

A 14-K-932/2006-50

05.14.0 Bebauungsplan
Annenstraße – Eggenberger Gürtel -
Traungauergasse – Niesenbergergasse
V.Bez., KG.Gries

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 27. Mai 2008
Dok:05.14.0/besch\GR_bericht
Schenn/Vei

Gemeindeumweltausschuss und
Ausschuss Stadt-, Verkehrs- u.
Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl d. Anwesenden:29

Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Eingabe vom 26. Juni 2006 ersuchen die ECE Europa Bau- und Projektmanage-
ment GmbH und die Rudolf Leiner GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung eines Ein-
kaufszentrums um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 32.350 m² auf.

Durch eine Neustrukturierung und Konzentration des an der Annenstraße ansässi-
gen Möbelhauses Leiner soll, ausgehend von der Annenstraße, östlich der Traun-
gauergasse bis zur Niesenbergergasse und über diese hinausgehend nach Süden,
inkludierend die Grundstücke 822 und 818/1 ein Einkaufszentrum entstehen.

Gemäß 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung 2006 bzw. 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist dieser Bereich als „*Kerngebiet*“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Änderung bzw. Errichtung von Einkaufszentren die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 3.06 Stadtentwicklungskonzept, 6. Änderung 2006 bzw. 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist dieser Bereich als „*Stadtzentrum*“ (historischer Stadtkern, Bahnhof) ausgewiesen.

Mit Bescheid der Stmk. Landesregierung GZ: FA 13B – 10.11 – G 160 / 2007 – 9, wurden der 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung bzw. das 3.06 Stadtentwicklungskonzept, 6. Änderung genehmigt.

Zielsetzungen gemäß der **Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes** Pkt.10.1.1 für den gegenständlichen Bereich:

Für das Stadtzentrum - Bereich Bahnhof gilt als Ziel:

Zitate auszugsweise

„Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung, Unterhaltung“.

“Das bisherige Zentrengefüge, bestehend aus dem Stadtzentrum einschließlich des Bahnhofbereiches gilt weiterhin als strukturbestimmend. Erweiterungen bei bestehenden Einkaufszentren und neu hinzukommende Schwerpunkte des Einzelhandels am übergeordneten Straßennetz, bilden eine ergänzende Struktur zur traditionellen, hierarchischen Zentrengliederung. Expansionen im Bereich des Büro-, Geschäfts- und Handelssektors sollen sich innerhalb der Zentren selbst oder, angegliedert an diese, in den vorgesehenen Entwicklungsrichtungen vollziehen.“

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

„Verkehrliches Entwicklungskonzept Bahnhofgürtel - Eggenberger Gürtel unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums ECE – Leiner“, verfasst von der Ziviltechniker-gesellschaft Zis + Partner, Bearbeiter - Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel.

Zis + P Verkehrsplanung: Stellungnahme vom 11.5.2007 – Beurteilung der Auswirkungen der Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 3.10

Stellungnahmen der Abteilung für Verkehrsplanung:

A10/8 – 31889/2006-2 vom 2.11.2006

A10/8 – 18601/2006-9 vom 1.2.2008

A10/8 – 14418/2008 vom 18.4.2008

Städtebaulich – Architektonisches Gutachten: *Bebauungskanten Annenstraße / Eggenberger Gürtel Projekt ECE / LEINER „Stadtgalerien“*, Verfasser - Architekten Zechner & Zechner ZT GmbH.

Umweltamt: Schall- und ablufttechnische Stellungnahme vom 22.5.2007 - Beurteilung der Auswirkungen der Änderungen des Flächenwidmungsplanes VF 3.10

Umweltamt: Schalltechnische Stellungnahme vom 29.10.2007 - Zur Anhörung zu KFZ-Abstellplätzen am Dach des EZ / Ermittlung der Betroffenen.

Umweltamt: Stellungnahme vom 22.4.2008 - Lärm und Luftschadstoffe - Einwendungserledigung zur Stellungnahme AXIS

Am 19. September 2007 hat der Gemeinderat die Projektgenehmigung „Nahverkehrsdrehscheibe Graz Hauptbahnhof – Planungsphase“ über 5 Millionen Euro für den Zeitraum 2007-2010 beschlossen (siehe Gemeinderatsbericht A 10/BD – 23257/2003-276 vom 29.8.2007).

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.11.2006 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.14.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.11.2006.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.11.2006 bis 25.1.2007 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplan-gebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.) Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 4. Dezember 2006 abgehalten.

Während der Auflagefrist vom 30.11.2006 bis 25.1.2007 langten 26 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Durch Bearbeitung des Bebauungsplanes, insbesondere der Einwendungen, ergab sich die Absicht, den 05.14.0 Bebauungsplan gegenüber der Fassung der Bebauungsplan-Auflage zu ändern:

Gemäß § 29 Abs 6 Stmk ROG 1974 i.d.g.F. ist der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen, als der zur Einsicht aufgelegten Fassung, nur durch Anhörung der, durch die Änderung Betroffenen zulässig.

Anhörung vom 7.8.2007 bis 24.8.2007

Änderungen gegenüber der aufgelegten Fassung:

1. Planwerk:

Betrifft das Gstk.:1076/2:

Änderung der nördlichen Straßenfluchtlinie der Niesenbergergasse, des daran angrenzenden Grünstreifens und Entfall einer Baumpflanzung in diesem Grünstreifen.

Zu 1.

Bedingt durch die notwendige Einfügung eines Fahrbahnteilers, zirka in der Mitte der Niesenbergergasse, kommt es zur geringfügigen Verschiebung der nördlichen Straßenfluchtlinie und daraufhin zur Änderung des angrenzenden Grünstreifens und Entfall einer Baumpflanzung.

2. Gilt für die Gstke.: 1076/1, 1076/2 und 1077:

Herabsetzung der im Planwerk eingetragenen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhe von 17,50 m auf 16,00 m.

Zur Anhörung vom 7.8.2007 bis 24.8.2007 langte eine Einwendung ein.

Anhörung vom 6.11.2007 bis 26.11.2007

Änderungen gegenüber der aufgelegten Fassung:

Änderung der Verordnung:

§6 PKW- ABSTELLFLÄCHEN, TIEFGARAGENRAMPEN

§6(1) Hinzufügung: in und auf

§6(1) lautet nun:

Die Abstellflächen sind in Tiefgaragen bzw. in und auf Hochgaragen herzustellen.

§6(2) wird hinzugefügt und lautet nun:

Auf der jeweils obersten Geschossdecke sind in Summe maximal 450 KFZ-Abstellplätze zulässig.

§6(3) entspricht dem vormaligen Abs. (2)

Zur Anhörung vom 6.11.2007 bis 26.11.2007 langten 9 Einwendungen ein.

Anhörung vom 12.11.2007 bis 29.11.2007

Änderungen gegenüber der aufgelegten Fassung:

1. Planwerk - Straßenfluchtlinie:

Änderung der Straßenfluchtlinie zur Annenstraße.

Zu 1.

Bedingt durch verkehrliche Erfordernisse ändert sich die südliche Straßenfluchtlinie der Annenstraße im Bereich des Bebauungsplanes.

2. Planwerk – Baugrenzlinien:

Zur Klarlegung der Fassadengestaltung und des Fassadenverlaufes zur Annenstraße und zum Eggenberger Gürtel erfolgt die Eintragung von Baugrenzlinien und Bereichen, innerhalb der, Bauteile und Gebäudeteile vor die Baugrenzlinie treten dürfen.

3. Änderung der Verordnung:

§4 BAUGRENZLINIEN

§4 (3) wird geändert:

§4 (3) lautet nun:

Im Bereich der Annenstraße bzw. des Eggenberger Gürtel sind Baugrenzlinien im Planwerk eingetragen. Innerhalb der farblich dargestellten Bereiche ist ein Vortreten von Bauteilen und Gebäudeteilen ab einer lichten Höhe von mindestens 7m bzw. 11,50m (siehe Planeintragungen) vor die Baugrenzlinien zulässig.

§4 (4) wird geändert:

Im Bereich von Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind Reklameschilder, Werbetafeln, Vordächer u.dgl. nur innerhalb der Fassadenkontur zulässig

§8 FORMALE GESTALTUNG von GEBÄUDEN

§8 (2) wird hinzugefügt:

Auskragungen vor die Baugrenzlinien sind nur dann zulässig, wenn die Fassadengestaltung in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel (ausgehend von Gstk.: 801/3 bis und inklusive Gstk.: 1113) qualitativ, einheitlich und durchgehend hergestellt wird.

§8 (3) wird hinzugefügt:

Höhensprünge im Bereich des oberen Abschlusses der Fassade in der Annenstraße und des Eggenberger Gürtels sind nicht zulässig.

§8 Abs 4. wird hinzugefügt:

Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße sowie dem Eggenberger Gürtel sind stützenfrei zu halten.

Dazu langten zwei Einwendungen ein.

Nach Ablauf der Frist der Anhörung vom 12.11.2007 bis 29.11.2007 langten 2 weitere Einwendungen ein:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung Fachabteilung 18 A

Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH im Auftrag von:
Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co. KG,
Citypark GmbH & Co KG
sowie Interkauf Beteiligungs GmbH & Co KEG

3. Einwendungserledigung:

3.1 Einwendungen zur Auflage vom 30.11.2006 bis 25.1.2007

In die Erstellung der Vorlage der Einwendungsbehandlung war die Abteilung für Verkehrsplanung eingebunden. Durch die Bau- und Anlagenbehörde erfolgte eine rechtliche Beratung.

Die Einwendungen werden zusammengefasst und im Folgenden stichwortartig wiedergegeben (in *kursiv*):

1. Frau Reiter, Niesenbergergasse 40; A 14-K-932/2006-3

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die geplante Gebäudehöhe in der Niesenbergergasse die Sonneneinstrahlung vermindert bzw. gänzlich beseitigt,
dass sich auch der Wohnungswert vermindert,*

dass eine Zulieferung in der Niesenbergergasse Ecke Quergasse zu einer Erhöhung der Lärmemissionen, Verminderung der Lebensqualität bzw. Erhöhung der Gefahrensituation führen würde.

Zu 1.

Der Gebäudeabstand vom Gebäude Niesenbergergasse 40 zum geplanten Einkaufszentrum weist eine Entfernung von mindestens 52 m auf. In dem betrachteten Stadtbereich bestehen wesentlich geringere Gebäudeabstände von Gebäuden untereinander bei vergleichsweise ähnlichen ausgeführten Gebäudehöhen, sodass von einer ortsunüblichen Veränderung des Umfeldes nicht ausgegangen werden kann.

1.1 Einwand betreffend die Zulieferung:

Eine Zulieferung im Bereich Quergasse – Niesenbergergasse (von Osten kommend) ist in untergeordnetem Ausmaß vorgesehen. Die maßgebliche Warenmenge wird über den Eggenberger Gürtel, die Niesenbergergasse (von Westen kommend) zugeführt. Dort erfolgt die Zulieferung über eine Rampe und Unterführung der Traungaugasse in einen unterirdisch situierten Anlieferungshof. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Bereich der Quergasse und der Niesenbergergasse (östlicher Ast) würden eine dichte Zulieferungstätigkeit nicht zulassen. Im Weiteren ist im Baubewilligungsverfahren die konkrete Baumaßnahme und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen.

1.2 Einwand betreffend etwaiger Verminderung des Wertes einer Immobilie, Woh-

nung udgl.:

Bedenken hinsichtlich etwaiger Verminderung des Wohnungswertes können im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden.

2. Herr Bezirksvorsteher Trafella; A 14-K-932/2006-5

Zusammengefasst, unter Vorlage eines Protokolls der Bezirksratssitzung vom 27.11.2006 wird eingewendet, dass nicht klar ist, ob die Zufahrt bzw. Abfahrt über die Niesenbergergasse oder über die Arnold-Luschin-Gasse erfolgen kann,

dass neben der Hauptzulieferung zusätzlich eine weitere Zulieferung im Bereich der Niesenbergergasse (von Osten kommend) geplant ist, dass womöglich keine geeigneten Zu- und Abfahrtsspuren, Rampenaufbauten vor der Einfahrt in das ECE-Gebäude ausreichend Platz haben werden, dass befürchtet werden muss, dass der Geh- und Radweg im südlichen Bereich von den FußgängerInnen und RadfahrerInnen nicht angenommen wird, dass es zur Entfernung von Parkplätzen, zum Rückbau von Gehwegen und Auftrittsflächen kommt, wodurch die Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit für die FußgängerInnen sinken würde, dass die Verkehrsqualität für den öffentlichen Verkehr verschlechtert würde, dass sich im Bereich des ruhenden Verkehrs auch Verschlechterungen in der Niesenbergergasse, Traungauergasse und Arnold-Luschin-Gasse ergeben werden, dass die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen für den Gürtelabschnitt zwischen Keplerstraße und Josef Huber-Gasse nicht ausreichen, sondern noch viel weitreichender sein müssten, dass im Bereich des Eggenberger Gürtels und am Bahnhofgürtel keine geeignete Mobilität des Verkehrsmehr stattfinden könnte, dass langfristige Varianten, wie etwa eine Unterführung der Straßenbahnen sehr interessant wären.

Zu 2.

Die Hauptzu- und Abfahrt erfolgt über die Kreuzung Eggenberger Gürtel /Niesenbergergasse, eine Abfahrt über die Arnold Luschin-Gasse kann nicht ausgeschlossen werden.

In der Frage der Hauptzulieferung - siehe **Zu 1.1**

Die Frage der Ausbildung von Rampen und Spuren in geeigneter Form ist im konkreten Projekt zu lösen.

Zum geplanten Geh- und Radweg ist festzustellen, dass dieser eine wichtige Verbindungsfunktion erfüllen wird, er stellt einen Ersatz für die Niesenbergergasse dar.

Bei den Gehsteigbreiten werden die gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Die vorhandenen Gehsteigbreiten bleiben weitgehend erhalten, nur die Parkplätze werden aufgelassen.

Die Verkehrsqualität für den öffentlichen Verkehr verschlechtert sich nicht:

2 Verbesserungen sind anzuführen: Eine deutliche Verbreiterung der Haltestellensituation in der Annenstraße und Führung einer Radwegeverbindung, Annenstraße südseitig, zwischen Finkengasse und Eggenberger Gürtel.

2.1 Verkehrsuntersuchung Zitate auszusweise:

Vom Büro ZIS+P wurden im Auftrag der Stadt Graz die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums beurteilt. Bei der Erarbeitung der möglichen Kundenströme und Anzahl der Zufahrten war die ECE eingebunden. Es wurden zwei Berechnungsvarianten des Mehrverkehrs erstellt. Variante I berücksichtigt neben ECE/Leiner auch weitere Flächen wie z.B. Gürtelturm und GKB Bahnhof. Hier hat sich gezeigt, dass es zu Verlagerungen in andere Straßen von Graz kommen wird. Da hierfür auch in diesen Straßen Maßnahmen erforderlich wären, die nicht direkt ECE/Leiner zuzuordnen sind, wurde eine Variante II gerechnet, die nur den zusätzlichen Verkehr von ECE/Leiner sowie keine Verlagerungen berücksichtigt. Es zeigt sich, dass bei Variante II mit Mehrverkehr am Eggenberger Gürtel von rund 15% zu rechnen ist.

Berücksichtigt sind bei den Verkehrsbelastungen bei beiden Varianten auch Verkehrssteigerungen bis zum Jahr 2015 auf Grund des jährlichen Zuwachses unabhängig von ECE/Leiner. In der Untersuchung wurden Maßnahmen für die Variante II vorgeschlagen, um die erforderliche Leistungsfähigkeitssteigerung von rund 15% sicher zu stellen. Auf Grund von Einwendungen und Sicherheitsbedenken wurden mehrere Detailvarianten vom Büro IKK ausgearbeitet und der Behörde und der Verkehrssicherheitsarbeitsgruppe vorgelegt. Die derzeit aktuelle Variante wurde im vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

2.2 Zur Frage langfristiger Verkehrsmaßnahmen wird auf den Gemeinderatsbericht A 10/BD – 23257/2003-276 vom 29.8.2007 hingewiesen:

Am 19. September 2007 hat der Gemeinderat die Projektgenehmigung „**Nahverkehrs-drehscheibe Graz Hauptbahnhof – Planungsphase**“ über 5 Millionen € für den Zeitraum von 2007 bis 2010 beschlossen.

Das Land Steiermark strebt bis zum Jahr 2015 an, in der Steiermark den Vollbetrieb der S-Bahn einzurichten. In diesem Zusammenhang sind im Bereich des Hauptbahnhofes Erhöhungen der Leistungsfähigkeit für den Straßenbahnbetrieb erforderlich. Dies kann mit der Nahverkehrs-drehscheibe, mit der Straßenbahnunterführung unter dem Bahnhofgürtel erreicht werden. Eine definitive Entscheidung über die Errichtung der Nahverkehrs-drehscheibe kann erst nach Vorliegen der eisenbahnrechtlichen Bewilligung und des Finanzierungsvertrages zwischen der Stadt Graz, dem Land Steiermark und der ÖBB festgehalten werden. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind die baulichen Grenzen der Studie für die Straßenbahnunterführung berücksichtigt worden, so dass eine Realisierung nicht verhindert wird.

3. Frau Rubisch, Taungauergasse 8; A 14-K-932/2006-6

Zusammengefasst wird eingewendet, dass im Bereich der Traungauergasse, Niesenberggasse, Arnold-Luschin-Gasse verstärkt mit Verkehrstau zu rechnen ist, es zu einer erheblichen Verschlechterung der Luftgütewerte, Lärmbelästigung durch zuliefernde LKWs und Staubaufkommen in der Bauphase kommen wird, dass es zu einem Verlust von Lichteinfall in die Wohnungen kommen wird, dass es zu Kündigungen von Mietverträgen und einhergehenden finanziellen Verlusten kommen wird.

Zu 3.

Die im Einkaufszentrum befindlichen KFZ, verlassen dieses über die Niesenbergergasse und den Eggenberger Gürtel, wobei diese Abfahrt mittels 2 Fahrspuren ausreichend ausgelegt worden ist. Die Benützung der anderen angeführten Straßen durch Verkehrsteilnehmer kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens, gegebenenfalls UVP-Verfahrens, werden die konkreten Baumaßnahmen und deren umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen sein.

Eine Lärmbelästigung und Staubaufkommen in der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen soweit als möglich gering zu halten.

Regelungen hinsichtlich der Bauphase können nicht im Bebauungsplan getroffen werden.

Eine Änderung des Lichteinfallendes kann nicht ausgeschlossen werden, wobei die im Bebauungsplan eingetragenen maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen in Abstimmung mit den im Gebiet vorfindlichen Gebäudehöhen erfolgte.

In der Frage vermuteter Wertminderungen – siehe **Zu 1.2**

4. Herr DI Rieckh, Niesenbergergasse 55a; A 14-K-932/2006-7

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung eine Verschreibung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze 824/2 so zu erfolgen hat,
dass der Schallpegel das derzeitige Maß nicht überschreitet,
dass bei den Abstellebenen inkl. der Lüftungs- und Kälteaggregate jedenfalls entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind,
dass der Grenzabstand im Bereich des Grundstückes 852 (angrenzend an den südlichen Bereich des Bebauungsplanungsgebietes) nicht gewährleistet erscheint.*

Zu 4.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen werden im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls in einem UVP-Verfahren zu prüfen und vorzuschreiben sein.

Hinsichtlich des Grenzabstandes zum angeführten Grundstück 825 ist anzuführen, dass die Einhaltung der Abstandsbestimmungen, entsprechend des Stmk. Baugesetzes im Baubewilligungsverfahren jedenfalls zu gewährleisten ist.

5. Herr Kremser, Ungergasse 44; A 14-K-932/2006-8

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass es durch den Verkehr zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Luftqualität, zu vermehrten Lärm und negativen Auswirkungen auf das gesamte Gebiet um das Einkaufszentrum kommen wird,
dass in den Nebenstraßen die Verkehrssicherheitssituation sich dramatisch verschlechtern wird,
dass, in Folge der geplanten Unterbrechung der Niesenbergergasse es zu einem Umweg kommen wird, zwangsweise zu mehr gefahrenen Kilometern und zu einer weiteren Verschlechterung der Luftqualität.*

Zu 5.

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrssituation und der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Umfeld, wird auf die Prüfungen im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls in einem Umweltverträglichkeits-Prüfungsverfahren verwiesen.

5.1 Im Vorfeld wurde von den Verkehrsplanern - Ingenieurkonsulenten Kaufmann/Kribernegg eine Untersuchung über die Verkehrsverlagerungen in Folge einer Sperre der Niesenbergergasse erstellt.

Es zeigt sich, dass in den benachbarten Straßen, wie der Annenstraße oder der Idlhofgasse mit Mehrverkehr in der Spitzenstunde von rund 30 bis 40 Fahrzeuge/Stunde zu rechnen ist (eine vergleichsweise geringe Zunahme).

6. Frau Fleckl, Annenstraße 61/7; A 14-K-932/2006-10

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass ich, als Radfahlerin stark in meiner Freiheit eingeschränkt werde, die Seitengassen und auch die Niesenbergergasse zu nutzen,
dass, das Fahren mit dem Fahrrad jetzt schon lebensgefährlich ist.
Ist bei einem Notfall an die Evakuierung von Personen aus diesem Riesenkomplex gedacht?
Gibt es eine zufriedenstellende Verkehrslösung?*

Zu 6.

Die Nutzung der Niesenbergergasse mittels des Fahrrades kann über den im Bebauungsplan eingetragenen Geh- und Radweg (östlich und südlich des Einkaufszentrums bzw. längs der Niesenbergergasse) in einem gemischten Geh- und Radweg erfolgen.

Zur Frage der Evakuierung von Personen aus dem Einkaufszentrum wird ausgeführt, dass durch Prüfungsergebnisse im Bauverfahren u.a. durch feuerpolizeiliche Vorschriften für Notsituationen vorgesorgt wird.

Zur Frage der Verkehrslösung – siehe **Zu 2.1** Verkehrsuntersuchung

7. Stmk. Landesregierung - FA 13B; A 14-K-932/2006-9

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass nicht ersichtlich ist, wie der entstehende Bauplatz oder die entstehenden Bauplätze konfiguriert sein werden,
dass die beabsichtigten Grundzusammenlegungen sowie die Auflösung des öffentlichen Gutes der Niesenbergergasse darzustellen ist,
dass westlich des „Idlhofes“ eine wohl bessere, qualitätsvollere Freiraumstruktur geschaffen werden kann (ein qualitätsvoller Baumbestand wird stark beschnitten),
dass insgesamt gestalterische Überlegungen anzustreben sind, damit nicht südlich der Annenstraße eine ästhetisch unbefriedigende „Hinterhofsituation“ entsteht,
dass hinsichtlich der Bebauungsdichteüberschreitung kein Höchstwert der Bebauungsdichte festgelegt ist.*

Zu 7.

Die Bauplatzeinteilung wurde wie folgt vorgenommen – siehe auch Eintragungen im Planwerk – Flächen im zirka - Ausmaß:

Bauplatz 1: 5.280 m²

Bauplatz 2: 23.700 m²

Bauplatz 3: 3.200 m²

Geringfügige Änderungen können im Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Darstellung der Auflassung des öffentlichen Gutes ist festzustellen, dass im Bebauungsplan die betroffenen Bereiche der Niesenberggasse und der Traungauergasse, ehemals Straßenflächen - nunmehr keine Straßenfluchtlinien aufweisen und entsprechend des 3.10 Flächenwidmungsplanes, 10. Änderung nunmehr dem vollwertigen Bauland zuzuzählen sind. Durch Ergänzungen im Erläuterungsbericht ist die Nachvollziehbarkeit der Grundzusammenlegungen gegeben.

Zur Frage der Gestaltung des Bereiches westlich der Wohnsiedlung „Idlhof“ ist anzumerken, dass der dortige Baumbestand nunmehr im Planwerk dargestellt ist und durch die Ausbildung eines Geh- und Radweges, eines Grünstreifens, einer begrünten Fassade bzw. höhenmäßig gestaffelter Fassaden im Planungsgebiet, positive Auswirkungen zu erwarten sind.

7.1 Bebauungsdichteüberschreitung – zahlenmäßige, bauplatzbezogene Festsetzung:

Die Einkaufszentrumsnutzung im Stadtzentrum – im Bereich des Hauptbahnhofes, mit einer Steiermarkweit gesehenen, außerordentlich guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ebensolcher Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist, für eine funktionelle und städtebauliche Schwerpunktsetzung prädestiniert.

Im Zusammenhang mit der Lage des Bauplatzes, ausgewiesen als **Standort für einen vertikalen Akzent - städtebauliche Schwerpunktsetzung, Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachsen** (Bahnhofgürtel, Eggengerger Gürtel und Annenstraße), also in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und der vorhandenen Verkehrsstruktur ergebenden Zentrumsposition, ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzzlinien, Höhenzonierungslinien, Gebäudehöhen etc.) tunlich.

Für die Ausformung, der möglichen Baumasse ist die Festlegung der Bauweise, der Baugrenzzlinien und Höhenzonierungslinien sowie der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen wesentlich. Dabei ist entscheidend, dass die Festsetzung dieser städtebaulichen Parameter (unter Berücksichtigung der Nutzung) von den Gebietscharakteristika, des zu betrachtenden Gebietsbereiches abgeleitet bzw. aus diesen heraus entwickelt wurden.

Die angestrebte Nutzung - hier Einkaufszentrumsnutzung – trägt zur Stärkung des Stadtzentrums im Bereich des Hauptbahnhofes bei.

Ein besonderes Ziel für dieses Gebiet, ist die städtebauliche Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre. Hier sind über die Bebauungsplanumsetzung auch geänderte Strukturen (mit der Stärkung des

Zentrums einhergehende Infrastrukturverbesserungen), die das Stadtbild entscheidend prägen werden, zu erwarten.

Einkaufszentren zeichnen sich ihrer Struktur nach durch einen vermehrten Flächenbedarf aus. Mit Verkaufsflächen im Untergeschoss und auch in Obergeschossen ist nach heutigem Standard zu rechnen. Die Unterbringung von KFZ-Abstellplätzen erfolgt auf Basis gesetzlicher Bestimmungen – § 23a(8) Stmk ROG in Tiefgaragen bzw. auch in bzw. auf Hochgaragen.

Untergeschosse wie auch Geschosse für Hochgaragen sind je nach Anzahl und baulicher Ausführung wiederum in die Bebauungsdichteberechnung mit einzubeziehen – also auch unterirdische Bereiche, welche oberirdisch nicht in Erscheinung treten.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt:

Bauplatz 1: maximal zulässige Bebauungsdichte: 5,0

Zu berücksichtigen sind die bestehenden 5 Geschosse und ein für Verkaufszwecke genutztes Untergeschoss sowie die Technikeinhausungen über dem letzten Geschoss.

Bauplatz 2: maximal zulässige Bebauungsdichte: 4,50

Zu berücksichtigen sind 4 mögliche Geschosse und ein für Verkaufszwecke genutztes Untergeschoss sowie die Technikeinhausungen über dem letzten Geschoss an der Annenstraße.

Bauplatz 3: Es gilt der im Flächenwidmungsplan für die Baugebietskategorie „Kerngebiet“ ausgewiesene Wert von höchstens 2,50.

Mit dieser bauplatzbezogenen Festsetzung wird gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf keine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanrahmens (Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien und maximale traufenseitige Gebäudehöhen) vorgenommen – diese, für die Berechnung der Bebauungsdichte maßgeblichen Eintragungen im Planwerk werden gegenüber der Entwurfsauflage nicht erweitert. Die nunmehrige Ausweisung der maximal zulässigen Bebauungsdichte für die Bauplätze 1, 2 und 3 dient der Klarlegung - Bebauungsdichteüberschreitung durch Festsetzung einer bauplatzbezogenen Zahl.

8. Herr Hofhans, Niesenbergergasse 57; A 14-K-932/2006-11

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass der Kreuzungsbereich Niesenbergergasse – Eggenberger Gürtel einer überhöhten Verkehrsüberlastung ausgesetzt wird,
dass ein größerer Verkehrsstau eine Steigerung der Lärm- und Luftbelastung bedeutet,
dass im Katastrophenfall am Hauptbahnhof oder Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel - Annenstraße es keine Entflechtung gibt,*

dass die Aus- und Zufahrt vom Haus Niesenbergergasse Nr. 57 fast unmöglich sein wird,

dass durch die Verschlechterung der Wohnqualität eine Absiedelung vorprogrammiert ist.

Zu 8.

Die Zufahrt über die Niesenbergergasse hat sich, gemäß verkehrsplanerischer Untersuchungen als vertretbare Variante gezeigt – Leistungsfähigkeit ist hier, von einer Nord-Süd verlaufenden Hauptverkehrsachse aus, gegeben.

In Zusammenhang mit Lärm- und Luftschadstoffbelastung, wird auf das künftige Baubewilligungsverfahren bzw. gegebenenfalls auf ein UVP-Verfahren hingewiesen, wo diese Fragen einer Prüfung zu unterziehen und bestmögliche Lösungen herbeizuführen sind.

Die Situation in der Niesenbergergasse ist durch die geschlossene Bebauungsweise bestimmt. Damit wird der von der Niesenbergergasse ausgehende, also nördlich der Gebäude entstehende Verkehrslärm von den südlichen Gebäudefronten bzw. südlich, liegenden Gebäuden abgehalten.

Die Zufahrt zu den Häusern erfolgt über die Kreuzung mit dem Eggenberger Gürtel zu den dortigen KFZ-Stellplätzen in der Niesenbergergasse bzw. zu den Grundstücken. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Osten und auf Höhe der Traungauergasse in Richtung Norden.

Hinsichtlich der Frage etwaiger Einsätze im Falle von Katastrophen ist auf die Einsatzpläne der Stadt Graz zu verweisen bzw. ist diese Thematik nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen.

**9. Frau Rubisch, Traungauergasse 8 mit 4 weiteren Unterfertigten;
A 14-K-932/2006-12**

Die Einwendung ist gleichlautend wie die Einwendung Nr. 3 mit einem Zusatz, dass Ergebnisse über ein Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren in der Form zu erwarten sind, dass nach strengen Maßstäben, die, über das zumutbare Ausmaß hinausgehende Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung, auszuschließen sind.

Zu 9.

Einwendungsbehandlung – siehe **Zu 3.**

10. Frau Mag. Fink, Annenstraße 66; A 14-K-932/2006-13

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass durch einen, die Traungauergasse schließenden Bau der Lichteinfall von Süden behindert und der offene Charakter der oberen Annenstraße nachteilig verändert wird,
dass das erhöhte Verkehrsaufkommen die Lebensqualität im Bereich der oberen Annenstraße deutlich verschlechtert,*

dass die Vielzahl der existierenden, etablierten Einkaufszentren im städtischen Randbereich, den Erfolg des zu errichtenden Zentrums fraglich machen

und unter Umständen der letzte, noch geschäftlich funktionierende, Teil der Annenstraße seine Attraktivität verliert.

Zu 10.

Die Breite der Annenstraße variiert im angesprochenen Bereich zwischen 20 m und 35 m, also ein, für einen städtischen Bereich wie diesen – durchaus großzügiger Straßenquerschnitt, womit das Argument einer nachteiligen Änderung des Lichteinfalles an Gewicht verliert.

Darüber hinaus legt der Bebauungsplan, keine höheren Gebäudehöhen, als die, der derzeitigen Bestände fest (siehe dazu – *Erläuterungsbericht: Kleinräumige Umgebung-Baubestände-Gebäudehöhen*).

Nach Prognosen über das Verkehrsaufkommen im Bereich der Annenstraße ist laut verkehrlicher Untersuchung mit keiner deutlichen Verkehrserhöhung in diesem Bereich zu rechnen.

Das geplante Einkaufszentrum in Zentrumslage ist aus städtebaulicher Sicht die richtige Antwort auf Einkaufszentren in Randlage. Gerade Einkaufszentren im Stadtzentrum (siehe z.B. Kaufhaus Kastner u. Öhler) können auch fußläufig sowie mit dem Fahrrad und über öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden, wodurch KFZ-Verkehr minimiert werden kann.

11. Herr Bezirksvorsteher Macher; A 14-K-932/2006-14

Zusammengefasst wird eingewendet bzw. gefragt:

Wie viele LKW-Fahrten hat die jeweilige Anrainerschaft im Zusammenhang mit der Anlieferung zu erwarten?

Der teilweise Ausbau der Gürtelstraßen auf 6 Fahrbahnen auf Kosten der FußgängerInnen und der Ladezone ist zum Scheitern verurteilt.

Die entfallenen KFZ-Stellplätze für die AnrainerInnen könnten auf dem Areal des Einkaufszentrums kompensiert werden.

Zu 11.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Zulieferung (Frage der Anzahl der Zulieferungen) bzw. die immissionsseitige Beurteilung ist erst nach Vorliegen eines konkreten Projektes im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls im UVP-Verfahren möglich. Dies betrifft insbesondere die befürchteten Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen, welche durch den KFZ-Verkehr, Zulieferverkehr und haustechnische Anlagen verursacht werden.

In der Frage des Ausbaues der Gürtelstraßen ist auf das straßenrechtliche Verfahren, unter Einbeziehung der Landesstraßenverwaltung zu verweisen.

11.1 Die Frage der Kompensation entfallender Parkplätze im öffentlichen Gut, kann nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

12. Frau Kanzian, Quergasse 6; A 14-K-932/2006-15

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die begrünte Fassade entlang der Grundstücke Quergasse 8 und 10a
nicht unterbrochen werden darf,*

*dass keine Möglichkeit der Zulieferung im Bereich der Niesenbergergasse
(von Osten kommend) erfolgen darf,
dass keine Leuchtreklametafeln oder andere beleuchtete Werbeflächen Rich-
tung Quergasse angebracht werden dürfen.*

Zu 12.

Im Osten des Bebauungsplanungsgebietes ist eine begrünte Fassade im Planwerk eingetragen. Im Bereich der Liegenschaften Quergasse 8 wird an das hofseitige Gebäude, Gst.Nr. 806, und im Bereich der Liegenschaft Quergasse 10a wird an das Gebäude, Gst.Nr. 808 (die Gebäude stehen an der gemeinsamen Grundgrenze) unmittelbar angebaut (gekuppelte Bebauung).

Hinsichtlich des Einwandes betreffend die Zulieferung - siehe **Zu 1.1**

Die Frage der etwaigen Beeinträchtigung durch beleuchtete Werbeanlagen ist im jeweiligen Bewilligungsverfahren zu lösen.

13. Wirtschaftskammer Steiermark; A 14-K-932/2006-17

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die derzeitige Verkehrslösung nicht ausreichend ist und die Zufahrt zu
den umliegenden Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen in einem erheb-
lichen Ausmaß erschwert würde,
dass nicht geklärt scheint, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen, das zu er-
wartende verstärkte Verkehrsaufkommen auch bewältigen,
dass um die Verkehrsproblematik zu entschärfen, eine „große Lösung“ jeden-
falls bereits heute miteingeplant werden muss (unterirdische Führung der
Straßenbahnlinie).*

*Abschließend betont die Wirtschaftskammer Steiermark ihre positive Haltung
zum geplanten Einkaufszentrum ECE/Leiner, Annenstraße.*

*Dies sollte als Ausgangspunkt und Anlassfall für weitere notwendige Bele-
bungsstrukturmaßnahmen für den gesamten Annenstraßenbereich genom-
men werden.*

Zu 13.

Zur Frage der Verkehrsplanung und Verkehrslösung – siehe **Zu 2.1**

Zur Frage der langfristigen Verkehrslösung – Verkehrsplanung - siehe **Zu 2.2**

14. Herr Sprinzer, Arnold-Luschin-Gasse 6; A 14-K-932/2006-18

Zusammengefasst wird eingewendet, dass nicht klar ist, ob die derzeitigen maximalen Höhen und Abstände zum Haus Arnold-Luschin-Gasse 6 beim geplanten Neubau eingehalten werden, dass die Fassade im Bereich des Eggenberger Gürtels ab dem 2. Obergeschoss die Straßengrundgrenze überschreitet und die Belichtung meiner, nach Norden gerichteten Fenster maßgeblich beeinträchtigt und den Wert meiner Wohnung erheblich schmälert.

Zu 14.

Im Zusammenhang mit den angesprochenen Baumaßnahmen (Um- und Zubau der Fa. Leiner) werden die derzeitigen, bestehenden maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten und die Abstände zum Gebäude Arnold-Luschin-Gasse 6 entsprechend des Stmk. Baugesetzes eingehalten. Im Bereich des Eggenberger Gürtels ist das Vortreten von Bauteilen vor die Straßengrundgrenze ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Die konkrete Prüfung und Beurteilung erfolgt im Bauverfahren, jedoch ist zum Zweck der Fassadengestaltung von einem geringfügigen Vortreten dieses Fassadenbereiches gegenüber der jetzigen Situation auszugehen.

Einwand betreffend etwaiger Verminderung des Wertes einer Immobilie, Wohnung udgl. - siehe **Zu 1.2**

15. Eder-Immobilienverwaltung, betreffend Niesenbergergasse 55;
A 14-K-932/2006-19

Zusammengefasst wird eingewendet, dass die Lärmentwicklung und die Feinstaubbelastung nicht erhoben wurde und nicht abgeklärt wurde, ob durch die Baumaßnahme diese noch zumutbar sind oder diese sogar als gesundheitsgefährdend einzustufen sind, dass damit eine Beeinträchtigung der Vermietungsmöglichkeiten unserer Liegenschaft und daraus eine Wertminderung resultiert (allein schon durch den Verlust der Parkplätze in Hausnähe).

Zu 15.

15.1 Prüfung etwaiger Emissions- bzw. Immissionsbeeinträchtigungen im Rahmen des 3.10 Flächenwidmungsplanes, 10. Änderung:

Allfällige Emissions- bzw. Immissionsbeeinträchtigungen wurden bereits im Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Rahmen der gesetzlichen Erfordernisse geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass unzulässige Beeinträchtigungen durch die vorgenommene Änderung des Flächenwidmungsplanes und die damit verbundenen Nutzungen grundsätzlich nicht zu befürchten sind. Bei Vorliegen des konkreten Projektes im Bauverfahren bzw. gegebenenfalls in einem UVP-Verfahren sind umweltrelevante Belange im Detail zu prüfen und zu lösen.

Einwand betreffend etwaiger Verminderung des Wertes einer Immobilie, Wohnung udgl. - siehe **Zu 1.2**

16. Frau Dr. Grein, Annenstraße 59; A 14-K-932/2006-20

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass der Bebauungsplan dem verbindlichen Sinn des 3.0 STEK für dieses
Planungsareal und dem Wohnumfeld widerspricht und keine umwelt-
hygienischen Verbesserungen bringt,
dass aus ärztlicher Sicht beim Bebauungsplan die Absenkung und Bekämpfung
der hohen, gesundheitsgefährdenden Umweltbelastungen dringend zu
fordern ist,
dass die umweltrelevanten Ziele im Rahmen einer UVP zu klären sind,*

*dass entlang des Hofgartens Annenstraße 59 die Gebäudehöhe zu reduzieren
bzw. die Fassade zu begrünen ist,
dass südlich der Grundstücke 793/3 sowie 793/1 eine rund 10 m breite Grün-
fläche anzulegen, die Baugrenzlinie entsprechend zurückzulegen und entlang
einer maximal 5,5 m hohen Fassade diese ebenfalls zu begrünen ist.*

Zu 16.

Die Einwendung bezieht sich auf Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechend der Kategorisierung: „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“. In Folge des 3.6 Stadtentwicklungskonzeptes, 6. Änderung ist der gesamte Bereich nunmehr als „Stadtzentrum – historischer Stadtkern, Bahnhof“ in der *Funktionellen Gliederung* des STEK ausgewiesen.

In dieser Gebietskategorie wird im Stadtentwicklungskonzept von *der Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes, der Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung* gesprochen.

Gesundheitliche Bedenken sind ernst zu nehmen und werden in einem UVP-Verfahren geprüft. Die aus ärztlicher Sicht erhobene Forderung durch das Bebauungsplanverfahren die Absenkung und Bekämpfung der hohen gesundheitsgefährdenden Umweltbelastungen zu erreichen, kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht gelöst werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben einer städtebaulich geordneten und wirtschaftlich funktionierenden Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes am Bahnhof, die Wohnfunktion zu sichern und ein akzeptables Wohnumfeld in der Nachbarschaft zu gewährleisten. Dafür sieht der Bebauungsplan die geschlossene Bauweise und Begrünungsmaßnahmen, sowie eine Geh- und Radwegeverbindung u.dgl. vor.

In der Frage von Immissionsprüfungen im Zuge des 3.10 Flächenwidmungsplanes, 10 Änderung – siehe **Zu 15.1**

In der Frage der Bauweise ist anzuführen, dass im Bebauungsplanungsgebiet an bestehende Gebäude an der Grundstücksgrenze angebaut wird (gekuppelte Bauweise). In diesen Bereichen ist die Gebäudehöhe mit maximal 5,50 m im Planwerk eingetragen. Auf diese Zone folgen höhengestaffelte Zonierungen. Die gewünschten Änderungen der Gebäudehöhen und Anlegungen von erweiterten Freiflächen (entgegen der bestehenden gekuppelten Bauweise) konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Weiters sei darauf verwiesen, dass das jetzige Gebäude der Fa. Leiner Annenstraße 63, eine Gebäudehöhe von ca. 23,30 m aufweist. Dem gegenüber sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich, längs der Annenstraße die Gebäudehöhe von höchstens 21,00 m vor (Höhenreduzierung gegenüber dem Bestand Annenstraße 63).

17. Stmk. Landesregierung, FA 18A; A 14-K-932/2006-21

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass noch nicht klar ist, welche Verkehrsführungen in welchem Ausmaß tatsächlich durchzuführen sind (Landesstraßennetz), ob zusätzliche Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich werden und ob für die Verwirklichung dieser Maßnahmen ein Zeitplan besteht.*

Zu 17.

Zur gemeinsamen Abklärung wurden die vorliegenden Maßnahmen bereits der Landesstraßenverwaltung übermittelt. Die Landesstraßenverwaltung ist auch in die nachfolgenden Verfahren, wie dem *Verkehrssicherheitsaudit* und das Straßenrechtliche Verfahren eingebunden. Die Frage der Finanzierung und Umsetzung von Maßnahmen kann nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

18. Sparweigniederlassung Graz; A 14-K-932/2006-22

*Zusammengefasst wird eingewendet:
dass der rechtsgültige Bebauungsplan 05.11.0 Niesenbergergasse – Eggenberger Gürtel – Prankergasse nicht willkürlich, insbesondere nicht zu Lasten eines Interessenten, abgeändert werden kann,
dass unser Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft in der Idlhofgasse/ Prankergasse besonders durch belastende Umwege für unsere Kunden betroffen ist.*

Zu 18.

Die Behauptung, der Bebauungsplan 05.11.0 Niesenbergergasse – Eggenberger Gürtel – Prankergasse dürfe nicht zu Lasten eines Interessenten abgeändert werden, ist nicht nachvollziehbar!

Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes ist auf die geplante Geh- und Radwegeverbindung hingewiesen bzw. darauf, dass die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr weiterhin in gleicher Weise gegeben sein wird.

In der Frage der Sperre der Niesenbergergasse – siehe **Zu 5.1**

**19. Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co. KG,
City-Park-GmbH & Co KG,
Interkauf Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co KG,
vertreten durch RAe Held, Bertnik u. Astner; A 14-K-932/2006-23**

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass es gesetzwidrig wäre, den 05.14.0 Bebauungsplan, ohne dass der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in Kraft getreten ist, zu beschließen,*

dass der Gleichheitsgrundsatz verletzt würde, wenn durch Anpassungen des Bebauungsplanes der „Bauführer“ begünstigt würde,

dass die vom Investor selbst vorgelegte Studie der GMA nach einem Prognosezeitraum bis 2010 von einer Verträglichkeit für die Stadt Graz von 65.000 m² spricht (wobei diese Flächen durch Murpark, Kastner u. Öhler, Center Nord, u.a. bereits ausgeschöpft oder genehmigt sind), somit also kein Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen im Planungsgebiet besteht,

dass die Errichtung zusätzlicher Einkaufszentren Flächen zu einem weiteren Sinken des durchschnittlichen Umsatzes pro m² führen würde,

dass es zu erheblichen Verkehrsproblemen kommen würde, wobei der ohnedies an die Grenzen seiner Aufnahmekapazität angelangte Eggenberger Gürtel mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen belastet würde (wonach Staus vorprogrammiert wären),

dass bewusst eine Verringerung der Sicherheit der Fußgänger in Kauf genommen wird,

dass langfristige Maßnahmen untersucht und diskutiert worden sind, jedoch wegen der hohen Investitionskosten und der erst längerfristigen Realisierungsmöglichkeiten nicht weiter verfolgt würden,

dass die Feinstaubproblematik gänzlich unberücksichtigt werde,

dass die mit den zusätzlichen Flächen einhergehenden Verkehrsprobleme auf die Stadt Graz abgewälzt würden und selbst, auf eigene Kosten umgesetzt werden müsste,

dass die Anlieferung in Zukunft wohl zum überwiegenden Teil von der Idlhofgasse bzw. von der Niesenbergergasse aus östlicher Richtung kommend erfolgen wird,

dass die Errichtung eines Einkaufszentrums nur dann zulässig ist, wenn unzumutbare Immissionen vermieden werden können, eine geeignete Verkehrserschließung vorliegt und unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden können,

dass die im Erläuterungsbericht zitierten Studien vom Investor in Auftrag gegeben wurden und somit dem Bebauungsplan zugrunde gelegt sind, ohne selbst eigene, entsprechende Gutachten eingeholt zu haben.

Zu 19.

Mit Bescheid der Stmk. Landesregierung GZ: FA 13B – 10.11 – G 160 / 2007 – 9, wurde der 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung genehmigt

Die sachlichen Erwägungen, welche zur Erstellung des 05.14.0 Bebauungsplanes geführt haben, sind in ihrem Kern die zentrale innerstädtische Lage, die außerordentlich gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und einer ebensolchen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

In der Frage der Prüfung allfälliger Emissions- bzw. Immissionsbeeinträchtigungen - siehe **Zu 15.1**

In der Frage, ob ein Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen im Planungsgebiet bestünde, ist anzuführen, dass eine Bedarfsprüfung der Planungsbehörde nicht gestattet ist. Gleiches gilt sinngemäß für die Befürchtung eines Sinkens des durchschnittlichen Umsatzes pro m².

Verkehrsfragen:

Zur Frage der geeigneten Verkehrserschließung ist festzustellen, dass bei Umsetzung der kurzfristig realisierbaren Verbesserungsmaßnahmen, der baulichen Umgestaltungsmaßnahmen der Kreuzungsbereiche, die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes als ausreichend beurteilt wird.

In der Frage einer ausreichenden Verkehrsuntersuchung - siehe **Zu 2.1**

19.1 Die vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die Sicherheit von Fußgängern wurden überprüft, wobei festgestellt wurde, dass die Planungen bei den allfälligen Gefahrenstellen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Zur Frage der Zulieferung – siehe **Zu 1.2**

Zu der Frage langfristiger Verkehrsmaßnahmen – siehe **Zu 2.2**

In der Frage der vorgelegten Studien:

Zu den im Erläuterungsbericht zitierten Studien ist zu betonen, dass die Studie der Ziviltechnikergesellschaft *ZIS + P: Verkehrliches Entwicklungskonzept Bahnhofgürtel-Eggenberger Gürtel unter Berücksichtigung des EZ ECE / Leiner* von der Stadtbauverwaltung und der Verkehrsplanung der Stadt Graz beauftragt wurde.

Im Auftrage des Amtes für Wirtschaft- und Tourismusentwicklung wurde die „*Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturuntersuchung*“ der CIMA Österreich sowie die „*Einzelhandelsstrukturanalyse für die Landeshauptstadt Graz*“ der GMA erstellt.

20. Dr. Berdnik – Immobilien OEG, vertr. d. RAe Held – Berdnik – Astner,
A14-K-932/2006-24

Wie Einwendung 19 mit dem Zusatz:

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass der Betreiber des Einkaufszentrums die Zulieferung ausschließlich über die Idlhofgasse und die Niesenberggasse (von Osten kommend) vornehmen wird, was zwangsläufig zu einer Steigerung des Verkaufsaufkommens in diesen Straßenabschnitten führen wird,

dass die Liegenschaft Idlhofgasse 12 / Niesenberggasse 33 nur mehr über die Idlhofgasse erreichbar sein wird,

dass die Vermietbarkeit dieser Wohnbebauung erheblich eingeschränkt wird.

A 14-K-932/2006-24

Zu 20.

Siehe Einwendungsbehandlung – **Zu 19.**

Zur Frage der Lage und des funktionellen Ablaufes der Hauptzulieferung - siehe **Zu 1.1**

Zu den Bedenken in wirtschaftlicher Hinsicht – siehe **Zu 1.2**

21. Herr Univ.Prof.Dipl.-Ing. Peter de Jaegher, Traugauergasse 10, mit 2 weiteren Unterzeichneten; A 14-K-932/2006-25

Zusammengefasst wird eingewendet,

dass der Sonneneinfall von Osten – über den Bereich des Parkplatzes des

Möbelhauses Leiner und im Süd-Westen – über die unbebauten Grundstücke 1076/1 und 1076/2 in Zukunft wegfällt, dass in der Arnold-Luschin-Gasse durch die Zulieferung sämtliche Parkplätze ersatzlos wegfallen, dass, sämtliche Rampen einzuhausen wären,

dass die gesamte Zu- und Abfahrt zum Einkaufszentrum mit einem Baukörper zu schließen wäre, dass ein weiterer Lückenschluss in der Arnold-Luschin-Gasse zum Hause Traugauergasse 8 vorzuschreiben wäre, dass die Verkehrssituation Eggenberger Gürtel – Annenstraße keine zusätzlichen Verkehrsanziehungspunkte verträgt.

Zu 21.

Zur Frage des Sonneneinfalles ist anzuführen, dass östlich der Traugauergasse Gebäudehöhen, wie im zu betrachtenden Gebiet vorfindlich, festgelegt sind.

Für die südlichen, unbebauten Grundstücken, wird die maximale traufenseitige Gebäudehöhe von 17,50m in einem wesentlichen Teil auf 16m reduziert.

Auf den südlichen Gstk.: 1076/1 und 1076/2 wurden die traufenseitigen Gebäudehöhen und die Gebäudeabstände unter Bedachtnahme auf den Nachbarschutz vielfach gestaffelt, so dass akzeptable Belichtungsverhältnisse erwartet werden können.

Die KFZ-Stellplätze im öffentlichen Raum bleiben in der Arnold-Luschin-Gasse und der Traugauergasse größtenteils erhalten.

Ein ausreichender Lärmschutz bei der Einhausung von Rampen ist im jeweiligen Bewilligungsverfahren nachzuweisen. Die geplanten Baumaßnahmen sind nach Vorliegen des konkreten Projektes im Bewilligungsverfahren zu prüfen bzw. zu beurteilen.

Zum angesprochenen Lückenschluss in der Arnold-Luschin-Gasse ist darauf hinzuweisen, dass dieser außerhalb des Geltungsbereiches des 05.14.0 Bebauungsplanes liegt. Im 05.02.1 Bebauungsplan „Hauptbahnhof-Süd – 1. Änderung“ ist der Schluss der dortigen Baulücke städtebaulich intendiert - kann jedoch den, künftigen Betreibern des Einkaufszentrums auf fremdem, privaten Gut nicht vorgeschrieben werden!

Der angesprochene südliche Lückenschluss in Form eines Baukörpers (über dem Zulieferungstunnel) ist laut Eintragung im Planwerk festgelegt.

In der Frage der Verkehrsuntersuchung – siehe **Zu 2.1**

22. Herr Dreisiebner, Keplerstraße 57; A 14-K-932/2006-26

Zusammengefasst wird eingewendet, dass beim Bebauungsplan in den folgenden, angeführten Paragraphen das Stmk. Raumordnungsgesetz nicht eingehalten wird:

§ 3 (1)lit 3 dass die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften nicht aufeinander abgestimmt ist,

§ 3 (2) dass die Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen

*Tragfähigkeit zu erfolgen hat,
dass ein Projekt mit derartig weitreichenden Folgen einer UVP
zwingend bedarf,*

*§ 23a (6)lit c dass durch den Betrieb des Projektes es zu unzumutbaren
Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur kommen
wird bzw. dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft
hingenommen werden müssen,*

*§ 27 (4) dass der Bebauungsplan den Raumordnungsgrundsätzen
widerspricht*

Zu 22.

Zu den Äußerungen zu § 3 (1)lit 3 und § 3 (2) des Stmk ROG ist festzuhalten dass, die Ordnung der benachbarten Räume sowie die Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften sowie die Entwicklung der Siedlungsstruktur, unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit sich bereits in den Planungsinstrumenten Stadtentwicklungs-konzept und Flächenwidmungsplanung wiederfindet.

Aufgabe der Bebauungsplanung ist es im Rahmen dieser Vorgaben für eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sorgen.

Zur Forderung, es wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird auf den Rechtsmechanismus:

Bebauungsplanung, Konkretes Projekt, Umweltverträglichkeitsprüfung hingewiesen. In der Frage allfälliger Emissions- bzw. Immissionsbeeinträchtigungen – siehe

Zu 15.1

Die angeführten generellen Vorhalte, dieser Bebauungsplan widerspräche dem § 3 Stmk. ROG *Raumordnungsgrundsätze*, sind als bloße Behauptungen, ohne jegliche Analyse und fachlich fundierte Begründungen zu qualifizieren.

23. Herr Mag. Johannes Rainer für Dr. Grein, Annenstraße 59; A 14-K-932/2006-27

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die Überschreitung der Bebauungsdichte aus städtebaulichen Gründen
zulässig ist, wenn keine Bedenken hinsichtlich gesunder Wohn- und
Arbeitsbedingungen entgegen stehen,
dass die Benennung der maximalen Bebauungsdichte offen und somit
unbestimmt ist,
dass die Notwendigkeit der Sensibilität bei der Platzierung von
Einkaufszentren bestünde,
dass im Zusammenhang mit der angesprochenen Liegenschaft an die
Grundgrenze heranragende Gebäudeteile im Bebauungsplan eingetragen
sind und zu einer Verminderung des Sonnenlichtes führen würden bzw. der
Bebauungsplan in Widerspruch zu der Erhaltung und Aufwertung von
Innenhöfen steht,
dass ohne Zweifel die Kfz-Verkehrsbelastungen zunehmen und die Verkehrs-
und Sicherheitsqualität für Fußgänger abnehmen wird,*

dass es zuwenig sein wird, sich nur auf kurzfristig realisierbare Verkehrslösungen zu beschränken.

Zu 23.

In der Frage akzeptabler gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, ist darauf zu verweisen, dass im Gebiet die geschlossene Bebauungsweise besteht und auch durch das geplante Einkaufszentrum es zu einer Einfügung in die, im Gebiet vorhandene geschlossenen Bebauungsweise kommen wird. Durch die geschlossene Bebauungsweise wird Lärm von hofseitigen Lagen abgehalten – was ein wichtiges Kriterium für die Erhaltung/Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen darstellt.

In der Frage der Notwendigkeit der Sensibilität bei der Platzierung von Einkaufszentren ist darauf zu verweisen, dass das Möbelhaus Leiner bereits jetzt ein Einkaufszentrum darstellt. Das heißt, dass es sich in diesem Falle um die Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums in einer Innenstadtlage mit einer außerordentlich guten Verkehrserschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und einer ebensolchen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz handelt.

In der Frage der Behandlung von Innenhöfen ist darauf zu verweisen, dass ein besonderer Schutz für Innenhöfe in jenen Bereichen vorgesehen ist, für welche der Deckplan 1 zum Flächenwidmungsplan diesbezügliche Ausweisungen vorsieht. Das sind z.B. Bereiche, welche östlich an das Einkaufszentrum angrenzen. Die Innenhofthematik gilt nicht für Einkaufszentren.

Zur Frage der Festlegung der gekuppelten Bebauungsweise – also Gebäudeteilen an den Grundgrenzen:

Es wurden lediglich in Bereichen, wo Gebäude in der Nachbarschaft bestehen, für die gekuppelte Bebauungsweise herangezogen. Durch zurückweichende Gebäudeabstaffelungen sind zumutbare Belichtungsverhältnisse im Bereich der angrenzenden Liegenschaften zu erwarten.

In der Frage der Bebauungsdichteüberschreitung - siehe **Zu 7.1**

Zur Frage der Verkehrsuntersuchung - siehe **Zu 2.1**

24. Grazer Wechselseitige Versicherung; A 14-K-932/2006-29

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag für einen Fußweg zwischen den Eigentümern des Grundstückes 816 und der Stadt Graz, auf der Grundlage des rechtskräftigen 05.11.0 Bebauungsplanes beschlossen wurde und durch die Nichtumsetzung dieses Bebauungsplanes, dieser Vertrag keine Rechtswirkung mehr entfaltet.*

Zu 24.

Die Weiterführung des Fuß- und Radweges im Bereich des 05.14.0 Bebauungsplanes auf dem genannten Grundstück 816 liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – nämlich im Bereich des (für diesen Bereich rechtswirksamen) 05.11.0 Bebauungsplanes. Daher kann das Vorliegen eines Grundes für eine Änderung oder Nichtigkeit des Vertrages nicht konstruiert werden.

25. Herr Dipl.-Ing. Weißmann, Fröhlichgasse 72; A 14-K-932/2006-28

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass auch bei einem Ignorieren der steirischen Gesetzeslage, es EU-
Regelung wie die strategische Umweltprüfung (SUP) gibt, wonach die
übergeordneten Pläne und Programme einer solchen Prüfung zu unterwerfen
sind.*

Zu 25.

Festzuhalten ist, dass die strategische SUP nur für das Planungsinstrument der Flächenwidmungsplanung und des Stadtentwicklungskonzeptes, nicht für Bebauungsplanverfahren heranzuziehen sind.

Allfällige Emissions- bzw. Immissionsbeeinträchtigungen sind bereits im Verfahren zur Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes zu prüfen und wurden dort grundsätzlich auch im Rahmen der gesetzlichen Erfordernisse untersucht. Diese Prüfung hat ergeben, dass unzulässige Beeinträchtigungen oder Immissionsbelastungen durch die vorgenommene Flächenwidmung und die damit verbundenen Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten sind.

Bei Vorliegen des konkreten Projektes und wenn entsprechende Sachverhalte vorliegen, kann von der Durchführung des Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahrens ausgegangen werden.

26. Herr Kriz vertreten durch Dr. Zahlbruckner, betrifft Eggenberger Gürtel 15
A 14-K-932/2006-30

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die Auflage eines Bebauungsplanes auf Grundlage von geplanten, aber
noch nicht rechtswirksamen Änderungen des STEK und des
Flächenwidmungsplanes unzulässig ist,
dass die Rahmenvorgabe einer Bebauungsdichteüberschreitung durch die
Festlegungen im Bebauungsplan ohne entsprechende städtebauliche
Begründung rechtswidrig ist,
dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grenzabstände im Süden des
Gebäudes Eggenberger Gürtel unzulässig und nicht realisierbar sind,
dass ein Innenhofbereich geschaffen wird, der aufgrund der angrenzenden
Gebäudehöhen und Flächenkonfigurationen unbenutzbar ist,
dass grundbücherlich sichergestellte Rechtsbeziehungen im Bereich der
Grundgrenze zur Liegenschaft Eggenberger Gürtel 15 wechselseitige Rechte und
Verpflichtungen zur Nichtverbauung festlegen und eine eingehauste
Tiefgaragenrampe etc. daher gar nicht errichtet werden kann,
dass die punktuelle Zentralisierung sämtlicher Zu- und Abfahrten im Bereich der
Kreuzung Niesenberggasse – Eggenberger Gürtel ausschließlich in diesem
Bereich wirksam und belastet wird,
dass eine Erhöhung dieses bereits unzumutbaren und gesundheitsgefährdenden
Istzustandes niemals genehmigungsfähig ist,
dass es zu einem katastrophalen Verlust von KFZ-Stellplätzen käme,
dass die fußläufige Erschließung der Liegenschaft des Einschreiters bereits zum
jetzigen Zeitpunkt im höchsten Maße problematisch ist,*

dass vor Erlassung des Bebauungsplanes aus all diesen Gründen zumindest eine Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich ist.

Zu 26.

Mit Bescheid der Stmk. Landesregierung GZ: FA 13B – 10.11 – G 160 / 2007 – 9, wurde der 3.10 Flächenwidmungsplan 2002, 10. Änderung bzw. die 3.06 Stadtentwicklungskonzept 6. Änderung genehmigt.

In der Frage der Bebauungsdichteüberschreitung – siehe **Zu 7.1**

Hinsichtlich der Grenzabstände (zu Gstk.: 1076/2) ist festzuhalten, im Bereich der offenen Bauweise die Grenzabstände im Bewilligungsverfahren nachzuweisen sind.

In Zusammenhang mit der argumentierten akzeptablen Nutzung des Hofes, wurde die maximale traufenseitige Gebäudehöhe von 17,50m in einem wesentlichen Bereich (siehe Eintragung im Planwerk) auf 16m reduziert. Im Übrigen weist der angesprochene Hofbereich eine Dimension von ca. 30m x 45m auf und stellt im Zusammenhang mit den Gebäudehöhen und der vorhandenen bzw. geplanten, geschlossenen Bauweise eine ausreichende Freifächensituation dar. Durch, den im Bebauungsplan vorgesehenen Lückenschluss (zur Niesenberggasse) käme es aus lärmschutztechnischer Sicht zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. Beruhigung der Hofzone.

Die Frage der grundbücherlich sichergestellten „Nichtverbauung“ ist nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen, sondern auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

In der Frage der immissionsseitigen Beurteilung - siehe **Zu 15.1**

In der Frage der Verkehrsuntersuchung - siehe **Zu 2.1**

In der Frage der fußläufigen Erschließung - siehe **Zu 19.1**

Hingewiesen wird, dass die KFZ-Stellplätze im öffentlichen Raum in der Arnold-Luschin-Gasse und dem verbleibenden Teil der Traungauergasse größtenteils erhalten bleiben.

Zur Forderung, vor Erlassung des Bebauungsplanes wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wird auf den Rechtsmechanismus: Bebauungsplanung, konkretes Projekt, Umweltverträglichkeitsprüfung hingewiesen.

3.2 Einwendungen zur Anhörung vom 7.8.2007 bis 28.8.2007

27. Rechtsanwälte Onz Kraemmer Hüttler, Wien,
in Vertretung ECE Europa Bau-Projektmanagement GmbH; A 14-K-932/2006-32

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die nunmehr vorgesehene weitergehende Reduzierung der Gebäudehöhe jedoch nicht gerechtfertigt erscheint, zumal sie keineswegs aus zwingenden stadtplanerischen Gründen erforderlich ist,
dass sich aus der Reduzierung der zulässigen Traufenhöhe eine massive Reduzierung der erzielbaren Gesamtkubatur, da – im Gegensatz zu den erwähnten Vergleichsobjekten (angrenzende Bauung im Norden) – kein nutzbarer Dachraum oberhalb der Traufe geschaffen werden kann (ein Dach ist nur in Form eines Flachdaches möglich),*

dass sich eine unnötige Einschränkung der Flexibilität ergeben würde, die nicht nur mit dem angesprochenen Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs in Konflikt geraten, sondern auch die architektonische Qualität mindern würde.

Zu 27.

Die Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 17,50 m auf 16 m (ausgehend vom Höhenfixpunkt 362,00) erzeugt eine entsprechendere Einfügung in Bezug zur nördlich angrenzenden Bausubstanz bzw. der noch möglichen Höhenpotentiale (für die nördlich angrenzende Nachbarliegenschaften gelten die Festlegungen des 05.02.1 Bebauungsplanes „Hauptbahnhof Süd“). Angeführt wird die Gebäudehöhe des Hauses Eggenberger Gürtel 15, welches eine Gebäudehöhe von ca. 16 m aufweist und die Gebäudehöhe des Hauses Traungauergasse 10, welches eine Gebäudehöhe von ca. 15,80m aufweist (Höhenbezug ist hier das angrenzende Gehsteigniveau).

Für den nördlich angrenzenden Hof in einer Dimension von 30 m x 40 m soll eine städtebaulich akzeptable Nutzung gesichert werden, wobei gerade die maximale Gebäudehöhe, des Bereiches, welcher im Süden den Hofabschluss bildet eine wesentliche Rolle spielt. Nur wenn diese angemessen festgelegt ist, ist von einer akzeptablen Belichtung, Besonnung, sinnvollen Freiraumnutzung u.dgl. auszugehen. In diesem Zusammenhang ist auch die Verfügung der Errichtung eines Flachdaches als herzustellende Dachform, städtebaulich sinnvoll. Die Einwendung konnte teilweise berücksichtigt werden: Die maximale Gebäudehöhe von 17,50 m wurde längs des Eggenberger Gürtels beibehalten, jedoch längs der Niesenbergergasse nach 20 m, abfallend auf die maximale Gebäudehöhe von 16 m im Planwerk eingetragen. Zur Frage der Reduzierung der Gesamtkubatur ist festzustellen, dass jede Höhenreduzierung mit einer solchen Kubaturreduzierung einher geht. Die Rahmenbedingungen für diesen Bauplatz, gebildet durch Baugrenzenlinien, Höhenzonierungen und Gebäudehöhen u.dgl. weisen eine ausreichende Flexibilität zur Konzeption einer städtebaulich, sinnvollen bzw. im Bauverfahren umzusetzenden, qualitätsvollen Architektur auf.

- 28.** Auf Grund der Einwendung der Rechtsanwälte Onz Kraemmer Hüttler, Wien, in Vertretung ECE Europa Bau-Projektmanagement GmbH wurde die Anhörung vom 6.11.2007 bis 26.11.2007 durchgeführt.

Zusammengefasst wird eingewendet, dass eine Klarstellung hinsichtlich der Bestimmung § 6 Abs. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf notwendig ist, wonach KFZ-Abstellflächen in Hochgaragen und auch auf Hochgaragen untergebracht werden dürfen, zumal auf den obersten Geschossdecken maximal 450 KFZ-Stellplätze errichtet werden könnten. Die diesbezügliche Festlegung in der Verordnung

geht weit über die in § 23a (8) Stmk ROG normierte Garagierungspflicht hinaus.

Zu 28.

Die Bestimmung in §6 (1) PKW-ABSTELLFLÄCHEN, der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf - *Die Abstellflächen sind in Tiefgaragen bzw. Hochgaragen herzustellen* - entspricht aus der Sicht des Stadtplanungsamtes dem Inhalt des § 23a Abs. 8 Stmk ROG, weil damit dem Gebot eines sparsamen Flächenverbrauches für die KFZ-Unterbringung (bei Einkaufszentren) entsprochen wird.

Nur im Falle und unter der Annahme einer anderen Rechtsauslegung ist es sinnvoll eine Klarlegung in diesem Punkt vorzunehmen.

Im Sinne der Klarlegung der Bestimmung § 6 (1) der Verordnung ist ein Anhörungsverfahren in der Zeit vom 6.11.2007 bis 26.11.2007 durchgeführt worden. Zur Abgrenzung des Kreises, der von dieser Bestimmung Betroffenen wurde ein Gutachten vom Umweltamt: Schalltechnische Stellungnahme vom 29.10.2007 - Zur Anhörung zu KFZ-Abstellplätzen am Dach des EZ / Ermittlung der Betroffenen, eingeholt.

3.3 Einwendungen zur Anhörung vom 6.11.2007 bis 26.11.2007

29. Frau Renate Josl, Händlstraße 51; A 14-K-932/2006-37

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass ein Einspruch gegen den Bau einer Tief- und Hochgarage samt Auf-fahrtsrampen erhoben wird,
dass es zu einer gravierenden Erhöhung des Lärmpegels sowie einer enormen Abgasentwicklung und einer totalen Beeinträchtigung des westlich gelegenen Gartens des Hauses Quergasse 8 und der Wohnungen im Hause kommt,
dass eine Abschirmung des Tages- bzw. Sonnenlichtes sowie der damit verbundenen Aussicht (Verringerung der Lebensqualität) zu erwarten ist.*

Zu 29.

29.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefgaragen und eingehauste Hochgaragen die bestmögliche Schutzmaßnahme darstellen um Beeinträchtigungen der Umgebung so weit als möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe (Abschirmung des Tages- und Sonnenlichtes) ist im Bereich des Bebauungsplanes auf die gekuppelte Bauweise (im Erdgeschoss) und die in den Obergeschossen folgenden, nach Westen abgerückten Gebädestaffelungen hinzuweisen.

29.2 Im Falle der Errichtung von Abstellflächen auf Hochgaragen, ist in der Randzone mit Umfassungsmauern bzw. den äußeren Abschluss bildenden, einzelnen Gebäudeteilen zu rechnen. Die konkrete Ausbildung bleibt dem Baubewilligungsverfahren überlassen, wobei ein gänzlicher Sichtschutz im Bebauungsplanverfahren nicht vorgeschrieben werden kann.

29.3 Gesundheitliche Bedenken sind ernst zu nehmen - die konkreten Schutzmaßnahmen hinsichtlich Abgas- und Lärmbelastung werden im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls in einem UVP-Verfahren zu prüfen und vorzuschreiben sein.

30. Frau Adelheid Kanzian, Quergasse 6, mit 5 Unterfertigten;
A 14-K-932/2006-38

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass die Bewohner des Hauses Quergasse 6 Einspruch gegen die geplante
Änderung erheben, weil es zu einer Erhöhung der Abgas- und Lärmbelastung
führt und zwangsläufig zu einer Gesundheitsgefährdung und Verminderung
der Wohnqualität.*

Die parkenden Autos auf den Hochgaragen würden das optische Erscheinungsbild stören und zu einer weiteren Wertminderung der Wohnung führen.

Zu 30.

Einwendungserledigung - siehe **Zu 29**.

Im Falle des Hauses Quergasse 6, ist anzuführen, dass aufgrund der gekuppelten Bebauungsweise (im Erdgeschoss) und den, daraufhin folgenden Gebäudestaffelungen, die angesprochenen KFZ-Abstellflächen auf den obersten Geschossen in einer Entfernung von zumindest 6 m zur gemeinsamen Grundgrenze errichtet werden könnten.

Einwand betreffend etwaiger Verminderung des Wertes einer Immobilie, Wohnung u.dgl. siehe – **Zu 1.2**

31. RAe Held Berdnik Astner & Partner, Schlögelgasse 1, in Vertretung
Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co,
Citypark GmbH GmbH & Co KG
Interkauf Beteiligungs GmbH Co KEG; A 14-K-932/2006-40

*zusammengefasst wird eingewendet,
dass, wiederum über Betreibern des ECE-Investors der Bebauungsplan
nochmals dahingehend geändert werden soll, dass nunmehr auch Parkplätze
auf – und nicht nur in – Garagen errichtet werden können,
dass es dem Investor nicht gelingt, die für dieses Einkaufszentrum erforderlichen
Stellplätze in ausreichender Anzahl und innerhalb des kalkulierten Kostenrahmens
zu errichten, weshalb auf diese „kostengünstige“ Variante nunmehr zurückgegriffen
werden muss,
dass die Errichtung von Parkplätzen auf bestehenden Gebäuden der ganz klaren
Gesetzeslage widerspricht da gemäß § 23a Abs 8 ROG die nach dem Baugesetz
erforderlichen Stellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen sind,
dass es auch dem, im Stadtentwicklungskonzept von der Stadt Graz selbst erteilten
Auftrag widerspricht, Flachdächer zu begrünen,*

dass eine Begrünung naturgemäß bei der Errichtung von befestigten Parkflächen auf einem Gebäude nicht mehr möglich ist.

Zu 31.

31.1 Hinsichtlich der Frage der Abstellung von KFZ in und auf Hochgaragen bis zum maximalen Ausmaß von 450 KFZ-Abstellplätze, war abzuwägen:

- möglichst sparsamer Flächenverbrauch zur Abstellung von KFZ
- Bereitstellung der Stellplätze entsprechend §23a (8) ROG
- Schutz der Umgebung vor Beeinträchtigungen
- Ausnutzung der Gebäudehöhe im niedrigst-möglichen Ausmaß

möglichst sparsamer Flächenverbrauch zur Abstellung von KFZ:

Dieser Aspekt ist gewahrt, wenn KFZ nicht am Erdboden, sondern im Gebäude, in Tiefgaragen in und auf Hochgaragen zu situieren werden.

Entsprechend § 23 a (8) Stmk ROG ist bei Neu- und Zubauten von Einkaufszentren die Mindestanzahl der nach § 71 Abs 3 des Stmk BauG erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen. Dieser Gesetzesinhalt bedarf keiner Aufnahme in den Bebauungsplan und entfaltet seine Wirkung davon unberührt.

Beim geplanten Einkaufszentrum ist es jedenfalls möglich, diese gesetzliche Vorschrift erfüllen zu können.

Die konkreten Schutzmaßnahmen um Abgas- und Lärmbelastung zu vermeiden werden im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls in einem UVP-Verfahren zu prüfen und vorzuschreiben sein.

Hinsichtlich der Ausformung der Umfassungswänden bzw. etwaiger, begrenzender Gebäudeteile ist auf das Baubewilligungsverfahren zu verweisen. Im Falle der KFZ-Abstellung auf der obersten Geschossdecke ist eine Reduktion im Ausmaß von zirka 1,50m bis 2m, gegenüber der sich aus einer Einhausung ergebenden Höhe zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass, unter dem Gebot eines sparsamen Flächenverbrauches (für die KFZ-Abstellung), der Ausübung des Planungsermessens im Rahmen von, der Einkaufszentrumsnutzung entsprechenden Standards für die KFZ-Unterbringung, der damit verbundenen Auswirkungen auf die notwendige Gebäudehöhe (mögliche Höhenreduktion) und der Annahme einer, noch ausreichenden Begrünung im Bereich des Gebäudes (Begrünung der nicht genutzten Flachdächer u.a. auch begrünte Fassaden), abzuwägen war.

Zu 31.2 Frage der Begrünung von Flachdächern:

Festzuhalten ist jedenfalls, dass die möglichen Flächen (die jeweils obersten Geschossdecken) zur Aufstellung von KFZ, eine größere Anzahl, als 450 KFZ-Stellplätze zulassen würden. Jene Bereiche von Flachdächern, für welche die oben angeführten Ausnahmen nicht gelten, sind jedenfalls zu begrünen.

Festzustellen ist, dass entsprechend §5(3) der Verordnung zum Bebauungsplan –

(nicht genutzte) Flachdächer zu begrünen sind. Die Ausnahmen betreffen Dachterrassen, Ausbildungen technischen Erfordernisses, Abstellflächen u.dgl.

Die angesprochene Kostenfrage stellt kein Thema für die Bebauungsplanung dar.

Die im Rahmen dieser Anhörung anderen vorgebrachten Einwendungen betreffend: Die Verkehrssituation, die befürchteten Kaufkraftverluste, die befürchtete Einschränkung des *eigenen Standortes CITYPARK* und anderes konnte im Rahmen dieser Möglichkeit zur Einwendung, betreffend die Änderung des §6 der Verordnung zum Bebauungsplan, nicht behandelt werden.

**32. Spar Österreichische Warenhandels-AG, Hafnerstraße 2
A 14-K-932/2006-41**

*zusammengefasst wird eingewendet,
dass eine Verschlechterung für die Wohnbevölkerung in der Umgebung eintreten soll (durch die Änderung Parkplatzsituation/Grünraum),
dass wir natürlich auch als Betreiber des Spar-Marktes Ecke Idlhofgasse/
Prankergasse dadurch zusätzlich betroffen sind.*

Zu 32.

Einwendungserledigung - siehe **Zu 31.1** und **Zu 31.2**

Die im Rahmen dieser Anhörung anderen vorgebrachten Einwendungen betreffend Die Verkehrssituation bzw. die 3.10 Flächenwidmungsplanänderung, 10. Änderung konnte im Rahmen dieser Möglichkeit zur Einwendung, betreffend die Änderung des §6 der Verordnung zum Bebauungsplan, nicht behandelt werden.

33. Frau Elisabeth Appiah, Niesenberggasse 5; A 14-K-932/2006-42

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass Parkflächen nicht nur in Garagen, sondern auch auf dem Dach des Gebäudes möglich sein sollen (zusätzlichen Belastung durch zusätzlichen Verkehrslärm), da die Parkflächen auf gleicher Ebene, wie die in meinem Gebäude befindlichen Wohnungen getrennt nur durch die Niesenberggasse sind,
dass Flachdächer zu begrünen sind - jedoch aufgrund bloßer wirtschaftlicher Interessen eines Einkaufszentrumsbetreibers diese sonst von der Stadt Graz immer als lebensqualitätserhöhende Maßnahmen propagierten Auflagen plötzlich ohne weitere Begründung ignoriert und die Interessen der, im Bahnhofsbereich wohnenden Bevölkerung gänzlich außer acht gelassen werden.*

Zu 33.

Einwendungserledigung - siehe **Zu 31.1**.

Hinsichtlich gesundheitlicher Bedenken - siehe **Zu 29.3**

In der Frage der Begrünung von Flachdächern - siehe **Zu 31.2**

Die im Rahmen dieser Anhörung vorgebrachten Einwendungen betreffend die Auffassung der Durchfahrtsmöglichkeit der Traungauergasse und der Niesenberggasse, eine damit vermutete Wertminderung der Wohnung im Gebäude Niesenberggasse 55, die zu erwartende erhebliche Mehrbelastung durch Verkehrslärm insbesondere durch die Zu- und Anlieferungstätigkeit, konnten im Rahmen dieser Möglichkeit zur Einwendung, betreffend die Änderung der Verordnung des § 6 PKW-ABSTELLFLÄCHEN (mit der Frage der Zulässigkeit der Errichtung von Abstellflächen auf den jeweils obersten Geschossdecken für max. 450 KFZ-Abstellplätze) nicht behandelt werden.

34. Herr DI Erich Prem, Hartensdorf 18, 8212 Pischelsdorf; A 14-K-932/2006-43

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass ich das Schreiben zur Anhörung vom 6.11.2007 wegen eines Auslandsaufenthaltes erst am 17.11.2007 übernehmen konnte,
dass ich, aufgrund dieses Schreibens erstmals in Kenntnis von der offenkundig bereits vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanes im obigen Bereich erhalten habe,
dass die geplante Errichtung eines riesigen Gebäudekomplexes als Einkaufszentrum mit enormen Gebäudehöhen und einer Vielzahl von Autoabstellplätzen eine völlig geänderte Situation (Bescheid, GZ: 013511/2005-3 vom 16.12.2005, mehrgeschossige Wohn- und Bürogebäude samt Tiefgarage) darstellt,
dass dies eine massive Beeinträchtigung und Wertminderung meiner Liegenschaft EZ 495, KG Gries, durch die beabsichtigten Baumaßnahmen, die Lärm-, Abgas- und Feinstaubimmissionen auf meinen Grundstücken bewirken bedeutet,
dass eine ordnungsgemäße Verständigung bezüglich der offenkundig bereits erfolgten Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht erfolgt ist (eine Anhörung wie gemäß § 27 Stmk ROG vorgesehen blieb mir dadurch bisher verwehrt),
dass unter Bezug auf die Kundmachung des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz vom 9.11.2006, ich zwecks Abgabe einer umfassenden Stellungnahme, die Einräumung der gesetzlichen 8 Wochenfrist (bis 14.1.2008) verlange.*

- 35.** Herr DI Erich Prem, Hartensdorf 18, 8212 Pischelsdorf,
A 14-K-932/2006-zu 43

*In einer weiteren Einwendung (vom 3.12.2007) wird zusammengefasst eingewendet,
dass davon auszugehen war, dass sämtliche Abstellplätze in eingehausten Hoch- und Tiefgaragen untergebracht werden,
dass die jetzige Änderung (Abstellfläche auf den obersten Geschossdecken für max. 450 Stellplätze) eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm und sonstige Emissionen erwarten lässt,
dass gemäß §23a Abs 6 ROG die Voraussetzungen für die Ausweisung eines EKZ, die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der Nachbarschaft darstellt.*

Zu 34.

Zu Ihrer Äußerung, dass Sie erst am 17.11.2007 wegen eines Auslandsaufenthaltes das Schreiben zur Anhörung vom 6.11. 2007, übernehmen konnten, wurde Ihnen, mit Schreiben vom 27.11.2007 mitgeteilt, dass Sie die Möglichkeit haben bis 3. Dezember 2007 eine Stellungnahme abzugeben.

Zum angeführten Bescheid aus dem Jahr 2005 ist anzuführen, dass es dem jeweiligen Grundeigentümer überlassen bleibt, ein weiteres Bauverfahren anzustreben. Zur generellen Frage der Begründung für die städtebaulichen Festlegungen bzw. die Unterbringung von KFZ am Bauplatz, wird auf den beigelegten Erläuterungsbericht verwiesen.

Bedenken hinsichtlich etwaiger Verminderung des Wertes einer Immobilie, können im Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden.

Die konkreten Schutzmaßnahmen betreffend Lärm-, Abgas- bzw. Feinstaubemissionen werden im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls in einem UVP-Verfahren zu prüfen und vorzuschreiben sein.

Im Verfahren zur Erlassung von Flächenwidmungsplänen - §27 Stmk ROG, ist eine individuelle Verständigung nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Zustellung im Bebauungsplanverfahren, Anhörung gemäß §27 Abs. 2 Stmk ROG wurde Ihnen, als grundbücherlicher Eigentümer, eines an den Bebauungsplan angrenzendes Grundstückes die Kundmachung zum Bebauungsplan an Ihre Wohnadresse übermittelt (die Zustellung erfolgte nicht eingeschrieben). Festgestellt wird, dass Ihnen, durch die ermöglichte Frist, ausreichend Zeit verblieb sich mit dem 05.14.0 Bebauungsplan auseinander setzen zu können bzw. die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt war (Frist zumindest von: 17.11.2007 bis 3.12.2007).

Zu 35.

In der Frage der Abstellflächen auf den obersten Geschossdecken für maximal 450 KFZ-Abstellplätze, - siehe **Zu 31.1**

In der Frage der Prüfung etwaiger Emissions- bzw. Immissionsbeeinträchtigungen im Rahmen des 3.10 Flächenwidmungsplanes, 10. Änderung - siehe **Zu 15.1**

- 36.** Herr Kurt Petrasch, Annenstraße 59; A 14-K-932/2006-44
Zusammengefasst wird eingewendet,
dass es besonders wichtig ist, dass im Falle überdachter und offener Stellplätze für die betroffenen Anrainer ein Sichtschutz gewährleistet wird.

Zu 36

Einwendungserledigung - siehe **Zu 29.2**

3.4 Einwendungen zur Anhörung vom 12.11.2007 bis 29.11.2007

- 37.** Firma Rudolf Leiner Ges.m.b.H., Porschestraße 7, St. Pölten;
A 14-K-932/2006-45

*Zusammengefasst wird eingewendet,
dass gemäß § 4 (4) Werbetafeln und Hinweisschilder unzulässig wären, die in einem geringfügigen Abstand parallel zur Fassadenkontur verlaufen bzw. auch direkt auf die Fassade aufgebrachte Steckschilder und Steckbuchstaben unzulässig wären,
dass gemäß § 8 (2) die Inanspruchnahme von Auskragungen vor die Baugrenzlinien von der Fassadengestaltung auf benachbarten Liegenschaften abhängig gemacht wird,
dass diese Festlegung auch vor dem Hintergrund der einzelnen materienrechtlichen Genehmigungsregimes äußerst problematisch ist, da dadurch doch auf die jeweiligen Bauplätze bezogene, getrennte Bewilligungsverfahren verunmöglicht werden,
dass sich die, aus der Anzahl der erlaubten Obergeschosse sowie der Verkaufsfläche im Untergeschoss ergebende Bebauungsdichte im Bebauungsplan als Zahl darstellen soll.*

Zu 37.

§ 4 Abs 4 wird aufgrund Ihrer Einwendung wie folgt geändert:

Im Bereich von Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind Reklameschilder, Werbetafeln, Steckbuchstaben u.dgl. nur innerhalb der Fassadenkontur bzw. geringfügig vor diese vorspringend, zulässig.

§ 8 Abs 2 wird aufgrund Ihrer Einwendung wie folgt abgeändert:

Die Fassadengestaltung in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel (ausgehend von Gstk.: 801/3 bis und inklusive Gstk.: 1113) hat qualitativ und aufeinander abgestimmt zu erfolgen.

In der Frage der Festsetzung einer bauplatzbezogenen maximalen Bebauungsdichte durch eine Zahl wird ausgeführt:

Bauplatz 1 (LEINER): maximal zulässige Bebauungsdichte: 5,0

Zu berücksichtigen sind die bestehenden 5 Geschosse und ein für Verkaufszwecke genutztes Untergeschoss sowie die Technikeinhausungen über dem letzten Geschoss.

Mit dieser bauplatzbezogenen Festsetzung wird gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf keine Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanrahmens (Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien und maximale traufenseitige Gebäudehöhen) vorgenommen – diese, für die Berechnung der Bebauungsdichte maßgeblichen Eintragungen im Planwerk bleiben insgesamt, gleich wie im Bebauungsplan-Entwurf. Die nunmehrige Ausweisung der maximal zulässigen Bebauungsdichte für die Bauplätze 1, 2 und 3 dient der Klarlegung (Bebauungsdichteüberschreitung durch Festsetzung einer bauplatzbezogenen Zahl).

- 38.** Rechtsanwälte Onz Kraemmer Hüttler, Wien,; A 14-K-932/2006-46
in Vertretung ECE Europa Bau-Projektmanagement GmbH

Einwendungsinhalt wie Einwendung - siehe 37.

Zu 38.

Einwendungserledigung siehe – **Zu 37.**

In der Frage der Festsetzung einer bauplatzbezogenen maximalen Bebauungsdichte durch eine Zahl wird ausgeführt:

Bauplatz 2 (ECE): maximal zulässige Bebauungsdichte: 4,50

Zu berücksichtigen sind 4 mögliche Geschosse und ein für Verkaufszwecke genutztes Untergeschoss sowie die Technikeinhausungen über dem letzten Geschoss an der Annenstraße.

3.5 Einwendungen nach Ablauf der Frist der Anhörung vom 12.11. bis 29.11.2007:

- 39.** Fachabteilung 18A Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A 14-K-932/2006-48

*zusammengefasst wird eingewendet dass,
dass in mehreren Gesprächen zwischen der Stadt Graz und dem Land Steiermark Einigkeit erzielt wurde, dass die Verwirklichung der Unterführung der Bahnhofskreuzung die Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes „05.14.0“ darstellt;*

dass es klar war, dass über Art, Ausmaß und zeitliche Abfolge der durchzuführenden Maßnahmen, die Finanzierung und die jeweiligen Aufgabenteilungen

konkrete Verträge zwischen Stadt – Land und ECE – und zwar vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes – vorliegen müssen;

dass, da nun die Bebauungsplanänderung ohne alle diese rechtlichen Rahmenbedingungen in den Rechtsbestand erhoben werden soll, die Verkehrsabteilung des Landes Bedenken hat, dass – entgegen den bisherigen Vereinbarungen – das Einkaufszentrum ECE-LEINER verwirklicht wird und die damit verbundenen, notwendigen Maßnahmen auf dem Landesstraßennetz unterbleiben werden.

Zu 39.

In den Gesprächen zwischen der Stadt Graz und dem Land Steiermark wurde **Einigkeit** erzielt, dass eine Unterführung **sinnvoll** wäre. Es liegen Nachweise vor, die bei einer möglichen Bebauung des Bebauungsplangebietes und den dann erforderlichen Maßnahmen, die Leistungsfähigkeit für das Jahr 2015 sicherstellen. Auf die von Seite des Landes gewünschte längerfristige Betrachtung, wie in einer UVP, wurde an das Land die Frage gestellt, auf welcher rechtlichen Grundlage dies zu erfolgen hat. Dazu ist bis dato keine Antwort von Seite des Landes gekommen.

Der Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan liegt ein Nutzungskonzept von ECE/Leiner zu Grunde. Das konkrete Bauvorhaben mit Nutzungsumfang und Anzahl der Stellplätze, und damit das konkrete Ausmaß des Verkehrsaufkommens, kann erst im UVP-Verfahren bestimmt werden. Da sind auch die langfristigen Auswirkungen zu untersuchen.

Von Seite der Stadt Graz liegt ein Grundsatzbeschluss zur Nahverkehrsdrehscheibe vor. In den Gesprächen wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass der Platz für die Straßenbahnunterführung frei gehalten worden ist, aber solange kein Beschluss für die Umsetzung der Nahverkehrsdrehscheibe von Seite ÖBB, Land Steiermark und Stadt Graz getroffen worden ist, kann dies, keine Auflage für einen Dritten sein.

Die geäußerte Vermutung, dass notwendige Maßnahmen im Bereich des Landesstraßennetzes unterbleiben werden, wird als unbegründet zurückgewiesen.

- 40** Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH
im Auftrag von
Bauvermietungsgesellschaft Poppmeier & Co. KG,
Citypark GmbH & Co KG
sowie Interkauf Beteiligungs GmbH & Co KEG

Mit Schreiben vom 11.10.2007, 3.12.2007 und 2.4.2008-Vorlage einer Gutachterlichen Stellungnahme der Fa. AXIS-Ingenieurleistungen, registriert unter der Aktenzahl A 14-K-932/2006-50, wurden zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Einwendungen vorgebracht.

Im Schreiben vom 11.10.2007 wurden folgende Einwendungen zusammenfasst vorgebracht,

dass der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Graz, € 5 Millionen für die Untertunnelung im Bereich des Bahnhofes bereitzustellen, zwar ein erster Schritt in die richtige Richtung ist, solange jedoch nicht auch die Verwirklichung der Untertunnelung, die etwa € 80 Millionen kosten soll, gesichert ist, wäre jeder Bebauungsplan, der darauf aufgebaut ist, gesetzwidrig;

dass der bislang der Stadt Graz übergebene Entwurf des Aufschließungsvertrages in entscheidenden Bereichen den schriftlich vorliegenden Besprechungsergebnissen bzw. nicht den Empfehlungen der städtischen Projektgruppe entspricht;

dass die Arnold-Luschin-Gasse zu einer einzigen Reversierfläche für die anliefernden LKW's umfunktioniert wird, was mit entsprechenden Lärmbelästigungen für die dort wohnende Bevölkerung verbunden sein wird.

Zu 40 Schreiben vom 11.10.2007.

Zur Frage der Untertunnelung des Eggenbergergürtels bzw. des Bahnhofbereiches für die Straßenbahnlinien - siehe **zu 2.2**

Die aufgeworfene Frage der „Stimmigkeit des Aufschließungsvertrages Stadt Graz/ECE“ ist in den dafür vorgesehenen Gremien zu klären und bedarf keines Kommentars im Bebauungsplan.

Die vermutete Lärmbelästigung ist Gegenstand des jeweiligen Bewilligungsverfahrens bzw. eines UVP-Verfahrens. Hinzuweisen ist, dass die Ausbildung von, ins Gebäude integrierten Lieferhöfen vorgesehen ist bzw. die Hauptanlieferung für ECE über eine eingehaute Rampe, unterirdisch geplant ist.

Andere, in diesem Einwendungsschreiben dargelegten Einwendungen wurden bereits in den anderen Einwendungsschreiben vorgebracht - siehe Einwendung 19 und 20 bzw. den diesbezüglichen Einwendungserledigungen.

Einwendung 19 vom 24.1.2007 registriert unter: A 14-K-932/2006-23

Einwendung 20 vom 24.1.2007 registriert unter: A 14-K-932/2006-24

Im Schreiben vom 3.12.2007 wurden folgende Einwendungen zusammenfasst vorgebracht,

dass die Mandanten Anspruch darauf haben, zu sämtlichen Änderungen des Bebauungsplanes zur ursprünglich aufgelegten Fassung gehört zu werden. Eine Verletzung des anhörungsrechtes hat zur Folge, dass eine Beschlussfassung über den Bebauungsplan krass rechtswidrig wäre;

dass die gesamte Verkehrssituation am Eggenberger Gürtel und im Bereich der Annenstraße durch das beabsichtigte Einkaufszentrum verschärft wird. Zusätzlich geplante Linksabbiegespuren führen zu weiteren erheblichen Staus;

dass durch die Errichtung der Linksabbiegespuren der fließende Verkehr näher an den ruhenden Verkehr herangeführt wird, was zu einer erheblichen zusätzlichen Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer führt;

dass durch die Auffassung der Durchfahrtsmöglichkeit durch die Niesenberggasse und die Traungauergasse weiteres Verkehrsaufkommen auf den Eggenberger Gürtel und die Annenstraße verlagert wird. Die Erreichbarkeit der Liegenschaften der dort wohnenden Bevölkerung massiv eingeschränkt wird. Hohe Wertminderungen die Folge sind;

dass die dort lebende Wohnbevölkerung aufgrund der Zu- und Abfahrt über die Niesenberggasse und die Idlhofgasse mit massiven zusätzlichem Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Lärm- und Abgasbelastungen konfrontiert ist;

dass die im Bebauungsplan vorgesehene Möglichkeit, dass Parkflächen auch auf Dächern errichtet werden, ganz klar dem Raumordnungsgesetz (§ 23a Abs. 8 ROG) und dem Stadtentwicklungskonzept widerspricht. Letzteres sieht ausschließlich begrünte Flachdächer vor;

dass der ohnedies erst vor rund 1 Jahr beschlossene Bebauungsplan 05.11 ausschließlich aufgrund wirtschaftlicher Interessen eines Einkaufszentrumsbetreibers geändert werden soll, ohne dass übergeordnete öffentliche Interessen vorliegen;

dass die Errichtung des Einkaufszentrums zu keinem zusätzlichen Kaufkraftaufkommen, sondern zu einer bloßen Kaufkraftverschiebung führt.

Zu 40 Schreiben vom 3.12.2007.

Entsprechend des Raumordnungsgesetzes ist vorgesehen, dass eine Bebauungsplan-Beschlussfassung in einer anderen als der, zur Einsicht aufgelegten Fassung nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig ist bzw. wenn die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

Die monierte Anhörung betrifft die Anhörung vom 7.8.2007 bis 24.8.2007, wobei auf dem Grundstück 1076/2 sich die nördliche Straßenfluchtlinie der Niesenberggasse geändert hat bzw. auf den Grundstücken 1076/1, 1076/2 und 1077 eine Reduktion der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhe von 17,5m auf 16m vorgesehen ist. Die Liegenschaft Niesenberggasse 55 (nächstliegende Liegenschaft des Einschreiters) weist zu den geplanten Gebäuden eine Entfernung von ca. 30 m auf. Eine Betroffenheit durch die Änderungspunkte dieser Anhörung liegt daher nicht vor.

Die weitere monierte Anhörung betrifft die Anhörung vom 12.11.2007 bis 29.11.2007 betreffend eine Änderung der Straßenfluchtlinie der Annenstraße bzw. Änderung der Baugrenzlinien zur Annenstraße und zum Eggenberger Gürtel bzw. weitere Festlegungen betreffend Baugrenzlinien und die formale Gestaltung von Gebäuden, immer im Bezug auf den Bereich der Annenstraße und des Eggenberger Gürtels.

Dazu ist anzuführen, dass die betroffenen Änderungen von der Liegenschaft Niesenbergergasse 55 eine Entfernung (in Luftlinie) von mind. 150 m aufweisen, wobei die gesamte Bestandsbebauung des Gevierts Traungauergasse, Arnold-Luschin-Gasse zwischen dem Bereich der möglichen Baumaßnahmen und der Liegenschaft Niesenbergergasse 55 steht (also auch nicht gesehen werden können). Eine Betroffenheit durch die Änderungspunkte dieser Anhörung liegt daher nicht vor.

Zur Frage der geeigneten Verkehrserschließung ist festzustellen, dass bei Umsetzung der kurzfristig realisierbaren Verbesserungsmaßnahmen, der baulichen Umgestaltungsmaßnahmen der Kreuzungsbereiche, die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes als ausreichend beurteilt wird. (siehe auch – **zu 2.1** Verkehrsuntersuchung)

Die vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die Sicherheit von Fußgängern wurden überprüft, wobei festgestellt wurde, dass die Planungen bei den allfälligen Gefahrenstellen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Die monierte Auflassung der Durchfahrtsmöglichkeit durch die Niesenbergergasse und Traungauergasse erfolgte gemäß der 10. Änderung zum 03.10 Flächenwidmungsplan 2002 – wobei der Bebauungsplan die Auflassung dieser Straßenteile nach den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes darstellt.

Zur Frage betreffend Wertminderungen von Immobilien – siehe **zu 1.2**

Die Erreichbarkeit privater Liegenschaften in der Niesenbergergasse, Traungauergasse, Arnold-Luschin-Gasse, Quergasse ist jedenfalls auch künftig gegeben. In der Frage des Verkehrs in der Niesenbergergasse und der Idlhofgasse (befürchtet wird ein massives zusätzliches Verkehrsaufkommen) - siehe **zu 3.** betrifft die Niesenbergergasse - siehe **zu 1.1** betrifft die Quergasse bzw. die Niesenbergergasse östlicher Ast.

In der Frage der Möglichkeiten der Errichtung von KFZ-Abstellplätzen auf den jeweils obersten Geschossdecken - siehe **zu 31.1.**

Zur Frage der Begrünung von Flachdächern - siehe **zu 31.2.**

Die Änderung eines Teils des 05.11.0 Bebauungsplanes durch den 05.14.0 Bebauungsplanes begründet sich wie folgt:

Rechtsanpassung an die 10. Änderung des 3.10 Flächenwidmungsplanes 2002 (es liegt ein anderes Baugebiet vor – jetzt „Kerngebiet“ vorher „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet – ausgenommen Einkaufszentren,“) und an die 6. Änderung des 3.06 Stadtentwicklungskonzeptes.

Weiters wird eine erhebliche Stärkung des Stadtzentrums - Bahnhof im Sinne einer Steigerung der urbanen Mischung (Einzelhandel, Freizeitgestaltung, Tourismus, Unterhaltung u.dgl.) angestrebt. Es ist festzuhalten, dass die Erweiterung bestehender Einkaufszentren gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (um eine solche Erweiterung handelt es sich hier) am übergeordneten Straßennetz angegliedert werden soll bzw. sich innerhalb der Zentren selbst, oder angegliedert an diese sich vollziehen soll.

Die Frage der Kaufkraftverschiebung durch die Errichtung zusätzlicher Einkaufszentren stellt kein Thema für die Bebauungsplanung dar.

Die CITYPARK GmbH. Co. KG hat die AXIS Ingenieurleistungen ZT GmbH, St. Pölten. mit der Erstellung einer *Gutachterlichen Stellungnahme - AN 250280-DI WY/rm* – beauftragt.

Im Schreiben vom 2.4.2008 wurden folgende Einwendungen zusammenfasst vorgebracht,

Verkehr:

Bei einer geplanten Änderung des Bebauungsplanes sollte es der Sorgfaltspflicht des Planungsamtes entsprechen, die möglichen Bandbreiten der Verkehrserzeugung zu überprüfen.

Die Auswirkungen auf die notwendigen Straßenraumgestaltungen (Länge von Linksabbiegestreifen, Leistungsfähigkeitsüberprüfungen) sind vor der Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen und nicht auf nachfolgende Verfahren zu verschieben, da die Auswirkungen durch Vollaussnutzung des Bebauungsplanes nicht realisiert werden können und möglicherweise zu einer Reduktion der Dichten auf dem betroffenen Areal führen können bzw. müssen. Im konkreten Fall betrifft dies die notwendige Straßenbreite für den Linksabbiegestreifen Eggenberger Gürtel zur Niesenbergerstraße samt der erforderlichen Länge und die Reduzierung der Gehsteigbreite an der Westseite des Eggenberger Gürtels.

Lärm:

In der ÖNORM S 5021 werden für die Kategorie 4 – Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltung ohne Lärmemission, Wohnungen) Immissionsgrenzwerte von 60/50 dB (tags, nachts) angegeben. Für Teile der Straßenzüge wird schon im Bestand der Immissionsgrenzwert überschritten.

Ausgehend von den Bandbreiten der Verkehrserzeugung sind die Auswirkungen aus schalltechnischer Sicht zu beurteilen und falls notwendig Einschränkungen vorzunehmen. Dies kann Auswirkungen auf die Dichten des Bebauungsplanes beinhalten, um die Auswirkungen aus schalltechnischer Sicht hintanzuhalten.

Luftschadstoffe:

Ausgehend von den Bandbreiten der Verkehrserzeugung können die Beurteilungen der Schadstoffimmissionen vorgenommen werden.

Bei Verwendung der Bandbreiten der Verkehrszeugung sind die ablufttechnischen Vergleiche vorzunehmen und deren Auswirkungen zu beurteilen und falls erforderlich Einschränkungen hinsichtlich der Dichtenangaben im Bebauungsplan durchzuführen.

Im gegenständlichen Fall ist ein ablufttechnischer Vergleich auch mit den möglichen höheren Verkehrserzeugungswerten durchzuführen und zu beurteilen.

Zusammenfassung:

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind wichtige und schwerwiegende Planungsinstrumente von Kommunen.

Unter Einhaltung der Sorgfaltspflicht der Behörden sind die Szenarien der Auswirkungen einer Änderung von Planungsinstrumenten durchzuführen. Sind konkrete Projektwerber davon betroffen, so sind die Darstellungen der Auswirkungen von diesen beizustellen bzw. von diesen einzufordern.

Verweise auf nachfolgende Behördenverfahren bzw. UVP-Verfahren sind unzulässig, da durch die Änderungen in der Flächenwidmung bzw. im Bebauungsplan möglichen Projektwerbern Rechtssicherheit zur Ausnutzung gegeben werden.

Es erscheint eine sehr oberflächliche und einseitige positive Beurteilung von Seiten des Stadtplanungsamtes und der beigezogenen Stellen des Grazer Magistrates durchgeführt worden zu sein.

Zu 40 Schreiben vom 2.4.2008 AXIS

Zur Einwendung betreffend Verkehrsfragen wurde eine Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung eingeholt, welche wiedergegeben wird.

Zum Verkehr:

Zur Einwendung betreffend des Verkehrs wurde eine Stellungnahme vom 18.4.2008 der Abteilung für Verkehrsplanung eingeholt, welche wiedergegeben wird:

Im Gutachten der AXIS ZT-GmbH wurde auf Basis der „Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen“ - RVS 02.01.13 = „Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und multifunktionalen Zentren“ mit den zu erwartenden Verkaufsflächen eine Verkehrserzeugung abgeschätzt. Es wird eine Bandbreite der erwarteten

Verkehrserzeugung ermittelt, aber ohne Angabe einer Begründung wurde keine Verkehrserzeugung mittels den empfohlenen Werte nach RVS berechnet. Weiters gibt es keine Schlussfolgerung, was mit dieser Bandbreite geschehen soll und welche Auswirkungen diese zeigen.

Da die gutachterliche Stellungnahme teilweise nicht nachvollziehbar ist, wird versucht an Hand einer eigenen Berechnung die Werte der Verkehrserzeugung lt. RVS zu ermitteln, wobei nach Abstimmung mit den anderen Stellen des Magistrates und des Landes der Freitag Nachmittag als entscheidet für den Eggenberger Gürtel angesehen wird:

	Untere Grenze	Empfehlung	Obere Grenze
Leiner Einrichtungs- markt	20.000 m ²	20.000 m ²	20.000 m ²
Wege/Tag u. m ²	0,2	0,7	0,8
MIV-Anteil	0,43	0,43	0,43
Besetzungsgrad	1,4	1,2	1,2
KFZ-Fahrten/Tag	1.229 KFZ-Fahrten/Tag	5.017 KFZ-Fahrten/Tag	5.733 KFZ-Fahrten/Tag
Spitzenstundenanteil	12%	12%	12%
Korrektur Wochentag	+10%	+10%	+10%
Turn In Anteil	-30%	-14%	-10%
Spitzenstunde	118 KFZ-Fahrten/h	578 KFZ-Fahrten/h	688 KFZ-Fahrten/h

	Untere Grenze	Empfehlung	Obere Grenze
ECE	35.000 m ²	35.000 m ²	35.000 m ²
Wege/Tag u. m ²	0,4	0,7	0,8
MIV-Anteil	0,43	0,43	0,43
Besetzungsgrad	1,4	1,2	1,2
KFZ-Fahrten/Tag	4.300 KFZ-Fahrten/Tag	8.779 KFZ-Fahrten/Tag	10.033 KFZ-Fahrten/Tag
Spitzenstundenanteil	12%	12%	12%
Korrektur Wochentag	+10%	+10%	+10%
Turn In Anteil	-30%	-14%	-10%
Spitzenstunde	397 KFZ-Fahrten/h	997 KFZ-Fahrten/h	1.204 KFZ-Fahrten/h

Summe	Untere Grenze	Empfehlung	Obere Grenze
Leiner + ECE	5.529 KFZ-Fahrten/Tag	13.796 KFZ-Fahrten/Tag	15.766 KFZ-Fahrten/Tag
Leiner + ECE	515 KFZ-Fahrten/h	1.575 KFZ-Fahrten/h	1.892 KFZ-Fahrten/h

Die Berechnung von AXIS ZT-GmbH ist nachvollziehbar und korrekt, wobei aber der Korrekturfaktor und der Faktor für den Turn In Anteil nicht berücksichtigt worden sind. Schlußendlich gibt es aber keinen Hinweis mit welchem Wert aus der ermittelten Bandbreite weitergerechnet werden soll und welche Auswirkungen erwartet werden. Die Behauptung, dass damit die notwendige Straßenbreite und Rückstaulängen nicht ausreichen, kann damit nicht nachvollzogen werden. Das sogenannte Gutachten von AXIS ZT-GmbH ist nicht schlüssig.

Zu Beginn der Arbeiten für die Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan ECE/Leiner gab es ausführliche Gespräche über das zu erwartende Verkehrsaufkommen des neuen Einkaufszentrums. Da zu diesem Zeitpunkt die RVS noch nicht vorgelegen ist, wurde unter anderem das Heft 541 der Schriftenreihe Straßenforschung, welches auch Grundlage für die RVS ist, heran gezogen. Da in der Schriftenreihe Einkaufszentren mit der Größe zwischen 2.500 m² und

32.000 m² untersucht worden sind, wurden die Daten mit Erhebungen von vergleichbaren Einkaufszentren in Graz ergänzt. In der RVS ist diese Vorgangsweise akzeptiert, da dort festgehalten ist, dass wenn zu beurteilende Vorhaben außerhalb des untersuchten Bereiches sind, begründete Annahmen zur allfälligen Korrektur der Kenngrößen zu treffen sind.

Das derzeitigen Verkehrsaufkommen von Leiner und C&A wurde in der Größe von 300 KFZ-Fahrten/h bzw. 2.308 KFZ-Fahrten/Tag ermittelt.

Das Verkehrsaufkommen des künftigen ECE/Leiner wurde über die Anzahl der PKW-Abstellplätze und über die Verkaufsfläche von 55.000 m² ermittelt. Anschließend wurde ein Mittelwert daraus für die weiteren Berechnungen ermittelt. Als Bemessungsverkehrsaufkommen wurde ein Wert eines um 10% verminderten Dezember Freitages herangezogen. Das Bemessungsverkehrsaufkommen für ECE/Leiner wurde mit 1.506 KFZ-Fahrten/h bzw. 11.920 KFZ-Fahrten/Tag festgelegt.

Das Bemessungsverkehrsaufkommen liegt somit in der Bandbreite laut RVS und etwas unter den empfohlenen Hauptwerten. Da das zu beurteilende Vorhaben aber nicht in der Bandbreite der, für die RVS untersuchten Einkaufszentren liegt, wurden die Kenngrößen mit Daten von vergleichbaren Grazer Einkaufszentren ergänzt.

Zur Einwendung betreffend Lärm und Luftschadstoffe wurde eine Stellungnahme vom 18.4.2008 des Umweltamtes eingeholt, welche wiedergegeben wird:

Zum Lärm und Luftschadstoffen:

Im Schreiben vom 2.4.2008 der AXIS Ingenieurleistungen ZT GmbH (beauftragt von Citypark GmbH & CO.KG), werden in erster Linie die behaupteten „unzulässigen Erhöhungen“, ausgehend vom Eggenberger Gürtel und Annenstraße, kritisiert.

Laut Vorgaben des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geänderte Widmung, seitens der ZT-GesmbH Sammer & Partner wurden dem Umweltamt nur die zu erwartende Änderung der Verkehrszahlen für das Nebenstraßennetz zur Beurteilung vorgelegt.

Für das angesprochene Hauptstraßennetz (Eggenberger Gürtel, Annenstraße) wurde von keinen relevanten Änderungen der Verkehrszahlen ausgegangen, diesbezüglich sind aus den vorliegenden Prognosewerten auch keine Erhöhungen zu erwarten.

Generell ist zu den planerischen Vorgaben zur Beurteilung der Auswirkungen der Änderungen des 05.14.0 Bebauungsplan anzuführen, dass nur allgemeine zu erwartende Änderungen betrachtet wurden, welche im Detailgrad erst in einer konkreten Baueinreichung mit exakten Prognosewerten durchgeführt werden können.

Zur Zusammenfassung:

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen eingeholt:

„*Verkehrliches Entwicklungskonzept Bahnhofsgürtel - Eggenberger Gürtel unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums ECE – Leiner*“, verfasst von der Ziviltechnikergesellschaft Zis + Partner, Bearbeiter - Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel.

Zis + P Verkehrsplanung: Stellungnahme vom 11.5.2007 – Beurteilung der Auswirkungen der Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 3.10

Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung:

A10/8 – 31889/2006-2 vom 2.11.2006

A10/8 – 18601/2006-9 vom 1.2.2008

A10/8 – 14418/2008 vom 18.4.2008

Städtebaulich – Architektonisches Gutachten: *Bebauungskanten Annenstraße / Eggenberger Gürtel Projekt ECE / LEINER „Stadtgalerien“*, Verfasser - Architekten Zechner & Zechner ZT GmbH.

Umweltamt:

Schall- und ablufftechnische Stellungnahme vom 22.5.2007 - Beurteilung der Auswirkungen der Änderungen des Flächenwidmungsplanes VF 3.10

Schalltechnische Stellungnahme vom 29.10.2007 - Zur Anhörung zu KFZ-Abstellplätzen am Dach des EZ / Ermittlung der Betroffenen.

Stellungnahme vom 22.4.2008 - Lärm und Luftschadstoffe - Einwendungserledigung zur Stellungnahme AXIS

Festgehalten wird, dass das Bebauungsplanverfahren einen Rahmen für eine mögliche Bebauung erzeugt. Ein konkretes Projekt ist nicht Gegenstand der Verordnungserlassung.

Im Projektgenehmigungsverfahren können noch Voraussetzungen/Auflagen zu erfüllen sein. Ebenso kann der Fall eintreten, dass der Bebauungsplanrahmen nicht zur Gänze ausgefüllt werden kann – es bleibt daher diese Frage dem Projektgenehmigungsverfahren überlassen.

Die bloße Behauptung „*das Stadtplanungsamt bzw. die beigezogenen Stellen hätten nur eine sehr oberflächliche und einseitige, positive Beurteilung durchgeführt*“ wird als unbegründet zurückgewiesen.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.14.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

Bedingt durch verkehrliche Erfordernisse ändert sich die südliche Straßenfluchtlinie der Annenstraße im Bereich des Bebauungsplanes.

Baugrenzlinien

Zur Klarlegung der Fassadengestaltung und des Fassadenverlaufes zur Annenstraße und zum Eggenberger Gürtel erfolgt die Eintragung von Baugrenzlinien und Bereichen, innerhalb derer, Bauteile und Gebäudeteile vor die Baugrenze treten dürfen.

Betrifft das Gstk.:1076/2:

Änderung der nördlichen Straßenfluchtlinie der Niesenberggasse, des daran angrenzenden Grünstreifens und Entfall einer Baumpflanzung in diesem Grünstreifen.

Gilt für die Gstke1076/1, 1076/2 und 1077:

Teilweise Herabsetzung der im Planwerk eingetragenen, traufenseitig maximalen Gebäudehöhe von ursprünglich 17,50 m auf 16,00 m.

Änderung der Verordnung:

§ 4 BAUGRENZLINIEN

§4 (3) lautet nun:

Im Bereich der Annenstraße bzw. des Eggenberger Gürtel sind Baugrenzlinien im Planwerk eingetragen. Innerhalb der farblich dargestellten Bereiche ist ein Vortreten von Bauteilen und Gebäudeteilen ab einer lichten Höhe von mindestens 7m bzw. 11,50m (siehe Planeintragungen) vor die Baugrenzlinien zulässig.

§4 (4) wird geändert:

§4 (4) lautet nun:

Im Bereich von Auskragungen vor die Baugrenzlinien in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel sind Reklameschilder, Werbetafeln, Steckbuchstaben u.dgl. nur innerhalb der Fassadenkontur bzw. geringfügig vor diese vorspringend, zulässig.

§6 PKW- ABSTELLFLÄCHEN, TIEFGARAGENRAMPEN:

§6(1) lautet nun:

Die Abstellflächen sind in Tiefgaragen bzw. in und auf Hochgaragen herzustellen.

§6(2) wird hinzugefügt und lautet nun:

Auf den jeweils obersten Geschossdecken sind in Summe maximal 450 KFZ-Abstellplätze zulässig.

§6(3) entspricht dem vormaligen Abs. (2).

§8 FORMALE GESTALTUNG von GEBÄUDEN

§8 (2) wird hinzugefügt:

Die Fassadengestaltung in der Annenstraße und dem Eggenberger Gürtel (ausgehend von Gstk.: 801/3 bis und inklusive Gstk.: 1113) hat qualitativ und aufeinander abgestimmt zu erfolgen.

§8 (3) wird hinzugefügt:

Höhensprünge im Bereich des oberen Abschlusses der Fassade in der Annenstraße und des Eggenberger Gürtels sind nicht zulässig.

§8 Abs 4. wird hinzugefügt:

Auskragungen vor die Baugrenzen in der Annenstraße sowie dem Eggenberger Gürtel sind stützenfrei zu halten.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Die Stadtsenatsreferentin für das Stadtplanungsamt stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungauer-
gasse - Niesenbergergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen
Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.^a Eva Maria Fluch)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grün-
raumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vor-
beraten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Obmann des Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- u. Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: