

Stadtplanungsamt Graz
Europaplatz 20
8011 Graz

WKO Steiermark
Körblergasse 111 - 113 | 8010 Graz
T 0316 601-680, 683 | F 0316 601-717
E praesidium@wkstmk.at
W <http://wko.at/stmk/>

Graz, am 7. März 2024

rs/wey
iws/abs

GZ: A 14-081274/2023/0003

Stellungnahme - 4.08 Flächenwidmungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die WKO Steiermark dankt für die Übermittlung des Entwurfs der Änderung des Flächenwidmungsplans der Landeshauptstadt Graz 4.08 und nimmt dazu wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

Nach Durchsicht des gegenständlichen Entwurfes gilt es aus Sicht der Gewerblichen Wirtschaft positiv zu vermerken, dass grundsätzlich keine größeren Umwidmungen von Gewerbegebieten vorgesehen sind. Bei den einzelnen größeren Eingriffen (z.B. Pkt. 42, Pkt. 43) ist eine Abstimmung mit den Eigentümern anzustreben. Weitere Einschränkungen wären für mögliche Betriebserweiterungen bzw. Neuansiedelungen kritisch zu beurteilen, da in Graz Entwicklungs- und Wachstumsmöglichkeiten für Betriebe ohnehin spärlich gesät sind.

Die Festlegung von unbebauten Gewerbegebieten im Ausmaß von über 3.000m² als Aufschließungsgebiete ist für uns aus rechtlicher Sicht nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang geben wir aber insbesondere hinsichtlich des Aufschließungserfordernisses „Bebauungsplanpflicht“ zu bedenken, dass dadurch eine rasche Verwertung ausgeschlossen scheint. Dieser Umstand könnte nämlich dazu führen, dass potenzielle Interessenten dieser Gewerbeflächen sich um andere Gewerbeflächen außerhalb von Graz umschaun, welche einer rascheren Verwertung zugeführt werden können.

Generell ist die massive Ausweitung der Bebauungsplanpflicht zwar aus fachlicher Sicht unterstützenswert, gleichzeitig bedeutet dies aber auch einen enormen zukünftigen Aufwand für die Behörde, die einzelnen Bebauungspläne zeitgerecht auszuarbeiten. Diesbezüglich gilt es jedenfalls sicherzustellen, dass die notwendigen Ressourcen innerhalb der Abteilungen zur Verfügung gestellt werden bzw. allenfalls auch auf externe Experten zurückgegriffen wird.

Für einige Wohngebiete ist mit der vorliegenden Änderung auch eine Anhebung der Bebauungsdichten vorgesehen. Diese Maßnahme wird aus unserer Sicht ausdrücklich begrüßt, da dadurch insbesondere auch bestehende Wohnbauten aufgestockt werden können und damit - ohne große neuerliche Infrastrukturkosten - neuer Wohnraum geschaffen wird.

Weiters wäre es aus unserer Sicht wichtig, dass es zu einer raschen politischen Einigung betreffend der Flächenwidmungsplanänderung 4.08 kommt, da damit auch die Aufhebung der begleitenden Bausperre verbunden wäre. Dies würde sich insbesondere auf die in einer konjunkturell schwierigen Situation befindliche Bauwirtschaft positiv auswirken.

II. Im Detail

Zu 30 - Festlegung von Aufschließungsgebieten

Wie bereits ausgeführt, werden einige unbebaute Gewerbegebiete als Aufschließungsgebiete, inklusive gebietsbezogener zusätzlicher Aufschließungserfordernisse (z.B. Innere Erschließung, öffentlich nutzbare Durchwegung, Bebauungsplanpflicht), festgelegt. Insbesondere die Bebauungsplanpflicht sehen wir in diesem Zusammenhang kritisch.

Zu 51 - Ausnahmen von der Bebauungsplanpflicht

Ausdrücklich unterstützt wird, dass der Ordnungsgeber zukünftig von der Regelung gemäß § 26 Abs 4 Stmk. Raumordnungsgesetz Gebrauch machen wird. Danach kann die Gemeinde in der Bebauungsplanzonierung festlegen, dass bestimmte bauliche Anlagen bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen, wenn sich diese in die umgebende Bebauung einfügen, der Ensemblekomplettierung dienen und im Einklang mit den mit der Bebauungsplanung verfolgten Zielsetzungen stehen.

Die geplanten Vorgaben, dass etwa Zubauten, Umbauten, größere Renovierungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, etc. jeweils bei Vorliegen eines positiven Gutachtens von der Bebauungsplanpflicht ausgenommen sind, stellen - unserer Einschätzung nach - eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung dar.

Insgesamt wird diese neue Bestimmung zu einer deutlichen Entlastung der Verwaltung sowie zu Erleichterungen für planende und ausführende Unternehmen führen. Aus unserer Sicht wäre noch eine allfällige Ausweitung dieser Ausnahmeregelung zu prüfen.

Die WKO Steiermark ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen.



Ing. Josef Herk
Präsident

Freundliche Grüße



Dr. Karl Heinz Dernoscheg, MBA
Direktor