

A 14 K-920 / 2006 -22

Graz, am 13.12.2006

Dok: 3.10\GR Beschl Teil2

3.10 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002  
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
10. ÄNDERUNG 2006

DI Rogl/Hö

**Beschluss**

über den Änderungspunkt 7 (ECE- Annenstraße)

Der Ausschuss für Stadt-,Verkehrs-  
und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR.....

Zuständigkeit des Gemeinderates  
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG  
in der Fassung LGBl Nr 22/2003

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit  
gem. § 31 Abs 1 i.V.m. § 29 Abs 13  
Stmk ROG

Mindestzahl der Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2006 beschlossen, den Entwurf des 3.10 Flächenwidmungsplanes – 10. Änderung 2006 der Landeshauptstadt Graz in der Zeit vom 13. Juli 2006 bis 8. Sept. 2006 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in 7 Punkten zu ändern, wurde gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt vom 12. Juli 2006 kundgemacht.

Die Kundmachung erging an die Stellen und Institutionen gemäß § 29 Abs 1 Stmk ROG bzw. der Verordnung der Stmk. Landesregierung vom 16.10.1989, mit der die Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes gem. § 29 Abs 1 Stmk ROG festgelegt wurden. Weiters erging die Kundmachung an die Bezirksvorsteherung der Bezirke IV (Lend), V (Gries), VI (Jakomini), IX (Waltendorf), X (Ries), XI (Mariatrost), XIII (Gösting) und XVI (Straßgang)

In der Kundmachung waren alle von der Änderung erfassten Flächen beschrieben und graphisch dargestellt. Weiters erging die Information, dass vom 13. Juli 2006 bis 8. Sept. 2006 während der Amtsstunden, von Montag bis Freitag von 8,00 Uhr - 15,00 Uhr, die Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsichtnahme im Stadtplanungsamt

erfolgt, dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

Während des Auflagezeitraumes langten **1 Stellungnahme** und **17 Einwendungen** gegen den im Stadtplanungsamt aufgelegten Entwurf ein. Von diesen bezogen sich 9 Einwendungen auf die Änderungspunkte 1-6. Da diese Einwendungen ohne weitere Erhebungen oder Gutachten entgegengetreten werden konnte fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2006 den Beschluss über die Änderungspunkte 1-6.

Die übrigen Einwendungen richteten sich gegen den Änderungspunkt 7 (ECE - Annenstraße) und hatten hauptsächlich die Verkehrserschließung des künftigen Einkaufszentrums zum Inhalt. (Anbindung an den Eggenberger Gürtel, Teilauflassung von Niesenbergergasse und Traungauergasse). Es wurde daher die Magistratsabteilung A 10/8 ersucht, entsprechende Verkehrsuntersuchungen anzustellen und eine Stellungnahme auszuarbeiten, die als Grundlage für die Einwendungserledigung und den Beschluss des Gemeinderates über den Änderungspunkt 7) ECE-Annenstraße dienen soll.

#### **Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz setzt sich bei der Beschlussfassung mit den Einwendungen wie folgt auseinander:**

*Kursive Schrift* ..... *Kurzfassung der Einwendung*

Normale Schrift..... Erledigung der Einwendung

#### **EINWENDUNGEN ZUM ÄNDERUNGSPUNKT 7 - ECE Annenstraße:**

**A 14-K-920/2006-3** (Bezirksvorsteher V. Bez. Gries - Gerhard Macher)

##### *Einwendung:*

*Das Auflassen von Straßenteilen sei besonders im Bereich der Niesenbergergasse bedenklich. Die prekäre Verkehrssituation am Gürtel würde durch die zusätzlichen Verkehrsströme der Stadtgalerie noch verschärft. Eine Unterführung bei der Kreuzung mit der Annenstraße wäre eine wirksame Maßnahme zur Verkehrsentsflechtung. Die Friedhofgasse könnte stadtauswärts nicht mehr benutzt werden.*

##### Erledigung:

Von der Mag. Abteilung 10/8 – Verkehrsplanung wird aufgrund der durchgeführten Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass die Auflassung des öffentlichen Gutes für Teile der Traungauergasse und Niesenbergergasse keine Beeinträchtigung für die Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere darstellt. Es wird eine ausgewogene Verteilung der Fahrten eintreten, da bei der Aufhebung der Niesenbergergasse für den Quell- u. Zielverkehr mehrere Alternativrouten zur Verfügung stehen. Die Mehrfahrten auf den Alternativrouten sind ohne Störung des Verkehrsflusses abwickelbar. Eine Signalprogrammumstellung ist bei der geringen Größenordnung der Veränderungen nicht erforderlich. Für die Zufahrt in die Idlhofgasse ergeben sich gegenüber dem heutigen Stand keine wesentlichen Veränderungen der Zufahrtsmöglichkeiten. Eine Zu- u. Abfahrt in die

Arnold-Luschin-Gasse ist über die Traungauergasse und Niesenbergergasse mit der Lichtsignal-geregelten Kreuzung mit dem Eggenberger Gürtel in alle Fahrtrichtungen möglich. Lediglich für Zufahrten mit dem KFZ vom Stadtzentrum kommend, sind gegenüber dem heutigen Stand längere Wege erforderlich.

#### GROßRÄUMIGE, VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN:

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens wurde von der MA 10 - Stadtbaudirektion und der MA 10/8 - Verkehrsplanung das Planungsbüro ZIS+P beauftragt, in Abstimmung mit dem Büro IKK entsprechende Untersuchungen durchzuführen und Maßnahmenvorschläge auszuarbeiten. Von ZIS+P wurden die Auswirkungen auf den Gürtelabschnitt zwischen der Keplerstraße und der Josef-Huber-Gasse ermittelt und generelle Lösungsmöglichkeiten vorgelegt, die zum Teil einschneidende Maßnahmen im Kreuzungsbereich Niesenbergergasse / Eggenberger Gürtel, Annenstraße / Eggenberger Gürtel und Josef-Huber-Gasse / Eggenberger Gürtel für die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch ECE/Leiner erfordern.

- Für die Kreuzungsbereiche Niesenbergergasse und Annenstraße mit dem Bahnhofgürtel liegen detaillierte Untersuchungen vor, die von IKK zur Verfügung gestellt wurden. In der Niesenbergergasse ergibt sich ein massiver zusätzlicher Platzbedarf für die KFZ-Anbindung sowie den Lieferverkehr von ECE/Leiner. Im Bereich der Annenstraße ergibt sich ein zusätzlicher Platzbedarf für den notwendigen Ausbau der Straßenbahnhaltestelle, um den erwarteten, steigenden Frequenzen von ÖV-Nutzern entsprechen zu können.
- Ein Ersatz der durch die Auflassung der Niesenbergergasse entfallenen Geh- und Radwegverbindung an der Südseite von ECE/Leiner ist vorgesehen, weiters werden im Bereich der Zugänge zum Einkaufszentrum Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl eingerichtet werden.
- Im Zusammenhang mit der Teilauflassung der Traungauer Gasse und der Niesenbergergasse werden rund 90 bewirtschaftete Pkw-Stellplätze verloren gehen.

Aus der Zusammenfassung des „Verkehrlichen Entwicklungskonzeptes Bahnhofgürtel - Eggenberger Gürtel unter Berücksichtigung des Einkaufszentrum ECE – Leiner“, verfasst von der Ziviltechnikergesellschaft Sammer & Partner, (DI. Dr. Gerald Röschel) wird auszugsweise zitiert:

- Zukünftige städtebauliche Entwicklungen, insbesondere die zusätzlich geplanten Nutzungen, sollen durch eine vorausschauende Verkehrsplanung unterstützt und ermöglicht werden.
- Die Funktionsfähigkeit des übergeordneten städtischen Verkehrswegenetzes ist zu optimieren.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen folgendes Bild:

#### KFZ-VERKEHRSELASTUNG:

Die städtebauliche Entwicklung mit den zusätzlichen Nutzungen im Bereich Gürtelturm, Reininghausgründe, Einkaufszentrum ECE – Leiner etc. verursacht ein zusätzliches KFZ-Verkehrsaufkommen am nördlichen Eggenberger Gürtel und am Bahnhofgürtel bis ca. 20%. (Prognosejahr 2015).

Bei der Erhebung des künftigen Verkehrsaufkommens wurden zwei Berechnungsmethoden angewandt:

Berechnungsmethode I: entspricht einer mittelfristigen Betrachtung bis zum Jahr 2015 und berücksichtigt zusätzlich zu ECE-Leiner auch andere geplante Nutzungen wie Entwicklungskonzept Gürtelturm, Entwicklung Reininghausgründe, zusätzliche Nutzungen im Bereich GKB-Gelände etc. Dabei wird berücksichtigt, dass eine neue Verteilung des KFZ-Verkehrs inkl. Neuer Routenwahl erfolgt.

Berechnungsmethode II: entspricht einer kurzfristigen (theoretischen) Betrachtung, bei welcher der zusätzliche KFZ-Verkehr von ECE-Leiner zum bestehenden Verkehr am Bahnhofgürtel und Eggenberger Gürtel addiert wird. Dies entspricht einer theoretischen Betrachtung auf der sicheren Seite, da in der Realität veränderte Verkehrsbelastungen und Verkehrsqualität immer auch zu veränderter Routenwahl führen.

#### KURZFRISTIGE MASSNAHMEN:

Für die Bewältigung des zusätzlichen KFZ-Verkehrsaufkommens von ECE – Leiner, ohne Verschlechterung der Verkehrsqualität für den KFZ-Verkehr am Bahnhofgürtel und Eggenberger Gürtel, sind folgende kurzfristig realisierbare Maßnahmen erforderlich:

- Bauliche Umgestaltung der Kreuzungsbereiche Bahnhofgürtel – Annenstraße mit einem zusätzlichen KFZ-Fahrstreifen nach Süden und einer Verlegung des Gleisbogens der Straßenbahnlinien 3 und 6. Dadurch kann eine höhere Leistungsfähigkeit für den KFZ-Verkehr bereitgestellt werden, ohne die Straßenbahn- und Buslinien stärker als derzeit zu behindern.
- Bauliche Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Eggenberger Gürtel – Niesenberger Gasse mit zusätzlichen Fahrstreifen in der Niesenberger Gasse sowie teilweise auch am Eggenberger Gürtel. Dadurch entfallen ca. 45 PKW-Stellplätze entlang des Eggenberger Gürtels.
- Bauliche Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Eggenberger Gürtel – Josef Huber Gasse: Kurzfristig, ohne Realisierung des Entwicklungskonzeptes Gürtelturm, ist die Anlage eines zusätzlichen Geradeaus-Fahrstreifens von Süden mit entsprechenden Verflechtungsbereichen im Abschnitt bis zur Friedhofgasse ausreichend. Dadurch entfallen ca. 20 PKW-Stellplätze. Mittel- bis langfristig ist, bei Realisierung des Entwicklungskonzeptes Gürtelturm, ein weiterer Ausbau der Kreuzung erforderlich.

#### VOR- UND NACHTEILE:

Hauptziel der Maßnahmen ist die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Straßen für den KFZ-Verkehr. Dies hat naturgemäß Vor- und Nachteile:

- Zusammen mit den zusätzlichen Nutzungen führt der beschriebene Ausbau der Straßen zu einer Zunahme der KFZ-Verkehrsbelastungen im Bereich des Bahnhofgürtels und des nördlichen Eggenberger Gürtels um ca. 15 bis 20% gegenüber dem Bestand mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umwelt.
- Städtebauliche Entwicklung (aus verkehrsplanerischer Sicht):  
Die Maßnahmen ermöglichen zusätzliche Nutzungen im Bereich des Bahnhofgürtels und Eggenberger Gürtels. Die Gestaltungsqualität des Straßenraums würde ohne entsprechende Begleitmaßnahmen allerdings weiter verschlechtert.
- Verkehrsqualität für Fußgänger:  
Der Ausbau der Straßen führt durch die beengten Platzverhältnisse abschnittsweise zu einer Reduktion von Parkstreifen bzw. vorgezogener Gehwege. In diesen Abschnitten rückt der fließende KFZ-Verkehr näher an den Fußgängerverkehr. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger sind detaillierte Maßnahmen in Ausarbeitung. Eine Verbesserung für Radfahrer kann nicht erreicht werden; es kann nur die bestehende Situation durch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung, die als Ersatz für die in diesem Bereich aufgelassene Niesenbergergasse über das Areal der ECE führen soll, annähernd beibehalten werden.
- Verkehrsqualität für den Öffentlichen Verkehr:  
Die Verkehrsqualität für den öffentlichen Verkehr bleibt durch die kurzfristigen Maßnahmen ungefähr gleich wie heute.
- Ruhender KFZ-Verkehr:  
Durch die geplanten Maßnahmen entfallen im Bereich des Eggenberger- Gürtels (von der Annenstraße bis zur Niesenberger Gasse) westlich der Straße PKW-Stellplätze, wodurch die Lademöglichkeiten für die Anwohner eingeschränkt werden. Bezüglich der Stellplätze, die durch die Auflassung von Teilen der Niesenberger- und der Traungauergasse entfallen, sind Verhandlungen über Kompensationsmaßnahmen auf den künftigen Stellplätzen der ECE erforderlich.
- Überlegung zur angestrebten Verkehrsqualität für den KFZ-Verkehr:  
Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der angestrebten Verkehrsqualität für den KFZ-Verkehr: Das vorliegende Konzept geht in Absprache mit dem Auftraggeber davon aus, dass durch die zusätzlichen Nutzungen die Verkehrsqualität für den KFZ-Verkehr nicht verschlechtert werden soll – dies ist auch notwendig, um die Qualität des Öffentlichen Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Für die zusätzlich erwarteten Verkehrsbelastungen werden durch Ausbaumaß-

nahmen auch entsprechende Steigerungen der Leistungsfähigkeit vorgesehen. In diesem Sinne bleibt das übergeordnete städtische Verkehrsnetz mit den aufgezeigten Maßnahmen verkehrstechnisch funktionsfähig.

- Erfolgt die Realisierung von zusätzlichen Nutzungen ohne entsprechende Erhöhung der Leistungsfähigkeit für den KFZ-Verkehr, würde die Verkehrsqualität für den KFZ-Verkehr stark sinken und die KFZ-Erreichbarkeit für bestehende und zukünftige Nutzungen im Umfeld stark verschlechtert. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten.

#### LANGFRISTIGE MAßNAHMEN:

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden auch langfristige Maßnahmenvarianten wie z.B. eine Längs- Untertunnelung des Bahnhofgürtels und Eggenberger Gürtels oder die Straßenbahnunterführung unter dem Eggenberger Gürtel diskutiert. Derzeit liegen noch keine konkreten Planungen bzw. Entscheidungen für die Gestaltung des Nahverkehrsknotens Hauptbahnhof vor. Auf Grund der langen Realisierungsdauer einer solchen Gesamtlösung (Nahverkehrsdrehscheibe+ Unterführungen in verschiedenen möglichen Varianten) konnten im vorliegenden Verkehrskonzept auch nur kurzfristige Maßnahmen erarbeitet werden. Eine Realisierung der „großen Entflechtungslösung“ soll aber - unabhängig von der Errichtung des Einkaufszentrums der ECE - in jedem Fall weiter verfolgt werden.

#### **A 14-K-920/2006-6** (WKO Wirtschaftskammer Steiermark)

##### *Einwendung:*

*Die Wirtschaftskammer Steiermark befürwortet jede Initiative zur Stärkung der Innenstadt und betont ihre positive Einstellung zum ECE Annenstraße, hat allerdings Bedenken, ob die derzeitige Verkehrslösung ausreichend ist, um auch weiterhin die Zufahrt zu den umliegenden Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen zu gewährleisten.*

##### Erledigung:

gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

#### **A 14-K-920/2006-8** (Dr. Berdnik Immobilien, vertr. durch RA Held, Berdnik, Astner)

##### *Einwendung:*

*Die Einschreiterin ist Eigentümerin des Wohnhauses Idlhofgasse 12 / Niesenbergergasse 13 und verweist in ihrer umfangreichen Einwendung zusammenfassend auf Folgendes:*

- 1) *Die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht den Zielen des 3.0 STEK und ist mit dem Gebietscharakter nicht in Einklang zu bringen.*
- 2) *Die Auffassung von Teilen der Niesenbergergasse und der Traungauergasse werden zu einer erheblichen Benachteiligung der dort wohnenden Bevölkerung führen, da sich ihre Wohnungen nur mehr eingeschränkt bzw. über Umwege erreichen könnte.*

- 3) *Durch die Erschließung des künftigen Einkaufszentrums über den Eggenberger Gürtel ist ein Verkehrskollaps vorprogrammiert.*
- 4) *Der Flächenwidmungsplan hat gebietsbezogene Festlegungen, unabhängig von Planungsinteressen einzelner Investoren zu treffen. Es wird daher der Antrag gestellt, der Gemeinderat wolle die beabsichtigte Änderung In Pkt. 7 (ECE Annenstraße) nicht beschließen.*

Erledigung:

ad 1)

Dem Vorhalt, wonach die Änderung ECE Annenstraße der funktionellen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes den Zielen im Wortlaut im 3.0 STEK zuwiderliefe, ist Folgendes entgegenzuhalten:

Die „Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturuntersuchung“ der **CIMA** Österreich GmbH (erstellt im Auftrag des Amtes für Wirtschaft- und Tourismusentwicklung, mit finanzieller Unterstützung der Wirtschaftskammer Steiermark und des Landes Steiermark) sowie die „Einzelhandelsstrukturanalyse für die Landeshauptstadt Graz“ der **GMA** (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) enthalten, neben einer sehr gründlichen Analyse der Handelstrukturen in der Landeshauptstadt Graz und der Gemeinde Seiersberg, auch einen Ausblick für die künftige Entwicklung.

Darin heißt es unter anderem: Trotz der guten Marktdaten sind im innerstädtischen Bereich von Graz, wie in fast allen Innenstädten, Strukturprobleme unübersehbar. Neue Anforderungen des „Modernen Einzelhandels“ in Bezug auf Ladengröße und Ausstattung, Veränderungen beim Verbraucherverhalten sowie Parkplatz- und Verkehrsprobleme führen insbesondere in den B-Lagen zu einer deutlichen Zunahme von Geschäftsleerständen sowie in weiterer Folge zu „Trading-Down-Effekten“ ganzer Einkaufsstrassen (z.B. Annenstraße). Um diesen Entwicklungen aktiv entgegenzutreten zu können, wären folgende Maßnahmen zu empfehlen:

- Generell sind Verdichtung des innerstädtischen Angebotes, die Reduktion der Geschäftsleerstände (insbesondere auch durch qualitative Verbesserung der Bausubstanzen) sowie das Zurverfügungstellen von ausreichendem Parkraum als die primären Aufgaben zu sehen, um innerstädtischen „Verödungstendenzen“ entgegenzuwirken.
- Die Schaffung „größerer Verkaufsflächeneinheiten“ spielt eine „Schlüsselrolle“ im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Innenstädte! In den zumeist sehr klein strukturierten, innerstädtischen Einzelhandelslandschaften kann nur durch strukturelle Maßnahmen die Chance gewahrt werden, dass sich moderne, attraktive Ladenkonzepte (die grundsätzlich mehr Platz benötigen) bzw. konsumorientierte Dienstleistungsanbieter im Zentrum ansiedeln. Neue Formen des Leerflächen und Immobilienmanagements sind aktiv zu betreiben.

Zu ähnlichen Empfehlungen gelangt auch die **GMA**, welche auf Seite 128 vorschlägt, an geeigneter Stelle einen zweiten bzw. dritten (mit Kastner & Öhler vergleichbaren) Magnetbetrieb zu schaffen, wobei u.a. der Bereich um den Hauptbahnhof besonders hervorgehoben wird.

Aus Sicht der Stadtentwicklung kann daher durch die geplante Änderung eine nachhaltige Aufwertung und Belebung der Annenstraße und eine dem 3.0 STEK entsprechende Stärkung des Handelsstandortes Graz erreicht werden.

Unter dem Titel „Entwicklung und Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Potentiale“ enthält das 3.0 STEK folgende Ziele:

- Steigerung der Attraktivität als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum
- Stärkung des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der vorgegebenen Entwicklungsachse Graz-West „Bahnhofsbereich bis Eggenberg“!
- Erhaltung des bestehenden Gefüges mit Schwerpunkten in den Bezirks- und Stadtteilzentren
- Einkaufszentrenenerweiterung bevorzugt an bestehenden Standorten.

Die nunmehr vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes steht daher mit den oben angeführten Zielsetzungen durchaus im Einklang.

ad 2) und 3) gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

ad 4)

Raumplanung ist grundsätzlich darauf abgestellt, gebietsbezogene Festlegungen für längerfristige Zeiträume zu treffen. Dem gegenüber steht jedoch das Erfordernis, das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan „nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung“ fortzuführen, wenn dies durch Änderungen der Planungsvoraussetzungen und/oder zur Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Die gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Niesenbergergasse/Eggenberger Gürtel – Prankergasse vorgenommene Änderung erfolgte im Sinne obiger Ausführungen, daher nicht willkürlich, sondern dient zur Umsetzung der im 3.0 Stadtentwicklungskonzept im Kapitel „Arbeit und Wirtschaft“ verankernden Ziele zur Stärkung des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der vorgegebenen Entwicklungsachse Graz-West (Bahnhofsbereich bis Eggenberg).

**A 14-K-920/2006-9** (Elfriede Mertl, vertr. durch RA Hohenberg/ Strauß/Buchbauer)

*Einwendung:*

*Die Einwenderin ist Miteigentümerin der Liegenschaft Arnold-Luschin-Gasse 4. Gegen die Änderung von Kerngebiet – überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet BD 1,4 (EZ) in Kerngebiet, BD 2,5 wird kein Einwand erhoben, wohl aber gegen die Auflassung von Teilen der Traungauergasse und der Niesenbergergasse als öffentliche Verkehrsfläche, da langwierige und komplizierte Umwege für die Erreichbarkeit des Wohnhauses Arnold-Luschin-Gasse 4 in Kauf genommen werden müssten.*

*Erledigung:*

gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

**A 14-K-920/2006-10** (SPAR Österreichische Warenhandels-AG)

*Einwendung:*

- 1) *Die Verkehrssituation an der Kreuzung Eggenberger Gürtel, Annenstraße verbietet eine zusätzliche Belastung, die das Projekt (ECE Annenstraße) mit sich bringen würde.*
- 2) *Die Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Niesenberggasse – Eggenberger Gürtel – Prankergasse könnten nicht willkürlich abgeändert werden.*
- 3) *Das bestehende Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft Ecke Idlhofgasse Prankergasse wäre nur mehr über belastende Umwege für die Kunden erreichbar.*

*Erledigung:*

ad 1) und 3) gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

ad 2) gleichlautend wie ad 4) zu A 14-K-920/2006-8 (Dr. Berdnik Immobilien)

**A 14-K-920/2006-11** („Die Grünen“ – Gemeinderatsklub)

*Einwendungen:*

*In der Einwendung wird eine Klärung folgender, wesentlicher Vorfragen gefordert:*

- 1) *Welche wirtschaftlichen Auswirkungen kann das geplante Einkaufszentrum auf das unmittelbare Gewerbeumfeld (Annenstraße, Annenpassage, Citypark etc.) sowie die Innenstadtwirtschaft haben.*
- 2) *Welcher Zuliefer- u. KundInnen - PKW-Verkehr ist zu erwarten und welche Gesamtverkehrslösung ist für den stark belasteten Kreuzungsbereich und seinen Nebenstraßen vorgesehen.*
- 3) *Mit welchen Immissionen und Belastungen haben die unmittelbaren AnrainerInnen zu rechnen.*

*Erledigung:*

ad 1) gleichlautend wie ad1) zu A 14-K-920/2006-8 (Dr. Berdnik Immobilien)

ad 2) gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

ad 3) Der künftige Verwendungszweck darf die für „Kerngebiet“ zulässigen Planungsrichtwerte von 60 dB-A tags und von 50 dB-A nachts grundsätzlich nicht überschreiten, genaue Aussagen können aber erst bei Vorliegen eines konkreten Projektes gemacht werden. Auf Grund der von den Betreibern der Stadtgalerien bekannt gegebenen Verkaufsflächen und der geplanten Anzahl von PKW-Abstellplätzen wird ein - alle Umweltbelange einschließendes - Verfahren nach dem UVP-Gesetz 2000 (wie erstmals beim Einkaufszentrum Murpark) durchzuführen sein.

**A 14-K-920/2006-12** (Nussbaumer KG, vertreten durch RA Hohenberg – Strauss – Buchbauer)

*Einwendung:*

- 1) *Die Planungsvoraussetzungen im fraglichen Gebiet hätten sich nicht so sehr geändert, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtlich und sachlich gerechtfertigt wäre. Es wird der begründete Verdacht aufgezeigt, dass die beabsichtigte Änderung eine rein projektorientierte sei.*
- 2) *Die Auffassung von Teilen der Traungauergasse und der Niesenbergergasse würde das Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers zusätzlich belasten und überdies ein straßenrechtliches Verfahren erfordern. Weiters bedürften die Verkehrsfragen im Bereich der Kreuzung Eggenberger Allee, Eggenberger Gürtel/Annenstraße einer ausreichenden Untersuchung und Klärung.*
- 3) *Das geplante Einkaufszentrum stellt ein Projekt dar, welches gemäß dem Anhang 1 des UVP-Gesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es wird*

*vermutet, dass bei der Prüfung des Änderungsvorhaben nach § 29 Abs 9 lit 5 Stmk ROG den Zielsetzungen der Richtlinie 2001/42/EG widersprochen werden könnte.*

*Erledigung:*

ad 1)

Raumplanung ist grundsätzlich darauf abgestellt, gebietsbezogene Festlegungen für längerfristige Zeiträume zu treffen. Dem gegenüber steht jedoch das Erfordernis, das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan „nach Maßgabe der räumlichen Entwicklung“ fortzuführen, wenn dies durch Änderungen der Planungsvoraussetzungen und/oder zur Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Aus Sicht der Stadtentwicklung kann durch die geplante Änderung eine nachhaltige Aufwertung und Belebung der Annenstraße und eine dem 3.0 STEK entsprechende Stärkung des Handelsstandortes Graz erreicht werden.

Unter dem Titel „Entwicklung und Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Potentiale“ enthält das 3.0 STEK folgende Ziele:

- Steigerung der Attraktivität als überregionales Handels- und Dienstleistungszentrum
- Stärkung des Stadtzentrums unter Berücksichtigung der vorgegebenen Entwicklungssachse Graz-West „Bahnhofsgebiet bis Eggenberg“!
- Erhaltung des bestehenden Gefüges mit Schwerpunkten in den Bezirks- und Stadtteilzentren
- Einkaufszentrenenerweiterung bevorzugt an bestehenden Standorten.

Die nunmehr vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes steht daher mit den oben angeführten Zielsetzungen durchaus im Einklang.

ad 2) gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

ad 3) Eine nochmalige Prüfung der Umweltbelange auf Ebene des Flächenwidmungsplanes brachte keine zusätzlichen Ergebnisse, da die Änderung von KG/WA (ausge-

nommen Einkaufszentren) in ein Kerngebiet (mit Einkaufszentren) per se noch keinen Aufschluss über das Ausmaß der zusätzlichen Umweltbelastungen erlaubt und die Erhöhung der Bebauungsdichte von bisher 1,4 auf künftig 2,5 dem vorherrschenden Gebietscharakter entspricht. Die diesbezüglichen Ergänzungen der UEP wurden in den Erläuterungsbericht aufgenommen mit dem Hinweis, dass die von der Betreiberfirma bekannt gegebenen Verkaufsflächen und die Anzahl der Stellplätze aller Voraussicht nach eine eingehende Prüfung nach dem UVP-Gesetz 2000 erfordern werden, was aber in Ermangelung konkreter Projektpläne derzeit noch nicht unbedingt angenommen werden muss.

**A 14-K-920/2006-13** (Kovac u. Co GmbH)

*Einwendung:*

*Die Einwendung entspricht inhaltlich jener von A 14-K-920/2006-12 (Nussbaumer KG)*

*Erledigung:*

gleichlautend wie A 14-K-920/2006-12 (Nussbaumer KG)

**A 14-K-920/2006-14** (DI Gottfried Weißmann)

*Einwendung:*

- 1) *In der Einwendung gegen die für das ECE Annenstraße durchgeführte Änderung der funktionellen Gliederung des 3.0 STEK bemängelt Dipl.-Weißmann, dass die Ausweitung des „Stadtzentrums“ weder kleinräumig sei, noch in Übereinstimmung mit den Zielen des STEK erfolge.*
- 2) *Die Einwendung verweist auf die ungelöste Verkehrssituation im Bereich des Bahnhofgürtels, den nicht erzielbaren Vorrang für die sanfte Mobilität bis hin zur Steigerung der KFZ-Belastung in einem bereits jetzt stark belasteten Bereich.*

*Erledigung:*

ad 1) gleichlautend wie ad 1) zu A 14-K-920/2006-8 (Dr. Berdnik Immobilien)

ad2) gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

**A 14-K-920/2006-19** (Dr. F. Poppmeier)

*Einwendungen:*

*Die Einwendungen richten sicher gegen Änderungspunkt 7 (ECE Annenstraße) mit folgender Begründung:*

- 1) *Der SPAR - Markt Ecke Idlhofgasse / Prankergasse baut seine wirtschaftliche Entwicklung als Nahversorger wesentlich auf die im Bebauungsplan 05.11.0 vom 14.4.2005 getroffenen Festlegungen auf (insbesondere die Verkehrserschließung und fußläufige Erreichbarkeit), welche durch die nunmehr vorgesehene Änderung beeinträchtigt wird.*

- 2) *Die schwerwiegende Änderung der Verkehrssituation (insbesondere die Auflassung von Teilen der Niesenberger- und der Traungauergasse läuft den öffentlichen Interessen gravierend zuwider.*
- 3) *Die Erhöhung der Bebauungsdichte von 1,4 auf 2,5 führt den Bebauungsplan vom 14.4.2005 zum Nachteil der darauf vertrauenden Anrainer ad absurdum.*
- 4) *Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich Annenstraße – Eggenberger Gürtel wird die Betriebe in der Annenstraße nicht fördern, sondern zusätzlich belasten und dem Masterplan „Stadtteilentwicklung – Gürtel – Don Bosco“ entgegenstehen.*

Erledigung:

ad1), 2) und 4) gleichlautend wie A 14-K-920/2006-3 (Bezirksvorsteher V. Bezirk)

ad 3)

Raumplanung ist grundsätzlich darauf abgestellt, gebietsbezogene Festlegungen für längerfristige Zeiträume zu treffen. Dem gegenüber steht jedoch das Erfordernis, das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan „nach Maßgabe der räum-

lichen Entwicklung“ fortzuführen, wenn dies durch Änderungen der Planungsvoraussetzungen und/oder zur Abwehr schwerer volkswirtschaftlicher Nachteile erforderlich ist.

Aus Sicht der Stadtentwicklung kann durch die geplante Änderung eine nachhaltige Aufwertung und Belebung der Annenstraße und eine dem 3.0 STEK entsprechende Stärkung des Handelsstandortes Graz erreicht werden. Dazu gehört auch die Anhebung der Bebauungsdichte auf das im Kerngebiet zulässige Maß von 2,5.

**A 14-K-920/2006-21** (Amt der Stmk Landesregierung , FA 13B, Bau- und Raumordnung, Energieberatung)

*Einwendung:*

- 1) *Fachlich besteht kein grundsätzlicher Einwand, es ist jedoch eine ausreichende Verkehrserschließung nachzuweisen.*
- 2) *Zur Frage der Umwelterheblichkeit wurde (im Erläuterungsbericht) das Ausnahmekriterium nach § 3 Abs 5 lit 1 (Abschichtung) angeführt. Dies sei jedoch nur möglich, wenn aus einer weiteren bzw. nochmaligen Prüfung auf Ebene des Flächenwidmungsplanes keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dafür fordert die FA13B eine nachvollziehbare Begründung.*

Erledigung:

ad 1) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Nachweises über eine ausreichende Verkehrserschließung darf auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht hingewiesen werden.

ad 2) Eine nochmalige Prüfung der Umweltbelange auf Ebene des Flächenwidmungsplanes brachte keine zusätzlichen Ergebnisse, da die Änderung von KG/WA (ausgenommen Einkaufszentren) in ein Kerngebiet (mit Einkaufszentren) per se noch keinen Aufschluss über das Ausmaß der zusätzlichen Umweltbelastungen erlaubt und die Erhöhung der Bebauungsdichte von bisher 1,4 auf künftig 2,5 dem vorherrschenden Ge-

bietscharakter entspricht. Die diesbezüglichen Ergänzungen der UEP wurden in den Erläuterungsbericht aufgenommen mit dem Hinweis, dass die von der Betreiberfirma bekannt gegebenen Verkaufsflächen und die Anzahl der Stellplätze aller Voraussicht nach eine eingehende Prüfung nach dem UVP-Gesetz 2000 erfordern werden, was aber in Ermangelung konkreter Projektpläne derzeit noch nicht unbedingt angenommen werden muss..

**GEGENÜBER DEM ENTWURF ZUM 3.10 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – 10. ÄNDERUNG 2006 ERGIBT SICH KEINE ÄNDERUNG.** Eine Anhörung gem. § 29 Abs 6 Stmk ROG ist daher nicht erforderlich.

Die Benachrichtigung über den Beschluss des Gemeinderates wird entsprechend den oben dargelegten Ausführungen in schriftlicher Form an die Einwender gerichtet.

Eine Ausfertigung des durch den Gemeinderat beschlossenen 3.10 Flächenwidmungsplanes – 10. Änderung 2006 wird gemäß § 29 Abs 7 des Stmk ROG der Landesregierung unverzüglich vorgelegt. Die Kundmachung erfolgt nach der endgültigen Genehmigung durch die Landesregierung gemäß den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf § 29 Abs 3 und 5 Stmk ROG.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Den 3.10 Flächenwidmungsplan – 10. Änderung 2006 der Landeshauptstadt Graz gemäß dem in der Verordnung, der graphischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht angegebenen **Punkt 7- ECE - Annenstraße**, sowie
2. Die Einwendungserledigung im Sinne dieses Gemeinderatsberichtes.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am .....den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag gegen drei Stimmen zu.

Die Obfrau des Ausschusses  
Für Stadt-, Verkehrs- und  
Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: