

## **Erläuterungen**

### **I. Vorblatt und Allgemeiner Teil mit Vereinfachter Wirkungsorientierter Folgenabschätzung**

#### **Vorhabensprofil**

Bezeichnung des Regelungsvorhabens: Einzelstandortverordnung Stadtgemeinde Leoben

Einbringende Stelle: Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung

Laufendes Finanzjahr: 2016

Jahr des Inkrafttretens/Wirksamwerdens: 2016

#### **Beitrag zu Wirkungsziel im Landesbudget:**

Das Vorhaben trägt zu folgenden Wirkungszielen bei:

Bereich Landesrat Anton Lang, Wirkungsziel Nr. 2 : „Die Identifikation der Gemeinden und der Bevölkerung mit der Raumordnung ist auf einem hohen Niveau.“

#### **Problemanalyse**

##### **Anlass und Zweck, Problemdefinition:**

Mit der gegenständlichen Einzelstandortverordnung für die Stadtgemeinde Leoben soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Verkaufsflächen zu erweitern.

Gemäß § 31 Abs. 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 – StROG ist die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren nur in Kern- und Einkaufszentren – Baugebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z. 3 und 6 lit. a und lit. b, oder auch auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung gemäß § 31 Abs. 8 StROG festgelegt werden, zulässig.

Beantragt ist die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums „Leoben City Shopping“, kurz „LCS“, auf 22.600 m<sup>2</sup>, davon 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, auf den Grundstücken Nr. 105, .16/1, .16/2, .17, .21, .22, .23, .24 und 71, alle KG 660327 Leoben. Die Grundstücke sind als Kerngebiet gewidmet, das GSt. Nr. 105 in einem Teilbereich zusätzlich auch als Verkehrsfläche. Die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 13.360 m<sup>2</sup> soll in 2 Phasen erfolgen, wobei erst mit der Phase 2 die für das regionale Zentrum Leoben höchstzulässige Verkaufsfläche gemäß Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten werden soll.

Gemäß § 31 Abs. 8 StROG kann die Landesregierung in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde – wie im gegenständlichen Fall über Antrag der Stadtgemeinde Leoben – durch Verordnung Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 und 2 gemäß § 30 Abs. 1 Z. 6 lit. a und lit. b und deren Größe sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung festlegen. Damit können über diese Ausnahmeregelung - alternativ zum geltenden Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur - raumverträgliche Projekte, die im Einklang mit den Vorgaben des § 31 Abs. 8 StROG stehen, ermöglicht werden.

Adressat dieser Verordnung ist einerseits die Standortgemeinde, welche die im Rahmen der örtlichen Raumplanung konstitutiv erfolgte überörtliche Widmungsfestlegung in einer Einzelstandortverordnung im Sinne der §§ 26 Abs. 7 Zif. 1 und 42 Abs. 8 StROG im örtlichen Entwicklungskonzept sowie im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen hat, und andererseits die Baubehörde.

Im baubehördlichen Bewilligungsverfahren zur Errichtung und Erweiterung eines Einkaufszentrums 1 sind die verordneten Verkaufsflächen im Gesamtausmaß von höchstens 22.600 m<sup>2</sup>, davon jedoch höchstens 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Lebensmittel, im Projekt sicherzustellen. Die Baubehörde hat das Projekt u.a. dahingehend zu prüfen. Die Erteilung einer Baubewilligung über das verordnete Verkaufsflächenausmaß hinaus ist unzulässig und gemäß § 8 Abs. 5 StROG 2010 innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht.

##### **Nullszenario und allfällige Alternativen:**

Ohne Erlassung dieser Einzelstandortverordnung ist eine Verkaufsflächenerweiterung nicht möglich.

**Ziel**

Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung.

**Maßnahmen**

Flächen- und Größenfestlegung für die Errichtung und Erweiterung eines Einkaufszentrums 1.

**Interne Evaluierung**

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2021

**Finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt und andere öffentliche Haushalte:**

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

**Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern und die gesellschaftliche Vielfalt:**

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

**Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

**Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Die Landesregierung hat gemäß § 31 Abs. 9 StROG 2010 vor Erlassung der Verordnung den Raumordnungsbeirat, die betroffenen Regionalversammlungen, die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten sowie die Standortgemeinde unter Einräumung einer Frist von mindestens acht Wochen anzuhören.

## II. Besonderer Teil

Gemäß § 31 Abs. 8 StROG kann die Landesregierung in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag der Gemeinde durch Verordnung Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 und 2 gemäß § 30 Abs. 1 Z. 6 lit. a und b und deren Größe sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung festlegen. Voraussetzungen für die Festlegung sind insbesondere:

1. die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur,
2. die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamttraumes,
3. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums
4. die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr,
5. eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und
6. die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft.

Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen.

Die Stadtgemeinde Leoben hat mit Schriftsatz vom 19. 12. 2014 einen Antrag auf Erlassung einer Einkaufszentren-Standortverordnung gemäß § 31 Abs. 8 StROG 2010 für ein Einkaufszentrum 1 mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 25.000 m<sup>2</sup>, davon maximal 4.000 m<sup>2</sup> Lebensmittel auf den Grundstücken Nr. 105, .16/1, .16/2, .17, .21, .22, .23, .24 und 71, alle KG 660327 Leoben, mit einer umfassten Gesamtfläche von ca. 21.400 m<sup>2</sup> und einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 gestellt.

Mit Schreiben der Stadtgemeinde Leoben vom 09.02.2015 wurde der Antrag dahingehend abgeändert, als die maximal zulässige Verkaufsfläche 22.600 m<sup>2</sup> betragen soll. In der Folge hat sich die Notwendigkeit von Unterlagenergänzungen im Bereich Verkehrstechnik und Luftreinhaltung ergeben, die mit Schreiben der Stadtgemeinde Leoben vom 06.10.2015 vorgelegt wurden.

Die beigezogenen Amtssachverständigen aus den verschiedenen Fachbereichen haben die in § 31 Abs. 8 StROG 2010 angeführten Voraussetzungen geprüft und positiv beurteilt.

Im Einzelnen wurde dazu im Wesentlichen zusammenfassend ausgeführt:

### a) Raumordnungsfachlicher Bereich:

Die Erweiterung des LCS ist in zwei Ausbaustufen Richtung Süden in den angrenzenden Baublock vorgesehen. Die Erweiterung der Phase 1 ergibt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup>, bei vermietbaren Flächen von ca. 21.500 m<sup>2</sup> (Anmerkung: dafür wäre noch kein Antrag auf Erlassung einer Einzelstandortverordnung erforderlich). Mit der Erweiterungsphase 2 (Vollausbau) ergeben sich eine Verkaufsfläche von 22.350 m<sup>2</sup> und eine vermietbare Fläche von 24.390 m<sup>2</sup> (ohne Mall). Nachdem die Einzelstandortverordnung ja nicht an das konkrete Bauvorhaben gebunden ist, wurde ein Sicherheitszuschlag ergänzt und die eingangs angeführte Gesamtverkaufsfläche von 22.600 m<sup>2</sup> beantragt. Die Ausführungen der vorliegenden raumordnungsfachlichen Begutachtung beziehen sich auf den Vollausbau bzw. die beantragte Gesamtverkaufsfläche.

Die Erreichbarkeit bzw. Erschließung ist für den Individualverkehr, öffentlichen Verkehr sowie zu Fuß sehr gut. In der 30 Minuten PKW-Fahrzeit-Isochrone leben mehr als 127.000 Menschen, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Busterminal, wodurch die ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr im Sinne von § 31 Abs.8 Z. 5 StROG 2010 gegeben ist. Der Bahnhof befindet sich in einer Distanz von ca. 10 Gehminuten. Innerhalb von 10 Gehminuten leben mehr als 5.000 Menschen, was den gesamten innerstädtischen Bereich von Leoben umfasst. Für die Erreichbarkeit mit PKW ist eine Tiefgarage vorhanden (siehe auch verkehrstechnischen Bereich).

Die Ausstattung mit Handelsbetrieben ist sowohl in Leoben selbst, als auch dem Raum Bruck-Leoben-Kapfenberg bereits leicht überdurchschnittlich. Vergleichbare großflächige Einkaufsstandorte sind im Westen die Arena Fohnsdorf und im Osten die Einkaufszentren Kapfenberg/St. Marein. Der Einzugsbereich des LCS wird gestaffelt in

- Einzugsbereich 1 (primär) mit 35.500 EW,
- Einzugsbereich 2 (sekundär) mit 19.000 EW und
- Einzugsbereich 3 (peripher) mit 46.000 EW.

In Summe beträgt der Einzugsbereich ca. 100.000 Einwohner, was ein Kaufkraftpotential von ca. 577 Mio Euro ergibt. Die Beschränkung auf die relevanten Warengruppen der Erweiterung (keine Erweiterung des Kurzfristbedarfs bzw. Lebensmittelangebotes, keine Wohnungseinrichtungen) reduzieren das potentielle Kaufkraftvolumen in den drei Einzugsbereichen auf ca. 250 Mio Euro. Mit abgeleiteten Marktanteilen ergibt das für die geplante Verkaufsflächenausweitung ca. 12 Mio Euro zusätzlichen Bruttoumsatz. Das entspricht im Nahebereich von Einzugsbereich 1 einer Marktanteilerhöhung von 4,7 %, im Fernbereich von Einzugsbereich 3 einer Erhöhung um 2,1 %, im Einzugsbereich insgesamt im Schnitt eine Erhöhung um 3,3 %.

Anmerkung: Nach dem Stand der Handelswissenschaften wird eine durch ein Projekt ausgelöste Umsatzverschiebung von unter 10% als unproblematisch erachtet.

Zu beachten ist, dass es sich dabei um die Gesamterweiterung gegenüber dem Bestand von 13.360 m<sup>2</sup> handelt. Im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenzen des geltenden Entwicklungsprogrammes zur Versorgungsinfrastruktur ist eine Erweiterung von ca. 6.600 m<sup>2</sup> zulässig (Ausbaustufe 1). Zu beurteilen ist daher die Differenz von 2.600 m<sup>2</sup> auf die beantragten 22.600 m<sup>2</sup>. In Bezug auf die bestehende Verkaufsflächenobergrenze ist das eine Überschreitung um 13%. Beträgt die errechnete Marktanteilerhöhung für die Erweiterung insgesamt, wie oben angeführt, im Einzugsbereich 3,3 %, so kann die durch die Verkaufsflächenerweiterung von 2.600 m<sup>2</sup> (knapp 30% der Gesamterweiterung) verursachte Marktanteilerhöhung nur etwa 1% betragen (das sind etwa 3,6 Mio Euro Bruttoumsatz), mit einem Unsicherheitszuschlag jedenfalls nicht mehr als 1,5%.

Die Auswirkungen dieser Umsatzumverteilung werden im Gutachten Standort und Markt für Stufe 1 und Stufe 2 (Vollausbau) der Erweiterung dargelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um Verkaufsflächenerweiterungen für Auswahlbedarf handelt (ohne zusätzliches Lebensmittel- bzw. Kurzfristangebot). Die Auswirkungen sind daher vorrangig für konkurrierende Einrichtungen zu erwarten, wie für die Fachmarkttagglomeration Leoben-Leitersdorf oder Interspar EKZ und Fachmarkttagglomeration Am Tivoli. Aufgrund der Dimension des Nettoflächenzuwachses wird es nach Einschätzung von Standort und Markt nicht zu Verschiebungen innerhalb der Zentrenhierarchie im Einzugsbereich kommen. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass durch die Verringerung des Kaufkraftabflusses benachbarte zentrale Orte in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Schwerpunktes Auswahlbedarf und keiner Erweiterung der Verkaufsflächen für Lebensmittel sind die diesbezüglichen Auswirkungen auf die Nahversorgung marginal (unter 1 % Umsatzverteilung), weshalb das Nahversorgungsangebot der historischen Innenstadt von Leoben gesamt gesehen von diesem zusätzlichen Angebot de facto nicht beeinträchtigt wird.

Die raumordnungsfachliche Begutachtung hinsichtlich der Kriterien nach § 31 Abs.8 StROG 2010

- Z. 1 „die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur“ und
- Z. 2 „die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamttraumes“ sowie
- ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen ist,

lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das bestehende Einkaufszentrum „Leoben City Shopping“ (LCS) soll in zwei Ausbaustufen von 13.360 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Reserveflächen auf maximal 22.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Daher wurde von der Stadtgemeinde Leoben die Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche nach dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur von 20.000 m<sup>2</sup> auf 22.600 m<sup>2</sup> beantragt, die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel von 4.000 m<sup>2</sup> bleibt bestehen. Die Erweiterung soll in Form der baulichen Adaptierung des Altbaubestandes in südlicher Richtung erfolgen. Die handelsstrukturelle Analyse der Fa. Standort und Markt als Bestandteil des Antrags legt die Auswirkungen des Erweiterungsprojektes insgesamt dar. Für die raumordnungsfachliche Beurteilung aus Sicht der überörtlichen Raumordnung waren die Auswirkungen der Erweiterung über das maximal zulässige Flächenmaß von 20.000 m<sup>2</sup> hinaus abzuschätzen. Daraus geht hervor, dass lediglich Auswirkungen auf andere Fachmarktzentren in Leoben zu erwarten sind; die Funktionsfähigkeit des

regionalen Zentrums Leoben insgesamt wird nicht gefährdet. Die Lage und Art des Projektes lassen vielmehr eine Stärkung der Funktionsfähigkeit des gewachsenen Zentrums erwarten.

Das Ausmaß der Nettoverkaufsflächenzuwächse und der dadurch ausgelösten Änderungen der Umsatzverteilung wird nicht zu einer Beeinträchtigung der benachbarten regionalen Zentren führen, weshalb der Zielsetzung der Einordnung der Teilräume in die Entwicklung des Gesamttraumes entsprochen wird.

Durch die Fokussierung auf Auswahlbedarf und keine Erweiterung der Verkaufsflächen mit Lebensmittelangebot (Kurzfristbedarf) ist mit keiner merkbaren Auswirkung auf die Nahversorgungssituation zu rechnen.

Die ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr im Sinne von § 31 Abs. 8 Z. 5 StROG 2010 ist für den Standort gegeben.

Prüfung zur strategischen Umweltprüfung und erhebliche Umweltauswirkungen:

Für den obligatorischen Anwendungsbereich der SUP-Durchführung ist zu überprüfen, ob die Standortverordnung ein Projekt gemäß Anhang 1 des UVP-G 2000 ist, d.h. ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Unter Z. 19 dieses Anhangs 1 ist angeführt, dass eine UVP im vereinfachten Verfahren für Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mind. 10 ha oder mind. 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge durchzuführen ist. Die geplante EZ-Erweiterung liegt deutlich unter den angeführten Schwellwerten, daher sind keine Umweltverträglichkeitsprüfung und demnach auch kein Umweltbericht im Raumordnungsverfahren erforderlich.

Als nächstes ist auf Basis der Umwelterheblichkeit zu prüfen, ob die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Beurteilungsgrundlage dafür ist der Leitfaden der ehemaligen Fachabteilung 13 B, 2. Auflage vom April 2011 mit den dort angeführten Ausschlusskriterien:

- Die Erlassung einer Einkaufszentren-Standortverordnung kann nicht als „geringfügige Änderung von örtlichen Entwicklungskonzepten oder Flächenwidmungsplänen“ betrachtet werden, weshalb dieses Kriterium nicht zutrifft.
- Da die betroffene Fläche größer als 3.000m<sup>2</sup> ist, trifft das Ausschlusskriterium „Nutzung kleiner Gebiete“ nicht zu.
- Nachdem es sich um eine Landesverordnung handelt, die nicht im Rahmen eines regionalen Entwicklungsprogramms oder Sachprogramms bereits einer Umweltprüfung unterzogen wurde, trifft dieses Ausschlusskriterium „Umweltprüfung bereits auf höherer Ebene durchgeführt“ ebenfalls nicht zu.
- Die betreffende Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. Darin kann ein Einkaufszentrum (1 oder 2) mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Die Projektunterlagen zeigen, dass durch die geplante Nutzungsänderung in der historischen Bausubstanz und die damit verbundene Erhöhung der Verkaufsfläche auf 22.600 m<sup>2</sup> „die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert“ wird, weshalb dieses Ausschlusskriterium zutrifft.
- Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass durch die geplante Erweiterung auch „keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind“.

Damit sind für die Umwelterheblichkeitsprüfung Ausschlusskriterien vorliegend, weshalb aus raumordnungsfachlicher Sicht auch keine Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

Vorgaben für die Bebauungsplanung:

Nach § 40 Abs. 4 Z. 2 StROG 2010 sind für Einkaufszentren grundsätzlich Bebauungspläne zu erlassen. Aus dem Antrag geht hervor, dass geplant ist, den bestehenden Bebauungsplan auf das Erweiterungsgebiet zu erstrecken. Aus dem Antrag sind keine besonderen Regelungserfordernisse ableitbar, die Vorgaben aus überörtlicher Sicht notwendig machen. Es sind daher die Inhalte der Bebauungsplanung nach § 41 anzuwenden.

#### **b) Verkehrstechnischer Bereich:**

Das Einkaufszentrum wurde im Jahr 2007 eröffnet und ist in der nördlichen Murschleife direkt am Hauptplatz in der Leobner Innenstadt gelegen. Durch die zentrale Lage kann das Zentrum mit allen Verkehrsmitteln gut erreicht werden. Für den nichtmotorisierten Verkehr bestehen flächendeckende

Gehwegverbindungen und für die Radfahrer Radrouten auch in die anderen Stadtteile. Weiters befindet sich unmittelbar beim nördlichen LCS-Zugang der Busbahnhof wo die Regionalbusse halten und Haltestellen für die Stadtbusse. Der Leobner Hauptbahnhof liegt rd. 700 m nördlich vom LCS und kann zu Fuß binnen 10 Minuten oder mit dem Stadtbus erreicht werden. Für den Kfz-Verkehr besteht die Zufahrtsmöglichkeit im Wesentlichen von der die Kärntner Straße (L B116, Leobner Straße) kommend, welche etwa 500 m südlich des Innenstadtbereiches verläuft und als die wichtigste Straßenverkehrsachse in Leoben angesehen werden kann. Diese Straße weist eine wichtige Mehrfachfunktion als Verbindungs-, Zufahrts- und Aufschließungsstraße auf.

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über den nördlich jenseits der Mur verlaufenden Straßenzug der Zeltenschlagstraße, Südbahnstraße und Proleberstraße. Die betreffenden Kreuzungsbereiche der Abzweigungen in die Innenstadt (Mühltaler Straße im Süden bzw. Franz Josef-Straße im Norden) werden jeweils mit Lichtsignalanlagen geregelt.

Aus verkehrlicher Sicht kann festgestellt werden, dass auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Ergebnisse der überschlägigen Verkehrsabschätzungen und der mit Sicherheitszuschlägen durchgeführten Verkehrsuntersuchungen sowie der Ortsbesichtigungen, infolge der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums LCS Leoben (Leoben City Shopping) in der Leobner Innenstadt

1. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der gut ausgebauten Straßen und der noch vorhandenen Leistungsreserven der betroffenen Straßenkreuzungen auch für den Erweiterungsfall des Einkaufszentrums bei einer Worst Case Betrachtung, nicht mit einer großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des im Endausbau auf eine Bruttogeschoßfläche von insgesamt 31.462 m<sup>2</sup> erweiterten Einkaufszentrums zu rechnen ist,
2. von einer geeigneten Verkehrserschließung des Einkaufszentrums für den motorisierten Individualverkehr, insbesondere über die unweit verlaufende großzügig ausgebaute Landesstraße Nr. B116 und die in das Zentrum verlaufenden Straßen ausgegangen werden kann,
3. die Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr durch die Lage des Busbahnhofs direkt im Anschluss an das LCS, als sehr gut eingestuft werden kann. Hinzu kommen auch die gute fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums sowie die Anbindung an das lokale Radwegenetz.

Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die im Verkehrserschließungsgutachten der ZIS+P Verkehrsplanung aufgezählten Maßnahmen wie folgt durchgeführt werden:

1. Die benachbarten Innenstadtgaragen „LCS-Garage“ und „städtische Garage Hauptplatz/Altes Rathaus“ sind gemeinsam zu bewirtschaften und ist nach Möglichkeit eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Teil des LCS und der städtischen Garage unter der Josef Graf-Gasse zu errichten;
2. Es ist ein Verkehrsinformations- und Leitsystem im Verlauf der Zufahrten zu den Innenstadtgaragen, beginnend bereits entsprechend weit weg von der Innenstadt, zur rechtzeitigen Information und Orientierung der Besucher zu installieren;
3. Ein Ordnerdienst ist an den verkehrsstarken Tagen der Zeit vor Weihnachten und vergleichbaren einkaufsstarken Tagen unter dem Jahr zur Regelung des Verkehrs im unmittelbaren Bereich des LCS einzusetzen;
4. Der zweistreifige Abschnitt in der Sauraugasse zur Trennung der Rechts- und Linkseinbieger zur Reduktion der Behinderung der Rechtseinbieger durch die Linkseinbieger ist zu verlängern; alternativ ist eine Regelung der Kreuzung mit einer Verkehrslichtsignalanlage bzw. zumindest die händische Regelung des Verkehrs an verkehrsstarken Tagen durchzuführen.

Insgesamt gesehen wird somit auf der Grundlage der vorgelegten, plausiblen und schlüssigen verkehrlichen Unterlagen, bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen, durch das Vorhaben mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes im Untersuchungsraum gerechnet.

### **c) Lufttechnischer Bereich:**

Die Bewertung der Erweiterung des Einkaufszentrums LCS wurde für jene Schadstoffe durchgeführt, die im Zuge des Betriebes mit dem höchsten Massenstrom emittiert werden und für die auch die Vorbelastung am höchsten ist. Es sind dies PM10 und Stickstoffdioxid.

Festgehalten wird, dass, anders als im Anlagenverfahren, nicht nur jene Emissionen der Beurteilung zugrunde gelegt worden sind, die auf dem Gelände des EKZ selbst freigesetzt werden, sondern auch jene, die durch den induzierten Verkehr im betroffenen Straßennetz verursacht werden.

Grundlage der Beurteilung sind die Grenzwerte zum vorbeugenden Schutz der menschlichen Gesundheit, die im Immissionsschutzgesetz Luft festgelegt sind. Diese Grenzwerte gelten grundsätzlich für alle Gebiete. Eine Unterscheidung nach Widmungskategorien ist bei Luftschadstoffen nicht vorgesehen. Nicht zur Anwendung kommen jene Beurteilungswerte, die gemäß § 20 Abs. 3 IG-L im Anlagenverfahren zu verwenden sind. Auch dies stellt einen strengeren Beurteilungsmaßstab dar. Weiters wird berücksichtigt, dass Leoben in einem PM10-Sanierungsgebiet liegt, für diesen Schadstoff sind nur Zusatzbelastungen tolerierbar, die als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes bewertet werden können.

Im Bereich der Grundstücksgrenze (Gebäudefronten) zu den nächsten Wohnnachbarn im Bereich der südlich gelegenen Zufahrtsstraßen sind die projektbedingten Immissionsbeiträge für NO<sub>2</sub> im Jahresmittel zwar nicht als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes zu bewerten, eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten durch projektbedingte Zusatzbelastungen kann aber ausgeschlossen werden. Für PM10 (maximaler Tagesmittelwert) sind die Auswirkungen als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes zu beurteilen. Die Ist- Belastung wird also (praktisch) nicht verändert.

Damit können die Vorgaben des § 31 Abs. 8. Z.3 und Z.6 StROG 2010 als erfüllt angesehen werden.

#### **d) Lärmtechnischer Bereich :**

Von der Firma Rinnerer & Partner Ziviltechniker wurde ein Gutachten, datiert mit 13.05.2016, vorgelegt. Dieses Gutachten kann als rechnerisch richtig bezeichnet werden, und beschreibt in nachvollziehbarer Weise, welche schalltechnischen Auswirkungen durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des bestehenden EKZs in Leoben zu erwarten sind. Die Verkehrszunahme wird bei den umliegenden Straßen mit ca. 5 bis 9 % des bestehenden Verkehrs prognostiziert. Diese Zunahme führt zu Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,48 dB. Diese Emissionspegelerhöhungen bewirken auch im gleichen Ausmaß eine Pegelerhöhung an den naheliegenden Immissionsorten. Eine Erhöhung von unter 1 dB wird in der Schalltechnik üblicherweise vernachlässigt. Es kann daher aus fachtechnischer Sicht festgestellt werden, dass es auf Grund der prognostizierten KFZ-Erhöhung – verursacht durch den Betrieb des erweiterten Einkaufszentrums in Leoben – zu keiner relevanten Veränderung der vorherrschenden energieäquivalenten Dauerschallpegel kommen wird.

Anzumerken ist, dass beim gegenständlichen Vorhaben kein Betrieb von zusätzlichen Lüftungs- und Klimageräten beantragt wurde.

Zusammenfassend kann aus fachtechnischer Sicht festgestellt werden, dass bei plan- und projektgemäßem Betrieb des gegenständlichen Vorhabens mit keiner nachteiligen Veränderung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse im Bereich der Grundgrenzen des gegenständlichen Baugrundstückes und im Bereich der naheliegenden Wohnobjekte zu rechnen ist.

#### **e) Humanmedizinischer Bereich:**

Aufbauend auf die sachverständigen Feststellungen wurde das medizinische Gutachten erstellt. Aus humanmedizinischer Sicht kann daher davon ausgegangen werden, dass sowohl für die zusätzlich ermittelten Immissionen durch die Luftschadstoffe (PM10, NO<sub>2</sub>) als auch für die zu erwartenden Lärmimmissionen körperliche Beeinträchtigungen bzw. nachweisbare Auswirkungen im menschlichen Organismus mit Sicherheit auszuschließen sind.

Die ermittelten Veränderungen in der Höhe von 1 µg/m<sup>3</sup> - 2 µg/m<sup>3</sup> (NO<sub>2</sub>) bzw. 1,5 µg/m<sup>3</sup> (PM10) werden vom menschlichen Organismus weder als Belästigung noch als Belastung wahrgenommen werden.

Somit ist mit keiner wahrnehmbaren Belästigung von Seiten des Projektes zu rechnen.

**Verordnungsspezifischer Teil:**

Die ggst. Einzelstandortverordnung besteht aus dem Verordnungstext und der Anlage 1, welche einen integrierenden Bestandteil bildet und jene Fläche darstellt, auf welche sich die gegenständliche Verordnung bezieht.

**Zu § 1:**

In § 1 wird die Flächenfestlegung für die Einkaufszentren-Standortverordnung mit dem Flächenausmaß in Quadratmetern, den angeführten Grundstücksnummern und der planlichen Darstellung der Anlage 1 definiert.

**Zu § 2:**

Die maximal zulässige Größe des Einkaufszentrums 1 wird mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 22.600 m<sup>2</sup> und der davon für das Lebensmittelangebot zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche von höchstens 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in § 2 Z. 36 StROG 2010 definiert. Zusätzlich wird die Bebauungsdichte für das in § 1 festgelegte Einkaufszentrum 1-Gebiet mit dem Mindestwert von 0,5 und dem Höchstwert von 2,5 antragsgemäß bestimmt.

**Zu § 3:**

Antragsgemäß soll der geltende Bebauungsplan „LCS“ Richtung Süden entsprechend erweitert werden.

**Zu § 4:**

Die ggst. Einzelstandortverordnung mit der Anlage wird nach Beschluss durch die Landesregierung im Landesgesetzblatt authentisch elektronisch kundgemacht.