

Von: [Zimmermann Silvia](#)
An: [FAVD Begutachtung](#)
Betreff: WG: GZ.: ABT13-10.30-S1/2016-59, Stellungnahme Begutachtungsverfahren lt. GZ
Datum: Mittwoch, 28. Dezember 2016 10:27:03
Dringlichkeit: Hoch

Von: Schloss Farrach [mailto:info@schlossfarrach.at]

Gesendet: Dienstag, 27. Dezember 2016 18:21

An: A13_Bau- und Raumordnung <abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at>

Betreff: GZ.: ABT13-10.30-S1/2016-59, Stellungnahme Begutachtungsverfahren lt. GZ

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Verfassungsgerichtshof hat nach einer Beschwerde der Volksanwaltschaft festgestellt, dass die sogenannten Interessentenwege in Seiersberg (Verbindungsbauten der fünf Einkaufszentren) rechtswidrig sind. Anstatt nun den rechtskonformen Zustand durch Rückbau herzustellen, wurde vom Landtag das Landesstraßenverwaltungsgesetz geändert – eine lex Seiersberg sozusagen.

Nun sollen durch eine Einzelstandort-Verordnung Straßenflächen in vollwertige Verkaufsflächen umgewidmet werden und dadurch ein einheitliches Einkaufszentrum in gigantischer Größe entstehen. Eine solche Verordnung

- Widerspricht den Raumordnungsgrundsätzen
- Saugt weitere Kaufkraft in Millionenhöhe aus Graz und den steirischen Bezirken ab
- Vernichtet weitere Arbeitsplätze in den gewachsenen Ortszentren
- Ist rechtswidrig, belegt durch mehrere Gutachten.
- Jeder von uns muss penibel die Gesetze einhalten, für andere werden sie maßgeschneidert!

Dagegen spreche ich mich aus!

Überdies ersuche ich Sie, auf folgende Widersprüche der Gutachten sowie Mängel des Verfahrens einzugehen:

- Vonseiten der Mitglieder der Landesregierung sowie des Landtages und auch vonseiten der Vertreter der SC Seiersberg wurde als ausschlaggebendes Argument in der öffentlichen Diskussion vorrangig die Situation der Arbeitsplätze angeführt. Es gibt Gutachten, die bescheinigen, dass derartige periphere Super-Einkaufszentren ein Vielfaches der geschaffenen Arbeitsplätze in den gewachsenen Zentren vernichten. Es gibt weder in den Erläuterungen zur geplanten EVO noch in den Gutachten eine Aussage hinsichtlich der Veränderung der Handelsarbeitsplätze in der Steiermark vor der Errichtung und zum jetzigen Vergleichszeitpunkt. (Wiewohl die Kaufkraftabflüsse durch Standort + Markt bestätigt werden, siehe Seiten 4282/101 + 102)
- Auf die gesamthafte Darstellung der Auswirkungen VOR Errichtung des SC Seiersberg und zum jetzigen Vergleichszeitpunkt wurde verzichtet, obwohl die Daten gesamthaft verfügbar sein müssten.
- Aus der Stellungnahme der Abt. 16 (Amt der Stmk. Landesregierung) ergibt sich, dass die derzeitigen Verkaufsflächen (ohne Brückenbauten) 78.400 m² betragen, mit den Brückenbauten wären dies dann 82.200 m². Bewilligt sollten in Summe 74.000 m² werden, was passiert mit der existierenden Überfläche? Auf Seite 12+13 in den Erläuterungen wird eine „durchgehende Bebauung“ in Richtung Sandgrubenweg empfohlen. Die geplante EVO beinhaltet also bereits weitere Bautätigkeiten und widerspricht sich hier selbst.
- Auf Seite 13 wird in den Erläuterungen ausgeführt, dass: „Die Ersteller des

handelsstrukturellen Gutachtens für die EVO zum Schluss kommen, dass der bestehende bauliche Bestand mit dem derzeitigen Angebot zu keiner negativen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte geführt hat.“ → Dieser Schluss wird auf den Seiten 4282/90 ff in Punkt 8 „Exkurs 1 – Kritik zum Gutachten zur Einzelstandortverordnung“ durch Standort + Markt auf mehreren Seiten widerlegt. (Z.B.: Auf Seite 4282/101 wird die „Verflechtung der Umsätze“ bei Rückbau eindeutig so dargestellt, dass klar erkennbar ist, dass das SC Seiersberg einen beträchtlichen Kaufkraftabfluss sowohl aus Graz/Graz-Umgebung als auch aus den weiter entfernten Bezirken bewirkt und sogar ein Rückbau der momentan rechtswidrig bestehenden Teilbereiche eine beträchtliche Verbesserung der Struktur der Stadt Graz bewirken würde.)

- Feststellung aus dem Gutachten – Dr. Pongratz Abteilung 15 (Amt der Stmk. Landesregierung): „Eine aktuelle Gesamtübersicht über die mit dem Betrieb der EKZ verbundenen Auswirkungen liegt nicht vor.“

Würde ich das Raumordnungsgesetz so auslegen, wie es in den Erläuterungen zum Entwurf der EVO für das SC Seiersberg passiert, so wäre ich im Auftrag der Shoppingcenter-Betreiber tätig. (Beispiel: Seite 19, Erläuterungen, vorletzter Absatz) Sowohl Gutachten als auch Erläuterungen lesen sich über viele Seiten wie ein Werbetext für das SC Seiersberg.

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Silvia Hartleb
A-8740 Zeltweg, Bahnhofstraße 40b

**Ablaufschema Antragsprüfung gemäß § 23a Abs.7
Stmk. ROG
(EKZ-Einzelstandortverordnung)**

- I.) Antragseingang bei FA13B

- II.) a) Eingangsprüfung durch FA13B (Mag. Peternell, DI Kampus) unter Beiziehung des Sachverständigen der Abteilung 16 (DI Opl) sowie Beiziehung der FA18A zur Abklärung verfahrensrelevanter, verkehrsplanerischer Vorfälle.
Bei Bedarf Beiziehung weiterer Sachverständiger SV hinsichtlich
 - Vollständigkeit der Unterlagen (Kaufkraftstudie, Verkehrsplanungsstudie etc.)
 - Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit (Plausibilität) der Unterlagen

- II.) b) Allfällige Ergänzung bzw. Verbesserung der Einreichunterlagen

- III a) Fortsetzung des Prüfungsverfahrens durch FA13B unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen

- III b) Einleitung des Anhörungsverfahrens mit Projektpräsentation des Antragstellers vor Ort

- III c) Einlangen der Sachverständigen Gutachten

- III d) Allfällige erforderliche Ergänzung der Antragsunterlagen

- III e) Ergebnis der Antragsprüfung und Abschluss des Anhörungsverfahrens

- IV.) Verordnungserlassung bei positiver Antragsprüfung

Graz, am 02.03.2006 / Mag. Peternell

**Anforderungen und Voraussetzungen
Einkaufszentreinzelstandortverordnung
gemäß § 23a Abs. 7 Stmk.ROG**

(Anforderungen bzw. Beurteilungskriterien und Beurteilungsgrundlagen)

Gemäß § 23a Stmk. Raumordnungsgesetz sind Einkaufszentren grundsätzlich in Kerngebiet oder Einkaufszentren 1 oder 2-Baugebiet der zentralen Orte im Sinne des Entwicklungsprogramms für Versorgungs-Infrastruktur zulässig. Diese Regelungen sind die landesplanerische Vorgabe für die Ansiedelung von Einkaufszentren im Regelfall. Darüber hinaus kann als Ausnahme dazu die Landesregierung auch auf anderen Standorten per Verordnung Einkaufszentren 1 und/oder 2 mit einer bestimmten Verkaufsfläche festlegen. Dafür sind im Raumordnungsgesetz besondere Voraussetzungen demonstrativ angeführt:

- **Die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur (Beurteilung erfolgt durch SV der A16)**
Die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Zielstruktur.
Hier ist darzulegen inwieweit durch die geplante Ansiedelung des Einkaufszentrums zentrale Orte der verschiedenen Stufen in ihrer zentralörtlichen Funktion und Ausstattung beeinträchtigt werden. Dafür sind Abschätzungen des Kundenpotentials und der Veränderung der Kaufkraftströme erforderlich bzw. eine Betrachtung der vergleichweisen Verkaufsflächenausstattung der Standorte. Zu überprüfen ist auch die Beziehung zur Siedlungsentwicklung in der geplanten Standortgemeinde, Siedlungsschwerpunkte und Wohnsitzgemeinden im Einflussbereich.
- **Die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamtraumes (Beurteilung erfolgt durch SV der A16)**
Auch dieser Punkt erfordert die räumlich-funktionelle Beurteilung des Projektes im regionalen Zusammenhang, insbesondere der Siedlungsstruktur.
- **Die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumige Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums (Beurteilung erfolgt durch SV der FA17B, FA17C und FA8C)**
Dieses Kriterium zielt auf die überörtliche Betrachtung der durch das geplante Einkaufszentrum verursachten Verkehrsströme auf das Netz der Verkehrsinfrastruktur ab. Die daraus resultierenden Belastungen und Immissionen, insbesondere in belasteten Gebieten nach dem Immissionsgesetz Luft.
- **Die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche (Beurteilung erfolgt durch SV der FA17B)**
Dieser Punkt bezieht sich auf die örtliche Verkehrserschließung des Einkaufszentrumsstandortes in der Standortgemeinde, die Leistungsfähigkeit der Aufschließung, aber auch die Frage des ruhenden Verkehrs.

* Nur vor der Ansiedelung? Veränderung der Kundenströme sowie des Verkehrs muss im Vergleich Situation vor dem Bau und dem Zustand jetzt getroffen werden.

- **Die Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft (Beurteilung erfolgt durch SV der FA17C und FA8C)**
Dieser Punkt betrifft die Nachbarschaftsverhältnisse um den Einkaufszentrenstandort in der Gemeinde. Die Frage von Lärmimmissionen durch Kunden- und Zulieferverkehr, eventuell Kühlaggregate und Ähnliches.

Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen (Beurteilung erfolgt durch SV der A16)

Neu durchzuführen ist jedenfalls eine Erheblichkeitsprüfung, ob die Planung SUP-pflichtig ist (Beurteilung erfolgt durch SV der FA13B).

Aus den angeführten Einzelkriterien ist eine Gesamtbeurteilung abzuleiten, insbesondere auf die geplante Verkaufsflächengröße in Abhängigkeit von dem Einkaufszentrentyp (1/2).

08.03.2006 / Mag. Gunther Peternell – FA13B