Mag. Kevin Steger
DW: 27311

Zahl: VIIa-24.019.20-9//-187

Bregenz, am 04.07.2023

Betreff: Erläuterungsbericht und Umweltbericht; Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes "Messepark", LGBl.Nr. 22/2018 (A14 - L204 Lustenauerstraße - Messestraße, GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn; Messepark);

ERLÄUTERUNGSBERICHT - UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

I) Einleitung....2
II. Umweltbericht....3
A) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen....3
B) Derzeitiger Umweltzustand, dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms, Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete....4
C) Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen....32
D) Alternativen....33
E) Monitoring....33
F) Nichttechnische Zusammenfassung der Umweltprüfung....33
III. Raumplanungsfachliche Beurteilung....34
IV. Verkehrsplanerische Beurteilung....43
V. Handelsspezifische Beurteilung....43

I) Einleitung

Mit Schreiben vom 01.08.2022, Zl. d004.2-4/2018-5, sowie Ergänzung vom 18.08.2022 und 27.02.2023, ersuchte die Stadt Dornbirn um Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes „Messepark“, LGBl.Nr. 22/2018, der für das Areal des Messeparks die Widmung eines Einkaufszentrums mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 22.200 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 Raumplanungsgesetz (RPG)), davon maximal 5.000 m² für Lebensmittel, zulässt.

Mit LGBl.Nr. 22/2018 wurde im Bereich der Grundstücke GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn, die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 19.000 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt. Die Widmung wurde von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig gemacht.

Aufgrund der Anregung der Stadt Dornbirn ist nunmehr beabsichtigt, für den Bereich des Areals des Messeparks (GST-NR 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn) den bestehenden Landesraumplan „Messepark“ (LGBl.Nr. 22/2018) zu ändern, der für das Areal des Messeparks die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), davon maximal 5.000 m² für Lebensmittel, zulässt.

<u>Lageplan:</u>

Aufgrund der geplanten Änderung des EKZ-Landesraumplanes „Messepark“ und der damit verbundenen Umweltauswirkungen ist im gegenständlichen Fall eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Gemäß § 10b Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, der in den Erläuterungsbericht über den Entwurf des Landesraumplanes aufzunehmen ist. Der Umweltbericht hat die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Landesraumplanes auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind auch vertretbare Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Landesraumplanes berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht muss jedenfalls die in Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG angeführten Informationen enthalten.

Gemäß § 10b Abs. 4 RPG wurde der Umweltbericht im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad an die Umweltbehörde übermittelt. Die Umweltbehörde hat mit Schreiben vom 23.06.2023 festgestellt, dass sich der Umweltbericht aus den eingeholten Stellungnahmen der Amtssachverständigen zusammensetzt und deren Beurteilungen beinhaltet. Aus Sicht der Umweltbehörde sind alle relevanten Fachbereiche konsultiert worden. Weil alle eingeholten Stellungnahmen zum Schluss kommen, dass keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann der Umweltbericht in dieser Form zur Kenntnis genommen werden.

II. Umweltbericht

A) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen

Gemäß § 15 Abs. 1 RPG können in Bauflächen besondere Flächen für Einkaufszentren (EKZ) festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für
    1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushaltsgroßgeräte sowie Sportgroßgeräte,
    2. sonstige Waren.
b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist und allenfalls – hinsichtlich der Verkaufsflächen für die Warengruppe nach lit. a Z. 2 – bis zu welchem Höchstausmaß Lebensmittel angeboten werden dürfen, und

c) die Zulässigkeit der Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und das Mindestmaß, das von der Gemeinde nicht unterschritten werden darf, festzulegen.

Gemäß § 6 Abs. 1 RPG hat die Landesregierung durch Verordnung Landesraumpläne zu erlassen, wenn im überörtlichen Interesse Regelungen zur Erreichung der Raumplanungsziele des § 2 erforderlich sind. Landesraumpläne haben – in Abstimmung mit anderen Planungen des Landes – die angestrebten Raumplanungsziele im Einzelnen festzulegen und jene Maßnahmen vorzusehen, die zur Erreichung dieser Ziele im überörtlichen Interesse erforderlich sind. In der Verordnung ist erforderlichenfalls festzulegen, wie die im Landesraumplan ausgewiesenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan zu widmen sind.

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.

Es 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 5.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt.

B) Derzeitiger Umweltzustand, dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms, Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete

1. Aus verkehrsplanerischer Sicht

Die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 10.05.2023 aus:

Das für den Bestand errechnete Verkehrsaufkommen, welches durch den Messepark erregt wird, beträgt an Werktagen ungefähr 7.500 PKW/24h, an Samstagen ca. 8.700 PKW/24h. In der Spitzenstunde sind das werktäglich 685 PKW/h und samstäglich 1.025 PKW/h. Diese Werte passen mit den in der werktäglichen Spitzenstunde tatsächlich gezählten 666 PKW/h sehr gut überein. Die Erschließung erfolgt zum größten Teil über die L 204, über die vierarmige VLSA-gesteuerte Messekreuzung und die Messestraße im Osten sowie den fünfarmigen Anschlussstellenkreisel und die Unteren Roßmähder im Westen. Seit Februar 2022 gibt es eine zusätzliche Anbindung über die neue ASt Dornbirn Süd und die neue Landesstraße L 39 zu den Unteren Roßmähdern. Die Route über die L 39 kann aber auch über die L 45 erreicht werden.

Die durch die angeregte Erweiterung der Verkaufsflächen mittels RVS 02.01.13 ermittelten Verkehrszahlen ergeben 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. Diese Verkehrszunahme wird durch das im Verkehrsgutachten von planoptimo, beschriebene Erschließungskonzept und die ebenfalls

unterstellte Routenverlagerung auf das umliegende Straßennetz insoweit verteilt, dass es zu keinen Überlastungen kommt. Dies wurde mit Leistungsfähigkeitsberechnungen nachgewiesen.

Die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen sind vollständig und für eine Beurteilung ausreichend. Die Berechnungen der Verkehrszahlen und die dafür unterstellten Annahmen sind plausibel und nachvollziehbar. Das durch das Vorhaben erregte, zusätzliche Verkehrsaufkommen führt vorbehaltlich der vollständigen Umsetzung, des in den vorliegenden Unterlagen beschriebenen Erschließungskonzeptes zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen aus verkehrsplanerischer Sicht.

2. Aus handelsspezifischer Sicht

Die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2023 aus:

Mit dem derzeit bestehenden EKZ-Landesraumplan „Messepark“ (LGBL. Nr. 22/2018) wurde im Bereich der Grundstücke GST-NRN 1940/1 und 1949/2, GB Dornbirn, die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 19.000 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs.1 lit. a Z. 2 RPG), davon maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Wirtschaftsabteilung vom 24.01.2017 verwiesen.

Mit Schreiben vom 1.8.2022 und ergänzend dazu vom 18.08.2022 und 27.02.2023 hat die Stadt Dornbirn ersucht, den bestehenden EKZ-Landesraumplan (LGBL. Nr. 22/2018) dahingehend abzuändern, dass auf den o.g. Grundstücken die Widmung eines Einkaufszentrums mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 22.200 m² für „sonstige Waren“, davon maximal 5.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt werden soll.

Im Auftrag der Abteilung Raumplanung und Baurecht und der Wirtschaftsabteilung des Landes erstellte die CIMA Beratung + Management GmbH (im Folgenden CIMA genannt) ein Gutachten zur Beurteilung der handelsspezifischen und regionalwirtschaftlichen Auswirkungen in Bezug auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Messeparks. Grundlage dafür bildeten u.a. die KAVO 2022 - Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse im Bundesland Vorarlberg (Gesamtbericht), der KAVO - Detailbericht Dornbirn (2022) sowie der Masterplan zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung im Bundesland Vorarlberg (2022).

Die Wirtschaftsabteilung wurde seitens der Abteilung Raumplanung und Baurecht mit Schreiben vom 22.03.2023 ihren Fachbereich betreffend um Stellungnahme zur gegenständlich beantragten Abänderung des Landesraumplans ersucht. Grundlage für die Stellungnahme aus wirtschaftlicher Sicht bilden die seitens der Abteilung Raumplanung und Baurecht übermittelten Unterlagen sowie die handelsspezifische gutachterliche Beurteilung durch CIMA.

Die Stadt Dornbirn ist der leistungsstärkste Handelsstandort Vorarlbergs und ist für die Einkaufsattraktivität des gesamten Bundeslandes von besonders hoher Bedeutung. Sowohl in der Innenstadt als auch in peripheren Lagen (zB Messepark, Dornbirn-Schwefel) verfügt Dornbirn über einen attraktiven Branchenmix mit qualitativ und quantitativ breiten stationären Angebotsstrukturen.

Das Einzugsgebiet des Dornbirner Einzelhandels im mittelfristigen Bedarfsbereich (= sonstige Waren) umfasst im „klassischen Marktgebiet“ (= Gemeinden mit einer Kaufkraftzuflussquote von mehr als 10 % der jeweiligen Kaufkraft nach Dornbirn) 76.800 Haushalte aus angrenzenden Vorarlberger Bezirken, dem Fürstentum Liechtenstein und dem Schweizer und deutschen Grenzraum. Die Marktrandzone (= Gemeinden mit regelmäßigen Kaufkraftverflechtungen nach Dornbirn mit 1 bis 10 % Kaufkraftzuflussquoten der jeweiligen Kaufkraft) erstreckt sich weit über die Landesgrenzen hinaus, insbesondere in den Schweizer Raum (Kantone Appenzell Ausserrhoden und Innerrhoden, St. Gallen, Graubünden und Thurgau), Deutschland (angrenzende Landkreise in Bayern und Baden-Württemberg) sowie das Tiroler Arlberggebiet.

Das für den Einzelhandel relevante Kaufkraftvolumen in Vorarlberg beträgt rund 2,3 Mrd. Euro (Stand 2020) und ist im Vergleich zu 2015 um 19 % gestiegen. In der Stadt Dornbirn beträgt das Kaufkraftvolumen für alle einzelhandelsrelevanten Warengruppen insgesamt 297,7 Millionen Euro (Stand 2020). Davon entfallen 58,2 Millionen auf mittelfristige Warengruppen (= „sonstige Waren“).

Die Bevölkerung ist in Vorarlberg seit 2001 um 14 % auf rund 400.000 Einwohner/innen gestiegen. Bis 2040 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 6,2 % gerechnet. Im selben Betrachtungszeitraum ist die Bevölkerung in der Stadt Dornbirn um 19 % gestiegen. Bis 2040 wird in Dornbirn ein Wachstum von weiteren 6% erwartet und damit einhergehend in der Stadtgemeinde mit einem zusätzlich verfügbaren Kaufkraftvolumen von 20,8 Millionen Euro gerechnet. Auch in wesentlichen Einzugsgebieten Dornbirns, insbesondere in Schweizer Grenzkantonen sowie im Fürstentum Liechtenstein, wird ein steigendes Kaufkraftvolumen prognostiziert.

Der Einzelhandel in Dornbirn bindet insgesamt 85 % der Kaufkraft der Stadt Dornbirn. Die Kaufkrafteigenbindung bei „sonstigen Waren“ beträgt 76 % und hat im Betrachtungszeitraum 2009 (89%) bis 2020 (76%) deutlich abgenommen. Gründe dafür liegen insbesondere im boomenden Online-Handel und in stärkeren Kaufkraftabflüssen in angrenzende Regionen.

Die aktuelle Einzelhandelsverkaufsfläche in Vorarlberg umfasst 540.700 m². Dornbirn verfügt über Handelsflächen im Ausmaß von 109.200 m², davon entfallen rund 26 % auf die Dornbirner Innenstadt und 74 % auf integrierte und periphere Lage.

Im Rahmen der seitens CIMA im Jahr 2022 erstellten Studie „Masterplan zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung im Bundesland Vorarlberg“ wurden für den Bezirk Dornbirn bis 2030

strukturverträgliche zukünftige Entwicklungsflächen für den Einzelhandel zwischen 10.500 und 12.000 m² ermittelt. Davon entfallen zwischen 3.000 und 3.500 m² auf den mittelfristigen Bedarfsbereich („sonstige Waren“). Diese Entwicklungspotenziale sollen aus gutachterlicher Sicht insbesondere mit Fokus auf die Ansiedlung von qualitativ höherwertigen Anbietern im mittel- und langfristigen Bedarfssektor, welche bislang in Vorarlberg noch nicht vertreten sind, genutzt werden.

Der Einzelhandelsumsatz in Vorarlberg beläuft sich insgesamt auf € 2,18 Mrd. Euro (2020). Davon entfallen 20% (insgesamt 437,6 Millionen Euro) auf die Stadt Dornbirn, wobei rund ein Viertel durch den innerstädtischen Einzelhandel und rund drei Viertel in intergierten und peripheren Lagen erzielt werden. Der Einzelhandelsumsatz im Bereich „sonstige Waren“ beträgt insgesamt rund 121,6 Millionen Euro.

Das EKZ Messepark liegt in peripherer Lage im Bereich der Autobahnabfahrt Dornbirn West der A 14 und ist das größte Einkaufszentrum Vorarlbergs. Dem EKZ Messepark ist es gelungen, sowohl innerhalb der Dornbirner (45 % Marktanteil an den stadtspezifischen Handelsumsätzen) als auch der Vorarlberger Handelslandschaft (9% Marktanteil) eine enorm starke Wettbewerbsposition aufzubauen. Mit einer Flächenproduktivität von 8.900 € pro m² (2021) zählt der Messepark zu den flächenproduktivsten Einkaufszentren Österreichs. Im unmittelbaren Nahbereich zum Messepark befinden sich weitere großflächige Handelsbetriebe (zB Kika, OBI-Baumarkt).

Eröffnet im Jahr 1987 soll das in die Jahre gekommene EKZ Messepark nun modernisiert und erweitert werden. Zusätzliche Verkaufsflächen sowie zusätzliche Flächen für Gastronomie, andere Dienstleistungen, Kinderbetreuung und Verwaltung sind geplant (Konzept Messepark 3.0). Im Zuge der Erweiterung soll der Fokus insbesondere auf neuen, attraktiven und in Vorarlberg bisher nicht ansässigen Anbietern liegen, die zu einer qualitativen Verstärkung mit überregionaler Tragweite führen und die Gesamtattraktivität des Handelsstandorts Vorarlberg erhöhen. In den Antragsunterlagen werden beispielsweise die Unternehmen ZARA und IKEA als zukünftige Anbieter im Messepark konkret benannt.

Zur Realisierung der geplanten Messeparkerweiterung wurde die Erhöhung der Einzelhandelsverkaufsfläche für „sonstige Waren“ auf 22.200 m² beantragt. Der aktuell gültige Landesraumplan sieht ein Höchstausmaß an Verkaufsfläche für „sonstige Waren“ im Ausmaß von 19.000 m² vor, davon werden aktuell 16.900 m² Verkaufsfläche genutzt.
Um die handelsspezifischen Auswirkungen der Messeparkerweiterung zu beurteilen, wurde seitens CIMA eine Gesamterweiterungsfläche von 5.300 m² („sonstige Waren“) in die Betrachtung einbezogen. Dabei wurden handelsspezifische Auswirkungen insbesondere auch mit Fokus auf die Dornbirner Innenstadt sowie auf die zentralen Handelsstandorte Vorarlbergs beurteilt.

Bei einer Ausweitung des Messeparks auf eine maximale Verkaufsfläche von 22.200 m² sind laut gutachterlicher Beurteilung durch CIMA folgende handelsspezifischen Auswirkungen zu erwarten:

- Kaufkrafteigenbindung:
  In der Stadt Dornbirn beläuft sich die Kaufkrafteigenbindung, welche die Attraktivität des stationären Dornbirner Einzelhandels wiederspiegelt, auf 85 % (2020). Insbesondere aufgrund des dynamischen und stark wachsenden Online-Handels wird zukünftig aus der eigenen Bevölkerung nur geringfügig zusätzliche Kaufkraft gewonnen werden können.

- Kaufkraftpotenziale aus der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Dornbirn:
  Bis 2030 wird in der Stadt Dornbirn mit einem Bevölkerungsanstieg von rund 4% gerechnet. Unter der Annahme gleichbleibender Kaufkrafteigenbindung im Jahr 2030 kann durch die geplante Messeparkerweiterung in den projektrelevanten Warengruppen ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial für den Standort Dornbirn in der Höhe von € 7,7 Millionen abgeleitet werden, wovon rund € 2,7 Millionen dem Messepark Dornbirn zugerechnet werden.

- Kaufkraftpotenziale aus der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet der Stadt Dornbirn:
  Bis 2030 wird für Vorarlberg ein Bevölkerungswachstum von 3% prognostiziert. Dabei werden Vorarlberger Bezirke unterschiedlich stark wachsen. Außerhalb Vorarlbergs wird insbesondere in den angrenzenden Schweizer Kantonen sowie im Fürstentum Liechtenstein mit einem höheren Bevölkerungswachstum gerechnet. Insgesamt lassen sich für den Standort Dornbirn € 6,6 Millionen an zusätzlichem Kaufkraftpotenzial ableiten. Davon entfallen € 2,3 Millionen auf den Messepark.

- Umsatzherkunft aus projektbedingter Nachfrage-Veränderung aus der Stadt Dornbirn sowie aus Kaufkraftverflechtungen regelmäßiger und unregelmäßiger Einkaufsfahrten:

  - Umsatzherkunft aus der Steigerung der Kaufkrafteigenbindung bzw. Reduktion der Kaufkraftabflüsse:
    Die geplante Messeparkerweiterung von rund 5% einzelhandelsspezifischer Verkaufsfläche wird aus gutachterlicher Sicht nur eine geringfügige Änderung der Dornbirner Kaufkrafteigenbindung bewirken. Es wird mit einem Anstieg in einer Bandbreite von 0,7 bis 1,7 % gerechnet, dies entspricht einer monetären Steigerung von 1,9 bis 4,4 Millionen Euro.

  - Umsetzherkunft aus dem Einzugsgebiet des Dornbirner Einzelhandels (=regelmäßige Einkaufsfahrten):
    Es wird damit gerechnet, dass eine projektrelevante Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse in Vorarlberg insbesondere aus dem Restbezirk Dornbirn sowie den Bezirken Bregenz und Feldkirch erfolgt und aufgrund der qualitativen Weiterentwicklung im Modesektor, der geplanten Ansiedlung des Bekleidungsanbieters ZARA sowie der Attraktivitätssteigerung durch IKEA insbesondere auch aus der Schweiz und Liechtenstein hohe Kaufkraftzuflüsse

generiert werden. Insgesamt werden durch die projektrelevante Verkaufsflächenerweiterung und der qualitativen Erweiterung des Branchenmix im Messepark Dornbirn € 9,8 bis 15 Millionen zusätzliche Kaufkraftzuflüsse erzielt.

- Umsatzherkunft außerhalb des Einzugsgebiets des Dornbirner Einzelhandels durch Steigerung bei unregelmäßigen Einkaufsfahrten (= Streuumsatz):
  Eine weitere Quelle der Umsatzherkunft besteht außerhalb des Dornbirner Einzugsgebiets und umfasst die Steigerung der Umsätze durch unregelmäßige Einkaufsfahrten, die durch Tages- und Nächtigungstourist/innen, Einpendler/innen sowie punktuelle Einkaufsfahrten außerhalb des klassischen Einzugsgebiets erzielt werden. Es wird mit einem zusätzlichen Umsatzpotenzial von € 0,4 bis 1,8 Millionen gerechnet.

- Umsatzherkunft aus der Umsatzumlenkung der Dornbirner Innenstadt sowie aus anderen zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs:
  Aus handelswissenschaftlicher Sicht ist anzumerken, dass bei einer Umsatzumlenkung von größer/gleich 10 Prozent des am Standort realisierten Einzelhandelsumsatzes die Gefahr städtebaulich kritischer Effekte besteht und damit einhergehend eine offenkundige Strukturschwächung der zentralen Handelsstandorte. Durch die geplante Messeparkerweiterung werden aus gutachterlicher Sicht folgende Umlenkungseffekte in den zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs prognostiziert:

  - Durch zusätzliche Anbieter „sonstiger Waren“ im Messepark Dornbirn werden die betroffenen innerstädtischen Branchen in der Dornbirner Innenstadt geschwächt und einige Anbieter können stärker unter Druck geraten. Aufgrund der Strukturstärke der Dornbirner Innenstadt und der hohen Angebotsdichte insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich wird die geplante Messeparkerweiterung für die Dornbirner Innenstadt als strukturverträglich eingestuft. Es wird mit einer Umsatzumlenkungsquote von 6 bis 7 % gerechnet.

  - In den Einkaufsräumen Bludenz/Bürs (Umsatzumlenkungsquote im Bereich der „sonstigen Waren“ von 3 bis 4 %), Bregenz (Umsatzumlenkungsquote bis zu 5,5 %), Feldkirch (Umsatzumlenkungsquote 4,2 bis 6%), Götzis, Rankweil und Hohenems (Umsatzumlenkungsquoten kleiner 5%) wird der Schwellenwert für städtebaulich kritische Effekte nicht erreicht.

  - In allen anderen zentralen Handelsstandorten im Rheintal sowie im übrigen Bundeslandgebiet ist die Angebotsstruktur bei den projektrelevanten „sonstigen Waren“ derart gering bzw. nicht mit den projektrelevanten Messeparkerweiterungsangeboten vergleichbar, sodass in diesen Orten nur wenig Umsatz umgelenkt werden kann.

  - Insgesamt werden im Bereich der „sonstigen Waren“ Umsatzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt und anderen zentralen Handelsstandorten in der Höhe von € 23,7 bis 31,8 Millionen prognostiziert. In Bezug auf alle Warengruppen („sonstige

Waren“ und Lebensmittel) beläuft sich der errechnete Betrag auf zwischen € 24,2 und 32,9 Millionen.

- In Bezug auf alle Warengruppen wird durch die geplante Messeparkerweiterung ein zusätzlicher Umsatz von insgesamt € 41,3 bis 59,1 Millionen generiert. Davon werden rund 60 % durch Umsatzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt sowie anderen zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs generiert.

- Auswirkungen der Umsatzumlenkung auf standortspezifische Flächenproduktivitäten bzw. Raumleistungen:
  Die seitens CIMA durchgeführte Bewertung der Flächenproduktivitätsentwicklungen in den projektrelevanten Messeparkerweiterungsbedarfsgruppen zeigt, dass leistungsstarke Standorte wie zB die Dornbirner Innenstadt, Bregenz, Bludenz/Bürs und Feldkirch 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 geringer Anbieterstruktur bzw. mittelfristigem Angebot mit Diskont-Schwerpunkten zeigen kaum Änderungen in den Raumleistungen.
- Die Erweiterung des Messeparks wurde gemäß Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten geprüft. Aus handelsspezifischer, kaufkraftrelevanter Sicht wird das Erweiterungsprojekt insgesamt als positiv eingestuft.

Die aus handelsspezifischer Sicht positive Beurteilung basiert auf der Voraussetzung, dass im Zuge der geplanten Erweiterung des Messeparks insbesondere neue, attraktive Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfssektor geschaffen werden (zB ZARA, IKEA, etc.), die bislang in Vorarlberg im stationären Handel nicht verfügbar sind. Nur wenn diese Voraussetzung gegeben ist, kann von einer qualitativen Verstärkung des Angebots mit überregionaler Tragweite ausgegangen werden, die die Attraktivität und Leistungskraft des Einkaufsstandorts Dornbirn und des Handelsstandorts Vorarlberg erhöht und die Wettbewerbsposition des Messeparks in der Vierländerregion Bodensee nachhaltig stärkt.

Sollte sich das Handelsangebot im Messepark anders gestalten („more of the same“) und eine reine Weiterentwicklung der bestehenden Handelsstrukturen bzw. des bestehenden Anbietermix erkennbar sein, sind die zu erwartenden handelsspezifischen, kaufkraftrelevanten Effekte deutlich anders zu betrachten. Es wären mit wesentlich höheren Umsatzumlenkungseffekten und einer strukturunverträglichen Konkurrenzierung zur Dornbirner Innenstadt und anderen zentralen Handelsstandorten in Vorarlberg zu rechnen. Diesbezüglich wird auf das Gutachten von CIMA aus dem Jahr 2016 verwiesen.

Laut Antragstellung soll der Messepark auch zukünftig vorwiegend als Handels-, konsumnaher Dienstleistungs- und Gastronomiestandort betrieben werden. Einer allfälligen Entwicklung in Richtung „multi-use“ Center in peripherer Lage ist dringend entgegenzuwirken, da „multi-use“ Center langfristig gesehen Nutzungsstrukturen vieler auch größerer Orts- und Stadtkerne

entsprechen und in ihren strukturverträglichen Auswirkungen äußerst kritisch zu sehen sind. Seitens CIMA wird angeregt, entsprechende Kriterien und Rahmenbedingungen zur Gesamtbeurteilung künftiger „multi-use“ Center an peripheren Standorten zu entwickeln.

Laut österreichischem Shopping-Mall Bericht (Quelle Regioplan 2018) besuchten im Jahr 2018 insgesamt 5,3 Millionen Personen das EKZ Messepark aus einem Einzugsgebiet, das weit über die Landesgrenzen hinausreicht und einen hohen Kunden/Marktanteil innerhalb eines 60 Minuten-Erreichbarkeits-Radius aufweist. Das EKZ Messepark zählt österreichweit zu den Einkaufszentren mit der höchsten Flächenproduktivität und ist ein wichtiger Arbeitergeber in Vorarlberg.

Im EKZ Messepark sind rund 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Durch die Modernisierung und Erweiterung des Messparks werden Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Aus den übermittelten Unterlagen geht hervor, dass mit der Erweiterung des Messeparks rund 300 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Von den insgesamt 1.200 Beschäftigten werden 75% im Einzelhandel tätig sein. Es besteht ein großes wirtschaftspolitisches, öffentliches Interesse an der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Steigerung der Wertschöpfung in der Region.

Dornbirn ist der stärkste Einzelhandelsstandort Vorarlbergs mit einem attraktiven Angebots- und Branchenmix. Insgesamt entfallen 20 Prozent des in Vorarlberg erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes auf die Stadt Dornbirn, wobei rund ein Viertel durch den innerstädtischen Einzelhandel und rund drei Viertel in intergierten und peripheren Lagen erzielt werden.

Der Messepark Dornbirn ist das größte Einkaufszentrum Vorarlbergs und wichtiger Arbeitgeber in der Region. Der Messepark zählt zu den flächenproduktivsten Einkaufszentren Österreichs. Durch die geplante Erweiterung und Modernisierung des Messeparks (Konzept Messepark 3.0) sollen die Wettbewerbsfähigkeit des Messeparks, des Handelsstandorts Dornbirns und des Handelsraums Vorarlberg langfristig gestärkt und wichtige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Erweiterung der Messeparkverkaufsfläche für „sonstige Waren“ auf maximal 22.200 m² führt zu einer zusätzlichen Konzentration von Verkaufsflächen in peripherer Lage und zu einer weiteren Orts- und Stadtkernschwächung der Dornbirner Innenstadt und anderer Handelsstandorte Vorarlbergs. Insgesamt soll durch die Erweiterung des Messeparks in Bezug auf alle projektrelevanten Warengruppen ein Umsatz in der Bandbreite von € 41,3 bis 59,1 Millionen erzielt werden, wobei 60 % dieses Umsatzes durch Umsatzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt sowie anderer zentraler Handelsstandorte Vorarlbergs generiert werden.

Aus gutachterlicher Sicht werden weder in der Innenstadt Dornbirn noch in anderen Handelsstandorten Vorarlbergs Umsatzumlenkungseffekte von größer/gleich 10 Prozent erzielt, sodass die geplante Messeparkerweiterung als strukturverträglich eingestuft werden kann und keine städtebaulich kritischen Effekte zu erwarten sind. Auch in Bezug auf standortspezifische

Flächenproduktivitäten (= Raumleistungen) sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen zu erwarten.

In Anlehnung an die gutachterliche Beurteilung durch CIMA kann seitens der Wirtschaftsabteilung aus handelsspezifischer Sicht der beantragten Änderung des Landesraumplans zugestimmt werden. Voraussetzung dafür ist, dass insbesondere auch attraktive, neue Angebote geschaffen werden (zB ZARA, IKEA, etc.), die bislang in Vorarlberg nicht vorhanden sind, sodass die Attraktivität und Leistungskraft des Handelsstandorts Dornbirn und des Handelsraums Vorarlberg weiter gestärkt werden.

Sollte sich der Branchenmix im Messepark anders gestalten („more of the same“) und eine reine Weiterentwicklung der bestehenden Handelsstrukturen bzw. des bestehenden Anbietermix erkennbar sein, wären wesentlich höhere Umsatzumlenkungseffekte und eine strukturunverträgliche Konkurrenzierung zur Dornbirner Innenstadt und anderen zentralen Handelsstandorten in Vorarlberg zu erwarten. Diesbezüglich wird auf das Gutachten von CIMA aus dem Jahr 2016 verwiesen.

3. Aus lufthygienischer Sicht

Die Abteilung Institutes für Umwelt und Lebensmittelsicherheit (UI) führte in ihrer Stellungnahme vom 22.05.2023 aus:
Die lufthygienische Bewertung bezieht sich neben den eingereichten Projektunterlagen insbesondere auf die verkehrstechnische Beurteilung (Beilage Stellungnahme DI Jörg Zimmermann / VIa-211.04.02.03-2/2023-6 vom 10.05.2023).
Auf die bereits ergangene Stellungnahme des lufthygienischen ASV vom 11.10.2022 wird ebenfalls verwiesen; diese besitzt nach wie vor grundsätzliche Gültigkeit.

Die Stellungnahme des verkehrsplanerischen Amtssachverständigen DI Jörg Zimmermann kommt zum Schluss, dass aus verkehrsplanerischer Sicht das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird. Bei einer vollständigen Umsetzung des in den vorliegenden Unterlagen beschriebenen Projekt- und Erschließungskonzeptes seien aus verkehrsplanerischer Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufbauend auf die og Unterlagen und die erwähnte verkehrstechnische Beurteilung kann auch aus Sicht der Luftreinhaltung eine positive Beurteilung erfolgen; iS der hier anzuwendenden Beurteilungskriterien sind keine erheblichen bzw erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Da die hier zu berücksichtigenden Auswirkungen praktisch ausschließlich auf das Verkehrsgeschehen zurückzuführen sind, diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen feststellbar sind bzw. laut Projektunterlagen auch Verbesserungen in der Erschließung des EKZ angedacht sind, werden auch bezüglich lufthygienischer und klimaschutzbezogener Schutzinteressen keine erheblichen Umwelt-Auswirkungen festgestellt.

4. Aus lärmtechnischer Sicht
Die Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc) führte in ihrer Stellungnahme vom 05.06.2023 aus:

Die Abteilung VIIa, im Hause, ist mit dem im Bezug genannten Schreiben in der im Betreff genannten Sache mit dem Ersuchen um ergänzende lärmtechnische Stellungnahme herangetreten.

Als Beurteilungsgrundlage mit übermittelt wurde der Schriftverkehr mit RA Dr. Karl Schelling und das diesem Schriftverkehr angeschlossene Schreiben des Büros PLANOPTIMO / Dr. Köll ZT GmbH, datiert mit 31.05.2023.

Mit ha. Stellungnahme vom 17.05.2023 hat der Fertigende die bis dahin vorgelegten Unterlagen im Verfahren zur Erlassung eines EKZ-Landesraumplanes „Messepark“ geprüft und die vorgelegten Unterlagen als für eine schalltechnische Beurteilung nicht ausreichend befunden.

Es soll nunmehr unter Berücksichtigung der nachgereichten og. Unterlagen die Fragestellungen im ursprünglichen Schreiben vom 22.03.2023, Zahl VIIa-24.019.20-9//-159 nochmals beantwortet werden.

Für den Fertigenden stellen sich bei gegenständlichem beantragten Raumplan zu beurteilende Sachverhalte in Bezug auf Umweltauswirkungen durch Schallemissionen durch die gemäß Verkehrsgutachten zu erwartende Zunahme des durch das EKZ induzierten Verkehrs auf umliegenden öffentlichen Straßen.

Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten des Büro Dr. Köll ZT GmbH kommt es bei Umsetzung der Erweiterung zu einer Zunahme des EKZ – induzierten Verkehres von voraussichtlich 23%. Diese Erhöhung hätte bei sonst gleichen Umgebungsbedingen eine marginale Veränderung des vorherrschenden Umgebungsgeräusches zur Folge.

Nach dem nunmehr vorliegenden ergänzenden Schreiben der Dr. Köll ZT GmbH wurde weiters klargestellt, dass die im Verkehrsgutachten angesprochene Verlagerung der Verkehre zu <u>keiner wesentlichen</u> Mehrbelastung der Verkehrszahlen <u>auf der Messestraße</u> führt.
Die Messestraße ist insofern interessant, als dass sich dort in erster und zweiter Baureihe in östlicher Richtung relevante Wohnnachbarschaft befindet, bei welcher entsprechende Verkehrszunahmen auf der Messestraße zu einer Veränderung des Umgebungsgeräusches nach oben führen könnten.

Nach dem vorliegenden og. Schreiben führt der Verkehrsplaner aus, dass sich am nördlichen Ende der Messestraße eine Reduktion der vorherrschenden Belastung ergibt und sich die Belastung im südlichen Bereich (Messeplatz/Messestraße) nur unwesentlich erhöht.

Gemäß Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG „Informationen gemäß Artikel 5 Absatz 1“ sind unter anderem „die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen(1), einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, ...“ darzustellen. Dazu gehört aus der Sicht des Fertigenden auch eine Aussage in Bezug auf die Veränderung der Umwelt in Bezug auf Lärm.

Aus dem nunmehr vorliegenden ergänzenden Schreiben der Dr. Köll ZT GmbH in Zusammenschau mit den bereits zum ersten Auftragsschreiben vom 22.03.2023 vorgelegten Unterlagen kann aus schalltechnischer Sicht festgestellt bzw. aus den Verkehrszahlen abgeleitet werden, dass die Veränderungen / Erhöhungen des Umgebungsgeräusches durch Zunahme der Verkehre auf öffentlichen Straßen als im Vergleich zum Bestand unerheblich zu bezeichnen sind.

Es wird abschließend noch darauf hingewiesen, dass sich diese Aussage naturgemäß nicht auf Schallemissionen von der (dann geänderten) Betriebsanlage Messepark selbst bezieht. Hier kommt es nach derzeitigem Planungsstand zu Änderungen der Schallquellen bezüglich Zu- und Abfahrten auf eigenem Grund und Boden. Hier wird empfohlen, schon frühzeitig ein Ingenieurbüro für Schalltechnik zur schalltechnischen Begleitplanung miteinzubeziehen.

5. Aus raumplanungsfachlicher Sicht

Die Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 26.05.2023 aus:

Die Stadt Dornbirn regt die Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes Messepark LGBl.Nr. 22/2018 dahingehend an, dass damit die Widmung eines EKZ mit max. 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon 5.000 m² für Lebensmittel ermöglicht werden soll. Allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde nach § 15 Abs. 2 RPG wurden seitens der Stadt Dornbirn nicht angeführt (vgl. Beilage 19 - Dornbirn, 27.2.2023, S. 4)

Die Anregung umfasst somit folgende Landesraumplan-Änderungen:

- Zunahme der lt Landesraumplan zulässigen max. Verkaufsfläche für sonstige Waren von 19.000 m² auf 22.200 m² (+3.200 m², +17 %),
- hievon Zunahme der Verkaufsfläche für Lebensmittel von 3.000 m² auf 5.000 m² (+2.000 m², +67 %).

Die derzeitige Widmung ist Baufläche-Betriebsgebiet-Kategorie I, EKZ 19 (max. 19.000 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m² für Lebensmittel), wobei aktuell 16.800 m² Verkaufsfläche genutzt werden (vgl. Vogis Abfrage 19.4.2023; Beilage Nr 12 – Übersicht Flächenentwicklung Messepark November 2021). Diese Veränderung beträgt sohin in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche rd. 5.400 m² (=2.200 m² + 3.200 m², +32 %).

Der Stadtrat hat neben den Beschluss zur Anregung der Änderung des Landesraumplanes gleichzeitig einen zweiten Beschluss gefasst, in welchem das Amt der Stadt Dornbirn beauftragt

wird, im Rahmen der weiteren Planungsschritte die nachfolgenden Voraussetzungen weiterzuverfolgen, zu konkretisieren und diese über bestehenden Vereinbarungen und Verträge bestmöglich sicherzustellen:

- *„Zurücknahme oder auch Sicherstellung der Nichtinanspruchnahme der EKZ-Landesraumpläne bzw. Widmung „Baumax alt“ (1.800 m²) und „ehem. Elektro Rein“ (1.300 m²)[1].*
- *Sicherstellung, dass bei der Nutzung der neuen Handelsflächen der Fokus auf der Ansiedelung von qualitativ höherwertigen Anbietern, insbesondere im mittel- bis langfristigen Bedarfssektor liegt, welche bisher in Vorarlberg noch nicht vertreten sind.*
- *Reduktion der Flächen insbesondere für Dienstleistung und entsprechende Sicherstellung. Gewährleistung, dass die Parkplätze „ehem. Winder“ und „Baumax alt“ künftig nicht mehr für die Nutzung des Messeparks herangezogen werden.*
- *Verzicht auf eine Ein- oder Ausfahrt auf die Messestraße.*
- *Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Messe und dem Messepark über die Nutzung der Parkplätze des Messeparks durch die Messe nach Betriebsschluss des Messeparks zu noch zu verhandelnden Bedingungen.*

(vgl. Beilage Nr 4 - Beschlussvorlage an den Stadtrat, S. 14).
Der aktuelle Status Quo zu diesem Beschlusspunkt ist aus den übermittelten Unterlagen nicht ersichtlich.

Im Schreiben vom 22.3.2023 (Zahl VIIa-24.019.20-9/-159) wird seitens der Verfahrensleitung zur Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes LGBl.Nr. 22/2018 ausgeführt, dass die Stadt Dornbirn um Änderung des Landesraumplanes EKZ Messepark ersucht, der die Widmung eines EKZ für 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon maximal 5.000 m² für Lebensmittel ermöglicht.

Aufgrund der Stellungnahmen bei der Erst-Erlassung des EKZ-Landesraumplanes ist davon auszugehen, dass voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird die beabsichtigte Änderung des EKZ-Landesraumplanes einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

Seitens der Verfahrensleitung wird mit Schreiben vom 22.3.2023 (Zahl VIIa-24.019.20-9/-159) um Stellungnahme zu den in Kapitel 4. angeführten Fragen ersucht.

Bezüglich der Grundlagen wird auf die Informationen, die mit dem Schreiben der Verfahrensleitung am 22.3.2023, Zahl VIIa-24.019.20-9//-159, übermittelt wurden, verwiesen.

---

[1] Es wird darauf hingewiesen, dass für die gewidmeten EKZ Standorte „Baumax alt“ und „ehem. Elektro Rein“ keine EKZ-Landesraumpläne verordnet wurden. Das EKZ „Baumax alt“ ist als EKZ 20 (max. 1.800 m² Verkaufsfläche autoaffine Waren) und das EKZ „ehem. Elektro Rein“ als EKZ 23 (max. 1.288 m² Verkaufsfläche, davon: 590 m² autoaffine Waren, 698 sonstige Waren, davon max. 399 m² Lebensmittel) gewidmet. Grundwidmung ist jeweils BB-I.

Zusammengefasst sieht das neue städtebauliche Konzept Messepark 3.0 eine bauliche Verdichtung und Nutzungsintensivierung am bestehenden Standort vor. Die Stellplätze sollen am Standort konzentriert werden, benachbart liegende, derzeit als Parkplätze genutzte Areale sollen nicht mehr als solche genutzt werden (z.B. Winder Areal, Baumax alt). Hierzu soll lt Erschließungskonzept eine mehrgeschossige Bebauung der großflächigen Parkplätze Ost und West erfolgen. Die Erschließung sieht weiters eine Unterführung unter dem Kreisel West von Lustenau und eine Unterführung unter der Lustenauer Straße bis zum OBI Kreisel, vor.
Die Verkaufsflächenerweiterung kann teilweise für IKEA, Zara und Peek + Cloppenburg-Erweiterung genutzt werden. Aus Sicht der Betreiberin würde damit dem Handelsstandort Vorarlberg und seiner Attraktivität geholfen werden. Diesbezügliche Verträge mit diesen Handelsbetrieben wurden nicht vorgelegt.

Das Konzept Messepark 3.0 sieht weiters zusätzliche rd. 2.300 m² für Gastronomie, rd. 900 m² für weitere Dienstleistungen sowie 2.900 m² für Kinderbetreuung bzw. des Planungsstudios Ikea und rd. 2.200 m² für interne Infrastruktur und Verwaltung vor (Cima, 2023, S. 25).

Die aufgrund Landesraumplan LGBl.Nr. 22/2018 mögliche Verkaufsflächenerweiterung um 1.500 m² auf 19.000 m² war nach Angaben von Rechtsanwalt Dr. Schelling, nicht ausreichend, um ein Investitionsvolumen von ca 40 Mio € (ohne Investitionen der Shop-Betreiber) auszulösen. Das Investitionsvolumen beträgt aktuell für die Umsetzung des Messepark 3.0-Konzepts 130 Mio €, weswegen die beantragte Verkaufsflächenerweiterung auf Gesamt 22.200 m² lt Rechtsanwalt Dr. Schelling erforderlich sei.

Betreffend die Erweiterung der Lebensmittelflächen um +2.000 m² wird seitens der EKZ Betreiberin auf die Bedeutung des Interspar Marktes für das gesamt EKZ hingewiesen. Aus diesem Grund sei es wichtig, dass bei den Verkaufsflächen für Lebensmittel die notwendige Flexibilität besteht, die Österreichweiten Veränderungen des Verhältnisses Lebensmittel zu sonstigen Gütern mitmachen zu können. Es sei nicht denkbar, dass beim Interspar-Messepark andere Größenordnungen als üblich angewendet werden (vgl. Beilage 14 – Antwort zur Frage 14).

Ab der Eröffnung des Messeparks verpflichtet sich die Betreiberin des EKZ Messepark zu einem Verzicht auf Verkaufsflächen im Nahbereich Messepark:

- Auflassung der Verkaufsflächenwidmung über 1.288 m² am Standort ehem. Elektro Rein[2].
- Dauerhafter Verzicht auf Nutzung der Verkaufsflächen am Standort Baumax alt. Die Absicherung erfolgt mittels Raumplanungsvertrag

(Beilage 14 – Antwortschreiben zu Frage 5).
In Summe betragen diese Verzichte eine Verkaufsfläche von max. 3.088 m², hievon 2.390 m² für autoaffine Waren und 698 m² für sonstige Waren, davon max. 399 m² für Lebensmittel.

[2] Gewidmet ist das EKZ 23 mit max. 1.288 m² Verkaufsfläche, davon: 590 m² autoaffine Waren, 698 sonstige Waren, davon max. 399 m² Lebensmittel (Vogis Datenabfrage Flächenwidmungsplan Dornbirn).

Weiters besteht seitens der Betreiberin die Bereitschaft, eine Vereinbarung mit der Stadt Dornbirn abzuschließen. Diese Vereinbarung liegt noch nicht vor.

Die Grundeigentümerin forderte bereits im Jahr 2015 ein EKZ mit maximal 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon max. 5.000 m² für Lebensmittel. Sie führten weiters aus, dass bei entsprechender Widmung des EKZ Messepark auf die vorhandenen Verkaufsflächen beim EKZ Elektro Rein (ein Landesraumplan besteht hier nicht) verzichtet werden würde. Seitens der Stadt Dornbirn wurde die Erst-Erlassung eines Landesraumplanes für das bestehende und gewidmete EKZ Messepark jedoch nur mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 m² für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m² für Lebensmittel angeregt. Die Stadt Dornbirn begründete die geringeren Verkaufsflächen gegenüber dem Antrag der Eigentümerin u.a. mit der Balance zwischen Innenstadt und Messepark.

Im Ergebnis wurde der EKZ-Landesraumplan LGBl.Nr. 22/2018 mit einer nochmals geringeren max. Verkaufsfläche von 19.000 m² für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m² für Lebensmittel verordnet und auf dieser Grundlage das EKZ 19 gewidmet. Die Grundwidmung ist Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I. Eine Rücknahme der EKZ-Widmung ehem. Elektro Rein erfolgte seitens der Stadt Dornbirn nicht.

Im Zuge des Verfahrens LGBl.Nr. 22/2018 wurde bereits eine raumplanungsfachliche Stellungnahme u.a. zur Variante II „Erweiterung auf max 20.000 m² für sonstige Waren, hievon max 3.000 m² für Lebensmittel“ erstattet (Stellungnahme vom 02.11.2016, Zahl VIIa-24.019.20-9//-36). Im Ergebnis wurde diese Variante als problematisch und im Widerspruch zu den raumplanerischen Zielen beurteilt. Aus handelswissenschaftlicher Sicht war die kleinere Variante mit einer EKZ-Erweiterung auf 19.000 m² Verkaufsfläche allenfalls noch vertretbar. Hierzu wurde (damals) im Landesraumplanverfahren eine vertiefte raumplanungsfachliche Betrachtung erstattet.

Seit der Ersterlassung des EKZ-Landesraumplanes Messepark LGBl.Nr. 22/2018 zeigen sich insbesondere folgende raumplanungsfachlichen Eckpunkte neu oder aktualisiert:

- Novelle zum Raumplanungsgesetz im Jahr 2019, insbesondere das neue Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG),
- Beschluss der Landesregierung (2.4.2019): räumliches Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030. Zukunft Raum geben“,
- Aktualisierte Studien (2022): „KAVO 2022 – Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse“ für das Landesgebiet und für ausgewählte Zentralorte, u.a. Dornbirn und
- Aktualisierte Studie (2022): „Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg auf Basis der Ergebnisse der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse Vorarlberg 2022 (KAVO).

Im Rahmen der Ersterlassung des Landesraumplanes Messepark LGBl.Nr. 22/2018 wurde der Sachverhalt in der raumplanungsfachlichen Stellungnahme vom 24.07.2017, Zahl VIIa-24.019.20-9//-41 detailliert dargestellt. Für das aktuelle Änderungsverfahren zum Landesraumplan LGBl.Nr. 22/2018 werden die Transformationen gegenüber der Ersterlassung herausgearbeitet:

Standort, Lage und Erschließung

Gegenüber 2017 wurde ein neues städtebauliches Konzept seitens der Grundeigentümerin vorgelegt: Messepark 3.0 (vgl. Beilage 6). Dieses sieht ein ebenfalls neues Erschließungskonzept vor (vgl. Beilage 9). Im Jahr 2022 wurde die Autobahnanschlussstelle AST Dornbirn Süd eröffnet. Damit ist von einer Entlastung der AST Dornbirn West auszugehen und wird durch die vorausgesetzte Umsetzung des Erschließungskonzepts Messepark weiter verbessert. Es wird auf das entsprechende Gutachten verweisen.

Siedlungs- und Versorgungsstruktur, funktionsfähige Ortskerne

Gemäß Dornbirner Flächenwidmungsplan ist rund um die AST Dornbirn West eine max. Gesamtverkaufsfläche von rd. 43.588 m², davon höchstens rd. 19.698 m² für Sonstige Waren, hievon rd. 3.399 m² für Lebensmittel als EKZ gewidmet[3].

Das EKZ Messepark ist das größte EKZ in Vorarlberg. Weiters liegt das EKZ Messepark in peripherer Lage im gewidmeten Betriebsgebiet und somit nicht in der Innenstadt und nicht in der EKZ-Eignungszone Dornbirn LGBl.Nr. 42/2002.
Das EKZ Messepark umfasst Verkaufsflächen für die Warengruppe sonstige Waren (zentrenrelevante Waren). Vergleicht man aufgrund dessen die gewidmete Verkaufsfläche im Bestand des EKZ Messepark mit den realen Verkaufsflächen der Vorarlberger Innenstädte / Ortskerne der größeren Gemeinden gemäß der aktuellen Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung (KAVO 2022), dann würde das EKZ Messepark den zweiten Rang nach der größten Innenstadt/ dem größten Ortskern Vorarlbergs Dornbirn einnehmen. Alle anderen Innenstädte und Ortskerne, wie z.B. Bregenz mit 18.900 m², Feldkirch mit 15.200 m² oder Lustenau mit 3.000 m² u.dgl. sind in Bezug auf die Verkaufsfläche zT deutlich kleiner (Cima, KAVO 2022 der Zentralorte – Tabelle Verkaufsflächen nach Lage).

Im 400 m Umkreis leben 492 Personen (Beilage 18 – Einzugsbereiche Messepark).
Das EKZ Messepark zielt bereits im Bestand nicht vorrangig auf eine Versorgung in der Nähe, sondern setzt ein entsprechend großes, auch internationales Einzugsgebiet voraus. Damit sind die Versorgungsstrukturen in diesem Einzugsgebiet von einer allfälligen EKZ-Erweiterung betroffen.

Hinsichtlich der Raumplanungsziels „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) führt die Stadt Dornbirn folgendes aus:

[3] Diese sind: EKZ Messepark BB-I-E19, EKZ Kika BB-I-E3, EKZ Obi BB-I-E8, EKZ ehem. Baumax BB-I-E20 sowie EKZ ehem. Elektro Rein BB-I-E23. Quelle: Vogis, Flächenwidmungsplan Dornbirn, 19.4.2023

- Das strukturverträgliche Einzelhandelspotenzial 2030 für die Gemeinden Dornbirn, Lustenau, Hohenems beträgt insgesamt zw. 10.400 m² und 12.200 m². Die Erweiterung des EKZ Messepark würde hievon 3.200 m² in Anspruch nehmen. Weiters würden die in Aussicht gestellte nicht für Handel genutzten „EKZ-Widmungen“ „ehem. Küchen Rein“ und „Baumax alt“ nicht genutzt werden. Rein rechnerisch betrüge die Ausweitung der Verkaufsflächen dann noch 100 m².
- Für die Stadt Dornbirn ist die ggst. Änderung des Landesraumplanes raumplanungsfachlich noch vertretbar bzw. entspräche dem oben genannten Raumplanungsziel, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt würden:
    - Zurücknahme oder auch Sicherstellung der Nichtinanspruchnahme der EKZ-Landesraumpläne bzw Widmung „Baumax alt“ (1.800 m²) und „ehem. Elektro Rein“ (1.300 m²).
    - Sicherstellung, dass bei der Nutzung der neuen Handelsflächen der Fokus auf der Ansiedlung von qualitativ höherwertigen Anbietern, insbesondere im mittel- bis langfristigen Bedarfssektor liegt, welche bisher in Vorarlberg noch nicht vertreten sind.
    - Reduktion der Flächen insbesondere für Dienstleistung und entsprechende Sicherstellung.

<u>Verkehr und Erschließung</u>
Das Erschließungskonzept Messepark 3.0 sieht eine Konzentration des ruhenden Verkehrs am Standort und eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung vor. Der neue AST Dornbirn Süd hat die Erschließung weiters seit 2017 verbessert. Diesbezüglich wird auf die entsprechende verkehrliche Stellungnahme verwiesen.
Im Ergebnis handelt es sich beim EKZ Messepark weiterhin um einen autokundenorientierten Standort, der ebenfalls günstig mit dem Öffentlichen Verkehr erreichbar ist.

<u>Bodenverbrauch, Standortkonkurrenz</u>
Der Standort wird bereits vom EKZ Messepark für Handelszwecke und damit in Zusammenhang stehende Zwecke genutzt (insb. Gastronomie). Das zur Umsetzung geplante Konzept Messepark 3.0 sieht eine Nutzungsintensivierung am Standort, eine Verbesserung der Erschließungssituation sowie eine Konzentration der Stellplätze am Standort bei gleichzeitiger Nicht-Nutzung von Stellplätzen außerhalb des Standorts, vor.

<u>Planungsziele der Gemeinde</u>
Die Stadt Dornbirn führt hierzu aus (Beilage 19 – Antwort zu Frage 9), dass insbesondere folgende Konzepte relevant seien:
- Leitbild Vision Rheintal
- Leitbild zur Siedlungsentwicklung
- Vorentwurf Räumlicher Entwicklungsplan

Zu den ersten beiden Leitbildern würden Beschlüsse vorliegen, wonach diese Konzepte als handlungsanweisende Richtlinien herangezogen werden sollen. Zum REP liegt noch kein formaler Beschluss vor.

Die Stadt führt betreffend der Leitbildziele S1_5 und S3_3 Vision Rheintal an, dass es sich beim Messepark um eine Erweiterung im Bestand handelt und zugleich bestehende EKZ-Möglichkeiten („ehem. Küchen Rein“ EKZ 23 und „Baumax alt“ EKZ 20) zurückgenommen würden. Ein Widerspruch sei deshalb nicht erkennbar. Zugleich wird die Auffassung vertreten, dass mit dem vorliegenden Projekt eine „Fassung“ des Bestandes möglich wird. Im Rahmen von Vision Rheintal wäre in diesem Zusammenhang auch der Begriff der städtebaulich „kritischen Versöhnung“ geprägt worden.

Betreffend dem städtebaulichen Zielbild zum Stadtzentrum – Markt sowie dem generellen Zielbild Stadtteil Dornbirn West weist die Stadt Dornbirn auf den Saldo der Nichtinanspruchnahme der EKZ-Möglichkeiten „ehem. Elektro Rein“ (1.300 m²) und „Baumax alt“ (1.800 m²) in Bezug auf die ggst. Verkaufsflächenerweiterung (3.200 m²) hin.
Hinsichtlich des vorliegenden REP Vorentwurfs verweist die Stadt Dornbirn auf die vorhergehenden Ausführungen (vgl. Beilage 19 – Antworten zu den Fragen 8 und 9).

<u>Planungsziele der Region</u>
Es liegen keine geänderten regionalen Ziele oder Entwicklungskonzepte vor. Das Leitbild Vision Rheintal 2006 war bereits für die Ersterlassung LGBl.Nr. 22/2018 maßgeblich.

Beurteilungsgrundlagen und –kriterien sind:
Bei Erlassung oder Änderung eines Landesraumplanes über die Zulässigerklärung einer Widmung als besondere Fläche für Einkaufszentren sind die einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (vgl. insbesondere die §§ 2, 3, 6, 10a ff und 15 Raumplanungsgesetz) zu beachten.
Weiters gibt es u.a. folgende Konzepte bzw. Planungsgrundlagen, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bei der Beurteilung herangezogen werden:
- Räumliches Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030. Zukunft Raum geben“ (Beschluss der Landesregierung vom 2.4.2019), Nr. 33 der Schriftenreihe der Abt. Raumplanung und Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung,
- „Einkaufszentren – Ziele der Raumplanung“ (Beschluss der Landesregierung vom 19.12.1995), Bd. 17 der Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg,
- „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte“ (Beschluss der Landesregierung vom 28.11.2000), Bd. 22 der Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg,
- „KAVO 2022 – Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse“ für das Landesgebiet und für Dornbirn (Cima, 2022a),
- die Untersuchung „Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg auf Basis der Ergebnisse der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse Vorarlberg 2022 (KAVO)“ (Cima, 2022b) und

- das "Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten" in: „Studie und Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau“ (Cima, 2014).
- „Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungspläne des Einkaufszentrums Messepark in Dornbirn“. Stellungnahme im Auftrag des Amts der Vorarlberger Landesregierung. (Cima, 6.4.2023).

Bei der Erstellung des Landesraumplanes ist weiters auf allfällige Planungen des Bundes, der Gemeinden (z.B. Leitbild Vision Rheintal, Räumliche Entwicklungskonzepte), anderer Länder und des benachbarten Auslandes Bedacht zu nehmen.

Die Lage des EKZ Messepark ist unverändert gegenüber der Ersterlassung des EKZ-Landesraumplanes als peripher am Siedlungsrand zu klassifizieren. Weiters wurde mit der RPG-Novelle 2019 das Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ angeführt. Damit sind grundsätzlich restriktivere raumplanerische Maßstäbe heranzuziehen. Dies betrifft insbesondere Verkaufsflächen für die Warengruppe sonstige Waren (zentrenrelevante Waren). 2019 wurde weiters das räumliche Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030“ seitens der Vorarlberger Landesregierung beschlossen.

<u>Zur ggst. Anregung der Stadt Dornbirn auf Änderung des Landesraumplanes</u>

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- Die Erweiterungsmöglichkeiten des EKZ Messepark aufgrund des EKZ-Landesraumplanes LGBl.Nr. 22/2018 und der darauf aufbauenden EKZ-Widmung wurden seit 2018 bis dato nicht genutzt.
- Wie bereits im Jahr 2015 wurde dieselbe Verkaufsflächenhöhe sowohl für sonstige Waren, wie auch hievon für Lebensmittel seitens der Grundeigentümerin nochmals beantragt: max. 22.200 m² für Lebensmittel, hievon max. 5.000 m² für Lebensmittel. Änderungen ergaben sich insbesondere im zugrundlegenden städtebaulichen Konzept „Messepark 3.0“ sowie im Erschließungskonzept.
- Die Verkaufsflächenerweiterung auf 22.200 ² ausgehend vom Bestand wird als erforderlich für das Investitionsvolumen
  - von ca. 55 Mio. Euro im Jahr 2015 (vgl. Antragsschreiben Schelling, 10.4.2015, S. 2)
  - von ca. 130 Mio. Euro im Jahr 2023 (vgl. Beilage 14 – Beantwortungsschreiben zu Frage 14)

  angeführt.
- Die ggst. Anregung wurde bereits ein Jahr nach Verordnung LGBl.Nr. 22/2018 im Jahr 2019 bei der Stadt Dornbirn eingereicht. Dies stellt ein kurzer Zeitraum dar.
- Es erfolgte seitens der Stadt Dornbirn keine Umwidmung der EKZ-Fläche ehem. Elektro Rein von BB-I-E23 (max. 1.288 m² Verkaufsfläche, davon 590 m² autoaffine Waren und 698 m² sonstige Waren, hievon max. 399 m² Lebensmittel) in BB-I. Diese Umwidmung wäre der Stadt Dornbirn jederzeit möglich gewesen.

  Hinweis: Der „freiwillige Verzicht“ auf die EKZ-Widmung E23 Elektro Rein seitens der Grundeigentümerin bezog sich auf die angeregte EKZ-Erweiterung Messepark mit der maximalen Verkaufsfläche von 22.200 m², somit nicht auf die lt LGBl.Nr. 22/2018 zulässige maximale Verkaufsfläche von 19.000 m².

Der freiwillige Verzicht der Handelsnutzung dieser Verkaufsflächen wird im ggst. Verfahren nochmals unter gleichen Bedingungen seitens der Grundeigentümerin angeboten.

Voraussetzungen

Bei der nachfolgenden Beurteilung wird von folgenden Voraussetzungen bzw. Ausgangsbedingungen ausgegangen:

- Die Vereinbarung zwischen Stadt Dornbirn und EKZ-Betreiberin mit dem inhaltlichen Schwerpunkt, dass der Großteil der Erweiterungsflächen ausgehend von der derzeitig genutzten Verkaufsfläche mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern belegt wird, welche entweder neu in den Vorarlberger Markt eintreten oder einen standortexklusiven „flagship store“ errichten wollen, liegt vor und wird in Kürze rechtsgültig unterschrieben. Das Messepark 3.0 Konzept sieht hier neue Anbieter am Handelsstandort Vorarlberg vor. Es wird um freiwillige Vorlage der unterfertigten Vereinbarung inkl. allfälliger späterer Änderungen an das Amt der Vorarlberger Landesregierung ersucht.
- Die Auswirkungen der ggst. EKZ-Erweiterung werden alle 3 Jahre insbesondere in Bezug auf die oben angeführte Vereinbarung zwischen Stadt Dornbirn und EKZ Messepark nach Verkaufsflächenerweiterung evaluiert. Dieser Nachweis wird von der EKZ-Betreiberin erbracht und der Stadt Dornbirn sowie dem Amt der Vorarlberger Landesregierung hinsichtlich Prüfung der Plausibilität und Nachvollziehbarkeit vorgelegt. Freiwilliger und entschädigungsloser Verzicht auf die Handelsnutzung „ehem. Elektro Rein“ (EKZ 23 im Flächenwidmungsplan) und „Baumax alt“ (EKZ 20 im Flächenwidmungsplan). Freiwillige und entschädigungslose Löschung der EKZ-Widmung „ehem. Elektro Rein“ (EKZ 23). Im Falle der Handelsnutzung „Baumax alt“ (EKZ 20) hat lt Angaben der EKZ-Betreiber Messepark der OGH festgestellt, dass die JDL GmbH im Mieterschutz (= immerwährendes Nutzungsrecht) steht. Die JDL GmbH garantiert vertraglich, dass die lt EKZ 20 möglichen max. 1.800 m² Verkaufsfläche für sog. autoaffine Waren nicht mehr als EKZ-Verkaufsflächen genutzt werden (Beilage 5 – Antragsschreiben Rechtsanwalt 2022, Punkt 1).
  Der freiwillige Verzicht auf diese Handelsnutzungen sowie der Abschluss des Auflage- und Anhörungsverfahrens zur Umwidmung der EKZ 23 Widmung (ehem. Elektro Rein) und der rechtskräftige Abschluss dieses Umwidmungsverfahrens werden dem Amt der Vorarlberger Landesregierung vor dem Umwidmungsverfahrensbeginn EKZ-Erweiterung Messepark zur Kenntnis gebracht.
- Vollständige Umsetzung, des in den vorliegenden Unterlagen beschriebenen Erschließungskonzeptes von planoptimo bis zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenerweiterung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das Fehlen eines regionalen Entwicklungskonzeptes zum Einzelhandel und Nahversorgung für das Rheintal allfällige weitere EKZ-Verkaufsflächenerweiterungen, EKZ-Änderungen (z.B. hinsichtlich Warengruppen, Verwendungsänderungen) oder EKZ-Ansiedlungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Dornbirn West (ca. 600 m Luftlinienentfernung zu den beiden

Kreisverkehren) nicht beurteilt werden können. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächen für sonstige Waren sowie Lebensmittel.

<u>Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die räumlichen Zielsetzungen des Landes</u>
<u>Gesetzliche Raumplanungsziele (Raumplanungsgesetz RPG)</u>
Diese sind in § 2 RPG angeführt.

Ad „Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden“ (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG):

- Die Erweiterung des EKZ Messepark entspricht einer Nutzungsintensivierung einer bestehenden Nutzung.

Ad „Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen; die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.“ (§ 2 Abs. 3 lit. h RPG) und „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG):

- Die äußeren Siedlungsränder werden nicht ausgedehnt.
- Die Stadt Dornbirn ist mit Abstand der stärkste Einzelhandelsstandortgemeinde von Vorarlberg und ist dank seiner qualitativ und quantitativ breiten stationären Angebotsstrukturen an peripheren Lagen (z.B. Messepark, Schwefel) und der Innenstadt von eminenter Bedeutung für die Gesamteinkaufsattraktivität Vorarlbergs (Cima, 2023, S. 19).
  Das EKZ Messepark ist nach Beurteilung seitens Cima ein hochproduktives Einkaufszentrum mit einer soliden Angebotsstruktur und nach wie vor hohen Kundenfrequenz (Cima, 2023, S. 36).
  Im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Gesamtwettbewerbsfähigkeit des Shoppingstandorts Vorarlberg, weist das EKZ Messepark durch sein, weit über die Landesgrenzen hinausreichendes Marktgebiet enormen Anteil auf. Mit Peek & Cloppenburg sowie dem Ikea-Planungsstudio sind zwei Anbieter im EKZ Messepark enthalten, welche die umliegenden Mitbewerberstandorte (mit Ausnahme IKEA in der Shopping Arena St. Gallen) nicht aufweisen (Cima, 2023, S. 36, 62 f). Im Ergebnis weist das EKZ Messepark deswegen in wirtschaftlicher Hinsicht ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal in Bezug auf den Gesamthandelsstandort Vorarlberg und anderen EKZ auf.
- Die Zurücknahme der Handelsnutzung EKZ 23 „ehem. Elektro Rein“ und EKZ 20 „Baumax alt“ sind in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche, nicht jedoch hinsichtlich der Verkaufsflächen für sonstige Waren, der Verkaufsflächen für Lebensmittel, der Lage und der städtebaulichen Auswirkungen mit der ggst. Messeparkerweiterung vergleichbar. Unabhängig davon wird die Zurücknahme dieser Handelsnutzungen raumplanungsfachlich positiv beurteilt.

- Das Erweiterungskonzept Messepark 3.0 lässt nach Beurteilung seitens Cima keinen eindeutigen Schwerpunkt in Richtung „multi use“-Center[4] erkennen. Cima weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass periphere „multi use“-Center den über Jahrzehnten gewachsenen Nutzungsstrukturen vieler (größerer) Innenstädte entsprechen und in ihren strukturverträglichen Auswirkungen fachlich wesentlich kritischer beurteilt werden wie zusätzliche Flächenentwicklungen im Handelssektor (Cima, 2023, S. 63).
  Die Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne (bzw. Stadtkerne) als multifunktionale Zentren ist eines der Hauptziele einer qualitätsvollen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Entwicklungen in Richtung „multi use“ Center können mit den derzeitigen raumplanungsgesetzlichen Regelungen in einem Landesraumplan nicht reglementiert werden. Es wird deswegen auch auf das nachfolgende Kapitel „Handelswirtschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung“ verwiesen.

Ad „die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung,“ (§ 2 Abs. 2 lit. a RPG):

- Lt. Schreiben des Rechtsanwalt Dr. Schelling vom 23.12.2022 (vgl. Beilage 14) sei es aus seiner Sicht wichtig, dass die Handelsstrukturen in Vorarlberg derart attraktiv sind, dass sie weiteren Umsatzverlusten gegenüber dem Online-Handel entgegenwirken können. Deshalb sollen Handelsumsätze mit Wertschöpfung für Vorarlberg gefördert werden. Damit könne auch dem starken Kaufkraftabfluss in das benachbarte Ausland entgegengewirkt werden.
- Lt. Auskunft von Rechtsanwalt Dr. Schelling vom 1.3.2023 (vgl. Beilage 17) erhöht sich die Zahl der Mitarbeiter von gesamt 900 Personen (Stand Erhebung November 2022) auf erwartete 1.200 Personen bei Umsetzung des Messepark 3.0 Konzeptes. Die Angaben beziehen sich nicht nur auf im Handel Beschäftigte.
- Cima kommt in ihrer handelswissenschaftlichen Beurteilung zum Ergebnis, dass bei Umsetzung des Messepark 3.0 Konzeptes und bei Ansiedlung mit am Handelsstandort Vorarlberg neuen Anbietern, die ggst. Erweiterung schlüssig und empfehlenswert sei (vgl. Cima, 2023, S. 62).
- Es erscheint raumplanungsfachlich nachvollziehbar und plausibel, dass ggst. Erweiterung geeignet ist, den Handelsstandort Vorarlberg im Gesamten zu stärken und dass hierfür räumliche Grundlagen erforderlich sind.

[4] Unter „Multi use“-Center weisen diese Einkaufszentren wesentlich größere Flächen für gastronomische Einrichtungen, Freizeit- und Kulturinfrastrukturen (z.B. Bowling Bahn, öffentliche Bibliothek), Sozial- und Gesundheitsdienste (z.B. Ärztecenter, Kindergarten), Bürozonen und konsum- und unternehmensbezogene Dienstleister auf (Cima, 2023, S. 63).

Ad „Räumliche Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen, besonders für öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, sind zu bevorzugen; Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. k RPG):

- Die Erschließung wird bei Umsetzung des Erschließungskonzeptes verbessert.

Räumliches Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030“

Ad Ziel „Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist in der Nähe des Wohnortes sichergestellt – die Einrichtungen sind zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus und Bahn gut erreichbar“ (Raumbild, 2019, S. 42 f)

- Im 400 m Umkreis des EKZ Messepark leben lt Stadt Dornbirn 492 Personen. Das EKZ Messepark versorgt damit nicht, bzw nur untergeordnet, die örtliche Bevölkerung am Wohnort, sondern erfordert aufgrund seiner Größe ein entsprechendes überörtliches Einzugsgebiet.
- Bezüglich der Erreichbarkeiten zu Fuß, mit dem Rad oder mit Bus und Bahn wird auf das verkehrliche Gutachten verwiesen.

Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die konkretisierten Ziele der Raumplanung betreffend EKZ

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- Im Gegensatz zu einem EKZ im Kerngebiet oder in einer EKZ-Eignungszone leistet ein EKZ in der Peripherie keinen Beitrag zur raumplanerisch gewünschten Stärkung der Ortskerne, versorgt die Bevölkerungsgruppe, die nicht über ein Kraftfahrzeug verfügt, schlechter und ist in Bezug auf die Verursachung von vermehrten Individualverkehr problematischer.

Diesbezüglich kommt das handelswissenschaftliche Gutachten von Cima zum Ergebnis, dass eine klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen möglich ist (Cima, 2023, S. 62).

Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf das Konzept „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkt“

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- Die Erhaltung und Ausbildung funktionsfähiger Ortszentren ist eines der Hauptziele einer Zukunfts- und qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung. Relevant sind in diesem Zusammenhang neben dem Dornbirner Stadtzentrum ebenfalls die anderen betroffenen Orts- und Stadtzentren in der Region (z.B. von Lustenau, Hohenems). Seitens der Gemeinden werden intensive öffentliche Bemühungen zu Attraktivierungen ihrer (alten) Stadtzentren unternommen.
  Anmerkung: Betreffend Auswirkungen auf andere Gemeinden / Ortszentren siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.6.
- Diesbezüglich kommt das handelswissenschaftliche Gutachten von Cima zum Ergebnis, dass eine klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen möglich ist (Cima, 2023, S. 62).

Nachbarschaft

- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die neue Handelskonzentration um die Autobahnanschlussstelle Dornbirn Süd noch weitere bestehende oder beabsichtigte Handelsstandorte umfasst oder erwarten lässt, die z.T. ungenutzt / unternutzt sind.
- Siehe hierzu die Ausführungen zu Kapitel 5.2 Voraussetzungen.

Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die räumlichen Zielsetzungen der Region

Das Leitbild Vision Rheintal konkretisiert im Jahr 2006 Leitsätze u.a. betreffend Orts- und Stadtkerne und größeren Einzelhandelsstrukturen. Mit der Verabschiedung des Rheintalkontrakts durch Land und Gemeinden haben sich beide Institutionen dazu verpflichtet, das gemeinsam erarbeitete Leitbild als Richtschnur des Handelns heranzuziehen. Gegenüber 2017 wurde das Leitbild Vision Rheintal nicht verändert.

Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die räumlichen Zielsetzungen der Gemeinde (REP, Flächenwidmungsplan u.dgl.)

Nach Auskunft der Stadt Dornbirn, entspricht die Anregung der Änderung des EKZ-Landesraumplanes LGBl.Nr. 22/2018 in allen Punkten den Konzepten oder Verordnungen der Stadt (Siedlungsleitbild, REP-Vorentwurf, Leitbild Vision Rheintal). Es wird davon ausgegangen, dass dies auch für den Flächenwidmungsplan nach Änderung zutrifft.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Jahr 2015 im Jahr 2022 seitens der Stadt Dornbirn in Bezug auf die Verkaufsflächenhöhe und Warengruppen keine Änderungsnotwendigkeit (z.B. Reduktion der Verkaufsflächen) zur Herstellung der Balance zwischen Innenstadt und Messepark angeführt wurde.

Handelswissenschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung

Die Cima Beratung + Management Gmbh wurde seitens des Amts der Vorarlberger Landesregierung mit der Erarbeitung einer handelswissenschaftlichen Beurteilung – wie bereits 2016 – beauftragt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen:
  Für Cima scheint grundsätzliche eine qualitative, bauliche-infrastrukturelle Aufwertung möglich. Die maßgeblichen Verkaufsflächenerweiterungspläne mit am Handelsstandort neuen Anbietern (wie z.B. Zara, Ikea) nach dem Messepark 3.0 Konzept scheinen schlüssig und empfehlenswert. Das erforderliche „Not more of the same“ Prinzip besagt, dass der Großteil der Erweiterungsflächen mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern belegt werden soll, welche entweder neu in den Vorarlberger Markt eintreten wollen oder einen standortexklusiven „flagship store“ errichten wollen (Cima, 2023, S. 62).

- Eindeutiges Nein zu „More of the same“:
  Cima erteilt allen Erweiterungsplänen des Messepark 3.0 eine klare Absage, sofern sich der zusätzliche Branchenmix anders gestaltet und vor allem die qualitative Weiterentwicklung eher in Richtung Austauschbarkeit erkennbar wird. Das Resultat einer derartigen Entwicklung

würde aller Voraussicht nach zu deutlich höheren, strukturunverträglichen Umsatzumlenkungseffekten führen (Cima, 2023, S. 62).

- Vermeidung einer stärkeren „multi use“ Orientierung:
  Siehe entsprechende Ausführungen im Kapitel „Gesetzliche Raumplanungsziele“. Regelung mittels Instrumenten der Vertragsraumordnung (Cima, 2023, S. 63).

- Aktionsprogramm für die Dornbirner Innenstadt (Cima, 2023, S. 63f.).

- Strukturelle Hilfestellungen für effiziente und nachhaltige Orts- und Stadtkernentwicklung in Vorarlberg (Cima, 2023, S. 64).

Zusammengefasst kommt das handelswissenschaftliche Gutachten zum Ergebnis, dass die EKZ-Erweiterung Messepark nur unter bestimmten und noch zu erfüllenden Rahmenbedingungen noch strukturverträgliche Auswirkungen insbesondere auf die anderen Ortszentren erwarten lassen. Wenn dies nicht der Fall ist, erwartet Cima strukturunverträgliche Auswirkungen (Cima, 2023, S. 62 f).

Alternativen
Den Antragsunterlagen der Stadt Dornbirn liegt keine Alternativenprüfung bzw. Aussagen zu allfälligen Alternativen respektive Anforderungen bei.

Im Antragsschreiben der Grundeigentümerin ist Folgendes ausgeführt:
„Das Projekt Messepark neu ist nur mit diesen zusätzlichen Verkaufsflächen wirtschaftlich realisierbar.“
Entsprechend dieser Aussagen sei lt EKZ-Eigentümerin für das beabsichtigte Projekt eine EKZ-Widmung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 22.200 m², hievon 5.000 m² für Lebensmittel erforderlich.

Aufgrund des Sachverhalts, dass es sich beim EKZ Messepark um ein bestehendes etabliertes EKZ handelt, erscheint eine Standortverlagerung (z.B. in die EKZ-Eignungszone Innenstadt Dornbirn) für den Betreiber nicht zumutbar. Andere Standorte wurden daher nicht näher geprüft.

Schlussfolgerungen
Die vorgelegten Antragsunterlagen sind vollständig und für eine Beurteilung ausreichend. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vereinbarung zwischen Stadt Dornbirn und EKZ Messepark noch nicht vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Vor Ort Erhebung der Verkaufsflächen nach Warengruppen oder eine Überprüfung der entsprechenden Planunterlagen erfolgte. Dies liegt in Zuständigkeit der Stadt Dornbirn. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Verkaufsflächenangaben vollständig und korrekt sind.

Die ggst. EKZ-Erweiterung des peripheren EKZ Messepark steht grundsätzlich im Widerspruch insbesondere zum Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) und in diesem Sinne auch zu Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungsleitbildes des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030“.
Aus diesem Grund wurde eine vertiefende handelswissenschaftliche Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungspläne des EKZ Messepark auf andere Ortszentren seitens des Amts der Vorarlberger Landesregierung beauftragt (Cima, 2023). Cima kommt darin nach detaillierter Prüfung zum Ergebnis einer „klaren Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen“ (Cima, 2023, S. 62):

- Grundsätzlich notwendig sei lt Cima eine qualitative, baulich-infrastrukturelle Aufwertung des EKZ Messepark. Für Cima erscheint das Messepark 3.0 Konzept, insbesondere die maßgeblichen Verkaufsflächenerweiterungspläne mit am Handelsstandort Vorarlberg neuen Anbietern schlüssig und empfehlenswert. Sie empfiehlt weiters dringend, dass die Stadt Dornbirn entsprechende Vereinbarungen mit der EKZ Betreiberin, z.B. mittels Vertragsraumordnung, festlegt. Der inhaltliche Schwerpunkt sollte lt Cima darauf gelegt werden, dass der Großteil der Erweiterungsflächen mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern belegt wird, welche entweder neu in den Vorarlberger Markt eintreten wollen oder einen standortexklusiven „flagship store“ errichten wollen (Cima, 2023, S. 62 f).
- Dieses angeführte „klare Erweiterungsempfehlung“ von Cima wird von Cima jedoch wie folgt eingeschränkt: „Ein eindeutiges Nein zu „more of the same“´ ergibt sich für Cima dann, wenn der zusätzliche Branchenmix anders gestaltet und va die qualitative Weiterentwicklung eher in Richtung Austauschbarkeit erkennbar wird. Das Resultat einer derartigen Entwicklung würde aller Voraussicht nach zu deutlich, höheren, strukturunverträglichen Umsatzumlenkungseffeken führen. Hierzu wird auf das EKZ-Messepark Erweiterungsgutachten von Cima (2016) verwiesen. Diese besagt zusammengefasst, dass das geprüfte Erweiterungsszenario 3 mit der höchsten Verkaufsflächenänderung (+4.700 m³ sonstiger Waren) in allen Punkten und Kriterien als unverträglich und städtebaulich kritisch gesehen wird (Cima, 2023, S. 73).

Die räumlichen Auswirkungen durch ggst. Landesraumplanänderung - insbesondere in Bezug auf das Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) und den Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungsleitbildes des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030“ - führen zusammenfassend und vorbehaltlich der vollständigen und nachvollziehbaren Umsetzung, der in Kapitel 5.2 beschriebenen Voraussetzungen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen aus raumplanungsfachlicher überörtlicher Sicht.

<u>Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das Fehlen eines regionalen Entwicklungskonzeptes zum Einzelhandel und Nahversorgung für das Rheintal allfällige weitere</u> EKZ-Verkaufsflächenerweiterungen, EKZ-Änderungen (z.B. hinsichtlich Warengruppen, Verwendungsänderungen) oder EKZ-Ansiedlungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle

Dornbirn West (ca. 600 m Luftlinienentfernung zu den beiden Kreisverkehren) nicht beurteilt werden können. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächen für sonstige Waren sowie Lebensmittel.

Die maximal festgelegten Verkaufsflächen je Warengruppen müssen seitens der Behörden, hier die Stadt Dornbirn, überprüfbar sein. Zu diesem Zweck wird die Erstellung eines Verkaufsflächenplanes mit Verkaufsflächenstatistik empfohlen.

Angemerkt wird, dass die Inhalte eines Landesraumplanes sich generell auf die Flächenwidmung beziehen und nicht auf das konkrete Projekt. Auch eine Widmung im Flächenwidmungsplan bezieht sich nicht auf ein konkretes Projekt, sondern auf das betreffende Grundstück bzw. dessen Nutzung.

6. Aus straßenbaulicher Sicht

Die Abteilung Straßenbau (VIIb) führte in ihrer Stellungnahme vom 07.06.2023 aus:

Aufgrund der Anregung der Stadt Dornbirn ist beabsichtigt, den bestehenden EKZ-Landesraumplan „Messepark“ für die Grundstücke GST-Nrn. 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn, (Einkaufszentrum Messepark), zu ändern.

Dazu wird seitens der Abteilung Straßenbau als Erhalter der Landesstraßen Stellung genommen wie folgt:

Mit dem EKZ-Landesraumplan „Messepark“ (LGBl.Nr. 22/2018) wurde im Bereich der Grundstücke GST-Nrn. 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn, die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 19.000 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hiervon maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt. Die Widmung wurde von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig gemacht.

Mit Eingabe vom 01.08.2022, Zl. d004.2-4/2018-5, sowie Ergänzung vom 18.08.2022 und 27.02.2023, ersucht die Stadt Dornbirn um Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes „Messepark“, LGBl.Nr. 22/2018, der für das Areal des Messeparks die Widmung eines Einkaufszentrums für 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), davon maximal 5.000 m² für Lebensmittel, zulässt.

Die derzeitigen Zu-/Abfahrtsrouten zum Messepark führen über zwei Kreuzungen an der L 204 bzw. seit Ende Februar 2022 über die neue Anschlussstelle Dornbirn Süd und der autobahnparallelen Landesstraße L 39. Beide Kreuzungen an der L 204 sind bereits im Bestand während der Spitzenzeiten überlastet, was entsprechende Rückstauerscheinungen zur Folge hat.

Am Messepark-Areal stehen derzeit 223 Stellplätze am Parkplatz Ost, 203 Stellplätze am Parkplatz West und 590 Stellplätze im Parkhaus zur Verfügung. Weitere Stellplätze für den Fall,

dass am Areal keine freien Stellplätze mehr vorhanden sind, befinden sich außerhalb des Messeparkareals auf der Westseite der Unteren Roßmähder und zwar 120 Stellplätze am ehemaligen Baumax-Grundstück und 190 Stellplätze am Winder-Parkplatz. All diese, in Summe 1.326 Stellplätze, sind gebührenfrei.

Verkehrlich relevante Erweiterungen an Stellflächen
Das Angebot am Parkplatz Ost wird künftig in fast gleicher Größe in der Tiefgarage Ost zur Verfügung stehen. Auf der Fläche vom Parkplatz West entsteht ein Parkhaus mit Tiefgarage und künftig 827 Stellplätzen. Das Parkhaus Ost bleibt erhalten und die Parkplätze außerhalb des Messeparkareals werden künftig nicht mehr angeboten. Das Stellplatzangebot steigt mit der Erweiterung in Summe auf 1.645 Stellplätze, um +319 Stellplätze bzw. um +24%. Die Stellplätze am ehemaligen Baumax-Grundstück und am Winder-Parkplatz (ca. 310 Parklätze) werden nicht mehr berücksichtigt, sind jedoch weiterhin für Dritte nutzbar. Die Bereitstellung der zusätzlichen Parkplatzplätze erfolgt im Wesentlichen auf bereits bestehenden versiegelten Flächen.

Erschließungskonzept
Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen (planoptimo Büro Dr. Köll ZT-GmbH) wurden in das Erschließungskonzept alle Verkehrsmittel (Pkw, Öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr) miteinbezogen.

Die neue Tiefgarage Ost wird über die Messestraße erschlossen und ist primär für Kunden aus Dornbirn, die über die Messekreuzung zufahren gedacht. Die neue Möglichkeit zur Ausfahrt über die Messestraße trägt zur Entschärfung der Situation am Parkhauskreisel und entlang der Unteren Roßmähder bei.

Das Parkhaus Ost bleibt in seiner Größe praktisch unverändert, die Haupterschließung erfolgt nach wie vor über den Parkhauskreisel, es wird jedoch eine zweite Ausfahrt über eine Rampe in die Messestraße geschaffen.

Die Tiefgarage mit Parkhaus West ist die größte Parkanlage. Hier wurde ein System im 1. Untergeschoss entwickelt, das nicht nur den ein- und ausfahrenden Verkehr möglichst vom Parkverkehr (mit Ein- und Ausparken) trennt, sondern auch die Erweiterungsmöglichkeit der Tiefgarage nach Norden und Süden und damit auch die Erschließung derzeit noch unbebauter Grundstücke an den Unteren Roßmähdern und Köblern mitberücksichtigt. Die Erschließung erfolgt in beiden Richtungen über den Kreisverkehr OBI, von Osten kommend über eine eigene Zufahrt über die L204 und von Süden kommend über die L39 und Gemeindestraßen.

Für den öffentlichen Verkehr ist eine neue Haltestelle für die Stadtbuslinien beim Panoramahaus geplant. Alle vier Bushaltestellen bieten Platz für drei Busse hintereinander für Umsteiger.

Für den Radverkehr sind Radstreifen auf der Messestraße geplant. Auf der Nordseite des Messeparks, entlang der L204 ist die Auflassung des bestehenden Geh- und Radweges und die

Weiterführung auf einem Radstreifen geplant. Im Fußgängerverkehr entfallen die langen Wege von/zu den Stellplätzen abseits des Messeparkareals.

Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen
Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten vom 10.05.2023 Zl. VIa-211.04.02.03-2/2023-6 verwiesen.

Beurteilung der geplanten straßenbaulichen Maßnahmen
Im Erschließungskonzept der planoptimo Büro Dr. Köll ZT-GmbH sind erste Überlegungen und Entwürfe der in Zusammenhang mit dem induzierten Verkehr und dem Erschließungskonzept erforderlichen Maßnahmen an der L 204 bzw. den Gemeindestraßen dargelegt. Diese weisen im aktuellen Planungsstand naturgemäß noch einen sehr geringen Detaillierungsgrad auf, und sind im Rahmen der weiteren Planungen als Voraussetzung für die weiteren behördlichen Genehmigungen zu vertiefen und mit den Straßenerhaltern (Land Vorarlberg und Stadt Dornbirn) abzustimmen.

Dabei sind folgende Aspekte vertieft zu behandeln bzw. zu untersuchen:

- Optimierung der Radwegführung und Reduktion von Konfliktpunkten
- Ausreichende Dimensionierung der Anlagen für den nichtmotorisierten Verkehr und Berücksichtigung einer behindertengerechten Ausführung
- Dimensionierung der Anlagen für den motorisierten Verkehr mit entsprechenden Leistungsnachweisen.
- Berücksichtigung der allfällig erforderlichen Maßnahmen zur Beschleunigung des straßengebundenen öffentlichen Verkehrs
- Optimierung der Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer

Abschließend wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten für die in Zusammenhang mit der Erweiterung des Messeparks erforderlichen Maßnahmen an den Landesstraßen vom Verursacher zu tragen sind.

7. Aus medizinischer Sicht
Die Abteilung Sanitätsangelegenheiten (IVd) führte in ihrer Stellungnahme vom 19.06.2023 aus:

Laut schalltechnischem Gutachten wird es trotz einer Zunahme des EKZ – induzierten Verkehrsaufkommens um etwa 23% nur zu unerheblichen Veränderungen/Erhöhungen des Umgebungsgeräusches kommen. Das Lufthygiene Gutachten kommt ebenfalls zu einer positiven Beurteilung, da nach Anwendung der Beurteilungskriterien keine erheblichen bzw. negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten sind. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird das, durch das Vorhaben erregte, zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen.

Die nun vorliegenden verkehrsplanerischen, lufthygienischen und schalltechnischen Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Schluss, dass es durch die Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplans "Messepark", LGBl.Nr. 22/2018 (A14 - L204 Lustenauerstraße - Messestraße; GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn; Messepark) voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Luftqualität und Lärmbelastung kommen wird. Daher scheint die geplante Änderung des Landesraumplanes, vorbehaltlich der vollständigen Umsetzung des beschriebenen Erschließungskonzeptes keine relevanten negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu haben, weshalb aus Sicht der medizinischen Sachverständigen keine Einwände erhoben werden.

C) Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

1. Aus verkehrsplanerischer Sicht

Die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 10.05.2023 aus, dass durch das Vorhaben erregte, zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen aus verkehrsplanerischer Sicht zu erwarten sind.

2. Aus handelsspezifischer Sicht

Die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2023 aus, dass der beantragten Änderung des Landesraumplans zugestimmt werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass insbesondere auch attraktive, neue Angebote geschaffen werden (zB ZARA, IKEA, etc.), die bislang in Vorarlberg nicht vorhanden sind, sodass die Attraktivität und Leistungskraft des Handelsstandorts Dornbirn und des Handelsraums Vorarlberg weiter gestärkt werden.

3. Aus lufthygienischer Sicht

Die Abteilung Institutes für Umwelt und Lebensmittelsicherheit (UI) führte in ihrer Stellungnahme vom 22.05.2023 aus, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen feststellbar sind.

4. Aus lärmtechnischer Sicht

Die Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc) führte in ihrer Stellungnahme vom 05.06.2023 aus, dass aus den Verkehrszahlen abgeleitet werden kann, dass die Veränderungen /Erhöhungen des Umgebungsgeräusches durch Zunahme der Verkehre auf öffentlichen Straßen als im Vergleich zum Bestand unerheblich zu bezeichnen sind.

5. Aus raumplanungsfachlicher Sicht

Die Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 26.05.2023 aus, dass bei Vorliegen der in der Stellungnahme angeführten Voraussetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen feststellbar sind.

6. Aus straßenbaulicher Sicht

Die Abteilung Straßenbau (VIIb) führte in ihrer Stellungnahme vom 07.06.2023 keine erheblichen Umweltauswirkungen an.

7. Aus medizinischer Sicht
Die Abteilung Sanitätsangelegenheiten (IVd) führte in ihrer Stellungnahme vom 19.06.2023 aus, dass mit keinen relevanten negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu rechnen ist.

D) Alternativen

Im gegenständlichen Fall ist beabsichtigt, einen projektspezifischen Landesraumplan zu erlassen. Beim EKZ Messepark handelt es sich um ein bestehendes EKZ, dass erweitert werden soll. Aus diesem Grund wurden andere Standorte nicht näher geprüft.

Nullvariante
Wenn der beabsichtigte Landesraumplan nicht erlassen werden würde, dürfte die Gemeinde die derzeit in der EKZ-Widmung festgelegte Verkaufsfläche von 19.000 m², davon max. 3.000 m² für Lebensmittel, nicht erhöhen.

E) Monitoring

Durch den Landesraumplan wird die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum ermöglicht. Dadurch ergeben sich die konkreten überprüfbaren Auswirkungen. Gemäß § 24 Raumplanungsgesetz hat der Bürgermeister spätestens alle fünf Jahre nach Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Sitzung der Gemeindevertretung einzuberufen, in der zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 gegeben sind. Falls dies zutrifft, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zu treffen.

Dies wird gegebenenfalls auch im gegenständlichen Landesraumplan zu berücksichtigen sein.

F) Nichttechnische Zusammenfassung der Umweltprüfung

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.

Es 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 5.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt.

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

III. Raumplanungsfachliche Beurteilung

Der raumplanerische Amtssachverständige führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 26.05.2023, Zl. VIIa-24.019.20-9//169, im Wesentlichen Folgendes aus:

„1. Antrag und Aufgabenstellung
Die Stadt Dornbirn regt die Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes Messepark LGBl.Nr. 22/2018 dahingehend an, dass damit die Widmung eines EKZ mit max. 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon 5.000 m² für Lebensmittel ermöglicht werden soll. Allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde nach § 15 Abs. 2 RPG wurden seitens der Stadt Dornbirn nicht angeführt (vgl. Beilage 19 - Dornbirn, 27.2.2023, S. 4)

Die Anregung umfasst somit folgende Landesraumplan-Änderungen:
- *Zunahme der lt Landesraumplan zulässigen max. Verkaufsfläche für sonstige Waren von 19.000 m² auf 22.200 m² (+3.200 m², +17 %),*
- *hievon Zunahme der Verkaufsfläche für Lebensmittel von 3.000 m² auf 5.000 m² (+2.000 m², +67 %).*

Die derzeitige Widmung ist Baufläche-Betriebsgebiet-Kategorie I, EKZ 19 (max. 19.000 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m² für Lebensmittel), wobei aktuell 16.800 m² Verkaufsfläche genutzt werden (vgl. Vogis Abfrage 19.4.2023; Beilage Nr 12 – Übersicht Flächenentwicklung Messepark November 2021). Diese Veränderung beträgt sohin in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche rd. 5.400 m² (=2.200 m² + 3.200 m², +32 %).

Der Stadtrat hat neben den Beschluss zur Anregung der Änderung des Landesraumplanes gleichzeitig einen zweiten Beschluss gefasst, in welchem das Amt der Stadt Dornbirn beauftragt wird, im Rahmen der weiteren Planungsschritte die nachfolgenden Voraussetzungen weiterzuverfolgen, zu konkretisieren und diese über bestehenden Vereinbarungen und Verträge bestmöglich sicherzustellen:
- *„Zurücknahme oder auch Sicherstellung der Nichtinanspruchnahme der EKZ-Landesraumpläne bzw. Widmung „Baumax alt“ (1.800 m²) und „ehem. Elektro Rein“ (1.300 m²)[5].*
- *Sicherstellung, dass bei der Nutzung der neuen Handelsflächen der Fokus auf der Ansiedelung von qualitativ höherwertigen Anbietern, insbesondere im mittel- bis langfristigen Bedarfssektor liegt, welche bisher in Vorarlberg noch nicht vertreten sind.*
- *Reduktion der Flächen insbesondere für Dienstleistung und entsprechende Sicherstellung. Gewährleistung, dass die Parkplätze „ehem. Winder“ und „Baumax alt“ künftig nicht mehr für die Nutzung des Messeparks herangezogen werden.*

[5] Es wird darauf hingewiesen, dass für die gewidmeten EKZ Standorte „Baumax alt“ und „ehem. Elektro Rein“ keine EKZ-Landesraumpläne verordnet wurden. Das EKZ „Baumax alt“ ist als EKZ 20 (max. 1.800 m² Verkaufsfläche autoaffine Waren) und das EKZ „ehem. Elektro Rein“ als EKZ 23 (max. 1.288 m² Verkaufsfläche, davon: 590 m² autoaffine Waren, 698 sonstige Waren, davon max. 399 m² Lebensmittel) gewidmet. Grundwidmung ist jeweils BB-I.

- *Verzicht auf eine Ein- oder Ausfahrt auf die Messestraße.*
- *Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Messe und dem Messepark über die Nutzung der Parkplätze des Messeparks durch die Messe nach Betriebsschluss des Messeparks zu noch zu verhandelnden Bedingungen.*

(vgl. Beilage Nr 4 - Beschlussvorlage an den Stadtrat, S. 14).
Der aktuelle Status Quo zu diesem Beschlusspunkt ist aus den übermittelten Unterlagen nicht ersichtlich.
Im Schreiben vom 22.3.2023 (Zahl VIIa-24.019.20-9/-159) wird seitens der Verfahrensleitung zur Änderung des bestehenden EKZ-Landesraumplanes LGBl.Nr. 22/2018 ausgeführt, dass die Stadt Dornbirn um Änderung des Landesraumplanes EKZ Messepark ersucht, der die Widmung eines EKZ für 22.200 m² Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon maximal 5.000 m² für Lebensmittel ermöglicht.

Aufgrund der Stellungnahmen bei der Erst-Erlassung des EKZ-Landesraumplanes ist davon auszugehen, dass voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird die beabsichtigte Änderung des EKZ-Landesraumplanes einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

Seitens der Verfahrensleitung wird mit Schreiben vom 22.3.2023 (Zahl VIIa-24.019.20-9/-159) um Stellungnahme zu den in Kapitel 4. angeführten Fragen ersucht.

(…)

<u>4. Beurteilungsgrundlagen und –kriterien</u>
Bei Erlassung oder Änderung eines Landesraumplanes über die Zulässigerklärung einer Widmung als besondere Fläche für Einkaufszentren sind die einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (vgl. insbesondere die §§ 2, 3, 6, 10a ff und 15 Raumplanungsgesetz) zu beachten.
Weiters gibt es u.a. folgende Konzepte bzw. Planungsgrundlagen, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bei der Beurteilung herangezogen werden:

- *Räumliches Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030. Zukunft Raum geben“ (Beschluss der Landesregierung vom 2.4.2019), Nr. 33 der Schriftenreihe der Abt. Raumplanung und Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung,*
- *„Einkaufszentren – Ziele der Raumplanung“ (Beschluss der Landesregierung vom 19.12.1995), Bd. 17 der Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg,*
- *„Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte“ (Beschluss der Landesregierung vom 28.11.2000), Bd. 22 der Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg,*
- *„KAVO 2022 – Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse“ für das Landesgebiet und für Dornbirn (Cima, 2022a),*
- *die Untersuchung „Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg auf Basis der Ergebnisse der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturanalyse Vorarlberg 2022 (KAVO)“ (Cima, 2022b) und*
- *das "Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten" in: „Studie und Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau“ (Cima, 2014).*

- *„Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungspläne des Einkaufszentrums Messepark in Dornbirn". Stellungnahme im Auftrag des Amts der Vorarlberger Landesregierung. (Cima, 6.4.2023).*

Bei der Erstellung des Landesraumplanes ist weiters auf allfällige Planungen des Bundes, der Gemeinden (z.B. Leitbild Vision Rheintal, Räumliche Entwicklungskonzepte), anderer Länder und des benachbarten Auslandes Bedacht zu nehmen.

Antragsunterlagen:
- *Siehe Schreiben vom 22.3.2023, Zahl VIIa-24.019.20-9//-159*

5. Gutachten
Die Lage des EKZ Messepark ist unverändert gegenüber der Ersterlassung des EKZ-Landesraumplanes als peripher am Siedlungsrand zu klassifizieren. Weiters wurde mit der RPG-Novelle 2019 das Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken." angeführt. Damit sind grundsätzlich restriktivere raumplanerische Maßstäbe heranzuziehen. Dies betrifft insbesondere Verkaufsflächen für die Warengruppe sonstige Waren (zentrenrelevante Waren). 2019 wurde weiters das räumliche Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030" seitens der Vorarlberger Landesregierung beschlossen.

5.1. Zur ggst. Anregung der Stadt Dornbirn auf Änderung des Landesraumplanes
Hierzu ist Folgendes festzuhalten:
- *Die Erweiterungsmöglichkeiten des EKZ Messepark aufgrund des EKZ-Landesraumplanes LGBl.Nr. 22/2018 und der darauf aufbauenden EKZ-Widmung wurden seit 2018 bis dato nicht genutzt.*
- *Wie bereits im Jahr 2015 wurde dieselbe Verkaufsflächenhöhe sowohl für sonstige Waren, wie auch hievon für Lebensmittel seitens der Grundeigentümerin nochmals beantragt: max. 22.200 m² für Lebensmittel, hievon max. 5.000 m² für Lebensmittel. Änderungen ergaben sich insbesondere im zugrundlegenden städtebaulichen Konzept „Messepark 3.0" sowie im Erschließungskonzept.*
- *Die Verkaufsflächenerweiterung auf 22.200 ² ausgehend vom Bestand wird als erforderlich für das Investitionsvolumen*
  - von ca. 55 Mio. Euro im Jahr 2015 (vgl. Antragsschreiben Schelling, 10.4.2015, S. 2)
  - von ca. 130 Mio. Euro im Jahr 2023 (vgl. Beilage 14 – Beantwortungsschreiben zu Frage 14) angeführt.
- *Die ggst. Anregung wurde bereits ein Jahr nach Verordnung LGBl.Nr. 22/2018 im Jahr 2019 bei der Stadt Dornbirn eingereicht. Dies stellt ein kurzer Zeitraum dar.*
- *Es erfolgte seitens der Stadt Dornbirn keine Umwidmung der EKZ-Fläche ehem. Elektro Rein von BB-I-E23 (max. 1.288 m² Verkaufsfläche, davon 590 m² autoaffine Waren und 698 m² sonstige Waren, hievon max. 399 m² Lebensmittel) in BB-I. Diese Umwidmung wäre der Stadt Dornbirn jederzeit möglich gewesen.*
  Hinweis: Der „freiwillige Verzicht" auf die EKZ-Widmung E23 Elektro Rein seitens der Grundeigentümerin bezog sich auf die angeregte EKZ-Erweiterung Messepark mit der maximalen Verkaufsfläche von 22.200 m², somit nicht auf die lt LGBl.Nr. 22/2018 zulässige maximale Verkaufsfläche von 19.000 m².

Der freiwillige Verzicht der Handelsnutzung dieser Verkaufsflächen wird im ggst. Verfahren nochmals unter gleichen Bedingungen seitens der Grundeigentümerin angeboten.

5.2. Voraussetzungen

Bei der nachfolgenden Beurteilung wird von folgenden Voraussetzungen bzw. Ausgangsbedingungen ausgegangen:

- *Die Vereinbarung zwischen Stadt Dornbirn und EKZ-Betreiberin mit dem inhaltlichen Schwerpunkt, dass der Großteil der Erweiterungsflächen ausgehend von der derzeitig genutzten Verkaufsfläche mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern belegt wird, welche entweder neu in den Vorarlberger Markt eintreten oder einen standortexklusiven „flagship store" errichten wollen, liegt vor und wird in Kürze rechtsgültig unterschrieben. Das Messepark 3.0 Konzept sieht hier neue Anbieter am Handelsstandort Vorarlberg vor. Es wird um freiwillige Vorlage der unterfertigten Vereinbarung inkl. allfälliger späterer Änderungen an das Amt der Vorarlberger Landesregierung ersucht.*
- *Die Auswirkungen der ggst. EKZ-Erweiterung werden alle 3 Jahre insbesondere in Bezug auf die oben angeführte Vereinbarung zwischen Stadt Dornbirn und EKZ Messepark nach Verkaufsflächenerweiterung evaluiert. Dieser Nachweis wird von der EKZ-Betreiberin erbracht und der Stadt Dornbirn sowie dem Amt der Vorarlberger Landesregierung hinsichtlich Prüfung der Plausibilität und Nachvollziehbarkeit vorgelegt. Freiwilliger und entschädigungsloser Verzicht auf die Handelsnutzung „ehem. Elektro Rein" (EKZ 23 im Flächenwidmungsplan) und „Baumax alt" (EKZ 20 im Flächenwidmungsplan). Freiwillige und entschädigungslose Löschung der EKZ-Widmung „ehem. Elektro Rein" (EKZ 23). Im Falle der Handelsnutzung „Baumax alt" (EKZ 20) hat lt Angaben der EKZ-Betreiber Messepark der OGH festgestellt, dass die JDL GmbH im Mieterschutz (= immerwährendes Nutzungsrecht) steht. Die JDL GmbH garantiert vertraglich, dass die lt EKZ 20 möglichen max. 1.800 m² Verkaufsfläche für sog. autoaffine Waren nicht mehr als EKZ-Verkaufsflächen genutzt werden (Beilage 5 – Antragsschreiben Rechtsanwalt 2022, Punkt 1).*
  Der freiwillige Verzicht auf diese Handelsnutzungen sowie der Abschluss des Auflage- und Anhörungsverfahrens zur Umwidmung der EKZ 23 Widmung (ehem. Elektro Rein) und der rechtskräftige Abschluss dieses Umwidmungsverfahrens werden dem Amt der Vorarlberger Landesregierung vor dem Umwidmungsverfahrensbeginn EKZ-Erweiterung Messepark zur Kenntnis gebracht.
- *Vollständige Umsetzung, des in den vorliegenden Unterlagen beschriebenen Erschließungskonzeptes von planoptimo bis zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenerweiterung.*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das Fehlen eines regionalen Entwicklungskonzeptes zum Einzelhandel und Nahversorgung für das Rheintal allfällige weitere EKZ-Verkaufsflächenerweiterungen, EKZ-Änderungen (z.B. hinsichtlich Warengruppen, Verwendungsänderungen) oder EKZ-Ansiedlungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Dornbirn West (ca. 600 m Luftlinienentfernung zu den beiden Kreisverkehren) nicht beurteilt werden können. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächen für sonstige Waren sowie Lebensmittel.*

5.3. Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die räumlichen Zielsetzungen des Landes

<u>Gesetzliche Raumplanungsziele (Raumplanungsgesetz RPG)</u>
Diese sind in § 2 RPG angeführt.

Ad „Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden" (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG):

- *Die Erweiterung des EKZ Messepark entspricht einer Nutzungsintensivierung einer bestehenden Nutzung.*

Ad „Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen; die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden." (§ 2 Abs. 3 lit. h RPG) und „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken." (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG):

- *Die äußeren Siedlungsränder werden nicht ausgedehnt.*
- *Die Stadt Dornbirn ist mit Abstand der stärkste Einzelhandelsstandortgemeinde von Vorarlberg und ist dank seiner qualitativ und quantitativ breiten stationären Angebotsstrukturen an peripheren Lagen (z.B. Messepark, Schwefel) und der Innenstadt von eminenter Bedeutung für die Gesamteinkaufsattraktivität Vorarlbergs (Cima, 2023, S. 19).*
  Das EKZ Messepark ist nach Beurteilung seitens Cima ein hochproduktives Einkaufszentrum mit einer soliden Angebotsstruktur und nach wie vor hohen Kundenfrequenz (Cima, 2023, S. 36).
  Im Hinblick auf die aktuelle und zukünftige Gesamtwettbewerbsfähigkeit des Shoppingstandorts Vorarlberg, weist das EKZ Messepark durch sein, weit über die Landesgrenzen hinausreichendes Marktgebiet enormen Anteil auf. Mit Peek & Cloppenburg sowie dem Ikea-Planungsstudio sind zwei Anbieter im EKZ Messepark enthalten, welche die umliegenden Mitbewerberstandorte (mit Ausnahme IKEA in der Shopping Arena St. Gallen) nicht aufweisen (Cima, 2023, S. 36, 62 f). Im Ergebnis weist das EKZ Messepark deswegen in wirtschaftlicher Hinsicht ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal in Bezug auf den Gesamthandelsstandort Vorarlberg und anderen EKZ auf.
- *Die Zurücknahme der Handelsnutzung EKZ 23 „ehem. Elektro Rein" und EKZ 20 „Baumax alt" sind in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche, nicht jedoch hinsichtlich der Verkaufsflächen für sonstige Waren, der Verkaufsflächen für Lebensmittel, der Lage und der städtebaulichen Auswirkungen mit der ggst. Messeparkerweiterung vergleichbar. Unabhängig davon wird die Zurücknahme dieser Handelsnutzungen raumplanungsfachlich positiv beurteilt.*
- *Das Erweiterungskonzept Messepark 3.0 lässt nach Beurteilung seitens Cima keinen eindeutigen Schwerpunkt in Richtung „multi use"-Center[6] erkennen. Cima weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass periphere „multi use"-Center den über Jahrzehnten gewachsenen Nutzungsstrukturen vieler (größerer) Innenstädte entsprechen und in ihren strukturverträglichen Auswirkungen fachlich wesentlich kritischer beurteilt werden wie zusätzliche Flächenentwicklungen im Handelssektor (Cima, 2023, S. 63).*
  Die Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne (bzw. Stadtkerne) als multifunktionale Zentren ist eines der Hauptziele einer qualitätsvollen und

[6] Unter „Multi use"-Center weisen diese Einkaufszentren wesentlich größere Flächen für gastronomische Einrichtungen, Freizeit- und Kulturinfrastrukturen (z.B. Bowling Bahn, öffentliche Bibliothek), Sozial- und Gesundheitsdienste (z.B. Ärztecenter, Kindergarten), Bürozonen und konsum- und unternehmensbezogene Dienstleister auf (Cima, 2023, S. 63).

zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Entwicklungen in Richtung „multi use" Center können mit den derzeitigen raumplanungsgesetzlichen Regelungen in einem Landesraumplan nicht reglementiert werden. Es wird deswegen auch auf das nachfolgende Kapitel „Handelswirtschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung" verwiesen.

Ad „die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung," (§ 2 Abs. 2 lit. a RPG):

- *Lt. Schreiben des Rechtsanwalt Dr. Schelling vom 23.12.2022 (vgl. Beilage 14) sei es aus seiner Sicht wichtig, dass die Handelsstrukturen in Vorarlberg derart attraktiv sind, dass sie weiteren Umsatzverlusten gegenüber dem Online-Handel entgegenwirken können. Deshalb sollen Handelsumsätze mit Wertschöpfung für Vorarlberg gefördert werden. Damit könne auch dem starken Kaufkraftabfluss in das benachbarte Ausland entgegengewirkt werden.*
- *Lt. Auskunft von Rechtsanwalt Dr. Schelling vom 1.3.2023 (vgl. Beilage 17) erhöht sich die Zahl der Mitarbeiter von gesamt 900 Personen (Stand Erhebung November 2022) auf erwartete 1.200 Personen bei Umsetzung des Messepark 3.0 Konzeptes. Die Angaben beziehen sich nicht nur auf im Handel Beschäftigte.*
- *Cima kommt in ihrer handelswissenschaftlichen Beurteilung zum Ergebnis, dass bei Umsetzung des Messepark 3.0 Konzeptes und bei Ansiedlung mit am Handelsstandort Vorarlberg neuen Anbietern, die ggst. Erweiterung schlüssig und empfehlenswert sei (vgl. Cima, 2023, S. 62).*
- *Es erscheint raumplanungsfachlich nachvollziehbar und plausibel, dass ggst. Erweiterung geeignet ist, den Handelsstandort Vorarlberg im Gesamten zu stärken und dass hierfür räumliche Grundlagen erforderlich sind.*

Ad „Räumliche Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen, besonders für öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, sind zu bevorzugen; Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken." (§ 2 Abs. 3 lit. k RPG):

- *Die Erschließung wird bei Umsetzung des Erschließungskonzeptes verbessert.*

<u>Räumliches Leitbild des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030"</u>
Ad Ziel „Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist in der Nähe des Wohnortes sichergestellt – die Einrichtungen sind zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus und Bahn gut erreichbar" (Raumbild, 2019, S. 42 f)

- *Im 400 m Umkreis des EKZ Messepark leben lt Stadt Dornbirn 492 Personen. Das EKZ Messepark versorgt damit nicht, bzw nur untergeordnet, die örtliche Bevölkerung am Wohnort, sondern erfordert aufgrund seiner Größe ein entsprechendes überörtliches Einzugsgebiet.*
- *Bezüglich der Erreichbarkeiten zu Fuß, mit dem Rad oder mit Bus und Bahn wird auf das verkehrliche Gutachten verwiesen.*

Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die konkretisierten <u>Ziele der Raumplanung betreffend EKZ</u>

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- *Im Gegensatz zu einem EKZ im Kerngebiet oder in einer EKZ-Eignungszone leistet ein EKZ in der Peripherie keinen Beitrag zur raumplanerisch gewünschten Stärkung der Ortskerne, versorgt die Bevölkerungsgruppe, die nicht über ein Kraftfahrzeug verfügt, schlechter und ist in Bezug auf die Verursachung von vermehrten Individualverkehr problematischer.*

Diesbezüglich kommt das handelswissenschaftliche Gutachten von Cima zum Ergebnis, dass eine klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen möglich ist (Cima, 2023, S. 62).

Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf das <u>Konzept „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkt“</u>

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- *Die Erhaltung und Ausbildung funktionsfähiger Ortszentren ist eines der Hauptziele einer Zukunfts- und qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung. Relevant sind in diesem Zusammenhang neben dem Dornbirner Stadtzentrum ebenfalls die anderen betroffenen Orts- und Stadtzentren in der Region (z.B. von Lustenau, Hohenems). Seitens der Gemeinden werden intensive öffentliche Bemühungen zu Attraktivierungen ihrer (alten) Stadtzentren unternommen.*
  Anmerkung: Betreffend Auswirkungen auf andere Gemeinden / Ortszentren siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.6.
- *Diesbezüglich kommt das handelswissenschaftliche Gutachten von Cima zum Ergebnis, dass eine klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen möglich ist (Cima, 2023, S. 62).*

<u>Nachbarschaft</u>

- *In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die neue Handelskonzentration um die Autobahnanschlussstelle Dornbirn Süd noch weitere bestehende oder beabsichtigte Handelsstandorte umfasst oder erwarten lässt, die z.T. ungenutzt / unternutzt sind.*
- *Siehe hierzu die Ausführungen zu Kapitel 5.2 Voraussetzungen.*

<u>5.4. Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die räumlichen Zielsetzungen der Region</u>

Das Leitbild Vision Rheintal konkretisiert im Jahr 2006 Leitsätze u.a. betreffend Orts- und Stadtkerne und größeren Einzelhandelsstrukturen. Mit der Verabschiedung des Rheintalkontrakts durch Land und Gemeinden haben sich beide Institutionen dazu verpflichtet, das gemeinsam erarbeitete Leitbild als Richtschnur des Handelns heranzuziehen. Gegenüber 2017 wurde das Leitbild Vision Rheintal nicht verändert.

<u>5.5. Beurteilung der Auswirkungen in Bezug auf die räumlichen Zielsetzungen der Gemeinde (REP, Flächenwidmungsplan u.dgl.)</u>

Nach Auskunft der Stadt Dornbirn, entspricht die Anregung der Änderung des EKZ-Landesraumplanes LGBl.Nr. 22/2018 in allen Punkten den Konzepten oder Verordnungen der Stadt (Siedlungsleitbild, REP-Vorentwurf, Leitbild Vision Rheintal). Es wird davon ausgegangen, dass dies auch für den Flächenwidmungsplan nach Änderung zutrifft.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Jahr 2015 im Jahr 2022 seitens der Stadt Dornbirn in Bezug auf die Verkaufsflächenhöhe und Warengruppen keine

Änderungsnotwendigkeit (z.B. Reduktion der Verkaufsflächen) zur Herstellung der Balance zwischen Innenstadt und Messepark angeführt wurde.

5.6. Handelswissenschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung
Die Cima Beratung + Management Gmbh wurde seitens des Amts der Vorarlberger Landesregierung mit der Erarbeitung einer handelswissenschaftlichen Beurteilung – wie bereits 2016 – beauftragt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *Klare Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen: Für Cima scheint grundsätzliche eine qualitative, bauliche-infrastrukturelle Aufwertung möglich. Die maßgeblichen Verkaufsflächenerweiterungspläne mit am Handelsstandort neuen Anbietern (wie z.B. Zara, Ikea) nach dem Messepark 3.0 Konzept scheinen schlüssig und empfehlenswert. Das erforderliche „Not more of the same" Prinzip besagt, dass der Großteil der Erweiterungsflächen mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern belegt werden soll, welche entweder neu in den Vorarlberger Markt eintreten wollen oder einen standortexklusiven „flagship store" errichten wollen (Cima, 2023, S. 62).*

- *Eindeutiges Nein zu „More of the same":*
  Cima erteilt allen Erweiterungsplänen des Messepark 3.0 eine klare Absage, sofern sich der zusätzliche Branchenmix anders gestaltet und vor allem die qualitative Weiterentwicklung eher in Richtung Austauschbarkeit erkennbar wird. Das Resultat einer derartigen Entwicklung würde aller Voraussicht nach zu deutlich höheren, strukturunverträglichen Umsatzumlenkungseffekten führen (Cima, 2023, S. 62).

- *Vermeidung einer stärkeren „multi use" Orientierung:*
  Siehe entsprechende Ausführungen im Kapitel „Gesetzliche Raumplanungsziele". Regelung mittels Instrumenten der Vertragsraumordnung (Cima, 2023, S. 63).

- *Aktionsprogramm für die Dornbirner Innenstadt (Cima, 2023, S. 63f.).*

- *Strukturelle Hilfestellungen für effiziente und nachhaltige Orts- und Stadtkernentwicklung in Vorarlberg (Cima, 2023, S. 64).*

Zusammengefasst kommt das handelswissenschaftliche Gutachten zum Ergebnis, dass die EKZ-Erweiterung Messepark nur unter bestimmten und noch zu erfüllenden Rahmenbedingungen noch strukturverträgliche Auswirkungen insbesondere auf die anderen Ortszentren erwarten lassen. Wenn dies nicht der Fall ist, erwartet Cima strukturunverträgliche Auswirkungen (Cima, 2023, S. 62 f).

(…)

7. Schlussfolgerungen

Die vorgelegten Antragsunterlagen sind vollständig und für eine Beurteilung ausreichend. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vereinbarung zwischen Stadt Dornbirn und EKZ Messepark noch nicht vorliegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Vor Ort Erhebung der Verkaufsflächen nach Warengruppen oder eine Überprüfung der entsprechenden Planunterlagen erfolgte. Dies liegt in Zuständigkeit der Stadt Dornbirn. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Verkaufsflächenangaben vollständig und korrekt sind.

Die ggst. EKZ-Erweiterung des peripheren EKZ Messepark steht grundsätzlich im Widerspruch insbesondere zum Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken." (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) und in diesem Sinne auch zu Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungsleitbildes des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030".
Aus diesem Grund wurde eine vertiefende handelswissenschaftliche Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungspläne des EKZ Messepark auf andere Ortszentren seitens des Amts der Vorarlberger Landesregierung beauftragt (Cima, 2023). Cima kommt darin nach detaillierter Prüfung zum Ergebnis einer „klaren Erweiterungsempfehlung des Messeparks nur unter definierten Rahmenbedingungen" (Cima, 2023, S. 62):
Grundsätzlich notwendig sei lt Cima eine qualitative, baulich-infrastrukturelle Aufwertung des EKZ Messepark. Für Cima erscheint das Messepark 3.0 Konzept, insbesondere die maßgeblichen Verkaufsflächenerweiterungspläne mit am Handelsstandort Vorarlberg neuen Anbietern schlüssig und empfehlenswert. Sie empfiehlt weiters dringend, dass die Stadt Dornbirn entsprechende Vereinbarungen mit der EKZ Betreiberin, z.B. mittels Vertragsraumordnung, festlegt. Der inhaltliche Schwerpunkt sollte lt Cima darauf gelegt werden, dass der Großteil der Erweiterungsflächen mit qualitativ hochwertigen Handelsanbietern belegt wird, welche entweder neu in den Vorarlberger Markt eintreten wollen oder einen standortexklusiven „flagship store" errichten wollen (Cima, 2023, S. 62 f).
Dieses angeführte „klare Erweiterungsempfehlung" von Cima wird von Cima jedoch wie folgt eingeschränkt: „Ein eindeutiges Nein zu „more of the same"´ ergibt sich für Cima dann, wenn der zusätzliche Branchenmix anders gestaltet und va die qualitative Weiterentwicklung eher in Richtung Austauschbarkeit erkennbar wird. Das Resultat einer derartigen Entwicklung würde aller Voraussicht nach zu deutlich, höheren, strukturunverträglichen Umsatzumlenkungseffeken führen. Hierzu wird auf das EKZ-Messepark Erweiterungsgutachten von Cima (2016) verwiesen. Diese besagt zusammengefasst, dass das geprüfte Erweiterungsszenario 3 mit der höchsten Verkaufsflächenänderung (+4.700 m³ sonstiger Waren) in allen Punkten und Kriterien als unverträglich und städtebaulich kritisch gesehen wird (Cima, 2023, S. 73).

Die räumlichen Auswirkungen durch ggst. Landesraumplanänderung - insbesondere in Bezug auf das Raumplanungsziel „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken." (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) und den Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungsleitbildes des Landes „Raumbild Vorarlberg 2030" - führen zusammenfassend und vorbehaltlich der vollständigen und nachvollziehbaren Umsetzung, der in Kapitel 5.2 beschriebenen Voraussetzungen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen aus raumplanungsfachlicher überörtlicher Sicht.

<u>Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das Fehlen eines regionalen Entwicklungskonzeptes zum Einzelhandel und Nahversorgung für das Rheintal allfällige weitere</u>

EKZ-Verkaufsflächenerweiterungen, EKZ-Änderungen (z.B. hinsichtlich Warengruppen, Verwendungsänderungen) oder EKZ-Ansiedlungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Dornbirn West (ca. 600 m Luftlinienentfernung zu den beiden Kreisverkehren) nicht beurteilt werden können. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächen für sonstige Waren sowie Lebensmittel.

Die maximal festgelegten Verkaufsflächen je Warengruppen müssen seitens der Behörden, hier die Stadt Dornbirn, überprüfbar sein. Zu diesem Zweck wird die Erstellung eines Verkaufsflächenplanes mit Verkaufsflächenstatistik empfohlen.

Angemerkt wird, dass die Inhalte eines Landesraumplanes sich generell auf die Flächenwidmung beziehen und nicht auf das konkrete Projekt. Auch eine Widmung im Flächenwidmungsplan bezieht sich nicht auf ein konkretes Projekt, sondern auf das betreffende Grundstück bzw. dessen Nutzung."

IV. Verkehrsplanerische Beurteilung

Der verkehrsplanerische Amtssachverständige der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) führte in seiner Stellungnahme vom 10.05.2023 im Wesentlichen aus:

„Die durch die angeregte Erweiterung der Verkaufsflächen mittels RVS 02.01.13 ermittelten Verkehrszahlen ergeben 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. Diese Verkehrszunahme wird durch das im Verkehrsgutachten von planoptimo, beschriebene Erschließungskonzept und die ebenfalls unterstellte Routenverlagerung auf das umliegende Straßennetz insoweit verteilt, dass es zu keinen Überlastungen kommt. Dies wurde mit Leistungsfähigkeitsberechnungen nachgewiesen.

Die dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen sind vollständig und für eine Beurteilung ausreichend. Die Berechnungen der Verkehrszahlen und die dafür unterstellten Annahmen sind plausibel und nachvollziehbar. Das durch das Vorhaben erregte, zusätzliche Verkehrsaufkommen führt vorbehaltlich der vollständigen Umsetzung, des in den vorliegenden Unterlagen beschriebenen Erschließungskonzeptes zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen aus verkehrsplanerischer Sicht."

V. Handelsspezifische Beurteilung

Die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) führte in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2023 im Wesentlichen aus:

„Eröffnet im Jahr 1987 soll das in die Jahre gekommene EKZ Messepark nun modernisiert und erweitert werden. Zusätzliche Verkaufsflächen sowie zusätzliche Flächen für Gastronomie, andere Dienstleistungen, Kinderbetreuung und Verwaltung sind geplant (Konzept Messepark 3.0). Im Zuge der Erweiterung soll der Fokus insbesondere auf neuen, attraktiven und in Vorarlberg bisher nicht ansässigen Anbietern liegen, die zu einer qualitativen Verstärkung mit überregionaler Tragweite führen und die Gesamtattraktivität des Handelsstandorts Vorarlberg erhöhen. In den Antragsunterlagen werden beispielsweise die Unternehmen ZARA und IKEA als zukünftige Anbieter im Messepark konkret benannt.

Zur Realisierung der geplanten Messeparkerweiterung wurde die Erhöhung der Einzelhandelsverkaufsfläche für „sonstige Waren" auf 22.200 m² beantragt. Der aktuell gültige Landesraumplan sieht ein Höchstausmaß an Verkaufsfläche für „sonstige Waren" im Ausmaß von 19.000 m² vor, davon werden aktuell 16.900 m² Verkaufsfläche genutzt.
Um die handelsspezifischen Auswirkungen der Messeparkerweiterung zu beurteilen, wurde seitens CIMA eine Gesamterweiterungsfläche von 5.300 m² („sonstige Waren") in die Betrachtung einbezogen. Dabei wurden handelsspezifische Auswirkungen insbesondere auch mit Fokus auf die Dornbirner Innenstadt sowie auf die zentralen Handelsstandorte Vorarlbergs beurteilt.

Bei einer Ausweitung des Messeparks auf eine maximale Verkaufsfläche von 22.200 m² sind laut gutachterlicher Beurteilung durch CIMA folgende handelsspezifischen Auswirkungen zu erwarten:

- *Kaufkrafteigenbindung: in der Stadt Dornbirn beläuft sich die Kaufkrafteigenbindung, welche die Attraktivität des stationären Dornbirner Einzelhandels wiederspiegelt, auf 85 % (2020). Insbesondere aufgrund des dynamischen und stark wachsenden Online-Handels wird zukünftig aus der eigenen Bevölkerung nur geringfügig zusätzliche Kaufkraft gewonnen werden können.*

- *Kaufkraftpotenziale aus der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Dornbirn: Bis 2030 wird in der Stadt Dornbirn mit einem Bevölkerungsanstieg von rund 4% gerechnet. Unter der Annahme gleichbleibender Kaufkrafteigenbindung im Jahr 2030 kann durch die geplante Messeparkerweiterung in den projektrelevanten Warengruppen ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial für den Standort Dornbirn in der Höhe von € 7,7 Millionen abgeleitet werden, wovon rund € 2,7 Millionen dem Messepark Dornbirn zugerechnet werden.*

- *Kaufkraftpotenziale aus der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet der Stadt Dornbirn: Bis 2030 wird für Vorarlberg ein Bevölkerungswachstum von 3% prognostiziert. Dabei werden Vorarlberger Bezirke unterschiedlich stark wachsen. Außerhalb Vorarlbergs wird insbesondere in den angrenzenden Schweizer Kantonen sowie im Fürstentum Liechtenstein mit einem höheren Bevölkerungswachstum gerechnet. Insgesamt lassen sich für den Standort Dornbirn € 6,6 Millionen an zusätzlichem Kaufkraftpotenzial ableiten. Davon entfallen € 2,3 Millionen auf den Messepark.*

- *Umsatzherkunft aus projektbedingter Nachfrage-Veränderung aus der Stadt Dornbirn sowie aus Kaufkraftverflechtungen regelmäßiger und unregelmäßiger Einkaufsfahrten:*

- *Umsatzherkunft aus der Steigerung der Kaufkrafteigenbindung bzw. Reduktion der Kaufkraftabflüsse: die geplante Messeparkerweiterung von rund 5% einzelhandelsspezifischer Verkaufsfläche wird aus gutachterlicher Sicht nur eine geringfügige Änderung der Dornbirner Kaufkrafteigenbindung bewirken. Es wird mit einem Anstieg in einer Bandbreite von 0,7 bis 1,7 % gerechnet, dies entspricht einer monetären Steigerung von 1,9 bis 4,4 Millionen Euro.*

- *Umsetzherkunft aus dem Einzugsgebiet des Dornbirner Einzelhandels (=regelmäßige Einkaufsfahrten): es wird damit gerechnet, dass eine projektrelevante Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse in Vorarlberg insbesondere aus dem Restbezirk Dornbirn sowie den Bezirken Bregenz und Feldkirch erfolgt und aufgrund der qualitativen Weiterentwicklung im Modesektor, der geplanten Ansiedlung des Bekleidungsanbieters ZARA sowie der Attraktivitätssteigerung durch IKEA insbesondere auch aus der Schweiz und Liechtenstein hohe Kaufkraftzuflüsse generiert werden. Insgesamt werden durch die projektrelevante Verkaufsflächenerweiterung und der qualitativen Erweiterung des Branchenmix im Messepark Dornbirn € 9,8 bis 15 Millionen zusätzliche Kaufkraftzuflüsse erzielt.*

- *Umsatzherkunft außerhalb des Einzugsgebiets des Dornbirner Einzelhandels durch Steigerung bei unregelmäßigen Einkaufsfahrten (= Streuumsatz): eine weitere Quelle der Umsatzherkunft besteht außerhalb des Dornbirner Einzugsgebiets und umfasst die Steigerung der Umsätze durch unregelmäßige Einkaufsfahrten, die durch Tages- und Nächtigungstourist/innen, Einpendler/innen sowie punktuelle Einkaufsfahrten außerhalb des klassischen Einzugsgebiets erzielt werden. Es wird mit einem zusätzlichen Umsatzpotenzial von € 0,4 bis 1,8 Millionen gerechnet.*

- *Umsatzherkunft aus der Umsatzumlenkung der Dornbirner Innenstadt sowie aus anderen zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs: aus handelswissenschaftlicher Sicht ist anzumerken, dass bei einer Umsatzumlenkung von größer/gleich 10 Prozent des am Standort realisierten Einzelhandelsumsatzes die Gefahr städtebaulich kritischer Effekte besteht und damit einhergehend eine offenkundige Strukturschwächung der zentralen Handelsstandorte. Durch die geplante Messeparkerweiterung werden aus gutachterlicher Sicht folgende Umlenkungseffekte in den zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs prognostiziert:*

  - *Durch zusätzliche Anbieter „sonstiger Waren“ im Messepark Dornbirn werden die betroffenen innerstädtischen Branchen in der Dornbirner Innenstadt geschwächt und einige Anbieter können stärker unter Druck geraten. Aufgrund der Strukturstärke der Dornbirner Innenstadt und der hohen Angebotsdichte insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich wird die geplante Messeparkerweiterung für die Dornbirner Innenstadt als strukturverträglich eingestuft. Es wird mit einer Umsatzumlenkungsquote von 6 bis 7 % gerechnet.*

  - *In den Einkaufsräumen Bludenz/Bürs (Umsatzumlenkungsquote im Bereich der „sonstigen Waren“ von 3 bis 4 %), Bregenz (Umsatzumlenkungsquote bis zu*

5,5 %), Feldkirch (Umsatzumlenkungsquote 4,2 bis 6%), Götzis, Rankweil und Hohenems (Umsatzumlenkungsquoten kleiner 5%) wird der Schwellenwert für städtebaulich kritische Effekte nicht erreicht.

- *In allen anderen zentralen Handelsstandorten im Rheintal sowie im übrigen Bundeslandgebiet ist die Angebotsstruktur bei den projektrelevanten „sonstigen Waren" derart gering bzw. nicht mit den projektrelevanten Messeparkerweiterungsangeboten vergleichbar, sodass in diesen Orten nur wenig Umsatz umgelenkt werden kann.*

- *Insgesamt werden im Bereich der „sonstigen Waren" Umsatzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt und anderen zentralen Handelsstandorten in der Höhe von € 23,7 bis 31,8 Millionen prognostiziert. In Bezug auf alle Warengruppen („sonstige Waren" und Lebensmittel) beläuft sich der errechnete Betrag auf zwischen € 24,2 und 32,9 Millionen.*

- *In Bezug auf alle Warengruppen wird durch die geplante Messeparkerweiterung ein zusätzlicher Umsatz von insgesamt € 41,3 bis 59,1 Millionen generiert. Davon werden rund 60 % durch Umsatzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt sowie anderen zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs generiert.*

- *Auswirkungen der Umsatzumlenkung auf standortspezifische Flächenproduktivitäten bzw. Raumleistungen: die seitens CIMA durchgeführte Bewertung der Flächenproduktivitäts-entwicklungen in den projektrelevanten Messeparkerweiterungsbedarfsgruppen zeigt, dass leistungsstarke Standorte wie zB die Dornbirner Innenstadt, Bregenz, Bludenz/Bürs und Feldkirch 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 geringer Anbieterstruktur bzw. mittelfristigem Angebot mit Diskont-Schwerpunkten zeigen kaum Änderungen in den Raumleistungen.*
- *Die Erweiterung des Messeparks wurde gemäß Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten geprüft. Aus handelsspezifischer, kaufkraftrelevanter Sicht wird das Erweiterungsprojekt insgesamt als positiv eingestuft.*

Die aus handelsspezifischer Sicht positive Beurteilung basiert auf der Voraussetzung, dass im Zuge der geplanten Erweiterung des Messeparks insbesondere neue, attraktive Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfssektor geschaffen werden (zB ZARA, IKEA, etc.), die bislang in Vorarlberg im stationären Handel nicht verfügbar sind. Nur wenn diese Voraussetzung gegeben ist, kann von einer qualitativen Verstärkung des Angebots mit überregionaler Tragweite ausgegangen werden, die die Attraktivität und Leistungskraft des Einkaufsstandorts Dornbirn und des Handelsstandorts Vorarlberg erhöht und die Wettbewerbsposition des Messeparks in der Vierländerregion Bodensee nachhaltig stärkt.

Sollte sich das Handelsangebot im Messepark anders gestalten („more of the same“) und eine reine Weiterentwicklung der bestehenden Handelsstrukturen bzw. des bestehenden Anbietermix erkennbar sein, sind die zu erwartenden handelsspezifischen, kaufkraftrelevanten Effekte deutlich anders zu betrachten. Es wären mit wesentlich höheren Umsatzumlenkungseffekten und einer strukturunverträglichen Konkurrenzierung zur Dornbirner Innenstadt und anderen zentralen Handelsstandorten in Vorarlberg zu rechnen. Diesbezüglich wird auf das Gutachten von CIMA aus dem Jahr 2016 verwiesen.

Laut Antragstellung soll der Messepark auch zukünftig vorwiegend als Handels-, konsumnaher Dienstleistungs- und Gastronomiestandort betrieben werden. Einer allfälligen Entwicklung in Richtung „multi-use“ Center in peripherer Lage ist dringend entgegenzuwirken, da „multi-use“ Center langfristig gesehen Nutzungsstrukturen vieler auch größerer Orts- und Stadtkerne entsprechen und in ihren strukturverträglichen Auswirkungen äußerst kritisch zu sehen sind. Seitens CIMA wird angeregt, entsprechende Kriterien und Rahmenbedingungen zur Gesamtbeurteilung künftiger „multi-use“ Center an peripheren Standorten zu entwickeln.

<u>Öffentliches Interesse</u>

Laut österreichischem Shopping-Mall Bericht (Quelle Regioplan 2018) besuchten im Jahr 2018 insgesamt 5,3 Millionen Personen das EKZ Messepark aus einem Einzugsgebiet, das weit über die Landesgrenzen hinausreicht und einen hohen Kunden/Marktanteil innerhalb eines 60 Minuten-Erreichbarkeits-Radius aufweist. Das EKZ Messepark zählt österreichweit zu den Einkaufszentren mit der höchsten Flächenproduktivität und ist ein wichtiger Arbeitergeber in Vorarlberg.

Im EKZ Messepark sind rund 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Durch die Modernisierung und Erweiterung des Messparks werden Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Aus den übermittelten Unterlagen geht hervor, dass mit der Erweiterung des Messeparks rund 300 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Von den insgesamt 1.200 Beschäftigten werden 75% im Einzelhandel tätig sein. Es besteht ein großes wirtschaftspolitisches, öffentliches Interesse an der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Steigerung der Wertschöpfung in der Region.

<u>Zusammenfassende Beurteilung</u>

Dornbirn ist der stärkste Einzelhandelsstandort Vorarlbergs mit einem attraktiven Angebots- und Branchenmix. Insgesamt entfallen 20 Prozent des in Vorarlberg erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes auf die Stadt Dornbirn, wobei rund ein Viertel durch den innerstädtischen Einzelhandel und rund drei Viertel in intergierten und peripheren Lagen erzielt werden.

Der Messepark Dornbirn ist das größte Einkaufszentrum Vorarlbergs und wichtiger Arbeitgeber in der Region. Der Messepark zählt zu den flächenproduktivsten Einkaufszentren Österreichs. Durch die geplante Erweiterung und Modernisierung des Messeparks (Konzept Messepark 3.0) sollen die

Wettbewerbsfähigkeit des Messeparks, des Handelsstandorts Dornbirns und des Handelsraums Vorarlberg langfristig gestärkt und wichtige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Erweiterung der Messeparkverkaufsfläche für „sonstige Waren" auf maximal 22.200 m² führt zu einer zusätzlichen Konzentration von Verkaufsflächen in peripherer Lage und zu einer weiteren Orts- und Stadtkernschwächung der Dornbirner Innenstadt und anderer Handelsstandorte Vorarlbergs. Insgesamt soll durch die Erweiterung des Messeparks in Bezug auf alle projektrelevanten Warengruppen ein Umsatz in der Bandbreite von € 41,3 bis 59,1 Millionen erzielt werden, wobei 60 % dieses Umsatzes durch Umsatzumlenkungen aus der Dornbirner Innenstadt sowie anderer zentraler Handelsstandorte Vorarlbergs generiert werden.

Aus gutachterlicher Sicht werden weder in der Innenstadt Dornbirn noch in anderen Handelsstandorten Vorarlbergs Umsatzumlenkungseffekte von größer/gleich 10 Prozent erzielt, sodass die geplante Messeparkerweiterung als strukturverträglich eingestuft werden kann und keine städtebaulich kritischen Effekte zu erwarten sind. Auch in Bezug auf standortspezifische Flächenproduktivitäten (= Raumleistungen) sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen zu erwarten.

In Anlehnung an die gutachterliche Beurteilung durch CIMA kann seitens der Wirtschaftsabteilung aus handelsspezifischer Sicht der beantragten Änderung des Landesraumplans zugestimmt werden. Voraussetzung dafür ist, dass insbesondere auch attraktive, neue Angebote geschaffen werden (zB ZARA, IKEA, etc.), die bislang in Vorarlberg nicht vorhanden sind, sodass die Attraktivität und Leistungskraft des Handelsstandorts Dornbirn und des Handelsraums Vorarlberg weiter gestärkt werden.

Sollte sich der Branchenmix im Messepark anders gestalten („more of the same") und eine reine Weiterentwicklung der bestehenden Handelsstrukturen bzw. des bestehenden Anbietermix erkennbar sein, wären wesentlich höhere Umsatzumlenkungseffekte und eine strukturunverträgliche Konkurrenzierung zur Dornbirner Innenstadt und anderen zentralen Handelsstandorten in Vorarlberg zu erwarten. Diesbezüglich wird auf das Gutachten von CIMA aus dem Jahr 2016 verwiesen."