Waldviertel die Lebensgewohnheiten fast vollständig an die Nutzung des Kraftfahrzeuges angepasst sind. Der Besetzungsgrad ist daher auf einen angemessenen Wert zu korrigieren: Bei einem maximalen Besetzungsgrad von 1,3 und einem MIV-Anteil von 95% ergeben sich zwischen 8.415 und 11.515 Kfz-Fahrten pro Tag (vgl. Stellungnahme Verkehr, Seite 15), was deutlich über den Annahmen im Erläuterungsbericht liegt.

Angesichts der im Projekt vorgesehenen Bruttogeschosßfläche von insgesamt ca. 45.000 m² besteht auch ein Widerspruch zur **Größenzuordnung als "EKZ klein (unter 20.000 m² BGF)"** (vgl. Erläuterungsbericht Seite 68). Im Jahr 2012 war das Projekt noch als **"EKZ groß (über 20.000 m² BGF)"** bewertet worden.

Die Bruttogeschosßfläche des Projektes blieb gegenüber dem Jahr 2012 beinahe unverändert, obwohl die angegebene Verkaufsfläche sich von 14.500 m² auf 8.500 m² verringerte. Die

Stellplatzanzahl blieb ebenfalls beinahe unverändert. Eine unveränderte Bruttogeschoßfläche und eine unveränderte Parkplatzanzahl passen mit einer wesentlich verringerten Verkaufsfläche nicht zusammen. Es bleibt damit bislang **völlig offen, welche weiteren Nutzungen - mit welcher Verkehrserzeugung - auf diesen Flächen entstehen**. Auf der Homepage des Projektwerbers wird (Stand 4. Mai 2017) von einer "vermietbaren Fläche" von lediglich 8.500 m² gesprochen. Ein solches Projekt wäre wirtschaftlich aber nicht darstellbar. Oder es gibt **zusätzliche oder alternative Nutzungen, die bisher nicht genannt und deshalb auch nicht in die Beurteilung der Auswirkungen (insb. Verkehrserzeugung Raumverträglichkeit, Umwelt, Verlagerungseffekte) einbezogen wurden**. Hier wird entweder auf Verwirrung gesetzt oder es werden die wahren Absichten verschleiert. Vielleicht ist ja von Projektwerberseite auch geplant, in einem zweiten Schritt die Verkaufsfläche wieder annähernd auf das ursprünglich gewünschte Ausmaß von ca. 14.500 m² zu erhöhen und dies damit zu begründen, das EKZ müsse zur Erreichung der gewünschten Effekte doch größer dimensioniert werden

Schließlich wird auch zu fragen sein, ob in dem im Jahr 2011 durchgeführten **UVP-Feststellungsverfahren** die Frage der Kumulation mit anderen Vorhaben tatsächlich richtig gelöst wurde und ob die damalige Beurteilung nach so vielen Jahren auch noch heute gültig ist bzw. für die in den nächsten Jahren abzuführenden Genehmigungsverfahren bindend sein kann. Damals wurde festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wäre. Die Stadtgemeinde Zwettl sollte aber heute (z.B. in dem abzuschließenden Baulandvertrag) darauf bestehen, dass der Betreiber des Einkaufszentrumprojektes eine **freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung** beantragt, damit tatsächlich die gesamte Verkehrserzeugung des geplanten Einkaufszentrums mit ihren Auswirkungen in den Bereichen Lärmbelastung und Luftqualität umfassend beurteilt werden kann.

3.4. Untersuchung der Auswirkungen auf das 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"**.

Als Freigabebedingung für die Aufschließungszone der umgewidmeten Flächen wurde daher vorgesehen, dass im Rahmen des Bebauungsplanes **Bebauungsbestimmungen zur**

Sicherstellung einer harmonischen Einbindung in das Stadtbild des Siedlungskerns festgelegt werden.

Die Einschreiter haben die Ausführungen zum Ortsbild im Erläuterungsbericht einer fachlichen Überprüfung unterzogen. Die Gutachterliche Stellungnahme von Architekt DI Johannes Kislinger / ah3 architekten zt gmbh (Beilage ./3) kommt zu den Veränderungen des Ortsbildes zu folgenden Ergebnissen:

- **Gebäudehöhe und Geländekante**

Die absolute Höhe des Gebäudes ist gemäß Ableitung von Architekt DI Kislinger mit **17 m über angrenzendem Gelände** geplant. In der Bauklasse II ist aber unter Berücksichtigung der geplanten Novelle der NÖ Bauordnung (§ 53 und § 53 a NÖ BauO NEU) gemäß Gutachterlicher Stellungnahme von Architekt DI Kislinger (Seite 8) nur eine maximale Bebauungshöhe von 14 m zulässig!

Die Grundstücke an der Gartenstraße sind nur mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Die westlich gelegene Schulgasse liegt ca. 10 Meter 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. Der historisch gewachsene Ortskern innerhalb der Stadtmauer befindet sich oberhalb der Geländestufe. Unterstrichen wird diese Struktur durch die Platzierung großer raumwirksamer Volumina wie z.B. der Hauptschule exakt an dieser Geländekante. Gebäude außerhalb dieses Gebietes bilden die Vorstadt und sind strukturell kleinteiliger und maximal zweigeschossig ausgebildet. Die Ausnahmen sind Kirche, Stadtamt und Parkhaus (Parkspirale).

Die **Stadtkante und somit die Gestaltungscharakteristik des Ortes würde mit dem vorgeschlagenen Gebäude außer Kraft gesetzt**. Die charakteristische Geländekante der Altstadt, die als bau- und kulturhistorisch wertvolles Bauwerk und Ortsbereich anerkannt ist, wird verdeckt.

- **Strukturen und Volumina**

Die **Strukturen und Volumina** des EKZ Zwettl sind im Bezugsbereich nicht wiederzufinden. Ein Vergleich der Volumina zeigt, dass das geplante Gebäude mit 116.300 m³ ein **Vielfaches der vorhandenen charakteristischen Volumina (mehr als das neunfache Ausmaß!)** aufweist (Gutachterliche Stellungnahme DI Kislinger, Seite 11). Das Einkaufszentrum wird

sogar weit mehr Volumina beanspruchen als alle bereits bestehenden "großvolumigen" Gebäude in der Gartenstraße zusammen! Bezeichnend ist auch, dass das geplante Einkaufszentrum ca. doppelt so lang und doppelt so hoch wie die schon bisher sehr markante Parkspirale wäre.

Mangels **Regelung der Bebauungsdichte** können die gegenständlichen Grundstücke bis zu rund 80% bebaut werden. Bei allen im Erläuterungsbericht als Argumentationshilfe angeführten bestehenden "großvolumigen" Gebäuden sind dies durchschnittlich nur rund 43%. Auch dieser Vergleich zeigt, dass die vorgesehene **Bebauung "außer Verhältnis"** ist.

- **Zugänge zur Stadtmauer und Sichtbeziehungen**

Durch das geplante Objekt werden die **Zugänge zur Stadtmauer unattraktiv und unnötig verlängert**. Das Gebäude verhindert die Sicht auf Stadtmauer und Wehrturm von allgemein zugänglichen Orten aus. Die Behauptung, dass durch Abrücken des Gebäudes die Sicht auf Wehrturm und Stadtmauer freigehalten wird, erweist sich als unrichtig. Es ist sehr deutlich, dass die **Sicht auf Wehrturm und Stadtmauer sehr wohl verstellt** wird; ein Widerspruch zur Argumentation im Erläuterungsbericht ist evident. Eine Gründungsstadt der Vereinigung der Stadtmauerstädte sollte nicht zulassen, dass eines der längsten Teilstücke der Stadtmauer hinter einem Einkaufszentrum verschwindet.

- **Brandbekämpfung und Aufstellungsflächen**

Gemäß § 31 Abs 2 NÖ ROG ist bei der Regelung der Bebauung auch auf die **Brandbekämpfung** und die Rettung von Personen Bedacht zu nehmen. Dies gilt natürlich nicht nur für die Bebauungshöhe sondern ganz allgemein. Diesbezüglich findet auch die TRVB 134 (Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken) Anwendung. Bei Gebäuden über 60 Meter (Länge oder Tiefe) ist der Feuerwehrrangriff von zwei Seiten erforderlich. Die erforderlichen Flächen stehen gemäß Darstellung der Feuerwehrrangriff und Aufstellungsflächen (Gutachterliche Stellungnahme DI Kislinger, Seite 6, Abbildung 1) nicht zur Verfügung. Aufgrund der erforderlichen **Zufahrten und Aufstellungsflächen** ist damit aber klar, dass ein weiteres Abrücken des Gebäudes von den Grundgrenzen notwendig wird.

Aufgrund von im Bauverfahren zu prüfenden Vorgaben aus den Themenbereichen Brandschutz, Sicherheits- und Rettungstechnik ist daher aus Sicht des Gutachters DI Kislinger die **Änderung der Ausgestaltung der Freiflächen, wie sie in der 91. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, rechtlich nicht durchsetzbar**.

Nach den Ausführungen im Erläuterungsbericht erfolgte eine Abstimmung des Projektes mit dem Bundesdenkmalamt bzw. dem Landeskonservator. Eine **Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes oder des Landeskonservators** wurde aber **nicht vorgelegt** und daher kann diese Aussage weder überprüft noch gewürdigt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das hinter der geplanten Umwidmung stehende Projekt in Widerspruch zur Bauordnung und zu den allgemein anerkannten Methoden des Städtebaus steht, dies sowohl in seiner ausformulierten Anordnung am Grundstück als auch in seiner Größe und seiner Struktur.

Das geplante Gebäude stellt einen städtebaulichen **Fremdkörper** dar, der in Widerspruch zu den Bestimmungen der NÖ-Raumordnung und des § 56 NÖ-Bauordnung steht. Die geplanten Festlegungen im Bebauungsplan sind untauglich bzw. nicht ausreichend. 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 der Widmung zugrundeliegende Projekt kann im Baugenehmigungsverfahren auch die Vorgaben des § 56 NÖ Bauordnung nicht erfüllen.

4. ANTRAG

Aus den unter Punkt 2. und Punkt 3. genannten Gründen würde die geplante Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes zu Gesetzeswidrigkeiten und Unverträglichkeiten führen. Die vorliegenden Gutachten sind unvollständig und unrichtig. Die Raumverträglichkeitsprüfung und die Umweltprüfung wurden unvollständig durchgeführt, sodass schon die Grundlagen für eine solche Entscheidung fehlen. Es ist somit **unzulässig, das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan in der beabsichtigten Form zu ändern.**

Wenn schließlich im Erläuterungsbericht (Seite 110 unten) festgestellt wird, dass "für die Umwidmung im Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen Aufschließungszone 1 (BK-HE-8500-A1) **"keine Alternativen"** bestehen und die Festlegung **"ohne erhebliche negative Umweltauswirkungen"** erfolgen kann, dann ist dies schon nach den eigenen Aussagen im Erläuterungsbericht jedenfalls unrichtig.

Die Einschreiter stellen daher den

ANTRAG

der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl möge das Örtliche Raumordnungsprogramm (Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) sowie den Bebauungsplan nicht in der Form der kundgemachten Verordnungsentwürfe abändern.

Kastner Immobilienges.m.b.H.
und weitere Einschreiter Nr. 2 bis 106