

A 14 K-891/2005-1

Graz, am 27.6.2005

Dok: \3.06\GR-Entw

3.06 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
6. ÄNDERUNG 2005
Anpassung an die neue Gesetzeslage des
Stmk. ROG 1974 idF LGBl.13/2005

Rogl/Hö

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Frau/Herrn GR.....

Beschluss zur öffentlichen Auflage

Zuständigkeit des Gemeinderates
gemäß § 29 Abs. 3 Stmk ROG
in der Fassung LGBl Nr 13/2005

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

Mindestzahl der Anwesenden: 29

Zustimmung von mehr als 2/3 der an-
wesenden Mitglieder des Gemeinderates

Bericht an den

G e m e i n d e r a t

Mit Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, FA 13A, Umweltrecht und Energiewesen, GZ.: FA 13A-10.11 G 82-02/78, vom 20.12.2002, wurde der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz gemäß § 29 Abs 8 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 des Stmk Raumordnungsgesetzes 1974i.d.F. LGBl Nr. 97/2002 in der vom Gemeinderat am 4.7.2002, 7.11.2002 und 12.2.2002 beschlossenen Fassung genehmigt und nach Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz am 17.1.2003 rechtswirksam.

AUSGANGSLAGE:

Seit Eintritt der Rechtswirksamkeit des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 wurde das Steiermärkische Raumordnungsgesetz sowie die Einkaufszentren-Verordnung mehrfach novelliert und mit einzelnen Bestimmungen versehen, die wesentliche Rückwirkungen auf die Raumplanung der Landeshauptstadt Graz besitzen:

A) STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ 1974:

1) Stmk. ROG - LGBl 20/2003 (25.3.2003):

Der Hauptteil dieser Novelle, die am 25.3.2003 in Kraft getreten ist, besteht aus neuen Raumordnungsgrundsätzen, Einkaufszentrenregelungen und Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik.

I. Raumordnungsgrundsätze:

§ 3 Stmk ROG trennt künftig in Raumordnungsgrundsätze (z.B. sparsamer Flächenverbrauch und Raumordnungsziele (Abwägungsprozess der öffentlichen Interessen)).

II. Neudefinition von Kerngebiet, Gewerbegebiet und Industrie- und Gewerbegebiet:

• Kerngebiet (bisher Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet):

§ 23 Abs 5 lit. c betont die höhere Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte von Kerngebieten in entsprechender Verkehrslage. Die Aufzählung der zulässigen Gebäude wurde gestrafft, der Begriff „Kaufhäuser“ durch „Gebäude für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“ ersetzt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hauptsächlich durch die neuen Einkaufszentrenregelungen im Raumordnungsgesetz in Verbindung mit der neuen Einkaufszentrenverordnung (siehe Pkt. B, S. 4).

• Gewerbegebiet, Industrie- und Gewerbegebiet:

Gewerbegebiet:

Dieses Baugebiet ersetzt das bisherige Industrie- und Gewerbegebiet 1 unter Beibehaltung der zulässigen Emissionen in benachbarten Baugebieten, d.h. Immissionen dürfen die ortsüblichen Belästigungen nicht übersteigen. Weitere Bedingung für die Ausweisung sind der unmittelbare Anschluss an bestehendes Bauland und eine Bebauung von „Innen nach Außen“. Gleichzeitig wurde verordnet, dass im Gewerbegebiet Betriebe des Einzel- und Großhandels nur in untergeordnetem Ausmaß errichtet werden dürfen. Besondere Bedeutung gewinnt diese Bestimmung in Verbindung mit der Novelle LGBl 22/2003, der zufolge ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten I (alt) mit 1.1.2004 die Errichtung von Handelsbetrieben grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Industrie- und Gewerbegebiet 1:

Die Regelung des neuen § 23 Abs 5 lit e umfasst die Industrie- und Gewerbegebiete 1

und 2, bisher Industrie- und Gewerbegebiete II und III. Das zulässige Emissionsmaß des neuen Industrie- und Gewerbegebietes 1 entspricht jenem des bisherigen Industrie- und Gewerbegebietes II und darf keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen.

Industrie- und Gewerbegebiet 2:

Ist als Standortvorsorge für die Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft auch für Betriebe und Anlagen bestimmt denen aus Gründen des Nachbarschaftschutzes in anderen Baugebieten nicht entsprochen werden kann.

(Anmerkung: Bisher wurden in den Flächenwidmungsplänen der Landeshaupt-

stadt Graz keine Industrie- und Gewerbegebiete III ausgewiesen, es ist daher auch keine Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebiet 2 vorgesehen).

- Einkaufszentren:

Anstelle der bisherigen Einteilung in Einkaufszentrum I, II und III wurden Einkaufszentrum 1 (mit Lebensmitteln) und Einkaufszentrum 2 geschaffen. Das Einkaufszentrum III geht somit im Begriff des Einkaufszentrums 2 auf. Neu ist auch die Regelung des § 23a Abs 1, wonach ein Einkaufszentrum erst bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (bisher 600 m²) und eine Bruttogeschossfläche von mehr als 1200 m² (bisher 1000 m² Gesamtbetriebsfläche) vorliegt.

III. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik:

Bisher als „Kann - Bestimmung“ im Stmk. ROG enthaltene Ansätze zur der Baulandmobilisierung (durch Festlegung einer Bebauungsfrist) werden nunmehr verpflichtend vorgeschrieben: Die Maßnahmen reichen von privatwirtschaftlichen Maßnahmen (§ 26a) über die Festlegung von Bebauungsfristen (§ 26b) bis zur Ausweisung von Vorbehaltsflächen (§ 26c).

IV. Anhörungsverpflichtung im Auflageverfahren:

Gemäß § 29 Abs 4a sind Grundeigentümer, deren Grundstücke ohne Antrag von Freiland in Bauland gewidmet oder von Bauland in Freiland rückgewidmet werden, schriftlich zu verständigen.

2) Stmk. ROG - LGBl 22/2003 (1.1.2004):

Artikel I: Dem § 29 Stmk. ROG wurde Abs. 4a angefügt, der die Verständigungspflicht der Grundeigentümer bei nicht beantragten Änderungen von Freiland in Bauland bzw. bei Rückwidmungen von Bauland in Freiland regelt.

Artikel II legt fest, dass mit Wirkung vom 1.1.2004 in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten die Errichtung und Nutzung von Gebäuden für Zwecke des Einzel- und Großhandels unzulässig ist.

3) Stmk. ROG - LGBl. 95/2003 (28.11.2003)

Auf Grund eines Erkenntnisses des VfGH wurde § 50 a (Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes bei einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Nutzung) aufgehoben.

4) Stmk. ROG - LGBl. 13/2005 (24.3.2005)

Mit dieser Novelle wurde die EU Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. In Erweiterung der Raumordnungsgrundsätze gem § 3 Abs 3-7 Stmk. ROG ist künftig bei Entwicklungsprogrammen, örtlichen Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen - unter bestimmten Voraussetzungen - eine (strategische) Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

B) EINKAUFSZENTRENVERORDNUNG:

EZVO - LGBl. 25/2004:

Mit 19.6.2004 trat die Neufassung der Einkaufszentrenverordnung, LGBl. Nr. 25/2004 in Kraft, welche auf die neuen Inhalte des Raumordnungsgesetzes bei Einkaufszentren und Kerngebieten abgestimmt ist und die zulässigen Verkaufsflächen bei Einkaufszentren entsprechend der zentralörtlichen Funktion gemäß § 2 Landesentwicklungsprogramm 1977 neu regelt. Für die Kernstadt Graz sind darin keine Flächenbeschränkungen vorgesehen, mit Ausnahme einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel bei Einkaufszentren 1 von 5000 m². Änderungen für den Groß- und Einzelhandel aufgrund der Änderung des Stmk. Raumordnungsgesetzes LGBl. 20/2003 und EZVO LGBl. Nr. 25/2004 ergeben sich auch daraus, dass nunmehr Fachmärkte, also bisherigen Einkaufszentren II und III, und lebensmittelführende Einkaufszentren 1 auf ein und demselben Bauplatz bzw. in räumlicher Nähe und ohne funktionelle oder verkehrsmäßige Trennung möglich sind.

ÄNDERUNGEN DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 SEIT 17.1.2003:

Bei den bisherigen Änderungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 (3.01 bis 3.05) war in nachstehend angeführten Fällen die „neue“ Rechtslage, gemäß Stmk. ROG idF LGBl. Nr. 20 und 22/2003 sowie der Einkaufszentrenverordnung LGBl. Nr. 25/2004 anzuwenden:

- 3.03 FLWPL: IKEA, von EZ II und III in **Kerngebiet** (neu)
AVL-List – Gabelsbergerstraße, von J1 in **Gewerbegebiet**
- 3.04 FLWPL: Einkaufspark Triesterstraße, EZ III in **EZ I** (neu)
Pongratz, Triesterstraße, Kern-, Büro und Geschäftsgebiet in **Kerngebiet** (neu)
Kovac – Gösting, von Kern-, Büro und Geschäftsgebiet alt in **Kerngebiet** (neu)
Fa. Tschuda – Göstingerstraße, J1 in **Gewerbegebiet**
- 3.05 FLWPL: Grün-Immobilien – Webling,
Kern-, Büro und Geschäftsgebiet – ausgenommen Einkaufszentren I
in **Kerngebiet** (neu) ohne Ausschluß von EZ I

Alle übrigen, bisher durchgeführten Änderungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes waren durch die Novellen des Stmk. Raumordnungsgesetzes nicht berührt.

ANPASSUNG AN DIE NEUE RECHTSLAGE:

Die Notwendigkeit zur Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die geltende Gesetzeslage ergibt sich daraus, dass mehrere Planungsinteressen auf Änderung in „**Gewerbegebiet**“ (neu) vorliegen, die überwiegend mit dem seit 1.1.2004 geltenden Ausschluss von Handelseinrichtungen in Industrie- und Gewerbegebiet I (alt) und mit den neu festgelegten Flächenausmaßen gem. § 23a Abs 1 Stmk. ROG zusammenhängen.

Weitere Planungsinteressen beziehen sich auf die auf Änderung von Kern-, Büro und Geschäftsgebiet in „**Kerngebiet**“, wobei weniger der Entfall der Flächenbeschränkungen - für die auch im Kerngebiet zulässigen Einkaufszentren - im Vordergrund steht, als vielmehr die Mög-

lichkeiten, die sich aus dem Entfall des § 23 Abs 9a Stmk. ROG („Umgehungsbestimmungen“ bei Einkaufszentren) ergeben: Künftig ist eine räumliche und funktionelle Trennung in EZ 1 und EZ 2 nicht mehr erforderlich, wodurch es den Handelsbetrieben, besser als bisher, möglich wird, die verkehrlichen und funktionellen Abläufe kundenfreundlich und kostensparend zu organisieren.

Ein wesentliches Motiv für die Anpassung an die neue Rechtslage ergibt sich auch daraus, dass auf Grund der bisher vorgenommenen Änderungen im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 bei Kerngebieten, Einkaufszentren und Industriegebieten sowohl die Gebietsbezeichnungen nach der „alten“ als auch nach der „neuen“ Rechtslage parallel enthalten sind, was zu zahlreichen Anfragen und teilweiser Verunsicherung von Bauträgern und Investoren geführt hat.

Die vorgesehene Anpassung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 an die neue Gesetzeslage gilt für folgenden Nutzungsarten:

- **KERNGEBIETE**
- **EINKAUFSZENTREN**
- **GEWERBEGEBIETE, GEWERBE-UND INDUSTRIEGEBIETE**

Bei diesen Gebietsnutzungen haben sich die gravierendsten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage ergeben, die eine Angleichung der Inhalte des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 mit dem geltenden Raumordnungsgesetz erfordern. Gleichzeitig kann damit einer Reihe von Planungsinteressen entsprochen werden, die sonst in Einzeländerungsverfahren zu behandeln wären.

Alle übrigen Inhalte der Raumordnungsgesetzesnovellen, die seit der Rechtswirksamkeit des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 in Kraft getreten sind, können vorerst unberücksichtigt bleiben, da sie keine unmittelbaren Auswirkungen auf die wirtschaftliche oder städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt haben und daher erst in die Revision des Flächenwidmungsplanes, ab Jänner 2008, einfließen werden.

Dies sind im Besonderen:

- **Baugebiete** deren Definition unverändert beibehalten wurde, wie Reines und Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet etc.
- **Strategische Umweltprüfung / Umweltbericht:**
Die in der Raumordnungsgesetznovelle LGBl Nr. 13/2005 (rechtswirksam seit 24.3.2005) enthaltenen Bestimmungen über die Durchführung einer SUP bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes, sind nach Auskunft der FA 13B (GZ.: FA 13B 1.28/10-2005, AV vom 12.4.2005) im Rahmen des 3.06 Flächenwidmungsplanes – 6. Änderung nicht zur Anwendung zu bringen, da gemäß § 3 Abs 5 lit 2 leg cit eine Umweltprüfung für Planungen jedenfalls nicht erforderlich ist, wenn die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können. Davon unberührt bleibt allerdings die verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Projekte gemäß dem Anhang 1 des UVP-Gesetzes 2000 i.d.F. BGBl I Nr. 50 aus 2002.

- **Baulandmobilisierung:**

Maßnahmen gemäß § 26, 26 a – c, Stmk ROG i.d.F. LGBl 20/2003 sind im Zuge der Anpassung bestimmter Gebietskategorien an die neue Gesetzeslage **n i c h t** erforderlich, da das Amt der Stmk. Landesregierung, FA 13B davon ausgeht, dass eine Anpassung eines rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes an die neue Gesetzeslage keine wesentliche Änderung darstellt, so ferne nicht Gebiete in eine grundsätzlich andere Nutzungsart überführt werden. (GZ.: FA 13B 52.01-1/190-2005 vom 3.5.2005)

VERORDNUNG / PLANGRAPHISCHE DARSTELLUNG:

In der **Verordnung** zum 3.06 Flächenwidmungsplan – 6. Änderung 2005 werden die von der Änderung betroffenen Gebietstypen beschrieben und nähere Festlegungen getroffen. Die plangraphische Darstellung des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 idF 3.05 bleibt unverändert. Es erfolgt lediglich eine erläuternde **Übersichtsdarstellung** über die von der Änderung betroffenen Gebiete und eine **Ergänzung der Legende**.

Gemäß § 31 Abs. 1 ROG gelten für das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes die Bestimmungen des § 29 Abs. 3 bis 14 sinngemäß. Im § 29 Abs. 3 Stmk ROG ist festgelegt, dass die Auflage des Änderungsentwurfes vom Gemeinderat zu beschließen und dass der Entwurf durch mindestens 8 Wochen zur allgemeinen Einsicht aufzulegen ist. Innerhalb der Auflagefrist können Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz 2002 i.d.F. 3.05 zu ändern, wird gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz vom 20. Juli 2005 kundgemacht.

Die Kundmachung ergeht weiters an die Stellen und Institutionen gemäß § 29 Abs. 1 Stmk ROG bzw. der Verordnung der Steierm. Landesregierung vom 16. Oktober 1989 mit der die gem. § 29 Abs.1 Stmk ROG zu benachrichtigenden Bundes- und Landesdienststellen und weitere Körperschaften öffentlichen Rechtes festgelegt sind.

In der Kundmachung wird der Inhalt der Verordnung zum 3.06 Flächenwidmungsplan – 6. Änderung 2005 verlautbart. Weiters ergeht die Information, dass vom

21. Juli 2005 bis 15. Sept. 2005

während der Amtsstunden die Auflage des Entwurfes zur allgemeinen Einsicht im Stadtplanungsamt erfolgt und dass innerhalb der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten wird und Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden können.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz möge beschließen:

1. Die Absicht, den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 idF 3.05 zu ändern und die in der Verordnung und dem Erläuterungsbericht angegebenen Gebietsnutzungen dem Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 13/2005 anzupassen.
2. Den Entwurf zum 3.06 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 6. Änderung 2005 im Amtsblatt vom 20. Juli 2005 kundzumachen und im Stadtplanungsamt während der Amtsstunden in der Zeit vom 21. Juli 2005 bis 15. Sept. 2005 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufzulegen.

Der Bearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

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

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin: