

Mag. Manuel Fleisch

DW: 27311

Zahl: VIIa-24.019.20-9// -60

Bregenz, am 13.11.2017

Betreff: Erläuterungs- und Umweltbericht; EKZ-Landesraumplan in Dornbirn (A14 - L204  
Lustenauerstraße - Messestraße); Messepark

## ERLÄUTERUNGSBERICHT – UMWELTBERICHT

### Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	3
II.	Umweltbericht.....	5
	A) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen .....	5
	B) Derzeitiger Umweltzustand, dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms, Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	6
	1. Aus raumplanungsfachlicher Sicht.....	6
	2. Aus verkehrsplanerischer Sicht.....	11
	3. Aus lufthygienischer Sicht .....	11
	4. Aus lärmtechnischer Sicht .....	13
	C) Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	14
	1. Aus verkehrsplanerischer Sicht.....	14
	2. Stellungnahme der Abt. Straßenbau.....	14
	3. Aus lufthygienischer Sicht .....	14
	4. Aus lärmtechnischer Sicht .....	17
	5. Aus medizinischer Sicht .....	17
	6. Aus raumplanungsfachlicher Sicht .....	17
	D) Maßnahmen .....	18
	1. Stellungnahme der Abt. Straßenbau.....	18
	2. Aus lufthygienischer Sicht .....	18

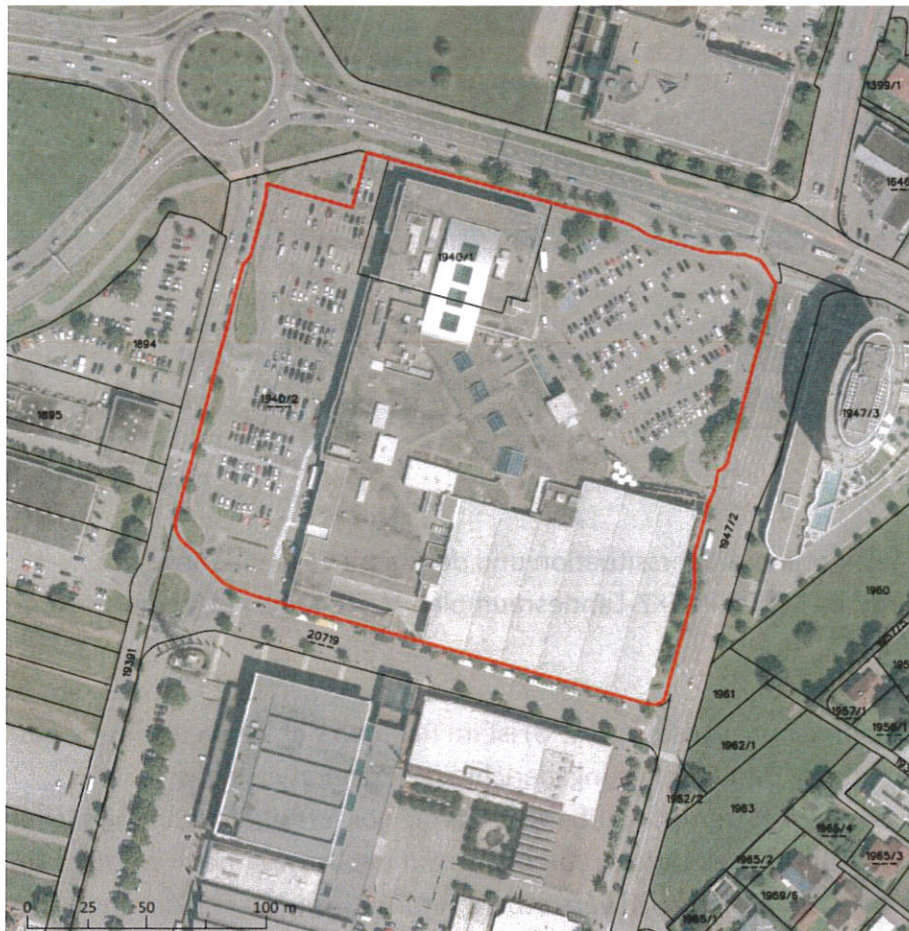
3. Aus medizinischer Sicht.....	19
E) Alternativen.....	19
1. Nullvariante .....	19
2. Verkaufsfläche von 20.000 m <sup>2</sup> .....	19
F) Monitoring.....	20
G) Nichttechnische Zusammenfassung der Umweltprüfung.....	21
III. Raumplanungsfachliche Beurteilung .....	21
IV. Wirtschaftliche Beurteilung.....	28

## I. Einleitung

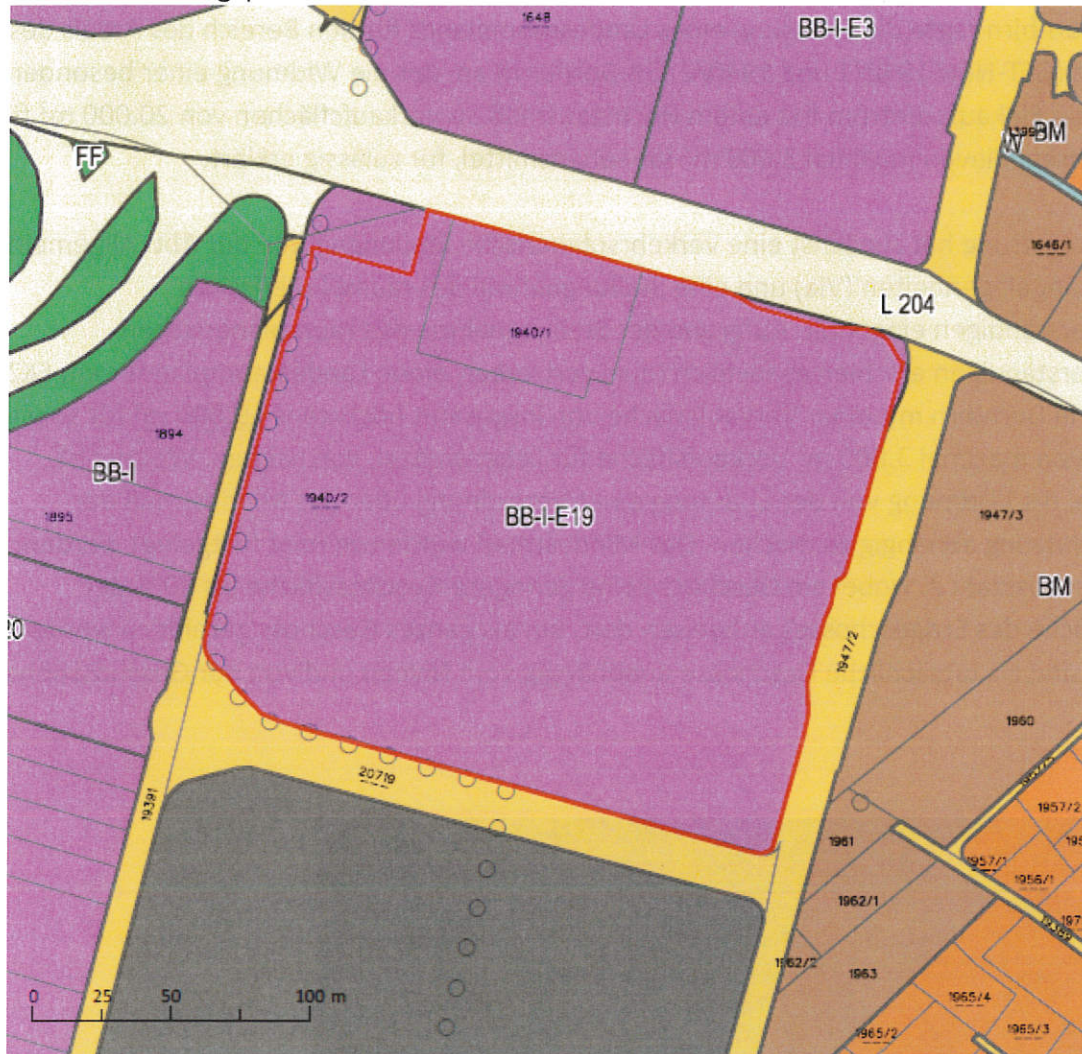
Die Stadt Dornbirn regte die Erlassung eines Landesraumplanes für den Bereich des Areals des Messeparks (GST-NRN 1940/1 und 1940/2, GB Dornbirn) an, der die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß an Verkaufsflächen von 20.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hiervon maximal 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, für zulässig erklärt.

Die Landesregierung hat zunächst eine verkehrsplanerische Stellungnahme der Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (Vla) und eine Stellungnahme des raumplanerischen Amtssachverständigen eingeholt. Aufgrund der Stellungnahme des raumplanerischen Amtssachverständigen erschien es fachlich (nur) vertretbar, einen Landesraumplan für ein EKZ Messepark in Dornbirn mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens **19.000 m<sup>2</sup>** für sonstige Waren, hiervon maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, vorzusehen. Weiters ist vorgesehen, die Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen. Das Mindestmaß würde wie folgt festgelegt werden: Mindestgeschosszahl 2, wobei ein Geschoss keine geringere Geschossfläche als 80 % der Geschossfläche des Erdgeschosses aufweisen darf, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden. Geschosse sind als tatsächliche Geschosse unabhängig vom Niveau und von der Geschosshöhe zu verstehen.

Orthofoto



## Flächenwidmungsplan



Grundstücke	Baufläche Wohngebiet	Freifläche Freihaltegebiet	Straße (Planung)	Straße
<b>WIDMUNGEN:</b>	Bauentw. Betriebsgebiet	Freifläche Landwirtschaft	Straße (Planung)	Straße (Planung)
Baufläche Betriebsgebiet	Bauentw. Kerngebiet	Freifläche Sondergebiet	Gewässer	Gemeindegrenze
Baufläche Kerngebiet	Bauentw. Mischgebiet	Vorbehaltsfläche	Forstwirtsch. Fläche	
Baufläche Mischgebiet	Bauentw. Wohngebiet	Straße, Schienenbahn	Schienenbahn	

M 1:2.000



Aufgrund der bereits ausgelasteten Verkehrssituation und der damit verbundenen Umweltauswirkungen wurde im Zuge des EKZ-Landesraumplan-Verfahrens auch eine strategische Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß § 10b Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) 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.

## **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-Haushalts Großgeräte sowie Sport Großgeräte,
  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.

Grundsätzlich wird zwischen zwei Arten von Landesraumplänen für Einkaufszentren unterschieden: Zum einen projektspezifische Landesraumpläne für einen bestimmten Standort und zum anderen EKZ-Eignungszonen zur Stärkung der Ortszentren.

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: 17.500 m<sup>2</sup>, davon

max. 3.000 m<sup>2</sup> Lebensmittel) gewidmet. Laut der aktuellsten Verkaufsflächenbilanz werden 16.765 m<sup>2</sup> genutzt (Stand 18.3.2015).

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 19.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 3.000 m<sup>2</sup> 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 raumplanungsfachlicher Sicht**

#### Standort und Lage

Das bestehende EKZ Messepark liegt im nördlichen Rheintal im Westen der Stadt Dornbirn im Stadtbezirk Schoren (Stadtteil Betriebsgebiet BB Messe). Der Standort ist entlang der L204 Lustenauer Straße zwischen den Kreuzungen Autobahnkreisverkehr (Anschlussstelle Dornbirn Süd) und Messestraße situiert. Im städtebaulichen Zielbild zur Siedlungsentwicklung bzw. in der entsprechenden Analyse hierzu wird festgehalten, dass die Stadt - wie auch das Rheintal - eine polyzentrische Struktur aufweist.

Der Standort liegt außerhalb der Innenstadt oder des Stadtteilzentrums Schorens. Das EKZ Messepark ist Teil des Stadteingangs Dornbirn Süd (Messe) (im städtebaulichen Zielbild klassifiziert als Subzentrum).

Der Standort liegt peripher im Betriebsgebiet Messe an der Autobahnanschlussstelle Dornbirn Süd. Die Kategorisierung als peripher bezieht sich dabei auf die Siedlungsstruktur.

Dieses sehr gut erschlossene Betriebsgebiet erstreckt sich zwischen dem westlichen Siedlungsrand und der Messestraße/Josef Ganahl Straße. Der Standort ist über die Messestraße/Untere Roßmähder Straße an die L204 Lustenauer Straße angebunden. Die L204 verbindet die Dornbirner und Lustenauer Siedlungsgebiete und in weiterer Folge die jeweiligen Orts- / Stadtzentren sowie die Schweizer Nachbargemeinden.

Der periphere Standort ist sehr gut an das hochrangige Straßennetz angebunden. Das EKZ Messepark ist von allen Regionen des Landes sowie den benachbarten Regionen der Ostschweiz, Süddeutschlands und des Fürstentums Liechtenstein gut erreichbar.

Ausgewählte Rahmenbedingungen des Antrages bezogen auf die aktuelle Situation:

	Ist-Situation	Zu prüfen	Veränderung
<i>Landesraumplan:</i>	Es besteht kein Landesraumplan	Geprüft wird ein Landesraumplan mit max. 19.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m <sup>2</sup> für Lebensmittel	Ersterlassung angeregt
<i>Grundstücke:</i>	Von der EKZ-Widmung E19 wird lt Flächenwidmungsplan eine Fläche von gesamt rd. 42.063 m <sup>2</sup> umfasst. Folgende Grundstücke sind betroffen: - zur Gänze GST-NR 1940/1 (rd. 3.522 m <sup>2</sup> ) - zum Teil die GST-NRN 1940/2 (rd. 36.954 m <sup>2</sup> ), 19353/4 (rd. 538 m <sup>2</sup> ), 19391 (rd. 995 m <sup>2</sup> ) und 1947/2 (rd. 54 m <sup>2</sup> )	Der zu prüfende sowie beantragte Landesraumplan umfasst eine Fläche von rd. 40.535 m <sup>2</sup> . Hiervon sind folgende Grundstücke betroffen: - zur Gänze GST-NRN 1940/1 (rd. 3.522 m <sup>2</sup> ), 1940/2 (rd. 37.013 m <sup>2</sup> )	Die zu prüfende und beantragte Grundstücksfläche verringert sich um 1.528 m <sup>2</sup> (4 %). Hinweise: - Eine Teilfläche des GST-NR 1940/2 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Für eine allfällige EKZ-Widmung muss eine Bauflächenwidmung vorliegen. - Bei einer allfälligen EKZ-Widmungsänderung auf Basis des ggst. Landesraumplanes ist die „außerhalb“des vom Landesraumplan umfassend Fläche liegende (restliche) EKZ-Widmung E19 in den GST-NRN 19353/4, 19391, 1947/2 zu löschen.
<i>Mögliche EKZ-Anzahl</i>	1	1	Keine Veränderung
<i>Höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche für sonstige Waren:</i>	17.500 m <sup>2</sup> lt Flächenwidmungsplan (E19)	Max. 19.000 m <sup>2</sup>	Erhöhung um +1.500 m <sup>2</sup> (+ 9 %)
<i>... von sonstigen Waren hievon max. für Lebensmittel:</i>	3.000 m <sup>2</sup> lt Flächenwidmungsplan (E19)	Max. 3.000 m <sup>2</sup>	Keine Veränderung
<i>Festlegungen zum Mindestmaß der baulichen Nutzung:</i>	Keine Vorgaben beantragt (bereits im Bestand mehrgeschossig)		
<i>Flächennutzung:</i>	EKZ (Gebäude inkl. Parkplatz)	EKZ (Gebäude inkl. Parkplatz)	Nutzungsintensivierung
<i>Stellplätze</i>	Gesamt 1.383 Stellplätze <sup>1</sup> : davon 1.035 am Areal, der Rest außerhalb: - Parkplatz Baumax alt: 80, - Parkplatz Winder: 190 - Parkplatz VATC: 78	Keine Informationen	Keine Informationen

<sup>1</sup> Amt der Vorarlberger Landesregierung, UVP-Feststellungsbescheid zur Änderung/Erweiterung des Einkaufszentrums Messepark, Zahl IVe-415.94-44 vom 15.9.2015. Diese Angaben beziehen sich auf das Vorprojekt mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche (siehe Kapitel 1).

### Siedlungs- und Versorgungsstruktur, funktionsfähige Ortskerne

Der Standort liegt am Siedlungsrand. Ein Siedlungsbezug oder eine Wohnstandortnähe liegt nur untergeordnet in Richtung Osten vor. Eine integrierte oder zentrale Lage besteht nicht. Das EKZ Messepark liegt peripher.

Neben der (alten) Dornbirner Innenstadt und der Handelskonzentration entlang der Durchzugsstraße L190 findet sich insbesondere in ggst. Bereich um die Autobahnanschlussstelle (AST) Dornbirn Süd eine massive Konzentration an (neuen) großflächigen Einzelhandelsbetrieben (EKZ) mit einem regionalem Einzugsgebiet.

Gemäß Flächenwidmungsplan ist rund um die AST Dornbirn Süd eine max. Gesamtverkaufsfläche von rd. 42.088 m<sup>2</sup>, davon höchstens rd. 18.198 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hievon rd. 3.399 m<sup>2</sup> für Lebensmittel gewidmet (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, 18.1.2017).

Eine EKZ-Widmungsänderung lt ggst. zu prüfendem Landesraumplan würde zu folgenden Veränderungen der rechtlich möglichen und gewidmeten Verkaufsflächen führen:

- +4 % (1.500 m<sup>2</sup>) bezogen auf die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche aller EKZ im Bereich AST Dornbirn Süd,
- +8 % (1.500 m<sup>2</sup>) bezogen auf die max. Verkaufsfläche für sonstige Waren aller EKZ im Bereich AST Dornbirn Süd.

Der Vergleich mit den Innenstädten zeigt Folgendes:

- Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 25.350 m<sup>2</sup> in der Innenstadt Dornbirn lt KAVO 2016,
- Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 21.250 m<sup>2</sup> in der Innenstadt Bregenz lt KAVO 2016 und
- Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 14.950 m<sup>2</sup> in der Innenstadt Feldkirch lt KAVO 2016

(Cima, 2016b).

Hinweis:

- Die maximale Verkaufsfläche für EKZ lt Flächenwidmungsplan gibt die aktuell gewidmete und rechtlich mögliche maximale Verkaufsfläche für Einkaufszentren (E19, E3, E8, E20, E23) an.
- Die Gesamt-Verkaufsfläche lt KAVO 2016 gibt die erhobene bestehende Verkaufsfläche für alle relevanten Handelsbetriebe (inkl. EKZ) zum damaligen Zeitpunkt an (Cima, 2016b).

Vergleicht man die gewidmete Verkaufsflächen der Handelskonzentration AST Dornbirn Süd mit den bestehenden Zahlen der größeren Zentralorte lt der aktuellen Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Vorarlberg (KAVO 2016) so zeigt sich, dass

- im Bereich AST Dornbirn Süd sich ein Großteil der Dornbirner Verkaufsflächen konzentriert,
- dass diese Verkaufsflächen im Bereich AST Dornbirn Süd für Autokunden sehr günstig zu erreichen sind,
- die Handelskonzentration AST Dornbirn Süd mehr Verkaufsfläche konzentriert wie elf der anderen 14 größten Vorarlberger Zentralorte in ihrem gesamten Gemeindegebiet. Diese sind:



Hohenems, Lauterach, Rankweil, Götzis, Lustenau, Hard, Schruns-Tschagguns, Egg, Bezaun, Wolfurt oder Hittisau (Cima, Kavo 2016a, S. 84).

In der Zeitreihenanalyse der Cima auf Basis der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchungen zeigt sich, dass

- „[...] insbesondere im Langfrist-Vergleich zu 2001, bei beinahe allen Orten (ausgenommen Lustenau und Wolfurt) eine Verkaufsflächensteigerung [Anm. stattgefunden hat] [...]“ (Cima, KAVO Dornbirn 2016a, S. 67)
- Bei Fokussierung auf die Stadt Dornbirn haben die Handelsbetriebe seit 2001 kontinuierlich zugenommen; die Verkaufsfläche hat zwischen 2001 und 2009 zugenommen, zwischen 2009 und 2015 abgenommen und zwischen 2001 und 2015 zugenommen:  
2001: 103.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 374 Betriebe  
2009: 110.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 386 Betriebe  
2015: 106.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 390 Betriebe.  
Diese Gesamtveränderungen ergeben sich lt Cima u.a. aufgrund der Handelsentwicklung in der Dornbirner Innenstadt:  
2001: 26.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 136 Betriebe  
2009: 26.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 130 Betriebe  
2015: 25.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 131 Betriebe (Cima, Kavo 2016a, S. 74)

Entsprechend der KAVO 2016 befinden sich 529.100 m<sup>2</sup> an Verkaufsflächen in Vorarlberg, davon 106.510 m<sup>2</sup> in der Stadt Dornbirn (20%) vor Feldkirch (54.850 m<sup>2</sup>), Bludenz-Bürs (51.250 m<sup>2</sup>) und Bregenz (49.100 m<sup>2</sup>) (Cima, 2016b, S. 82, 84). Die genannten Gemeinden übernehmen lt einer Einschätzung von Cima gemeinsam mit Rankweil die größte Versorgungsfunktion in Vorarlberg: jene für den (über) regionalen Bedarf (Cima, 2014, S. 49f.).

Die Zahl von 437 Einwohner im 400 m Umkreis (Auskunft der Stadt Dornbirn vom 20.2.2015) unterstützt die Klassifizierung des Standorts als periphere Betriebsgebietslage. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose und der bestehenden Bauflächenreserven wird für die nächsten 10 Jahre keine wesentliche Änderung der Beurteilung erwartet (vgl. Landesstelle für Statistik Vorarlberg, Regionale Bevölkerungsprognose 2009 bis 2050, 2012, S. 41).

Das EKZ Messepark zielt bereits im Bestand nicht vorrangig auf eine Versorgung in der Nähe, sondern setzt ein entsprechend großes Einzugsgebiet voraus. Damit sind die Versorgungsstrukturen in diesem Einzugsgebiet von einer allfälligen EKZ-Erweiterung betroffen.

### Verkehr und Erschließung

Beim EKZ Messepark handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort (L204, Autobahnanschlussstelle, Parkplätze), der ebenfalls günstig mit dem Öffentlichen Verkehr erreichbar ist. Entlang der L204 im Norden und der Messestraße im Osten führen Landesradrouten.

Aus Sicht der Raumplanung ist das hochrangige Straßennetz im Bereich der Autobahnanschlussstelle Dornbirn-Süd bereits jetzt stark konstant belastet und stößt – insbesondere an Spitzentagen - an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Dies ist auch entlang der L204 im Dornbirner und Lustenauer Siedlungsgebiet feststellbar. Wesentliche Auswirkungen werden durch die Erweiterung auf das bestehende Straßennetz erwartet. Darüber hinaus werden nicht nur Auswirkungen auf den Standort bzw. die nähere Umgebung, sondern auch auf die Region erwartet.

Die landesweite Erhebung der Bedienungsqualität und Erschließungsgüte im öffentlichen Verkehr ermittelt zum Stichtag 1.6.2016 (6 bis 20 Uhr) u.a. die Haltestellenkategorie. Dieser Indikator berücksichtigt die „höchste“ Verkehrsmittelkategorie (hier Bus) und das mittlere Kursintervall. Die Haltestellen Messekreuzung, Messepark und Messengelände entsprechen den Haltestellenkategorien III bis IV und sind damit Bushaltestellen im dicht bzw. dichter besiedelten Siedlungsgebiet des Rheintals mit einem durchschnittlichen Kursintervall über alle Busse zwischen 5 bis unter 20 Minuten (Metron, 2017).

Die nächste Bus-Haltestelle ist lt. Amtsbericht der Stadt Dornbirn innerhalb 500 m erreichbar. Die Stadtbusse 1, 5 und 8 sowie die Landbusse 50 und 52 bedienen den Standort von Montag bis Freitag in einem 30-Minuten-Takt (Ausnahme Stadtbuslinie 1: 15-Minuten-Takt) und am Samstag im 60-Minuten-Takt (Ausnahme Stadtbuslinie 1: 30-Minuten-Takt). Eine höherrangige Zug-Anbindung im fußläufigen Einzugsgebiet besteht nicht.

Derzeit bestehen 1.383 Stellplätze (Amt der Vorarlberger Landesregierung, UVP-Feststellungsbescheid zur Änderung/Erweiterung des Einkaufszentrums Messepark, Zahl IV-415.94-44 vom 15.9.2015).

#### Bodenverbrauch, Standortkonkurrenz

Der Standort umfasst die GST-NRN 1940/1 und 1940/2 mit einer Fläche von rd. 4,05 ha. Diese Grundstücke werden bereits jetzt vom EKZ Messepark genutzt. Mit der Verkaufsflächenerweiterung geht keine Ausdehnung der Grundfläche des Standorts EKZ Messepark einher. Stattdessen soll ein langjährig als EKZ genutzter Standort intensiver genutzt und weiterhin für Handelszwecke – sowie weitere Zwecke – genutzt werden. Eine Inanspruchnahme neuer Flächen woanders, z.B. an noch nicht als Baufläche gewidmeten Standorten oder an / außerhalb des Siedlungsrandes kann damit hintangehalten werden.

Durch die geplante Intensivierung der Handelsnutzung erfolgt aufgrund der bestehenden Handelsnutzung keine Standortkonkurrenzierung anderer betrieblicher Nutzung an diesem sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossenen Standort in der äußeren Gewerbezone BB Messe.

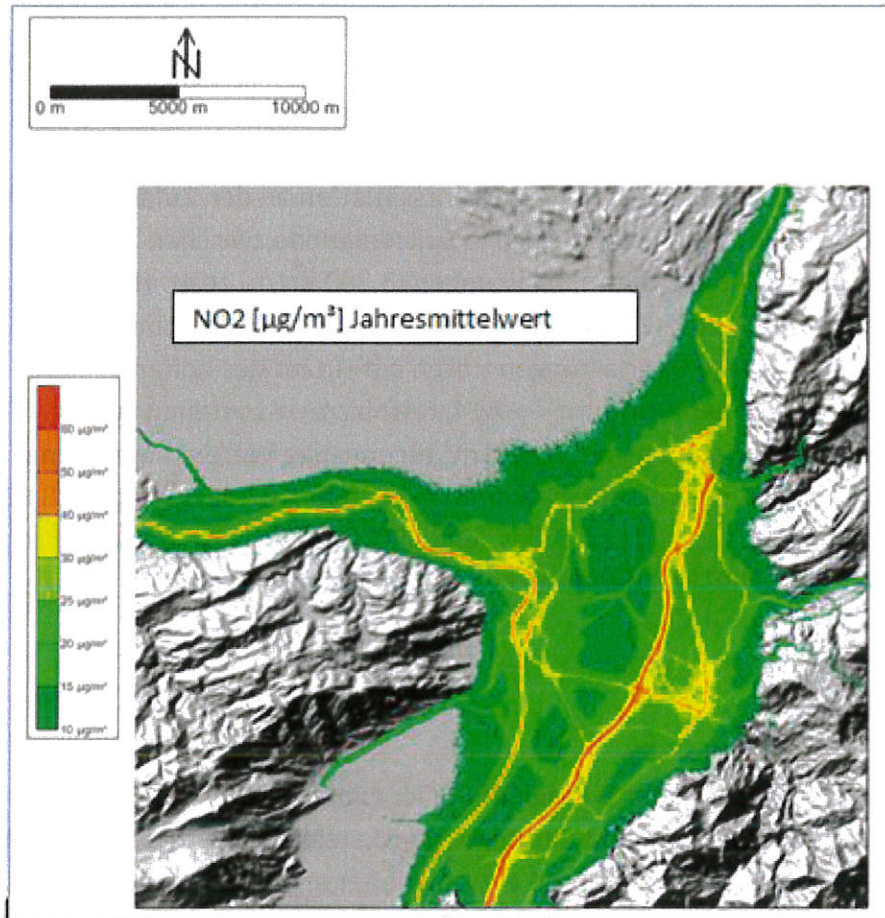
Der Gebäudebestand ist mehrgeschossig, die Parkierung erfolgt teilweise in einer Hochgarage.

## **2. Aus verkehrsplanerischer Sicht**

Die Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (Vla) führte in ihrer verkehrsplanerischer Stellungnahme vom 3.3.2017 aus, dass die derzeitige Verkehrssituation an den Zufahrtstraßen zum Messepark während der maßgeblichen werktäglichen Spitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr, am Kreisverkehr östlich der A 14 die größten Belastungen (3.300 Kfz/h) zeigt. Hievon betroffen sind die Zufahrten Rampe A 14, L 204 von Dornbirn und Lustenau. Es kommt hier regelmäßig zu Stauerscheinungen. Diese Überlastungen treten auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf den Relationen Dornbirn <-> A14, Dornbirn <-> Lustenau auf. Die derzeitige rechtlich gültige EKZ-Widmung von 17.500 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hiervon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel verursacht ein Verkehrsaufkommen nach RVS 02.01.13 von ca. 8.600 Kfz-Fahrten pro Werktag. In der Spitzenstunde sind dies rund 650 Kfz jeweils zu- und abfahrend. Es wird angenommen, dass 2/3 (ca. 430 Kfz) der Besucher über den Kreisverkehr Ost zu- bzw. abfahren.

## **3. Aus lufthygienischer Sicht**

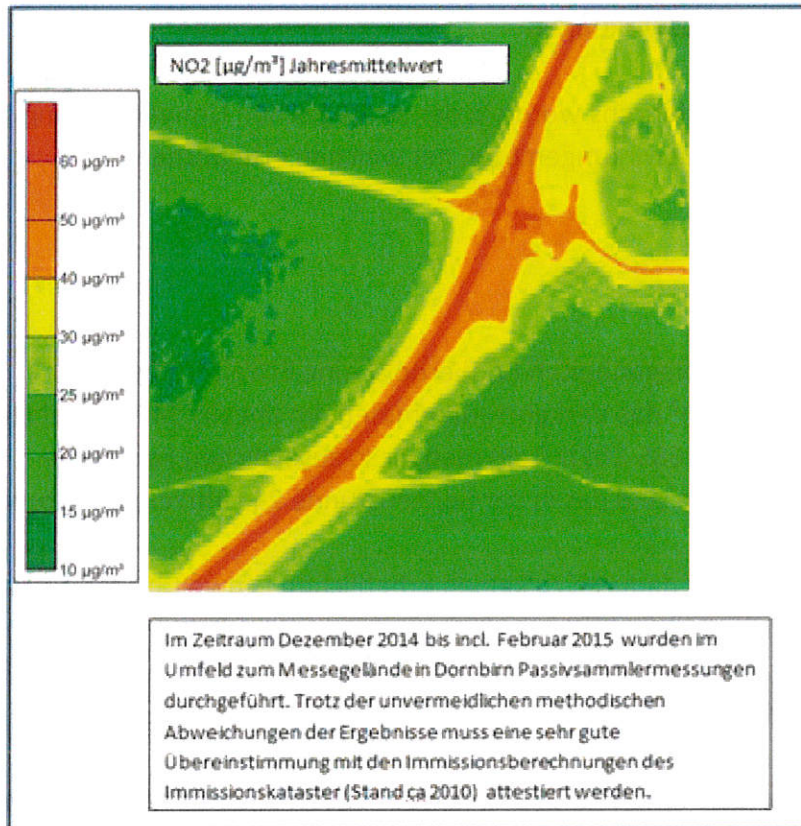
Der lufthygienische Amtssachverständige führte in seiner Stellungnahme vom 20.1.2017 aus, dass die bestehende Immissionssituation anhand des Immissionskatasters, welcher von der TU Graz erstellt wurde, ermittelt werden kann. Aufgrund verschiedener ergänzender Messungen (Passivsammlermessungen) im Umfeld zum Messegelände Dornbirn (welche im Jahr 2013/2014 im Winter durchgeführt wurden) ergibt sich, dass diese Basis-Informationen des Immissionskatasters nach wie vor als prinzipiell gültig einzustufen sind.



Das in Rede stehende Umfeld zum Bereich EKZ Messepark weist neben dem EKZ Messepark weitere, verkehrserregende bzw. verkehrsentensive Anlagen auf. Das sind neben einem CC-Großmarkt, einem Möbelhaus und einem Baumarkt insbesondere auch das Messegelände. Diese Anlagen prägen zusätzlich zur vorbeiführenden Rheintalautobahn A14 und der L204 das Verkehrsgeschehen. Die Planung zur Anschlussstelle Rheintal-Mitte verfolgt zwar das Ziel der Entlastung des Ortskernes von Dornbirn, wird jedoch weitere Verkehrsströme ins Untersuchungsgebiet einbringen.

#### Ausgangssituation

Der erwähnte Auszug aus dem Kataster mit den grafischen Darstellungen zu Immissionsbelastungen lässt die Schlussfolgerung zu, dass derzeit grenzwertrelevante, d. h. in Höhe der zulässigen Grenzwerte anzusetzende, großräumige Immissionsbelastungen, im Untersuchungsgebiet (Umfeld zum Messepark mit den obgenannten Straßenzügen und weiteren verkehrserregenden Anlagen) anzusetzen sind. Inwieweit tatsächlich Grenzwertüberschreitungen eingetreten sind bzw. diese zu erwarten sind, kann anhand dieser Unterlagen nicht abschließend und rechtssicher beurteilt werden. Diese grundsätzlich höhere Immissionsbelastung ist jedoch Anlass, entsprechende ergänzende Maßnahmen zu prüfen, die bei Erlassung dieses Landesraumplanes nach Möglichkeit umzusetzen sind. Aus Sicht der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes sind derartige Maßnahmenplanungen als notwendig einzustufen.



#### 4. Aus lärmtechnischer Sicht

Der lärmtechnische Amtssachverständige hielt in seiner Stellungnahme vom 11.5.2017 fest, dass sich der derzeitige Umweltzustand in Bezug auf Lärm hauptsächlich aus den bereits genehmigten Betriebsanlagenteilen auf den in Rede stehenden Grundstücken ergibt.

Das Lärmbild ist gekennzeichnet durch Emissionen von den Parkflächen des bestehenden EKZ Messepark und den umgebenden Straßenzügen.

Wenn der Landesraumplan nicht erlassen würde, ist davon auszugehen, dass sich voraussichtlich der Umweltzustand in Bezug auf Lärm mit der stetigen Verkehrszunahme des Individualverkehrs ändern würde. In Zahlen ausgedrückt würde z.B. eine Verdoppelung der Verkehrszahlen eine Zunahme der Verkehrslärmemissionen von 3 dB bedeuten.

Hauptsächlich ausschlaggebend für eine Veränderung der Umwelteinwirkungen in Bezug auf Lärm sind die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsströme.

Nach dem Gutachten der Ingenieurbüro Köll ZT GmbH wird in der Werktagsspitzenstunde mit einer Zunahme des durch das EKZ induzierten Verkehrs von knapp 20 % zu rechnen sein, was einer Erhöhung um kleiner 1 dB gleich kommt.

## **C) Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des EKZ-Landesraumplan-Verfahrens wurde in der strategischen Umweltprüfung untersucht, ob mit erheblichen Umweltauswirkungen bzw. mit welchen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist:

### **1. Aus verkehrsplanerischer Sicht**

Laut der Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (Vla) erhöht eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 1.500 m<sup>2</sup> auf 19.000 m<sup>2</sup> das Verkehrsaufkommen um jeweils 440 Kfz-Fahrten auf 9.040 werktäglich bzw. um 35 Kfz auf 685 Kfz/h. Teilt man diese zusätzlichen Fahrzeuge wieder zu 2/3 dem Kreisverkehr Ost zu, so sind das in der Spitzenstunde 24 Fahrzeuge zu- bzw. abfahrend zusätzlich.

Die Abteilung Vla geht davon aus, dass es dadurch zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

### **2. Stellungnahme der Abt. Straßenbau**

Die Abt. Straßenbau teilte mit Schreiben vom 17.3.2017 mit, dass davon ausgegangen werden kann, dass es durch die zusätzlichen 24 Fahrzeuge zu keiner erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituation kommt.

### **3. Aus lufthygienischer Sicht**

*Anmerkung der Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa):* Der lufthygienische Amtssachverständige ging bei seiner Stellungnahme vom 20.1.2017 irrtümlich von einer Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> anstatt von 19.000 m<sup>2</sup> aus. Bei 20.000 m<sup>2</sup> wäre mit einer Erhöhung von 9.300 Kfz-Fahren werktäglich zu rechnen, bei einer Verkaufsfläche von 19.000 mit einer Erhöhung von 9.040 Kfz-Fahrten.

Der lufthygienische Amtssachverständige führte in seiner Stellungnahme aus, dass zur Bewertung dieser möglichen Auswirkungen durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen methodisch eine Screening-Abschätzung gewählt wurde. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen zur Immissionsbelastung sowie unter Heranziehung der im verkehrstechnischen Gutachten des Büro Köll genannten Verkehrsströme (es werden Mittelwerte angesetzt) kann eine orientierende Bewertung hinsichtlich lufthygienischer Auswirkungen erfolgen. Bei dieser Bewertung der lufthygienischen Auswirkungen wird insbesondere auf den kritischen Parameter Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> Bezug genommen. Diese Emissionen werden in überwiegendem Ausmaß durch Verkehrsabgase verursacht und ist die gesamte Immissionsbelastung in überwiegendem Maß durch Verkehr geprägt.

Die zusätzlichen Schadstoffemissionen durch erweiterte Stauerscheinungen werden ebenfalls in Betracht gezogen, wobei die hier angesetzten Stauzeiten auf Schätzungen beruhen und

Grundlagentenerfahrungen des Sachverständigen bei Befahren dieses Abschnittes miteinfließen. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit in 10 % der Tagesstunden Stauerscheinungen im Bereich der L204 und der angrenzenden zuführenden Streckenabschnitte eintreten; Stauerscheinungen auf der A14 werden demgegenüber als vernachlässigbar angenommen. Die zusätzlichen Stauerscheinungen werden aufgrund der vorliegenden Informationen dahingehend bewertet, dass eine Stauzeitenerhöhung bzw. eine Verlängerung der Staulänge um ca. 50 % eintreten wird. Gegenüber dichtem, gesättigtem Verkehrsaufkommen tritt bei Stop-and-Go-Fahrbedingungen (im Gutachten des Büro Köll als „Level of Service“ der Kategorie F bezeichnet) eine Emissionserhöhung um den Faktor 1,6 ein.

Die Verkehrszahlen der A14 und der L204 wurden aus den Angaben des Büro Köll abgeleitet. Die Fahrbewegungen, die dem Messepark zurechenbar sind (Bestand und Neu) werden der Stellungnahme der Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (Vla) entnommen. Weiters wird angenommen, dass in den anderen untergeordneten Zufahrtsstrecken und Straßenabschnitten ein Verkehrsaufkommen von 10.000 Fahrzeugen pro Tag besteht. Der durchschnittliche Lkw-Anteil wird mit 10 % angesetzt (ausgenommen Verkehr Messepark, hier wird der Lkw-Anteil als vernachlässigbar eingestuft).

Auf Basis dieser Annahmen ist aus Sicht des lufthygienischen Sachverständigen eine näherungsweise gültige Abschätzung der Auswirkung bei Erlassung eines Raumplanes - wie beantragt - möglich. Auf die nachstehende Tabelle wird verwiesen.

Die Hintergrundbelastung wird anhand des o. g. Immissionskatasters mit  $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid  $\text{NO}_2$ ) angesetzt; der Jahresmittelwert im Bereich Messekreuzung/Messepark bei  $\text{NO}_2$  wird mit derzeit bei  $37,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  angesetzt (Mittelwert des IG-L-Immissionsgrenzwertes und des EU-RL-Immissionsgrenzwertes).

Das zurechenbare Verkehrsaufkommen verursacht somit eine Immissionsbelastung von rund  $17,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Jahresmittelwert  $\text{NO}_2$ ). Wie bereits erwähnt, soll hierdurch keine Grenzwertüberschreitung rechtswirksam prognostiziert werden. Diese Abschätzungen dienen einzig der Herleitung einer Wirkungsbetrachtung des vorliegenden Antrages.

Die Berechnungen (rechnerische Schätzung) ist in der beiliegenden Tabelle dargestellt und ergibt sich zusammenfassend folgendes Ergebnis: Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (werktäglicher Verkehr 9300 Kfz statt wie bisher 8600 Kfz) und der damit verbundenen Verschlechterung des Level of Service (zusätzliche Stauerscheinungen) ist eine zusätzliche Immissionsbelastung im Bereich von gerundet  $1.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Jahresmittelwert  $\text{NO}_2$ ) anzunehmen. Aufgrund der Unsicherheiten der Annahmen und der hier gewählten Methodik ist eine Schwankungsbreite von schätzungsweise +/- 100 % als möglich einzustufen.

## Berechnung der Emissionseinheiten und der Immissions-Zusatzbelastung

Daten aus Projektunterlagen, Schätzungen

IST	DTV	Anteil LKW	Emissionsfaktor Verhältnis PKW / LKW	Einfluss Staulänge & - häufigkeit	Emissionserhöhung durch LOS F (Stop-&-Go)	Emissions-einheiten Verkehr "normal"	(zusätzliche)	
							Emissions-einheiten LOS F	Emissions-einheiten Summe
A14	53.000	10%	5	5%	1,6	74.200	5.936	80.136
L204	25.500	10%	5	10%	1,6	35.700	5.712	41.412
umliegende								
Straßenzüge	10.000	10%	5	10%	1,6	14.000	2.240	16.240
Messepark	8.600	0%	5	10%	1,6	8.600	1.376	9.976
<b>Summe Emissionseinheiten Bestand</b>								<b>147.764</b>

Zunahme Stauhäufigkeit um X (%)

50%

NEU	DTV	Anteil LKW	Emissionsfaktor Verhältnis PKW / LKW	Einfluss Staulänge & - häufigkeit	Emissionserhöhung durch LOS F (Stop-&-Go)	Emissions-einheiten Verkehr "normal"	(zusätzliche)	
							Emissions-einheiten LOS F	Emissions-einheiten Summe
A14	53.000	10%	5	8%	1,6	74.200	8.904	83.104
L204	25.550	10%	5	15%	1,6	35.770	8.585	44.355
umliegende								
Straßenzüge	10.000	10%	5	15%	1,6	14.000	3.360	17.360
Messepark	9.300	0%	5	15%	1,6	9.300	2.232	11.532
<b>Summe Emissionseinheiten neu</b>								<b>156.351</b>

NO<sub>2</sub> Stickstoffdioxid Immissionen Jahresmittelwert (JMW)

Immissionsbelastung \*) 37,5 µg/m<sup>3</sup>

Hintergrundbelastung \*) 15 µg/m<sup>3</sup>

Verkehrs-induzierte Belastung 22,5 µg/m<sup>3</sup>

\*) aus Immissionskataster / Passivsammlermessungen abgeschätzt

Immissionsfolgen-Abschätzung (JMW NO<sub>2</sub>)

Emissionseinheiten verursachen Immissionsbelastung

147.764 22,50 µg/m<sup>3</sup>

156.351 23,81 µg/m<sup>3</sup>

Schlussfolgerung

durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei Änderung / Erlassung eines neuen Landesraumplanes wie gemäß Antrag ist mit folgender Erhöhung der Immissionsbelastung zu rechnen (Abweichung geschätzt +/- 100%)

**1,31 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> Stickstoffdioxid Immissionen Jahresmittelwert (JMW)**

**4% (%) entspricht x % des IG-L Grenzwertes von 35 µg/m<sup>3</sup>**

Einordnung dieser Immissionsbelastung

Immissionserhöhungen im Ausmaß von unter 0,9 µg/m<sup>3</sup> sind im Allgemeinen als irrelevant im Sinne einschlägiger rechtlicher Kriterien zum IGL (Immissionsschutzgesetz Luft) einzustufen. Aufgrund der hier vorgenommenen Abschätzung kann davon ausgegangen werden, dass keine



lediglich irrelevante Erhöhung der Immissionsbelastung eintreten wird. Eine zusätzliche Schadstoffbelastung im Bereich von gerundet  $1.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Jahresmittelwert  $\text{NO}_2$ ) ist als relevante Erhöhung i. S. des IG-L einzustufen, wird jedoch als noch zulässige und tolerierbare Immissionszunahme bewertet. Insgesamt erscheint somit die Erlassung eines Landesraumplanes auf Basis der Sachverhaltsdarstellung im Gutachten der Abteilung VIa als noch vertretbar, wenn ein entsprechendes Maßnahmenkonzept begleitend erstellt wird.

#### **4. Aus lärmtechnischer Sicht**

Der lärmtechnische Amtssachverständige führte in seiner Stellungnahme vom 11.5.2017 aus, dass die Erhöhung um kleiner 1 dB als unerheblich angesehen werden kann.

#### **5. Aus medizinischer Sicht**

Die medizinische Amtssachverständige führte in ihrer Stellungnahme vom 30.5.2017 aus, dass aufgrund des vorliegenden lärmtechnischen Gutachtens aus medizinischer Sicht keine Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind.

Aus der Stellungnahme des lufthygienischen Sachverständigen geht hervor, dass die zu erwartende Erhöhung der Schadstoffbelastung zwar relevant ist, im Sinne des IG-L jedoch noch als zulässig bzw. tolerabel bewertet wird. Der im IG-L festgelegte Grenzwert für den kritischen Parameter Stickstoffdioxid  $\text{NO}_2$  in der Höhe von  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird nicht erreicht. Es wird allerdings auch ausgeführt, dass die Erlassung eines geänderten Raumplanes auf Basis der Sachverhaltsdarstellung im Gutachten der Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) als noch vertretbar angesehen wird, wenn ein entsprechendes Maßnahmenkonzept begleitend erstellt wird.

Nachdem alle Grenzwerte eingehalten bzw. nicht überschritten werden, kann aus medizinischer Sicht kein Einwand erhoben werden.

#### **6. Aus raumplanungsfachlicher Sicht**

Der raumplanungsfachliche Amtssachverständige teilte ergänzend zu seiner Stellungnahme vom 24.7.2017 (siehe Punkt III.) mit, dass durch die zur prüfende EKZ-Erweiterung mit einer Gesamtverkaufsfläche von  $19.000 \text{ m}^2$  für sonstige Waren, hievon max.  $3.000 \text{ m}^2$  für Lebensmittel keine erheblichen Umweltauswirkungen aus Sicht der Raumplanung erwartet werden.

## D) Maßnahmen

### 1. Stellungnahme der Abt. Straßenbau

Die Abt. Straßenbau hielt in ihrer Stellungnahme vom 17.3.2017 fest, dass sie in Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen und neuen Verkehrsführungen für die Erweiterung des Messeparks auf 19.000 m<sup>2</sup> ein aktuelles verkehrstechnisches Gutachten benötigt. Dabei sind die Verkehrsführungen durch die Erweiterung Messepark in Zusammenhang mit der geplanten neuen AST Rheintal Mitte zu berücksichtigen. Weiters sind gemeinsam mit der Erweiterung Messepark mit allen Beteiligten abgestimmte Maßnahmen für den Kreisverkehr Ost und die Messekreuzung zu überlegen, damit die Überlastungen beim Kreisverkehr Ost in der Abendspitzenstunde minimiert werden.

### 2. Aus lufthygienischer Sicht

Der lufthygienische Amtssachverständige führte in seiner Stellungnahme vom 20.1.2017 aus, dass aufgrund der insgesamt hohen vorherrschenden Belastung (geprägt durch das gesamte Verkehrsgeschehen und der Hintergrundbelastung im Abschnitt des Rheintals zwischen Dornbirn und Lustenau bzw. Hohenems und Anschlussstelle Nord der A14) eine begleitende Maßnahmenplanung bzw. Maßnahmenkonzepterstellung unabdingbar erscheint (*Anmerkung:* Wie bereits ausgeführt, ging der lufthygienische Amtssachverständige bei seiner Stellungnahme vom 20.1.2017 irrtümlich von einer Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> anstatt von 19.000 m<sup>2</sup> aus. Der lufthygienische Amtssachverständige teilte der Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa) mit, dass er das Maßnahmenkonzept auch bei einer Verkaufsfläche von 19.000 m<sup>2</sup> für notwendig erachtet).

#### Maßnahmenkonzept - beispielhafter Themenaufriß

- Ausbau des ÖPNV mit Erhöhung der Attraktivität des Zugangs zum Messepark bzw. Messeareals und der umliegenden Fachmärkte bzw. Geschäfte mit dem System des ÖPNV,
- weiterer Ausbau der Linien mit Verdichtung der Taktfrequenzen und Prüfung des Einsatzes von Gelenksbussen,
- zusätzliche Busspuren und grundsätzliche Bevorzugung des Busverkehrs im betroffenen Gebiet,
- Optimierung des Verkehrsablaufes im Umfeld zur Messe/Messepark und der Autobahn,
- Prüfung einer Parkraumbewirtschaftung wie in der Stellungnahme der Stadt Dornbirn erwähnt bzw. gefordert,
- Prüfung eines Tempolimits von Tempo 100 im Bereich des entsprechenden Abschnittes auf der A14, u. U. begleitend mit einem Lkw-Überholverbot,
- logistische Optimierung des Lkw-Lieferverkehrs für den Messepark und der übrigen Geschäfte im Umfeld zum Messepark; Einsatz alternativer Antriebskonzepte oder ausschließlicher Einsatz von modernsten LKW Fahrzeugen und
- Erstellung von Mobilitätsmanagementkonzepten.

### **3. Aus medizinischer Sicht**

Die medizinische Amtssachverständige führte in ihrer Stellungnahme vom 30.5.2017 aus, dass das geforderte begleitende Maßnahmenkonzept des lufthygienischen Amtssachverständigen unbedingt zu unterstützen ist. Bei der bereits hohen vorherrschenden Belastung wird jede Maßnahme, die dazu beiträgt, zusätzliche Schadstoffbelastungen (auch unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte) zu minimieren, begrüßt, weil dadurch klarerweise auch das Risiko weiterer negativer Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung reduziert wird.

### **E) Alternativen**

Im gegenständlichen Fall ist beabsichtigt, einen projektspezifischen Landesraumplan zu erlassen. Beim EKZ Messepark handelt es sich um ein bestehendes EKZ, das erweitert werden soll. Aus diesem Grund wurden andere Standorte nicht näher geprüft. Allerdings wurde neben der Nullvariante auch untersucht, ob ein Landesraumplan erlassen werden könnte, der die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß an Verkaufsflächen von 20.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hiervon maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt.

#### **1. Nullvariante**

Wenn der beabsichtigte Landesraumplan nicht erlassen werden würde, dürfte die Gemeinde die derzeit in der EKZ-Widmung festgelegte Verkaufsfläche von 17.500 m<sup>2</sup>, davon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, nicht erhöhen.

Hinsichtlich der derzeit aufgrund der festgelegten Verkaufsfläche von 17.500 m<sup>2</sup> bestehenden Umweltauswirkungen wird auf die Ausführungen in Punkt II. verwiesen.

#### **2. Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup>**

Aufgrund der Anregung der Stadt Dornbirn, einen Landesraumplan zu erlassen, der eine Widmung eines Einkaufszentrums für 20.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hiervon maximal 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, zulässt, wurden zunächst der raumplanungsfachliche Amtssachverständige und die Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) ersucht, eine Stellungnahme abzugeben, ob eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 19.000 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 m<sup>2</sup> realisiert werden könnte.

Die Abt. VIa führte in ihrer Stellungnahme vom 5.8.2016 aus verkehrsplanerischer Sicht aus, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 2.500 m<sup>2</sup> auf 20.000 m<sup>2</sup> das Verkehrsaufkommen um jeweils um 720 Kfz-Fahrten auf 9.300 werktäglich bzw. um 55 Kfz auf 705 Kfz/h erhöht. Die Abt.

Via kam zum Schluss, dass eine Erweiterung um 2.500 m<sup>2</sup> noch vertretbar erscheint. Es muss aber in der Spitzenstunde mit Überlastungen gerechnet werden.

Der raumplanerische Amtssachverständige kam in seiner Stellungnahme vom 2.11.2016 zum Schluss, dass aus raumplanungsfachlicher Sicht davon auszugehen ist, dass jedenfalls eine Erweiterung lt Prüfvariante 2 (20.000 m<sup>2</sup>) als problematisch zu beurteilen ist und im Widerspruch zu den konkretisierten raumplanungsfachlichen Zielsystemen „Einkaufszentren – Ziele der Raumplanung“ sowie „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte“ steht. Die Prüfvariante 1 (19.000 m<sup>2</sup>) ist nach Einschätzung der Cima aus handelswissenschaftlicher Sicht allenfalls noch vertretbar.

Aufgrund der eingelangten raumplanungsfachlichen Stellungnahme erschien es fachlich (nur) vertretbar, einen Landesraumplan für ein Einkaufszentrum Messepark in Dornbirn mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 19.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hievon maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, vorzusehen. Eine umfangreiche Umweltprüfung im Hinblick auf eine Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wurde daher (zunächst) als nicht zweckmäßig angesehen.

Im Zuge des nun durchgeführten Verfahrens hat sich diese Ansicht bestätigt, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> aus raumplanungsrechtlicher Sicht als problematisch einzustufen ist. Weiters wurde in der strategischen Umweltprüfung festgestellt, dass bei einer Verkaufsfläche von 19.000 m<sup>2</sup> mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Aus diesen Gründen konnte daher eine umfangreiche Umweltprüfung im Hinblick auf eine Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterbleiben.

## **F) 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.

Im Zusammenhang mit dem vom lufthygienischen Amtssachverständigen vorgeschlagenen lufthygienischen Maßnahmenkonzept wird ein lufthygienisches Monitoring empfohlen.

## **G) 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: 17.500 m<sup>2</sup>, davon max. 3.000 m<sup>2</sup> 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 19.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon maximal 3.000 m<sup>2</sup> 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.

Um negative Umweltauswirkungen zu verringern, ist die vom lufthygienischen Amtssachverständigen geforderte Maßnahmenplanung bzw. Maßnahmenkonzepterstellung zu erstellen.

## **III. Raumplanungsfachliche Beurteilung**

Der raumplanerische Amtssachverständige hielt in seinem Gutachten vom 24.7.2017 Folgendes fest:

Aufgrund der Lage des EKZ Messepark außerhalb der Innenstadt sowie der EKZ-Eignungszone sowie aufgrund der peripheren Lage am Siedlungsrand sind grundsätzlich restriktivere raumplanerische Maßstäbe heranzuziehen. Dies betrifft insbesondere Verkaufsflächen für die Warengruppe sonstige Waren (zentrenrelevante Waren).

### **a) Räumliche Zielsetzungen des Landes**

#### Raumplanungsgesetz

Bezüglich des Raumplanungsziels „haushälterischer Umgang mit Grund und Boden“ (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG) ist Folgendes festzuhalten:

- In quantitativer Hinsicht bedeutet ggst. EKZ-Erweiterung eine Nutzungsintensivierung entsprechend eines geäußerten Bedarfs an einem bereits zu diesem Zweck genutzten Standort. Damit kann eine Inanspruchnahme von Bauflächen woanders eingedämmt werden.
- Diese Nutzungsverdichtung erfolgt jedoch außerhalb der Innenstadt an einem peripheren Standort. Ein Siedlungsbezug oder eine Wohnstandortnähe liegen nur untergeordnet vor.
- Die Erweiterung des EKZ Messepark entspricht dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden in Bezug auf den quantitativen Aspekt. Eine räumliche Zuordnung an die angestrebte

Siedlungsstruktur besteht nicht.

Betreffend des Raumplanungsziels, wonach räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, entgegenzuwirken ist (§ 2 Abs. 3 lit j RPG) wird Folgendes festgehalten:

- Das EKZ Messepark besteht bereits. Die angestrebte Erweiterung intensiviert diese Standortnutzung und hat eine Zunahme des Verkehrs zur Folge.
- Die Bedienungsqualität und Erschließungsgüte im Öffentlichen Verkehr ist bezogen auf das EKZ Messepark hoch: Haltestellen-Kategorien zwischen III und IV sowie unter Berücksichtigung der Distanz zur Haltestelle eine ÖV-Erschließungsgüte überwiegend der Kategorie „B“ (Metron, 2017).
- Der bestehende sowie der zusätzliche Verkehr sollten idealerweise mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Rad oder zu Fuß erfolgen. Hierzu werden Anstrengungen seitens der Stadt Dornbirn sowie des Landes unternommen.
- Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems (z.B. Autobahnanschlussstelle Dornbirn Süd, Landesstraßennetz) sicherzustellen. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.

#### Konkretisierte Ziele der Raumplanung betreffend EKZ

Im Zusammenhang mit dem Beschluss der Landesregierung am 19.12.1995 „Einkaufszentren – Ziele der Raumplanung“ ist Folgendes festzuhalten:

- Das EKZ Messepark ist mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m<sup>2</sup> bereits heute das größte Einkaufszentrum im gesamten Landesgebiet. Kein anderes der restlichen 138 EKZ ist größer (Stand 1.1.2016). Es wurde in dieser Größe mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 17.500 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel zugelassen / gewidmet.

*Anmerkung:* Die nächstkleineren EKZ sind das (noch nicht realisierte) EKZ Seestadt in Bregenz (maximale Gesamtverkaufsfläche von 17.100 m<sup>2</sup>, davon max. 3.000 m<sup>2</sup> für sog. autoaffine Waren, davon max. 14.100 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hievon max. 1.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel) und das EKZ Zimbapark in Bürs (maximale Gesamtverkaufsfläche 11.946 m<sup>2</sup>, davon höchstens 7.794 m<sup>2</sup> für sonstige Waren und hievon max. 2.968 m<sup>2</sup> für Lebensmittel). Die nächstgrößeren EKZ sind EKZ mit (überwiegend) Verkaufsflächen für sog. autoaffine Waren.

- Gleichzeitig ist es aufgrund der Warengruppenfestlegung dieser maximalen 17.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren das größte EKZ bezogen auf die Verkaufsfläche für sonstige Waren (zentrumsrelevante Waren).

*Anmerkung:* Das EKZ Messepark hat im Bestand eine um +3.400 m<sup>2</sup> (rd. +24 %) größere gewidmete Verkaufsfläche für sonstige Waren als das zweitgrößte gewidmete (jedoch nicht realisierte) EKZ Seestadt bzw. eine um +9.706 m<sup>2</sup> (rd. +125 %) größere Verkaufsfläche für sonstige Waren als das drittgrößte gewidmete EKZ Zimbapark.

- Kritisch werden aus Sicht der Raumplanung in Bezug auf die relevanten Ziele jene EKZ beurteilt, die sonstige Waren außerhalb der Innenstädte, dh der Stadt- und Ortszentren, an

einem peripheren Standort anbieten. Das periphere EKZ Messepark ist insbesondere in Bezug auf diese Kriterien das größte EKZ im Landesgebiet.

- 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 vermehrtem Individualverkehr problematischer.
- Das EKZ Messepark dominiert im Bestand alle anderen EKZ in Bezug auf die max. Verkaufsfläche gesamt sowie betreffend sonstige Waren.
- Die gegenständliche Erweiterung des EKZ Messepark wird in Bezug auf die oben erwähnten Ziele als problematisch gesehen.
- Im Landesvergleich zeigt die Zeitreihenanalyse auf Basis der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchungen der Cima Folgendes:
  - Bis auf Lustenau und Wolfurt Verkaufsflächenzuwächse in den Zentralorten bezogen auf das Jahr 2001.
  - Bezogen auf das Jahr 2009 in allen Zentralorten ausgenommen Lustenau, Dornbirn und Rankweil (Cima, 2016b, S. 49f).

#### Konzept „Ortszentren als Einkaufsschwerpunkt“

Im Zusammenhang mit dem Konzept zur Stärkung der Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte (vgl. Beschluss der Landesregierung am 28.11.2000; Schriftenreihe Raumplanung Vorarlberg, Band 22) ist Folgendes festzuhalten:

- Es liegt keine integrierte oder zentrale Lage des EKZ Messepark in Bezug auf die Innenstadt oder das Stadtteilzentrum Schoren vor.
- Der periphere Standort ist Teil des Betriebsgebiets Messe.
- 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 (z.B. Erweiterung Fußgängerzone in Dornbirn; Zentrumsentwicklung Lustenau und Hohenems).

*Anmerkung:* Betreffend Auswirkungen auf andere Gemeinden / Ortszentren siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel (d) „Handelwissenschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung seitens Cima“ bzw. die entsprechende Stellungnahme der Amtssachverständigen.

- Im Gegensatz zu den Studienausführungen von Standort+Markt (z.B. S. 4182/2) in den Antragsunterlagen der JDL-Leasing GmbH, die von einer moderaten flächenmäßigen Erweiterung (Anmerkung: Bezogen auf die Erweiterung von +4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ausgehen, kann eine solche Erweiterung des EKZ um mehrere Tausend m<sup>2</sup> Verkaufsfläche jedenfalls als nicht mehr moderat bezeichnet werden.
- Die gegenständliche Erweiterung des EKZ Messepark wird in Bezug auf die oben erwähnten Ziele als problematisch gesehen.

### Nachbarschaft

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die neue Handelskonzentration um die Autobahnanschlussstelle Dornbirn Süd noch weitere bestehende oder beabsichtigte Handelsstandorte umfasst, die z.T. ungenutzt / unternutzt sind:

- Entsprechende Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer / Betreiber in Richtung EKZ-Erweiterung oder Warengruppenadaptierung von autoaffinen Waren zu sonstigen Waren sind zu erwarten bzw. medial bekannt. Eine ungesteuerte Entwicklung ist hintanzuhalten.
- Ein Konzept der Stadt Dornbirn zum Umgang mit EKZ-Erweiterungen in diesem Bereich besteht nicht. Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist ein solches Konzept, welches die regionalen Auswirkungen beinhaltet, auch im Falle einer Erweiterung der Verkaufsflächen des EKZ Messepark auf 19.000 m<sup>2</sup> in diesem Bereich erforderlich.

### Regierungsprogramm 2014-2019 „Vorarlberg gemeinsam gestalten“

Die wesentlichen Ziele des aktuellen Programms der Landesregierung 2014 bis 2019 gehen in mehreren Punkten auf die Abstimmung der Siedlungsstruktur und der Versorgungsstruktur ein. Hierzu wird Folgendes festgehalten:

- Das Regierungsprogramm betont die Erhaltung und Stärkung der Siedlungskerne und spricht diesen bei der Entwicklung von Handelsflächen prioritäre Bedeutung zu. Weiters soll die Erweiterung des Verkaufsflächenangebots in Einkaufszentren in peripheren Lagen – insbesondere bei zentrumsrelevanten Waren – restriktiv gehandhabt und auf der Grundlage der Untersuchung über die künftige Entwicklung des Handelsangebots im Ballungsraum unseres Landes erfolgen.
- Die regionalwirtschaftlichen Auswirkungen wurden eigens untersucht (siehe späteres Kapitel).
- Ggst. Erweiterung hat eine Vergrößerung des Verkaufsflächenangebots für sonstige (zentrumsrelevante) Waren in einem EKZ in peripherer Lage zum Inhalt.
- Betreffend des Ziels „Stärkung der Zentren“ (S. 62) wird auf das nachfolgende Kapitel (d) „Handelwissenschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung seitens Cima“ verwiesen.
- In Bezug auf
  - a) eine restriktive Handhabung einer Erweiterung eines Verkaufsflächenangebots in EKZ in peripheren Lagen und
  - b) auf Grundlage der Untersuchung über die künftige Entwicklung des Handelsangebots im Ballungsraum wird auf das besagte Gutachten der Cima zur ggst. Erweiterung verwiesen (Cima, 2016b). Cima kommt zusammengefasst zum Ergebnis, „ [...] auch wenn es noch einige kritische Aspekte für das Erweiterungsszenario [...] gibt, , wird diese Alternative allenfalls empfohlen.“ (Cima, 2016b, S. 98).

*Anmerkung:* Dies bezieht sich auf die zu prüfende EKZ-Erweiterung von maximal 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel.



## **b) Räumliche Zielsetzungen der Region**

Das Leitbild Vision Rheintal konkretisierte 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.

Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

- Als „Neue urbane Zentren (publikumsintensive Großstrukturen)“ wird von Vision Rheintal u.a. der Bereich EKZ Messepark bezeichnet. Im Leitbild ist zu diesen neuen urbanen Zentren festgehalten, dass diese durch eine attraktive und sinnvolle Gestaltung insgesamt einen Betrag zur urbanen Erneuerung und Aufwertung leisten sollen. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass der Ausbau derartiger Standorte eine Schwächung von Stadtzentren zur Folge haben kann. Aus diesem Grund erscheinen solche Konzepte nur dann umsetzbar, wenn es gleichzeitig zu einer Sicherung von Stadtzentren kommt. Als Maßnahme sieht Vision Rheintal eine Konzeptentwicklung für Neue urbane Zentren vor, die eine integrierte, ausgewogene Entwicklung mit Stadt- / Ortszentren gewährleisten (Ziel W7\_2).
- Das Leitbild Vision Rheintal spricht sich gegen neue publikumsintensive Großstrukturen (Einkaufszentren, Großkinos, Discotheken etc.) an und außerhalb von Siedlungsrändern aus (siehe Ziel S3\_3). Beim EKZ Messepark handelt es sich um ein bestehendes EKZ, das erweitert werden soll.
- Die Stadt Dornbirn unternimmt Anstrengungen zur Stärkung ihres Stadtzentrums (z.B. Erweiterung Fußgängerzone, Tiefgarage).

## **c) Räumliche Zielsetzungen der Gemeinde (REK, Flächenwidmungsplan u.dgl.)**

Der Beschluss der Stadt Dornbirn auf Anregung eines EKZ-Landesraumplanes entspricht den Konzepten oder Verordnungen der Stadt (Siedlungsleitbild, Flächenwidmungsplan nach Änderung).

## **d) Handelswissenschaftliche / regionalwirtschaftliche Beurteilung seitens Cima**

Die Cima Beratung + Management GmbH wurde seitens des Landes Vorarlberg beauftragt, eine „Beurteilung der Auswirkungen der beantragten Erst-Erlassung eines EKZ-Landesraumplanes Dornbirn Messepark“ aus handelswissenschaftlicher / regionalwirtschaftlicher Sicht durchzuführen. Im Rahmen dieser Studie waren mehrere Erweiterungsszenarien ausgehend vom Bestand zu prüfen (vgl. Cima, 2016b). Weiters wurde Cima ersucht, Stellung zu den Gegenargumenten / Kritikpunkten der Stellungnahme von Standort und Markt zu beziehen: einseitige Zielsetzung der Analyse, Verwendung überalterter Arbeitsunterlagen, Unklarheiten bei der Ermittlung des Kaufkraftpotenzials, zu gering angesetzter Verkaufsflächenpotenziale und deren nicht nachvollziehbare Zuordnung sowie den seitens Cima erarbeiteten Kriterienkatalog. Cima hat zu diesen Kritikpunkten Stellung genommen und nach Beurteilung der Wirtschaftsabteilung plausibel widerlegt. Diese Beurteilung erscheint schlüssig.

Bei einer Erweiterung des EKZ-Messepark auf maximal 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren, hiervon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel sind lt Cima folgende handelspezifische Auswirkungen zu erwarten:

- Entsprechend der Bewertungen nach dem Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandels-großprojekten und aufgrund der Erweiterung ist eine vertiefte Betrachtung erforderlich.
- Es werden nur geringe Steigerungen der Kaufkrafteigenbindungen erwartet, wahrscheinlicher ist eher eine Stagnation auf hohem Niveau (S. 79).
- Es wird keine Erweiterung des bereits weitläufigen Einzugsgebietes im mittelfristigen Bedarfsbereich (= sonstige Waren) erwartet (S. 80).
- Die Erweiterung des EKZ Messepark könnte zu einer weiteren Schwächung der nahen zentralen Handelsstandorte und hier vor allem der Orts- und Stadtkerne führen (S. 80).
- Die aus der Erweiterung neu zu realisierenden Umsatzpotenziale werden ausschließlich durch Umsatzzumlenkungen bzw. Umsatzabzug aus anderen zentralen Handelsstandorten Vorarlbergs erhalten. Im Modell werden dazu zwei unterschiedliche Flächenleistungen herangezogen:
  - a) Modell a (gegenwärtige EKZ Messepark-Flächenleistung);
  - b) Modell b (österreichischer Durchschnittswert der Flächenleistung vergleichbarer Einkaufs-zentren der SES).
- Auf Basis der gegenwärtigen Flächenleistungen des EKZ-Messeparks wird mit einer Umsatzzumlenkung von 10% aus der Dornbirner Innenstadt sowie von jeweils 8% aus Lustenau und Hohenems zu rechnen sein. Damit wird ein kritischer Schwellenwert erreicht, der speziell die Dornbirner Innenstadt betrifft.

Bei Anwendung des SES-EKZ-Durchschnittswertes werden Umsatzzumlenkungen von 8% für die Dornbirner Innenstadt, sowie von 6% aus Lustenau und von 5% aus Hohenems erwartet.
- Cima geht von einem kritischen Schwellenwert von größer / gleich 10% Umsatzzumlenkung im Bereich „sonstige Waren“, mit der Gefahr städtebaulich kritischer Effekte und einer offenkundigen Strukturschwächung der betroffenen zentralen Handelsstandorte aus (S. 62). Dieser kritische Schwellenwert wird bei der gegenwärtigen Flächenleistung des EKZ-Messepark in Bezug auf die Dornbirner Innenstadt erreicht (S. 63) und auf Lustenau und Hohenems mit 8% sowie Bregenz, Egg und Hard mit 7% knapp unterschritten.

Bei Anwendung des österreichischen SES-EKZ-Durchschnittswertes wird der Schwellenwert knapp unterschritten: Lustenau 6%, Hohenems, Bregenz, Egg und Hard mit jeweils 5%. (S. 66).
- Betreffend die Umsatzverschiebungen aus der Dornbirner Innenstadt zeigt sich, dass der Umsatzanteil, der bereits jetzt stark außerhalb des Kernbereichs umgesetzt wird, sich durch die Erweiterung weiter auf Lagen außerhalb der Innenstadt verschiebt. Bei diesen Warengruppen handelt es sich überwiegend um zentrenrelevante Sortimente, die für die Bedeutung der Innenstadt von hoher Bedeutung sind. Dem City-Handel werden wichtige Umsatzpotenziale entzogen (S. 82).
- Mögliche städtebaulich kritische Auswirkungen:

Cima erwartet, dass die Dornbirner Innenstadt aufgrund ihrer strukturellen Stärke die negativen Effekte, die nahe bzw direkt beim Schwellenwert von 10% Umsatzzumlenkung

liegen, weitestgehend abfedern kann.

Bei anderen weniger starken Handelsstandorten sind die Auswirkungen auf die Strukturverträglichkeit aus handelspezifischer Sicht kritisch zu hinterfragen. (S. 83).

- Zusammengefasst kommt Cima zu folgendem Fazit:

Die Auswirkungen der ggst. Erweiterung auf max. 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beeinträchtigt aus handelswissenschaftlicher Sicht die Dornbirner Innenstadt und weitere Handelsstandorte Vorarlbergs in unterschiedlichem Ausmaß. Bei der ggst. Erweiterung sind noch weitestgehend strukturverträgliche Veränderungen zu erkennen. Auch wenn es noch einige kritische Aspekte für die Erweiterung gibt, wird diese Prüfvariante „maximal 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel“ seitens Cima allenfalls empfohlen (S. 98).

### **Schlussfolgerungen**

Das EKZ Messepark an der Autobahnanschlussstelle Dornbirn-Süd

- ist das größte Vorarlberger EKZ von insgesamt 139 EKZ, bezogen auf die gewidmete maximale Gesamtverkaufsfläche
- sowie ebenfalls bezogen auf die (zentrumsrelevanten) sonstige Waren und
- liegt außerhalb des Stadtzentrums sowie der Dornbirner EKZ-Eignungszone im Betriebsgebiet Messe an einem randlich peripheren Standort.

In diesem Bereich übersteigt die Versorgungsstruktur die angestrebte Siedlungsstruktur. Es handelt sich um ein rechtmäßig bestehendes Einkaufszentrum.

Die Stadt Dornbirn hat die Erlassung eines EKZ-Landesraumplanes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel beantragt. Ausgehend vom Antrag der Stadt Dornbirn erfolgte eine Begutachtung in zwei Stufen. In der ersten Stufe wurden mehrere EKZ-Erweiterungsszenarien grob geprüft mit dem Ergebnis, dass es auf Grund der eingeholten Stellungnahmen und vor dem Hintergrund der geltenden Rechtslage und nach dem Wissensstand fachlich (nur) vertretbar erschien, einen Landesraumplan mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 19.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren vorzusehen (siehe u.a. raumplanungsfachliche Stellungnahme zur Variantenprüfung, 02.11.2016, Zahl VIIa-24.019.20-9//(-36)).

Die ggst. aktuelle zweite (vertiefte) Begutachtung bezieht sich nunmehr ausschließlich auf die zu prüfende EKZ-Erweiterung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 19.000 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, hievon max. 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel. Auf Basis der durchgeführten raumplanungsfachlichen Betrachtung lässt die ggst. zu prüfende Erweiterung des bestehenden EKZ Messepark positive wie negative Auswirkungen erwarten. Entsprechend den für die raumplanungsfachlichen Prüfung heranzuziehenden Beurteilungsgrundlagen und –kriterien wird insbesondere positiv bewertet, dass die Verkaufsflächenerweiterung durch eine Nutzungsintensivierung am bestehenden Standort erfolgt, dass damit ein bestehender Handelsbetrieb in seinem Bestand gesichert wird und dass der Standort verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz (Autobahn, Landesstraße) sowie gut an den Öffentlichen Verkehr angebunden ist.

Negativ zu gewichten ist grundsätzlich, dass die ggst. EKZ-Erweiterung für sonstige Waren am Siedlungsrand erfolgt.

Seitens der Cima wird die Erweiterung auf max. 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus handelswissenschaftlicher / regionalwirtschaftlicher Sicht jedoch als noch vertretbar beurteilt. Cima erwartet, dass insbesondere die Dornbirner Innenstadt aufgrund ihrer strukturellen Stärke die möglichen negativen Effekte größtenteils abfedern kann (Cima, 2016b, S. 97f)

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes kann die ggst. EKZ-Erweiterung auf maximal 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus raumplanungsfachlicher Sicht als noch vertretbar zur Kenntnis genommen werden.

Der raumplanerische Amtssachverständige empfiehlt die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts für die Handelskonzentration im Bereich der Autobahnanschlussstelle Dornbirn Süd. Dabei sind die regionalen Auswirkungen insbesondere auf die Orts- und Stadtkerne zu thematisieren.

Die Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung in Abstimmung mit der Stadt Dornbirn wird im Falle eines Landesraumplans empfohlen. Die maximal festgelegten Verkaufsflächen je Warengruppen müssen überprüfbar sein. Zu diesem Zweck wird im Bauverfahren die Erstellung eines Verkaufsflächenplanes mit Verkaufsflächenstatistik erforderlich sein. Hinsichtlich der verkehrlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen werden auf die gutachterliche Stellungnahmen der Amtssachverständigen verwiesen. Die Zurücknahme der EKZ-Widmung Elektro Rein (EKZ Widmung Nr. 23 im Flächenwidmungsplan) ist raumplanungsfachlich sinnvoll.

#### **IV. Wirtschaftliche Beurteilung**

Die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (Vla) führte in ihrer Stellungnahme vom 24.1.2017 Folgendes aus:

Im Rahmen der seitens der CIMA Beratung und Management GmbH (im Folgenden CIMA genannt) im Februar 2014 erstellten Studie zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau wurden für den Handelsstandort Dornbirn bis 2020 strukturverträgliche zukünftige Entwicklungsflächen für den Einzelhandel zwischen 13.000 und 16.000 m<sup>2</sup> ermittelt. In einer ersten Beurteilung durch CIMA wurde empfohlen, keine weiteren Flächenexpansionen am Messepark anzustreben, sondern eine qualitative Weiterentwicklung vorzunehmen. Im Februar 2015 verfasste das Beratungsunternehmen „Standort und Markt“ vor dem Hintergrund der kontroversen Diskussion zur geplanten Erweiterung des Messeparks im Auftrag der Einkaufszentrum Messepark Verwaltungsgesellschaft m.b.H eine kritische Stellungnahme zum geplanten Ausbau und unterzog die o.g. seitens CIMA erstellte Studie zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau einer kritischen Würdigung.

In der Stellungnahme von „Standort und Markt“ wird die geplante flächenmäßige Erweiterung von Messepark-Verkaufsflächen auf 21.700 m<sup>2</sup> als moderat und strukturverträglich eingestuft. Die Erweiterung des Messeparks wird gemäß Stellungnahme nur gleichrangige Shopping-Ziele tangieren, während Orts- und Stadtzentren kaum betroffen sind. In Bezug auf die im Februar 2014 erstellte CIMA-Studie kritisieren die Gutachter von „Standort und Markt“ insbesondere die „einseitige Zielsetzung der Analyse“, die Verwendung „überalteter Arbeitsunterlagen“, Unklarheiten bei der Ermittlung des Kaufkraftpotenzials, zu gering angesetzte Verkaufsflächenpotenziale und deren nicht nachvollziehbare Zuordnung sowie den seitens CIMA erarbeiteten Kriterienkatalog.

Im Auftrag der Abteilung Raumplanung und Baurecht und der Wirtschaftsabteilung erstellte CIMA im Oktober 2016 ein Gutachten zur Beurteilung der handelspezifischen und regionalwirtschaftlichen Auswirkungen einer Verkaufsflächenerweiterung des Messeparks unter Berücksichtigung folgender Szenarien:

- Szenario 1: höchstzulässige Verkaufsfläche für sonstige Waren 19.000 m<sup>2</sup>, davon maximal für Lebensmittel 3.000 m<sup>2</sup>
- Szenario 2: höchstzulässige Verkaufsfläche für sonstige Waren 20.000 m<sup>2</sup>, davon maximal für Lebensmittel 3.000 m<sup>2</sup>
- Szenario 3: höchstzulässige Verkaufsfläche für sonstige Waren 22.200 m<sup>2</sup>, davon maximal für Lebensmittel 5.000 m<sup>2</sup>

Im Rahmen dieser Beurteilung wurde auch zu sämtlichen Kritikpunkten von „Standort und Markt“ Stellung genommen und seitens CIMA plausibel widerlegt.

Die Wirtschaftsabteilung wurde seitens der Abteilung Raumplanung und Baurecht mit Schreiben vom 14.12.2016 nunmehr ihren Fachbereich betreffend um Stellungnahme zur Erlassung eines Landesraumplans ersucht, der die Widmung eines Einkaufszentrums mit einem Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.000 m<sup>2</sup> für den Verkauf von sonstigen Waren, davon maximal 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklären soll (o.g. Szenario 1).

Grundlage für die Stellungnahme aus wirtschaftlicher Sicht bilden die seitens der Abteilung Raumplanung und Baurecht übermittelten Unterlagen sowie die handelspezifische, gutachterliche Beurteilung durch CIMA.

### Beurteilung

Dornbirn ist ein leistungsstarker Handelsstandort mit einem attraktiven Branchenmix. Das Marktgebiet von Dornbirn umfasst im mittelfristigen Bedarfsbereich (= „sonstige Waren“) gesamt Vorarlberg und Liechtenstein sowie Teile der Schweiz (St. Gallen, Appenzell Innerrhoden und Außerrhoden, etc.) und Deutschlands (Bodenseekreis, Ravensburg, etc.).

Das Kaufkraftvolumen in Dornbirn beträgt für alle einzelhandelsrelevanten Warengruppen 248,6 Millionen Euro (Stand 2015). Davon entfallen 51,8 Millionen Euro auf mittelfristige Warengruppen (= „sonstige Waren“).

Der Einzelhandel von Dornbirn bindet insgesamt 88% der Kaufkraft der Stadtgemeinde. Die Kaufkrafteigenbindung bei „sonstigen Waren“ beträgt 82%. Der Einkaufsraum Dornbirn und der Einkaufsraum Bludenz/Bürs verfügen in Vorarlberg über die höchsten Kaufkrafteigenbindungen aller zentralen Handelsstandorte.

Dornbirn verfügt über Handelsflächen im Ausmaß von 106.150 m<sup>2</sup>, davon entfallen 24 % auf die Dornbirner Innenstadt und 76% auf integrierte und periphere Lage. Die Handelsflächen für „sonstige Waren“ im Ausmaß von rund 34.200 m<sup>2</sup> befinden sich zu 52% in der Dornbirner Innenstadt und zu 48% in integrierter und peripherer Lage.

Der Einzelhandelsumsatz in Dornbirn beläuft sich insgesamt auf rund 403 Millionen Euro. Davon werden rund ein Viertel durch den innerstädtischen Einzelhandel und rund drei Viertel in integrierten und peripheren Lagen erzielt. Der Einzelhandelsumsatz im Bereich „sonstige Waren“ beträgt rund 123,7 Millionen Euro und wird zur Hälfte in der Dornbirner Innenstadt und zur Hälfte in integrierter sowie peripherer Lage generiert.

Das EKZ Messepark liegt in peripherer Lage im Bereich der Autobahnabfahrt Dornbirn Süd der A 14 und ist mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m<sup>2</sup> das größte Einkaufszentrum Vorarlbergs. Gegründet im Jahr 1987 soll das in die Jahre gekommene EKZ nun modernisiert und erweitert werden. Zusätzliche Verkaufsflächen und zusätzliche Flächen für Gastronomie, Entertainment und andere Dienstleistungen sind geplant. Im unmittelbaren Nahbereich zum Messepark befinden sich weitere großflächige Handelsbetriebe (zB Kika, OBI-Baumarkt).

Bei einer Ausweitung des Messeparks auf eine maximale Verkaufsfläche von 19.000 m<sup>2</sup> sind laut gutachterlicher Beurteilung von CIMA folgende handelsspezifischen Auswirkungen zu erwarten:

- Aufgrund der bereits hohen Kaufkrafteigenbindung, die die Leistungskraft des Einkaufsstandorts Dornbirn widerspiegelt, und des dynamischen und stark wachsenden Internethandels wird zukünftig aus der eigenen Bevölkerung kaum mehr zusätzliche Kaufkraft gewonnen werden können. Im Bereich der „sonstigen Waren“ ist bei einer Ausweitung der Verkaufsfläche auf 19.000 m<sup>2</sup> eine nur geringe Steigerung der Kaufkrafteigenbindung in der Höhe von 300.000 Euro zu erwarten. Eher noch kann von einer Stagnation auf hohem Niveau ausgegangen werden.
- Das Einzugsgebiet des Dornbirner Einzelhandels ist bereits weitläufig. Eine Ausweitung des Marktgebiets im Bereich „sonstige Waren“ ist nicht zu erwarten. Die aus der Erweiterung neu zu realisierenden Umsatzpotenziale werden daher überwiegend durch

- Umsatzumlenkungen aus anderen zentralen Handelsstandorten stammen und kann zu einer weiteren Schwächung von nahen Orts- und Stadtzentren führen.
- Bezüglich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen werden seitens CIMA im Berechnungsmodell zwei unterschiedliche Flächenleistungen verwendet: einerseits die gegenwärtige Flächenproduktivität des Messeparks (9.600 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. umgerechnet auf den Nettoumsatz ca. 7.900 Euro pro m<sup>2</sup>) und andererseits ein Durchschnittswert aller vergleichbaren Spar European Shopping Center-Einkaufszentren (ca. 5.800 Euro pro m<sup>2</sup>).
  - Aus den Ergebnissen lässt sich erkennen, dass bei Fortschreibung der Messepark-Flächenleistung mit einer Umsatzumlenkung von 10 % aus der Dornbirner Innenstadt zu rechnen ist, gefolgt von Lustenau und Hohenems mit einer Umsatzumlenkungsquote von jeweils 8%. Bei Anwendung des österreichischen SES-EKZ Durchschnittswerts liegen die Umsatzumlenkungsquoten in Bezug auf die Dornbirner Innenstadt bei 8%, Lustenau 6% und Hohenems 5%.
  - Bei einer Umsatzumlenkung von größer/gleich 10% des am Standort realisierten Einzelhandelsumsatzes im Bereich „sonstige Waren“ besteht die Gefahr einer offenkundigen Strukturschwächung im jeweiligen zentralen Handelsstandort. Bei Fortschreibung der Messepark-Flächenleistung ist der kritische Schwellenwert in Bezug auf die Dornbirner Innenstadt erreicht, bei Anwendung des österreichischen SES-EKZ-Durchschnittswerts wird der kritische Schwellenwert knapp unterschritten.
  - Der Einzelhandelsumsatz für „sonstige Waren“ wird derzeit in Dornbirn zu 50 % in der Dornbirner Innenstadt und zu 50 % in integrierter und peripherer Lage erzielt. Bei Verwendung des gegenwärtigen Messepark-Flächenleistungswerts wird der Umsatzanteil der Dornbirner Innenstadt noch 39% und jener in integrierter und peripherer Lage 61% betragen. Bei Anwendung des österreichischen SES-EKZ-Durchschnittswerts ist mit einer leicht geringeren Verschiebung zu rechnen. Umsatzverschiebungen aus der Dornbirner Innenstadt werden durch Erweiterung der Verkaufsflächen des Messeparks weiter verschärft. Durch zusätzliche Anbieter von „sonstigen Waren“ im Messepark Dornbirn werden die betroffenen innerstädtischen Branchen in der Dornbirner Innenstadt geschwächt. Allerdings wird aus gutachterlicher Sicht erwartet, dass die Dornbirner Innenstadt aufgrund ihrer strukturellen Stärke die negativen Effekte, die nahe bzw. direkt beim Schwellenwert von 10% Umsatzumlenkung liegen, weitestgehend abfedern kann. Bei anderen weniger starken Handelsstandorten im Nahbereich sind die Auswirkungen auf die Strukturverträglichkeit aus handelsspezifischer Sicht kritisch zu hinterfragen.
  - Die Erweiterung des Messeparks wurde gemäß Kriteriensatz zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten geprüft. Aus handelsspezifischer, kaufkraftrelevanter Sicht wird das Erweiterungsprojekt als gering problematisch eingestuft.

### Öffentliches Interesse

Laut österreichischem Shopping-Mall Bericht 2015 besuchten im Jahr 2015 insgesamt 5,1 Millionen Personen das EKZ Messepark aus einem Einzugsgebiet, das über die Landesgrenzen hinausreicht und einen hohen Marktanteil der Kunden innerhalb eines 60 Minuten-

Erreichbarkeits-Radius aufweist. Das EKZ Messepark zählt österreichweit zu den Einkaufszentren mit der höchsten Flächenproduktivität und ist ein wichtiger Arbeitgeber in der Region.

Der Handel beschäftigt in Vorarlberg rund ein Fünftel aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Im Jahr 2015 belief sich die Anzahl der Beschäftigten im Handel auf insgesamt 24.300. Davon entfielen 59 % auf den Einzelhandel (Quelle: KMU Forschung Austria, „Arbeitgeber Handel in Vorarlberg“, Mai 2016).

Im EKZ Messepark sind rund 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Quelle Umwidmungsantrag Dr. Schelling April 2015). Durch die Modernisierung und Erweiterung 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. Es besteht ein großes wirtschaftspolitisches, öffentliches Interesse an der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Aus Sicht der Wirtschaftsabteilung sollte jedoch die genannte Anzahl von 300 zusätzlichen Arbeitsplätzen kritisch hinterfragt und die Herleitung dieser Annahme unter Bezugnahme auf Vollzeitäquivalente konkretisiert werden.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Dornbirn ist ein leistungsstarker Handelsstandort mit einem attraktiven Branchenmix. Der Einzelhandel ist ein wichtiger Arbeitgeber in der Region.

In Vorarlberg bestehen leistungsstarke Handelsagglomerationen außerhalb von Orts- und Stadtzentren. In Dornbirn werden rund ein Viertel des Einzelhandelsumsatzes in der Dornbirner Innenstadt und rund drei Viertel des Einzelhandelsumsatzes in integrierter sowie peripherer Lage realisiert. Im Bereich der „sonstigen Waren“ wird der Einzelhandelsumsatz zur Hälfte in der Dornbirner Innenstadt und zur Hälfte in integrierter sowie peripherer Lage generiert.

Die Erweiterung der Messeparkverkaufsflächen für „sonstige Waren“ auf maximal 19.000 m<sup>2</sup> führt zu einer zusätzlichen Konzentration von Verkaufsflächen in peripherer Lage und zu einer weiteren Orts- und Stadtkernschwächung der Dornbirner Innenstadt und nahe gelegener Handelsstandorte. Zusätzliche innerstädtische Umsatzanteile werden in Richtung peripherer Einkaufslagen verschoben. Aus gutachterlicher Sicht wird jedoch erwartet, dass die Dornbirner Innenstadt aufgrund ihrer strukturellen Stärke die negativen Effekte, die nahe bzw. direkt beim Schwellenwert von 10 % Umsatzumlenkung liegen, weitestgehend abfedern kann. In Bezug auf die nahegelegene Handelsstandorte Hohenems und Lustenau wird aus Sicht der Wirtschaftsabteilung angeregt, die Strukturverträglichkeit bei Vorliegen von Informationen über den im Messepark geplanten Branchenmix vertieft zu prüfen.

Die Überprüfung der Erweiterung des Messeparks gemäß Kriterienstet zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten ergibt aus handelsspezifischer, kaufkraftrelevanter Sicht, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen des Messeparks auf 19.000 m<sup>2</sup> als gering problematisch eingestuft werden kann. Kritisch bewertet werden dahingegen standort- und verkehrsspezifische



Fragestellungen. Diesbezüglich wird auf die Gutachten der jeweiligen Amtssachverständigen (Raumplanung und Verkehrsplanung) verwiesen.

