DI Lorenz Schmidt
DW: 27115

Zahl: VIIa-24.019.20-9//-257

Bregenz, am 11.09.2023

Betreff: EKZ-Landesraumplan in Dornbirn (A14-L204 Lustenauerstraße - Messestraße, Messepark), Landesraumplan;
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10f Abs. 2 RPG

Zusammenfassende Erklärung

zur Verordnung der Landesregierung über die Zulässigerklärung der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum in Dornbirn

I. Einleitung

Die Landesregierung beabsichtigt, im Bereich der Liegenschaften GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn, einen Landesraumplan für das Einkaufszentrum Messepark zu erlassen, der die Widmung besonderer Flächen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 22.200 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 4.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt.

Da im gegenständlichen Landesraumplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, ist gemäß § 10f Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen,
a) wie Umwelterwägungen in den Landesraumplan einbezogen wurden,
b) wie der Umweltbericht (§ 10b), die abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und die Ergebnisse der geführten grenzüberschreitenden Konsultationen (§ 10d) berücksichtigt wurden,
c) aus welchen Gründen der Landesraumplan nach Abwägung mit den geprüften vertretbaren Alternativen gewählt wurde, und
d) welche Maßnahmen zur Überwachung (§10g) beschlossen wurden.

Diese Erklärung ist für die Dauer der Geltung des Landesraumplanes auf der Homepage des Landes im Internet zu veröffentlichen.

II. Einbeziehung von Umwelterwägungen in den Landesraumplan

Aufgrund der geplanten Änderung des Landesraumplanes und der damit verbundenen Umweltauswirkungen wurde im Zuge des EKZ-Landesraumplanverfahrens eine strategische Umweltprüfung durchgeführt.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

- raumplanungsfachliche Stellungnahme,
- verkehrsplanerische und wirtschaftliche Stellungnahme,
- Stellungnahme der Abt. VIIb-Straßenbau,
- lärmtechnische Stellungnahme,
- lufthygienische Stellungnahme,
- medizinische Stellungnahme.

Die durchgeführte strategische Umweltprüfung hat ergeben, dass bei der Erlassung des Landesraumplanes mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Auf Grundlage der eingelangten Stellungnahmen wurde ein Erläuterungs- und Umweltbericht erstellt, welcher der Umweltbehörde (Abt. IVe) zur Stellungnahme übermittelt wurde. Die Umweltbehörde hat festgestellt, dass sich der Umweltbericht aus den eingeholten Stellungnahmen der Amtssachverständigen zusammensetzt und deren Beurteilungen beinhaltet. Aus Sicht der Umweltbehörde wurden alle relevanten Fachbereiche konsultiert. Weil alle eingeholten Stellungnahmen zum Schluss kamen, dass keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, konnte der Umweltbericht in dieser Form zur Kenntnis genommen werden.

III. Berücksichtigung des Umweltberichtes (§ 10b), der abgegebenen Stellungnahmen (§ 10c) und des Ergebnisses der durchgeführten grenzüberschreitenden Konsultation (§ 10d)

a) Das Auflage- und Anhörungsverfahren wurde in der Zeit vom 18.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 durchgeführt.

Der Entwurf des Landesraumplanes wurde in der Zeit vom 18.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 auf der Homepage des Landes Vorarlberg (www.vorarlberg.at/veroeffentlichungen-rpg) veröffentlicht. Es wurden 67 Gemeinden (Alberschwende, Altach, Andelsbuch, Au, Bezau, Bildstein, Bizau, Blons, Bregenz, Buch, Damüls, Doren, Dornbirn, Düns, Dünserberg, Egg, Eichenberg, Feldkirch, Frastanz, Fraxern, Fußach, Gaißau, Göfis, Götzis, Hard, Hittisau, Höchst, Hohenems, Hohenweiler, Hörbranz, Kennelbach, Klaus, Koblach, Krumbach, Langenegg, Laterns, Lauterach, Lingenau, Lochau, Lustenau, Mäder, Meiningen, Mellau, Möggers, Rankweil, Reuthe,

Riefensberg, Röns, Röthis, Satteins, Schlins, Schnepfau, Schnifis, Schoppernau, Schröcken, Schwarzach, Schwarzenberg, Sibratsgfäll, Sulz, Sulzberg, Übersaxen, Viktorsberg, Warth, Weiler, Wolfurt, Zwischenwasser), sieben Regios/Regionen/Stände (Regionalplanungsgemeinschaft Bregenzerwald, Regionalplanungsgemeinschaft Großes Walsertal, Regio Im Walgau, Regio Klostertal-Arlberg, Regio Vorderland-Feldkirch, Regio amKumma, Stand Montafon), zehn sonstige öffentliche Stellen (Arbeiterkammer, Landwirtschaftskammer, Wirtschaftskammer, alle Bezirkshauptmannschaften, Abt. IVe, VIa, Va) und drei Nachbarländer (Landesverwaltung Fürstentum Liechtenstein, Amt für Bau- und Infrastruktur, Amt für Raumentwicklung St. Gallen, Bayrisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) von der Veröffentlichung des Entwurfs auf der Homepage des Landes Vorarlberg verständigt.

Es sind insgesamt 46 Stellungnahmen (inklusive einer Stellungnahme außerhalb der Auflagefrist) eingelangt. Die im Auflage- und Anhörungsverfahren eingelangten Stellungnahmen wurden fachlich geprüft und gewürdigt.

b) Den ablehnenden Stellungnahmen des Auflage- und Anhörungsverfahrens wurde nur dahingehend Rechnung getragen, dass mit gegenständlichem Landesraumplan (im Gegensatz zum Verordnungsentwurf) nur mehr die Widmung besonderer Flächen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 22.200 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 4.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt werden soll. Den weiteren ablehnenden Stellungnahmen wurde inhaltlich nicht Rechnung getragen und am vorliegenden Entwurf des Landesraumplanes unverändert festgehalten.

Zu den Stellungnahmen zur Schwächung der Siedlungs- und Zentrumsentwicklung, Marktkonzentration und Schwächung anderer Marktteilnehmer:innen kann Folgendes ausgeführt werden:

Die Stadt Dornbirn ist jene Standortgemeinde mit dem größten stationären Einzelhandelsangebot in Vorarlberg und aufgrund seiner qualitativ und quantitativ breiten stationären Angebotsstruktur sowohl in der Innenstadt wie auch in peripheren Lagen (z.B. Messepark, Schwefel) von großer Bedeutung für die Attraktivität des Einzelhandelstandorts Vorarlberg.

Aufgrund des grundsätzlichen Widerspruchs zum Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs 3 lit i RPG) bei Erweiterung eines peripheren EKZ um Verkaufsflächen für sonstige (zentrenrelevante) Waren (zT inkl. Lebensmittel) ist eine vertiefte Betrachtung und eine ausreichende Grundlagenforschung erforderlich. Aus diesem Grund erfolgte eine Beauftragung eines entsprechenden vertiefenden handelswissenschaftlichen Gutachtens, welches insbesondere der Auswirkungen der Erweiterungspläne des EKZ Messepark auf andere Ortszentren (vgl. Cima, 2023) im Auftrag des Landes untersucht. Ausgehend von der ggst. angeregten EKZ-Erweiterung im Ausmaß von max 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige

Waren, hievon 5.000 m² für Lebensmittel konnte dieses Gutachten entsprechend der detaillierten Verkaufsflächenangaben des Projektwerbers konkretisiert werden.
Dieses beauftragte Gutachten von Cima kategorisiert das EKZ Messepark dahingehend, dass das EKZ Messepark in den letzten Jahrzehnten eines der primären Top-Einkaufsdestinationen des Handelsstandortes Vorarlberg, insbesondere in der hohen Bindung von (landesexterner) Massenkonsum-Kaufkraft sei (Cima, 2023, S. 62 ff). Im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Gesamtwettbewerbsfähigkeit des Handelsstandorts Vorarlberg weise das EKZ Messepark aufgrund seines weit über die Landesgrenzen hinausreichenden Marktgebiets einen enormen Anteil auf. (Cima, 2023, S. 36 f).

Im Ergebnis nimmt das EKZ Messepark in der Handelslandschaft Vorarlberg eine besondere Position ein und ist nicht mit anderen EKZ in Vorarlberg vergleichbar.

Cima erstattet eine „klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen“ (Cima, 2023, S. 62). Diese zu erfüllenden Rahmenbedingungen betreffen die Themen „Eindeutiges Nein zu ´more of the same´“ und „Vermeidung einer stärkeren ´multi use´ Orientierung“. Nur in diesem Fall werden Umsatzumlenkungsquoten aus der Dornbirner Innenstadt (6-7% bei sonstigen Waren) und anderen Zentralorten (insb. Bregenz 4-5,5%, Götzis 3,6-4,7%, Lustenau 3,1-4,3% bei sonstigen Waren) unterhalb der Gefahr städtebaulich kritischer Effekte (größer/gleich 10% Umsatzumlenkung des am Standort realisierten) erwartet. Diese Berechnungen beruhen auf den Angaben des Projektwerbers.

Die EKZ-Erweiterung wird nur dann aus handelsspezifischer Sicht positiv beurteilt, wenn es zu einer qualitativen Verstärkung des Angebots mit überregionaler Tragweite kommt, die die Attraktivität und Leistungskraft des Einkaufsstandorts Dornbirn und des Handelsstandorts Vorarlberg sowie die Wettbewerbsposition des Messeparks in der Vierländerregion nachhaltig stärkt. Dies setzt voraus, dass im Zuge der geplanten EKZ-Erweiterung insbes. neue, attraktive Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfssektor geschaffen werden, die bislang in Vorarlberg im stationären Handel nicht verfügbar sind (kein „more of the same“).

Nach Angaben der Stadt Dornbirn soll diese Vereinbarung zwischen Betreiberin Messepark und der Stadt Dornbirn verbindlich geregelt werden.

Cima kommt im Gutachten weiters zum Ergebnis, dass leistungsstarke Standorte, wie zB Dornbirner Innenstadt, Bregenz, Bludenz/Bürs, Feldkirch und mit Einschränkungen Götzis erkennbare Rückgänge in den Raumleistungen aufweisen werden. Aufgrund der soliden und breiten Einzelhandelsstrukturen dieser Standorte werden aber allenfalls punktuelle, negative Auswirkungen erwartet. Leistungsschwächere Standorte mit kaum Anbieterstruktur bzw. einem mittelfristigen Angebot mit Diskont- Schwerpunkten zeigen hingegen kaum Änderungen in den Raumleistungen. (Cima, 2023, S. 51-55).

Wenn diese Rahmenbedingungen nicht erfüllt sind, erwartet Cima aller Voraussicht nach strukturunverträgliche Auswirkungen. Die Absicherung dieser Rahmenbedingungen in einem Raumplanungsvertrag gemäß § 38a RPG zwischen der Stadt Dornbirn und der Grundstückseigentümerin ist erforderlich. Von der Stadt Dornbirn wurde der Abschluss eines solchen Vertrages in Aussicht gestellt und die in diesem Vertrag zu regelnden Maßnahmen von den beigezogenen Amtssachverständigen berücksichtigt. Dies betrifft ebenfalls die Stilllegung der Handelsnutzung im Bereich ehemals Baumax alt bzw. die Rücknahme der EKZ-Widmung im Bereich ehemals elektro Rein.

Weiters empfiehlt Cima ein „Aktionsprogramm für die Dornbirner Innenstadt“ und „Strukturelle Hilfestellungen für effiziente und nachhaltige Orts- und Stadtkernentwicklung on Vorarlberg“ (Cima, 2023, S 62 ff) empfohlen.

Die Ergebnisse dieses vertieften handelswissenschaftlichen Gutachtens wurden aus raumplanungsfachlicher sowie handelsspezifischer Sicht geprüft, bewertet und als Grundlage für die Amtsgutachten herangezogen.

Zu den Stellungnahmen betreffend Mobilität- und Verkehrsproblematik kann ausgeführt werden, dass der verkehrsplanerische Amtssachverständige der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) ausgeführt hat, dass für die gegenständlich angeregte Erweiterung der Verkaufsfläche die mittels RVS 02.01.13 ermittelten Verkehrszahlen für den Werktag 9.280 PKW/24h bzw. 845 PKW in der Spitzenstunde und an Samstagen 10.730 PKW/24h bzw. 1.266 PKW/h ergeben. Diese Verkehrszunahme wird durch das im Verkehrsgutachten von planoptimo beschrieben Erschließungskonzept und die ebenfalls unterstellte Routenverlagerung auf das umliegende Straßennetz insoweit verteilt, dass es zu keinen Überlastungen kommt. Dies wurde mit Leistungsfähigkeitsberechnungen nachgewiesen. Die Berechnungen der Verkehrszahlen und die dafür unterstellten Annahmen seien plausibel und nachvollziehbar.

Sämtliche dem Verfahren beigezogenen Amtssachverständige kamen in ihren Gutachten bzw. Stellungnahmen zum Ergebnis, dass der beantragten Änderung des Landesraumplanes zugestimmt werden könne. Aufgrund der schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten bzw. Stellungnahmen sowie unter Abwägung der Ziele nach § 2 RPG (insbesondere auch § 2 Abs. 2 lit. a RPG „nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit“) erscheint die Erlassung des gegenständlichen Landesraumplanes im öffentlichen Interesse als vertretbar.

IV. Gründe für die Wahl des Landesraumplanes nach Abwägung mit den geprüften Alternativen

Im gegenständlichen Fall ist beabsichtigt, auf den GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn, einen projektspezifischen Landesraumplan zu erlassen, der die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß an Verkaufsflächen von 22.200 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 4.000 m² Verkaufsfläche für

Lebensmittel, für zulässig erklärt. Der Bereich des Areals des Messeparks (GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn) ist als Baufläche Betriebsgebiet – Kategorie I – Einkaufszentrum E19 (sonstige Waren: 19.000 m², davon max. 3.000 m² Lebensmittel) gewidmet.

Beim EKZ-Messepark handelt es sich um ein bestehendes Einkaufszentrum, das erweitert werden soll. Aus diesem Grund wurden andere Standorte nicht näher geprüft.

Die Anhörung des Raumplanungsbeirates fand am 11.09.2023 statt. Der Raumplanungsbeirat hat die Erlassung des Landesraumplanes mit insgesamt 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 4.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, mehrheitlich befürwortet.

Nach Abwägung aller berührten Interessen und unter Berücksichtigung der Ziele nach § 2 RPG sowie der Befürwortung des Raumplanungsbeirates ist die Erlassung des gegenständlichen Landesraumplanes gerechtfertigt.

V. Maßnahmen zur Überwachung

Durch den Landesraumplan wird die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 22.200 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 4.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, ermöglicht. Gewidmet ist derzeit bereits eine Verkaufsfläche von 19.000 m² für sonstige Waren, davon 3.000 m² für Lebensmittel.

Durch den vorgesehenen Landesraumplan mit der zulässigen Erweiterung auf 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon maximal 4.000 m² für Lebensmittel, ergeben sich die konkreten überprüfbaren Auswirkungen. Die Landesregierung hat gemäß § 10g RPG zu überwachen, ob die Durchführung des Landesraumplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Erforderlichenfalls ist der Landesraumplan zu ändern.