



Abteilung 13

GZ: ABT13-11.10-342/2014-30

Ggst.: ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG,
„Graz-Reininghaus“;
UVP-Feststellungsverfahren.

→ Umwelt und
Raumordnung

Anlagenrecht
Umweltverträglichkeitsprüfung

Bearbeiterin: Dr. Katharina Kanz
Tel.: (0316) 877-2716
Fax: (0316) 877-3490
E-Mail: abteilung13@stmk.gv.at

Graz, am 20. April 2015

„ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG,
Graz-Reininghaus“

Umweltverträglichkeitsprüfung

Feststellungsbescheid

Bescheid

Spruch

Auf Grund des Antrages der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG mit dem Sitz in Graz (FN 262947 m des Landesgerichtes für ZRS Graz), vertreten durch die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 12, 1010 Wien, vom 25. September 2014 wird festgestellt, dass für das Vorhaben der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG „Graz-Reininghaus“ nach Maßgabe der in der Begründung präzisierten Form und nach Maßgabe der eingereichten Projektunterlagen **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen ist.

Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 i.d.F. BGBl. I Nr. 14/2014:

§ 2 Abs. 2

§ 3 Abs. 1 und 7

Anhang 1 Z 18 lit. b) Spalte 2

Kosten

I. Gemäß §§ 76 bis 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.g.F. hat die ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG folgende Kosten zu tragen:

Landesverwaltungsabgaben gemäß der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. Nr. 66/2014:

- | | | | |
|----|--|---|---------------|
| a) | für diesen Bescheid nach Tarifpost A 2 | € | 13,20 |
| b) | für den Sichtvermerk auf den eingereichten
96 Unterlagen nach Tarifpost A 7 (je € 6,10) | € | <u>585,60</u> |

Gesamtsumme: € **598,80**

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Erlagscheines binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten.

II. Gebühren nach dem Gebührengesetz, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F.:

- | | | | |
|------|---------|----------|---|
| 1x | € 14,30 | | für den Antrag vom 25. September 2014 |
| 116x | € 3,90 | € 452,40 | für die Beilagen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44 und 45 |
| 10x | € 7,80 | € 78,00 | für die Beilagen 35, 43, 46, 47 und 48 |
| 2x | € 21,80 | € 43,60 | für die Beilage 32 |

Gesamtsumme: € **588,30**

Diese Gebühren sind bereits in der ausgewiesenen Gesamtsumme am beiliegenden Erlagschein berücksichtigt.

Begründung

A) Verfahrensgang

I. Mit der Eingabe vom 25. September 2014 hat die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 12, 1010 Wien, in Vertretung der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG mit dem Sitz in Graz (FN 262947 m des Landesgerichtes für ZRS Graz) gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 bei der UVP-Behörde den Antrag auf Feststellung eingebracht, dass für das Vorhaben der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG „Graz-Reinighaus“ keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Begründend wird im Wesentlichen ausgeführt, dass durch das gegenständliche Vorhaben kein neuer Stadtteil geschaffen wird, ein planerischer Gesamtwille zur Ausführung des Vorhabens fehlt und das gegenständliche Vorhaben aufgrund der äußerst eingeschränkten Handelsnutzung keinen über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich hat.

Von der Antragstellerin wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Firmenbuchauszug der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG (Beilage 1)
- Lageplan (Beilage 2)
- Grundbuchsauszüge betreffend Quartier 1 (Beilage 3)
- Grundbuchsauszüge betreffend Quartier 2 (Beilage 4)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 3 (Beilage 5)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 4 (Beilage 6)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 4a Nord (Beilage 7)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 4a Süd (Beilage 8)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 5 (Beilage 9)
- Grundbuchsauszüge betreffend Quartier 6 (Beilage 10)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 6a Nord (Beilage 11)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 6 Süd (Beilage 12)
- Grundbuchsauszüge betreffend Quartier 6a Süd (Beilage 13)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 7 (Beilage 14)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 7a (Beilage 15)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 11b (Beilage 16)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 12 (Beilage 17)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 17 (Beilage 18)
- Grundbuchsauszug betreffend Quartier 18a Nord (Beilage 19)
- Grundbuchsauszüge betreffend Quartier 18a Süd (Beilage 20)
- Lageplan der Dienstleistungs-, Versorgungs- und sozialen Einrichtungen (Beilage 21)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 3.0 der Stadt Graz (Beilage 22)

II. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2014 wurde die Projektwerberin um Konkretisierung des Vorhabens und um Vorlage ergänzender Unterlagen bis zum 10. November 2014 ersucht.

III. Am 4. November 2014 hat die Projektwerberin einen Antrag auf Erstreckung der Frist bis zum 22. Dezember 2014 eingebracht. Die Frist wurde antragsgemäß verlängert.

IV. Mit der Eingabe vom 19. Dezember 2014 hat die Projektwerberin einen Antrag auf Erstreckung der Frist bis zum 31. Jänner 2015 gestellt und folgende ergänzende Projektunterlagen vorgelegt:

- Schreiben der GRAZER WECHSELSEITIGE Versicherung Aktiengesellschaft, Herrngasse 18-20, 8010 Graz, vom 5. Dezember 2014 (Beilage 23)
- Schreiben der Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Moserhofgasse 14, 8010 Graz, vom 10. Dezember 2014 (Beilage 24)
- Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H., Rathausgasse 11, 2500 Baden, von November 2014 (Beilage 25)
- Stellungnahme von DI Daniel Kampus, Herrngasse 28/1, 8010 Graz, vom 16. Dezember 2014 (Beilage 26)
- 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, 20. Änderung 2012 (Beilage 27)

- Bescheid der Wiener Landesregierung vom 21. Oktober 2014, GZ: Prz-02917-2014/0001-GGU (Beilage 28)

V. Dem Antrag der Projektwerberin auf Erstreckung der Frist zur Vorlage weiterer Unterlagen bis zum 31. Jänner 2015 wurde mit Schreiben vom 22. Dezember 2014 Folge gegeben.

VI. Am 15. Jänner 2015 wurde von der Stadt Graz folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG, Schlögelgasse 1, 8010 Graz, vertreten durch die Fellner Wratzfeld und Partner Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 12, 1010 Wien, hat mit Schriftsatz vom 22. September 2014 den Antrag gestellt, die Steiermärkische Landesregierung als zuständige UVP-Behörde möge gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 feststellen, dass für eine Reihe von Grundstücken im Bereich Graz-Reininghaus keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 durchzuführen ist. Seitens der Stadt Graz als Standortgemeinde wird zu diesem Antrag folgende Stellungnahme abgegeben:

Gemäß § 1 Abs. 1 UVP-G 2000 ist es Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage 1. die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten, die ein Vorhaben a) auf Menschen, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, b) auf Boden, Wasser, Luft und Klima, c) auf die Landschaft und d) auf Sach- und Kulturgüter hat oder haben kann, wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander miteinzubeziehen sind, 2. Maßnahmen zu prüfen, durch die schädliche, belästigende oder belastende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verhindert oder verringert oder günstige Auswirkungen des Vorhabens vergrößert werden, 3. die Vor- und Nachteile der vom Projektwerber/der Projektwerberin geprüften Alternativen sowie die umweltrelevanten Vor- und Nachteile des Unterbleibens des Vorhabens darzulegen und 4. bei Vorhaben, für die gesetzlich die Möglichkeit einer Enteignung oder eines Eingriffs in private Rechte vorgesehen ist, die umweltrelevanten Vor- und Nachteile der vom Projektwerber/der Projektwerberin geprüften Standort- oder Trassenvarianten darzulegen.

Gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 hat die Behörde auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltschutzes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand des Anhanges I oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Der Projektwerber/die Projektwerberin hat der Behörde Unterlagen vorzulegen, die zur Identifikation des Vorhabens und zur Abschätzung seiner Umweltauswirkungen ausreichen. Hat die Behörde eine Einzelfallprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen, so hat sie sich dabei hinsichtlich Prüftiefe und Prüfungsumfang auf eine Grobprüfung zu beschränken. Die Entscheidung ist in erster und zweiter Instanz jeweils innerhalb von 6 Wochen mit Bescheid zu treffen. Parteistellung haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltschutz und die Standortgemeinde.

In Umsetzung der EU-UVP-Richtlinie wurde mit der UVP-G-Novelle 2009 der Tatbestand ‚Städtebauvorhaben‘ in das UVP-G 2000 eingeführt. Der UVP-Tatbestand ‚Städtebauvorhaben‘ ist in Anhang I, Spalte 2, Z. 18 lit. b UVP-G 2000 geregelt und gelten nach der UVP-G-Novelle BGBl I Nr. 77/2012 ‚Städtebauvorhaben‘ mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150.000 m² als UVP-pflichtig, wobei die UVP im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist.

Für ‚Städtebauvorhaben‘ enthält Fußnote 3a eine Legaldefinition. Demnach sind ‚Städtebauvorhaben‘ Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich. ‚Städtebauvorhaben‘ bzw. deren Teile gelten nach deren Ausführung nicht mehr als ‚Städtebauvorhaben‘ im Sinne dieser Fußnote.

Nach Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G³, 981 f, ist für ein ‚Städtebauvorhaben‘ ein gesamthafter, multifunktionaler Charakter ausschlaggebend und soll es auf die alleinige, zusammenhanglose Realisierung einzelner Vorhaben nicht ankommen. Von einem ‚Städtebauvorhaben‘ nach dem Willen des Gesetzgebers kann wohl nur gesprochen werden, wenn aufgrund einer zentralen Planung, die ein integratives Gesamtkonzept entwickelt, im Wesentlichen alle Funktionen realisiert werden sollen, die in einer Stadt bzw. einem Stadtteil erfüllt werden. Einem ‚Städtebauvorhaben‘ im Sinne des Anhanges 1 Z 18 lit. b) UVP-G 2000 muss daher ein stadtplanerisch entwickeltes, unterschiedliche städtische Nutzungen integrierendes Gesamtkonzept zugrunde liegen.

Die Multifunktionalität und der Gesamtwille bzw. die gemeinsame Planung des Vorhabens sind die wesentlichen Kriterien, die zur Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘ vorliegen müssen. Neben der Erfüllung der Schwellenwerte, die kumulativ überschritten sein müssen, muss der ‚Einzugsbereich‘ der vorgesehenen Bebauung über das Gebiet des Vorhabens hinausreichen, das heißt, dass ein ‚Magnetbetrieb‘ vorhanden sein muss, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen als der betreffende Stadtteil selbst verursacht (vgl. Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G³, 983).

Die vom Gesetzgeber geforderten Kriterien für die Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘, die kumulativ erfüllt werden müssen, liegen für den Bereich der ‚Reininghausgründe‘ nicht vor.

Auf den ‚Reininghausgründen‘ werden nämlich eine Vielzahl von im Eigentum der Antragstellerin stehenden Grundstücken an unterschiedlichste Interessenten veräußert, die in Folge ihre eigenen Interessen, im Regelfall aber nicht die Interessen der anderen Käufer, verwirklichen wollen.

Da somit zukünftig unterschiedlichsten Eigentümern die Verfügungsgewalt über die Grundstücke im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ zukommt, liegt jedenfalls keine durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung vor. Die Einzelinteressen der zukünftigen Grundeigentümer können im öffentlich-rechtlichen Bereich aber durch die Stadt Graz mit den zur Verfügung stehenden Raumordnungsinstrumenten wie Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplänen koordiniert bzw. gelenkt werden, eine durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung, wie vom UVP-G 2000 gefordert, ist aber nicht möglich.

Somit fehlt bereits eine Voraussetzung für die Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘.

Aufgrund der Ausweisungen der Grundstücke im Flächenwidmungsplan, den Grundstücksgrößen und den restriktiven Festlegungen in den Bebauungsplänen bzw. den Bebauungsplanentwürfen über die höchstzulässige Anzahl der PKW-Abstellplätze auf den einzelnen Bauplätzen ist auch die Errichtung eines ‚Magnetbetriebes‘, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen erregt, als auf den Grundstücken im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ selbst verursacht wird, nicht zulässig und reicht somit auch der ‚Einzugsbereich‘ der vorgesehenen Bebauung nicht über den Bereich der ‚Reininghausgründe‘ hinaus.

Da somit für die Grundstücke im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ aufgrund der unterschiedlichsten Eigentümerinteressen keine durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung vorliegt, also ein integratives Gesamtkonzept auf der Grundlage der zentralen Planung fehlt, und aufgrund des Fehlens eines ‚Magnetbetriebes‘ der Einzugsbereich der vorgesehenen Bebauung nicht über den Bereich der ‚Reininghausgründe‘ hinausreicht, fehlen somit die Voraussetzungen zur Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘ im Sinne von Anhang 1, Spalte 2, Z 18 lit. b) UVP-G 2000, sodass aus Sicht der Stadt Graz als Standortgemeinde die Feststellung der Steiermärkischen Landesregierung nur dahingehend lauten können, dass für die Vorhaben im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 erforderlich ist.“

VII. Mit der Eingabe vom 22. Jänner 2015 hat die Projektwerberin folgende Unterlagen vorgelegt:

- Schreiben der Miteigentümergeinschaft ALT-Reininghaus Quartier 1, der Miteigentümergeinschaft ALT-Reininghaus Quartier 4a und der Miteigentümergeinschaft ALT-Reininghaus Quartier 5 vom 7. Jänner 2015 (Beilage 29)
- Kaufvertrag vom 15. April 2014, abgeschlossen zwischen der ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36820 y) einerseits und der Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT STEIERMARK Gesellschaft m.b.H. (FN 38578 h) und der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94623 b) andererseits (Beilage 30)
- Vereinbarung über die Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen „Reininghaus Quartier 4 – Linse Nord“ vom 12. Juni 2014, abgeschlossen zwischen der Stadt Graz und der ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH (FN 36820 y) (Beilage 31)
- Rahmenplan Graz-Reininghaus von Februar 2010 (Beilage 32)
- Erläuterungsbericht zum 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz (Beilage 33)
- Auflistung der Grundstücke im Projektgebiet Reininghaus; Übersicht KFZ-Stellplätze; Übersicht Nutzungsverteilung; Zuteilung der Stellplätze für Grundstücke im Projektgebiet Reininghaus, Stand: 16. Jänner 2015 (Beilage 34)

VIII. Am 28. Jänner 2015 hat die Projektwerberin eine aktualisierte Aufstellung betreffend die Zuteilung der Stellplätze für Grundstücke im Projekt Reininghaus (Stand: 28. Jänner 2015) übermittelt. Die Beilage 34 wurde um diese Aufstellung ergänzt.

IX. Mit den Schreiben vom 28. Jänner 2015 wurden gutachterliche Stellungnahmen aus den Bereichen überörtliche und örtliche Raumplanung eingeholt.

Der Amtssachverständige für überörtliche Raumplanung wurde um Stellungnahme zu folgenden Fragen ersucht:

1. Sind die vorgelegten Unterlagen plausibel und für eine Beurteilung ausreichend?
2. Handelt es sich beim gegenständlichen Vorhaben, das für Handelsnutzungen eine Verkaufsfläche von maximal 7.000 m² und maximal 400 KFZ-Stellplätze vorsieht, um ein Vorhaben mit attraktiven Handelseinrichtungen, die auch Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereiches anziehen?

An den Amtssachverständigen für örtliche Raumplanung wurden folgende Fragen gestellt:

1. Sind die vorgelegten Unterlagen plausibel und für eine Beurteilung ausreichend?
2. Erfüllt das gegenständliche Vorhaben das Kriterium der Multifunktionalität?

X. Am 25. Februar 2015 hat der Amtssachverständige für überörtliche Raumplanung aufgrund divergierender Angaben im Antrag und in der Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. um eine Klarstellung hinsichtlich der Größe der Verkaufsflächen und um Bekanntgabe des Flächenanteiles für Kurzfristbedarf bzw. EZ 1 - Flächen im Sinne von § 31 Abs. 5 Z 1 StROG ersucht.

XI. Am 26. Februar 2015 erging unter Bezugnahme auf das Schreiben des Amtssachverständigen für überörtliche Raumplanung vom 25. Februar 2015 an die Projektwerberin das Ersuchen um Übermittlung der erforderlichen Angaben.

XII. Mit der Eingabe vom 4. März 2015 hat die Projektwerberin eine ergänzende Stellungnahme übermittelt. Die Verkaufsfläche wurde mit 7.000 m², die Fläche für Kurzfristbedarf mit 2.200 m² angegeben.

XIII. Am 18. März 2015 hat der Amtssachverständige für örtliche Raumplanung folgende gutachterliche Stellungnahme abgegeben:

„Aus der Sicht der örtlichen Raumplanung wird zu den im do. Schreiben vom 28. Jänner 2015 angeführten Fragen wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.) Die vorgelegten Unterlagen werden für die Beantwortung des Anfragepunktes 2.) als ausreichend erachtet.

Zu 2.) Das ca. 31 Hektar umfassende Projektgebiet ist Teil der sogenannten ‚Reininghaus-Gründe‘, welche im Südwesten der Stadt Graz in ca. 1,8 km Entfernung zur Grazer Altstadt liegen und in ihrer Gesamtheit eine Fläche von ca. 100 Hektar umfassen.

Für den Bereich Graz – Reininghaus wurde, um eine Grundlage für hoheitsrechtliche Planungsschritte zu schaffen, von der Stadtbaudirektion Graz und der ASSET ONE AG, damals Eigentümerin eines zentralen Areals in Graz-Reininghaus, die Erstellung eines Rahmenplanes in Auftrag gegeben. Die vom Antragssteller, der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG, in der Eingabe angeführten Grundstücke bilden nach wie vor die Kernzone des vom Rahmenplan erfassten Planungsgebietes. Aufgabe des Rahmenplanes war es, Ziele und Festlegungen zu definieren, soweit sie Einfluss auf das Verhältnis zwischen den Stadtquartieren untereinander oder auf benachbarte Stadtteile oder auch die gesamtheitliche Entwicklung betreffen. Wesentlich im Zusammenhang mit der Fragestellung betreffend die Multifunktionalität ist dabei, dass der Rahmenplan neben dem gesamtheitlichen Erschließungs- und Grünraumkonzept auch ein Nutzungskonzept zum Inhalt hat. So sind für die einzelnen Quartiere unter dem Aspekt einer hohen Nutzungsvielfalt ausdrücklich unterschiedliche Nutzungen wie z.B.: Wohnen, Gewerbe, Handel, Büro und Gastronomie vorgesehen.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes wurde der Bereich der ‚Reininghaus-Gründe‘ im Zuge der Revision 4.00 des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Bei einem Siedlungsschwerpunkt handelt es sich lt. Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 Ziffer 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 u.a. um einen weiterentwickelbaren Schwerpunktbereich der Siedlungsentwicklung, der eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweist. Die Festlegung des örtlichen Siedlungsschwerpunktes erfolgte u.a. mit der Zielsetzung, den bis zur Revision des Stadtentwicklungskonzeptes 4.00 noch als Industrie- und Gewerbezone vorgesehenen Bereich hinsichtlich der Nutzungs- und Dichteverteilung, der öffentlichen Infrastruktur, der Erschließung und Durchgrünung räumlich und baulich gänzlich neu zu strukturieren.

Noch den Inhalten des Flächenwidmungsplanes 3.00 Rechnung tragend ist das Areal der ‚Reininghaus-Gründe‘ im derzeit rechtswirksamen Entwicklungsplan 4.00 als Funktionsbereich für Industrie- und Gewerbe ausgewiesen. Diese Gebiete mit baulicher Entwicklung sind jedoch mit Ausnahme jener Flächen mit bestehenden Betrieben (z.B. Brauerei, Stahlwerk, u.a.) in Entsprechung der mit der Schwerpunktsetzung verbundenen Zielsetzung mit den Funktionen ‚Zentrum‘ und ‚Wohnen‘ überlagert. Nicht vom Antrag umfasste Teilflächen des Stadtteilzentrums, die jedoch aufgrund ihrer Lage in einem unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang zum Vorhabensgebiet stehen, sind als Eignungszonen für Freizeit, Erholung und Sport ausgewiesen.

Ergänzend dazu ist darauf hinzuweisen, dass in einer weiteren Bestimmung des STEK 4.0 der ggst. Bereich als ‚Entwicklungsschwerpunkt Reininghaus‘ festgelegt ist. In dieser Festlegung ist unter Bezugnahme auf den Rahmenplan für Reininghaus die Umsetzung von projektbegleitenden Maßnahmen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung u.a. durch eine entsprechende Nutzungsabstimmung verankert.

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes 4.00 hat die Stadt Graz im Zuge der Flächenwidmungsplan-Änderung 3.20 die antragsgegenständlichen Grundflächen als Kerngebiet (tw. mit Einkaufszentrenausschluss) und allgemeines Wohngebiet festgelegt. Bei Kerngebieten handelt es sich gemäß § 30 Abs. 1 Ziffer 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes 2010 um Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude mit Garagen sowie

Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Allgemeine Wohngebiete (§ 30 Abs. 1 Ziffer 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010) sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Die Baulandeinstufung dieser Baugebiete erfolgte dabei aufgrund von Mängeln betreffend die äußere und innere Erschließung sowie zu berücksichtigender Lärmimmissionen als Aufschließungsgebiete. Für nahezu alle Flächen des Vorhabensgebietes sind entsprechend den Festlegungen der Flächenwidmungsplan-Änderung 3.20 Bebauungspläne zu erstellen. Anzumerken ist im Zusammenhang mit der Aufschließungsgebietseinstufung und der Bebauungsplanverpflichtung, dass im Verordnungswortlaut explizit auf Inhalte des Rahmenplanes ‚Graz-Reininghaus‘ Bezug genommen wird (Aufschließungserfordernisse: ‚Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung‘/Über den Bebauungsplan umzusetzende öffentliche Interessen: ‚Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Graz-Reininghaus (ÖV, Radwege, Parkierung usw. Platzgestaltung gem. Rahmenplan Reininghaus)).

Neben den vorangeführten Baugebieten findet im geltenden Flächenwidmungsplan auch das auf dem Rahmenplan basierende Erschließungs- und Grünraumkonzept des gesamten neu zu schaffenden Stadtteiles durch Festlegung von Verkehrsflächen und Sondernutzungen im Freiland für öffentliche Parkanlagen seinen Niederschlag.

Weiters ist festzuhalten, dass für den Bereich des Quartieres 4 von der Stadt Graz ein Bebauungsplan erlassen wurde. Der seit 17. Juli 2014 rechtswirksame Bebauungsplan ‚Alte Poststraße – Reininghausstraße‘ bietet ebenfalls ein eindeutiges Indiz dafür, dass eine Monofunktionalität auszuschließen ist. So finden im Bebauungsplan die sich aus der Gesamtbetrachtung des Stadtteiles ‚Graz-Reininghaus‘ ergebenden und über die Raumordnung umzusetzenden Vorgaben u.a. durch Einschränkung der Wohnnutzung auf max. 75% der Bruttogeschossfläche bzw. durch Ausschluss von Wohnnutzung bei den Erdgeschossflächen in den Gebäuden längs der öffentlichen Straßen die gebotene Berücksichtigung.

Dass die sich aus dem Rahmenplan, dem Stadtentwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und den zu erstellenden Bebauungsplänen resultierenden Vorgaben auch im ggst. Projektgebiet ihre Umsetzung finden, ergibt sich auch aus der Antragsstellung. So ist unter anderem in der Vorhabensbeschreibung die max. zulässige Bruttogeschossfläche auf 569.041 m² beschränkt. Diese Bruttogeschossfläche wird lt. Antrag aufgeteilt in Flächen für Wohnen (ca. 420.399 m²), für Büro/Dienstleistung/Gastro (ca. 141.984 m²) und für Handel (ca. 6.658 m²). Auch die im Antrag mit insgesamt 4.012 KFZ-Stellplätzen festgelegte Obergrenze wird auf verschiedene Nutzungen aufgeteilt: 3.004 Stellplätze für Wohnen, 634 Stellplätze für Büro/Dienstleistung/Gastro und 374 Stellplätze für sonstige Nutzungen.

Zusammenfassende Beurteilung:

Wie dem vorangeführten Sachverhalt zu entnehmen, bedingen sowohl der Inhalt des Antrages als auch die von den einzelnen Grundeigentümern im Projektgebiet aufgrund der aus dem Stadtentwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplanung umzusetzenden Vorgaben eine Multifunktionalität des Vorhabens. Nicht zuletzt stellt die Nutzungsvielfalt ein wesentliches Merkmal von Urbanität dar und ist eine solche aus raumplanungsfachlicher Sicht auch als immanenter Bestandteil einer zeitgemäßen Stadtentwicklung zu betrachten.“

XIV. Mit der Eingabe vom 23. März 2015 wurde von der Projektwerberin eine geänderte Auflistung betreffend die Nutzungsverteilung, die KFZ-Stellplätze und die Zuteilung der Stellplätze im Projektgebiet Reininghaus mit dem Stand 19. März 2015 (Beilage 35) übermittelt.

XV. Der Amtssachverständige für überörtliche Raumplanung hat am 25. März 2015 folgende gutachterliche Stellungnahme abgegeben:

„Zur ggst. Anfrage der Abteilung 13 vom 28. Jänner 2015 und den ergänzenden Stellungnahmen vom 4. und 23. März 2015 wird nachstehende Stellungnahme abgegeben:

Für das UVP-Feststellungsverfahren der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG, Graz, ‚Graz-Reininghaus‘ ist aus Anhang 1 des UVP-G 2000 die Ziffer 18b anzuwenden. Im Schreiben der Abteilung 13 wird dargelegt, dass aufgrund der Informationen der Antragsteller das Vorhaben nicht als gesamthaftes Städtebauvorhaben zu beurteilen ist, weshalb aus diesem Grund keine UVP-Pflicht entsteht. Diese Frage ist auch nicht Thema der nachstehenden Beurteilung.

Gegenstand dieser Stellungnahme ist die Frage, ob nach den vorgelegten Unterlagen Auswirkungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich durch Versorgungseinrichtungen im Sinne der Fußnote 3a Anhang 1 des UVP-G 2000 zu erwarten sind. Dazu wurde eine Stellungnahme zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Fa. Standort und Markt vom November 2014 sowie eine Stellungnahme von DI Daniel Kampus vom 16.12.2014 vorgelegt. Diese Informationen wurden nach Rückfrage durch Stellungnahmen der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG vom 4. März und von DI Daniel Kampus vom 23. März ergänzt. Nach diesen ergänzenden Informationen sind die vorgelegten Unterlagen für die ggst. Beurteilung schlüssig und nachvollziehbar.

Der Standort ‚Graz-Reininghaus‘ liegt in zentraler Lage der Stadtregion Graz und ist mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Im Nahebereich befindet sich das Einkaufszentrum Citypark mit ca. 32.000 m² Verkaufsfläche, das vor einer Erneuerungsinvestition steht. Die übermittelte Planbeilage zeigt, dass sich in den umgebenden Wohnsiedlungsgebieten zahlreiche Nahversorgungsbetriebe befinden.

Im Vorhaben sind bei einer maximalen Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 570.000 m² Bruttogeschossflächen

- für Wohnen ca. 420.400 m²,*
- für Büro, Dienstleistungen, Gastronomie ca. 136.800m²,*
- für Handel ca. 11.800 m²*

vorgesehen. Vom Antragsteller wurde für die Bruttogeschossfläche Handel angegeben, dass die Fläche von ca. 11.800 m² einer Nettonutzfläche von ca. 8.800 m² (Multiplikator: 0,75) entspricht. Davon dienen ca. 20%, also ca. 1.800 m², als Lager- und Nebenräume. Die Nettoverkaufsfläche für Handel beträgt somit ca. 7.000 m².

Für die geschätzte Anzahl der Wohneinheiten von 4.630 werden mehr als 9.000 Einwohner erwartet. Von Standort und Markt wurden aufgrund dieser Flächenpotentiale 5.600 Arbeitsplätze an dem Standort errechnet, was ein zusätzliches Kundenpotential von etwa 4.000 Personen induziert. Für die Berechnung des Kaufkraftpotentials ergeben sich daraus 13.000 Personen. (Anmerkung: In der Studie von Standort und Markt sind auf Seite 27 in der unteren Tabelle bei der Summe Schreibfehler enthalten, die jedoch keine Rechenfehler für die nachführenden Ausführungen darstellen). Das ergibt für den Standort ‚Graz-Reininghaus‘ ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von ca. 62 Mio. Euro aus der Wohnbevölkerung und weitere ca. 26 Mio. Euro aus der dort nicht wohnenden Arbeitsbevölkerung, daher insgesamt ca. 88 Mio. Euro. Das ist die Summe aus Kurzfrist- und Auswahlbedarf.

Aufgrund einer vorhergehenden Analyse von Standort und Markt für den Projektanten ist für die Reininghausgründe ein Nahversorgungszentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 4.800 m² vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Einkaufszentrum Citypark und Bahnhofsvorplatz bzw. Annenstraße wird bei den Annahmen für das Sortiment des Auswahlbedarfes auf ein großflächiges

Bekleidungsangebot verzichtet, was nachvollziehbar ist. Dieses Nahversorgungszentrum könnte in Summe von Kurzfrist- und Auswahlbedarf ca. 14,1 Mio. Euro, inklusive Gastronomie und Dienstleistungen ca. 17 Mio. Euro, erwirtschaften.

Von Standort und Markt wurde für das angedachte Nahversorgungszentrum der zu erwartende Marktanteil am Kaufkraftpotential der Wohn- und Arbeitsbevölkerung der Reininghausgründe berechnet:

Die Berücksichtigung der Streuumsätze von Kunden außerhalb des Projektgebietes reduziert den relevanten Umsatz von ca. 14,1 Mio. Euro auf ca. 13 Mio. Euro, was für den Kurzfristbedarf einen Marktanteil von 27% und für den Auswahlbedarf von 6,2%, für den Einzelhandel insgesamt einen Marktanteil von 14,7% des gesamten Kaufkraftpotentials der Reininghausgründe ergibt. Das entspricht einem realistischen Wert von Kaufkraftbindung in diesem gegenüber anderen Handelsbetrieben und Einkaufszentren in den benachbarten Siedlungsgebieten nicht isolierten Wohn- und Arbeitsstandort. Die zusammenfassende Aussage der Stellungnahme von Standort und Markt ist daher nachvollziehbar wenn festgestellt wird, dass das zu erwartende Kaufkraftpotential der wohnhaften Bevölkerung, ergänzt um das der dort nicht wohnenden Arbeitsbevölkerung, deutlich über der Umsatzerwartung des Nahversorgungszentrums im Einzelhandelsbereich liegt und daher (rein rechnerisch) keine Kaufkraft von außerhalb 'benötigt' wird. Bei einer vermietbaren Fläche des Nahversorgungszentrums auf den Reininghausgründen von 4.800 m² kann daher nicht von einer Versorgungseinrichtung mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich gesprochen werden.

Nach Angaben der Antragstellerin können die Berechnungen von Standort und Markt für das Nahversorgungszentrum von 4.800 m² für die Beurteilung der Auswirkungen der beantragten 7.000 m² Verkaufsfläche im Projektgebiet herangezogen werden. Nachdem für die zusätzlichen Verkaufsflächen keine näheren Angaben vorliegen, aber davon ausgegangen werden kann, dass es sich um ähnlich strukturierte Einzelhandelsbetriebe handeln wird, ist es zulässig, die vorgelegten Werte hochzurechnen. Vorsichtshalber wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Flächen zur Gänze durch Einzelhandelsbetriebe des Kurzfristbedarfs genutzt werden, der die vergleichsweise höchste Flächenproduktivität (Bruttoumsatz je m² Verkaufsfläche) aufweist. Aus dem von Standort und Markt berechneten Nahversorgungszentrum beträgt dieser Wert 4.818 Euro (pro m² Verkaufsfläche).

Aus den Unterlagen von Standort und Markt für das Nahversorgungszentrum ist zu entnehmen, dass die reine Verkaufsfläche (ohne Dienstleistungen) 3.350 m² beträgt. Geht man von der Verkaufsflächendefinition des StROG aus, so ist dieser Wert relevant (und nicht die vermietbare Fläche mit oder ohne Dienstleistungen).

Um die Restflächen zu ermitteln, sind von den beantragten 7.000 m² die 3.350 m² abzuziehen, was 3.650 m² ergibt. Multipliziert mit der Flächenproduktivität des Kurzfristbedarfs ergeben sich daraus 17,6 Mio. Euro, nach Abzug von etwa 10% Streuumsätzen von Kunden außerhalb des Projektgebietes verbleiben ca. 15,8 Mio. Euro zusätzliche Umsätze aus dem Projektgebiet selbst. Für 7.000 m² Verkaufsfläche ergeben sich daher in Summe ca. 28,8 Mio. Euro (13 Mio. Euro vom Nahversorgungszentrum plus 15,8 Mio. Umsatz von den Restflächen) aus dem Projektgebiet. Bezogen auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential von ca. 88 Mio. Euro ergibt sich ein Marktanteil bzw. eine Kaufkraftbindung von ca. 32,7 % des Kaufkraftpotentials. Demnach ist zu erwarten, dass maximal etwa 1/3 der Konsumausgaben im Projektgebiet Reininghausgründe erfolgen werden. Wird ein Teil der Verkaufsfläche von 3.650 m² für Angebote des Auswahlbedarfes genutzt, so ist damit zu rechnen, dass sich der Anteil der Kaufkraftbindung reduziert.

Nach den Bestimmungen des Stmk. BauG ist pro 50 m² Verkaufsfläche von Einkaufszentren mindestens ein Abstellplatz erforderlich, was bei 400 KFZ-Stellplätzen für Handelsnutzungen theoretisch 20.000 m² Verkaufsfläche ergeben könnte. Die Stellungnahme von DI Daniel Kampus widmet sich der Frage, ob aus den Planungsinstrumenten der Stadt Graz die Errichtung eines großflächigen Handelsbetriebes abgeleitet werden kann. Nach dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur (Einkaufszentrenverordnung) LGBl. Nr. 25/2004, bestehen für die Kernstadt Graz grundsätzlich keine

Flächenbeschränkungen, bei der Errichtung von Einkaufszentren ist lediglich der Anteil an Lebensmittelverkaufsfläche auf maximal 5.000 m² beschränkt. Zusammengefasst kommt Kampus zu der Schlussfolgerung, dass aufgrund der restriktiven Stellplatzbeschränkungen, die auf Basis des Flächenwidmungsplanes in den Bebauungsplänen vorgenommen werden, die Errichtung von Versorgungsprojekten, die einen über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich haben können, auszuschließen ist.

In der Stellungnahme wird angeführt, dass in der Revision 4.00 des Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz die Einteilung der Zentrumsfunktionsflächen in fünf Kategorien vorgesehen ist, was die Zulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentren betrifft. Der Bereich Reininghaus soll dabei mit einer Flächenbeschränkung für Einkaufszentrum von max. 15.000 m² Verkaufsfläche, davon maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 3.000 m², zugeordnet werden. Es wird angeregt zu überprüfen, ob diese Größenordnung zur Abstimmung mit dem Vorhaben Reininghausgründe entsprechend zu reduzieren ist.

Anzumerken ist, das in Bezug auf die ggst. Begutachtung die Frage der KFZ-Stellplätze nur zweitrangig ist, da der limitierende Faktor die Beschränkung auf 7.000 m² darstellt.

Zusammenfassende Stellungnahme:

Die Ausstattung des Vorhabens ‚Graz-Reininghaus‘ mit Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 m² und maximal 400 zugehörigen KFZ-Stellplätzen hat keinen über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich im Sinne der Fußnote 3a Anhang 1 des UVP-G 2000 zur Folge. Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereiches tätigen nur Streuumsätze. Nach diesem Beurteilungskriterium ergibt sich daher nicht die Notwendigkeit der Durchführung einer UVP.“

XVI. Am 25. März 2015 hat die Projektwerberin aktualisierte Grundstücksdaten vorgelegt und folgende Unterlagen übermittelt:

- Grundbuchsauszug betreffend EZ 109 KG Baierdorf ([Beilage 36](#))
- Grundbuchsauszug betreffend EZ 97 KG Baierdorf ([Beilage 37](#))
- Vermessungsurkunde/Teilungsplan mit der GZ 13963-3A/13 ([Beilage 38](#))
- Bescheid der Stadt Graz vom 11. November 2013, GZ: A 17 – 054201/2013/0004 ([Beilage 39](#))
- Grundbuchsauszug betreffend EZ 1840 KG Baierdorf ([Beilage 40](#))
- Grundbuchsauszug betreffend EZ 94 KG Baierdorf ([Beilage 41](#))
- Grundbuchsauszug betreffend EZ 1838 KG Baierdorf ([Beilage 42](#))

XVII. Mit der Eingabe vom 30. März 2015 hat die Projektwerberin in Ergänzung ihrer Eingabe vom 25. März 2015 folgende Unterlagen vorgelegt:

- Quartiersplan, erstellt von der Kukuvec ZT-GmbH, Plandatum: 25. November 2015 ([Beilage 43](#))
- Grundbuchsauszug betreffend EZ 94 KG Baierdorf ([Beilage 44](#))
- Grundbuchsauszug betreffend EZ 1822 KG Baierdorf ([Beilage 45](#))

XVIII. Mit Schreiben vom 30. März 2015 wurden die Parteien des Verfahrens sowie – im Rahmen des Anhörungsrechtes – das wasserwirtschaftliche Planungsorgan vom Gegenstand des Verfahrens und dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme in Kenntnis gesetzt, wobei die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer zweiwöchigen Frist eingeräumt wurde.

XIX. Die Umweltschützerin hat am 2. April 2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Mit Schreiben vom 30. März 2015 wurde ich über das Ergebnis der Beweisaufnahme in oa. Angelegenheit informiert. Gleichzeitig erhielt ich die Möglichkeit, dazu binnen 2 Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Nach Durchsicht der Unterlagen darf Nachstehendes mitgeteilt werden:

Die ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG hat den Antrag auf Feststellung gestellt, dass es sich beim Vorhaben ‚Graz-Reininghaus‘ um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von etwa 31 ha, welche in 17 ‚Quartiere‘ aufgeteilt ist und im Besitz unterschiedlicher Gesellschaften steht. Seinerzeit wurde von der Stadt Graz und der Asset ONE für den

Bereich Graz-Reininghaus die Erstellung eines Rahmenplanes in Auftrag gegeben, welcher umfangreiche Vorgaben für Infrastruktur und Gestaltung enthält.

Von der Behörde ist zu klären, ob es sich bei dem nunmehr vorliegenden Projekt um ein Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150.000 m² handelt (Z 18b des Anhanges I zum UVP-G). Ein derartiges Städtebauvorhaben wird in Fußnote 3a zu Anhang I wie folgt definiert: ‚Städtebauvorhaben sind Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich.‘ Diese Fußnote enthält drei Tatbestandsmerkmale, zu denen die Behörde im Zuge des Ermittlungsverfahrens ausreichende und nachvollziehbare Erhebungen gepflogen hat: Die Frage, ob das gegenständliche Vorhaben das Kriterium der Multifunktionalität erfüllt, wird vom ASV für örtliche Raumplanung eindeutig bejaht. Die Frage nach dem Vorliegen eines planerischen Gesamtwillens und eines integrativen Gesamtkonzepts wird von der Antragstellerin verneint. Aus meiner Sicht ist dieses Ergebnis durchaus diskussionswürdig, zumal in den vorgelegten Unterlagen immer wieder auf die seinerzeitige Rahmenplanung Bezug genommen wird. Aufgrund der Tatsache, dass vom ASV für überörtliche Raumplanung jedoch abschließend eindeutig festgestellt wird, dass die Ausstattung des Vorhabens ‚Graz-Reininghaus‘ mit Handelsbetrieben keinen über das Vorhaben hinaus reichenden Einzugsbereich bedingt, kann die Frage nach einem planerischen Gesamtwillen aus meiner Sicht offen bleiben.

Zusammenfassend wird daher mitgeteilt, dass das Vorhaben ‚Graz-Reininghaus‘ zumindest eines der in Fußnote 3a zum Anhang I UVP-G definierten Tatbestandsmerkmale nicht erfüllt (kein ‚Magnetbetrieb‘ angedacht, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen bedingt als der betreffende Stadtteil selbst). Aus diesem Grund liegt kein Städtebauvorhaben im Sinne der Z 18b leg. cit. vor und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus meiner Sicht nicht durchzuführen.“

XX. Mit der Eingabe vom 9. April 2015 wurde von der Stadt Graz folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG, Schlögelgasse 1, 8010 Graz, vertreten durch die Fellner Wratzfeld und Partner Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 12, 1010 Wien, hat mit Schriftsatz vom 22. September 2014 den Antrag gestellt, die Steiermärkische Landesregierung als zuständige UVP-Behörde möge gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 feststellen, dass für eine Reihe von Grundstücken im Bereich Graz-Reininghaus keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 durchzuführen ist. Seitens der Stadt Graz als Standortgemeinde wird zu diesem Antrag folgende Stellungnahme abgegeben:

Gemäß § 1 Abs. 1 UVP-G 2000 ist es Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage 1. die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten, die ein Vorhaben a) auf Menschen, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, b) auf Boden, Wasser, Luft und Klima, c) auf die Landschaft und d) auf Sach- und Kulturgüter hat oder haben kann, wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander miteinzubeziehen sind, 2. Maßnahmen zu prüfen, durch die schädliche, belästigende oder belastende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verhindert oder verringert oder günstige Auswirkungen des Vorhabens vergrößert werden, 3. die Vor- und Nachteile der vom Projektwerber/der Projektwerberin geprüften Alternativen sowie die umweltrelevanten Vor- und Nachteile des Unterbleibens des Vorhabens darzulegen und 4. bei Vorhaben, für die gesetzlich die Möglichkeit einer Enteignung oder eines Eingriffs in private Rechte vorgesehen ist, die umweltrelevanten Vor- und Nachteile der vom Projektwerber/der Projektwerberin geprüften Standort- oder Trassenvarianten darzulegen.

Gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 hat die Behörde auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltschutzes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand

des Anhanges 1 oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Der Projektwerber/die Projektwerberin hat der Behörde Unterlagen vorzulegen, die zur Identifikation des Vorhabens und zur Abschätzung seiner Umweltauswirkungen ausreichen. Hat die Behörde eine Einzelfallprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen, so hat sie sich dabei hinsichtlich Prüftiefe und Prüfungsumfang auf eine Grobprüfung zu beschränken. Die Entscheidung ist in erster und zweiter Instanz jeweils innerhalb von 6 Wochen mit Bescheid zu treffen. Parteistellung haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltschutzanwalt und die Standortgemeinde.

In Umsetzung der EU - UVP-Richtlinie wurde mit der UVP-G Novelle 2009 der Tatbestand ‚Städtebauvorhaben‘ in das UVP-G 2000 eingeführt. Der UVP - Tatbestand ‚Städtebauvorhaben‘ ist in Anhang 1 Spalte 2 Z. 18 lit. b) UVP-G 2000 geregelt und gelten nach der UVP-G Novelle BGBl. I Nr. 77/2012 ‚Städtebauvorhaben‘ mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150.000 m² als UVP-pflichtig, wobei die UVP im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist.

Für ‚Städtebauvorhaben‘ enthält Fußnote 3a eine Legaldefinition. Demnach sind ‚Städtebauvorhaben‘ Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich. ‚Städtebauvorhaben‘ bzw. deren Teile gelten nach deren Ausführung nicht mehr als ‚Städtebauvorhaben‘ im Sinne dieser Fußnote.

Nach Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G³, 981 f, ist für ein ‚Städtebauvorhaben‘ ein gesamthafter, multifunktionaler Charakter ausschlaggebend und soll es auf die alleinige, zusammenhanglose Realisierung einzelner Vorhaben nicht ankommen. Von einem ‚Städtebauvorhaben‘ nach dem Willen des Gesetzgebers kann wohl nur gesprochen werden, wenn aufgrund einer zentralen Planung, die ein integratives Gesamtkonzept entwickelt, im Wesentlichen alle Funktionen realisiert werden sollen, die in einer Stadt- bzw. einem Stadtteil erfüllt werden. Einem ‚Städtebauvorhaben‘ im Sinne des Anhanges 1 Z 18 lit. b) UVP-G 2000 muss daher ein stadtplanerisch entwickeltes, unterschiedliche städtische Nutzungen integrierendes Gesamtkonzept zugrunde liegen.

Die Multifunktionalität und der Gesamtwille bzw. die gemeinsame Planung des Vorhabens sind die wesentlichen Kriterien, die zur Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘ vorliegen müssen. Neben der Erfüllung der Schwellenwerte, die kumulativ überschritten sein müssen, muss der ‚Einzugsbereich‘ der vorgesehenen Bebauung über das Gebiet des Vorhabens hinausreichen, das heißt, dass ein ‚Magnetbetrieb‘ vorhanden sein muss, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen als der betreffende Stadtteil selbst, verursacht (vgl. Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G³, 983).

Die vom Gesetzgeber geforderten Kriterien für die Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘, die kumulativ erfüllt werden müssen, liegen für den Bereich der ‚Reininghausgründe‘ nicht vor.

Auf den ‚Reininghausgründen‘ werden nämlich eine Vielzahl von im Eigentum der Antragstellerin stehenden Grundstücken an unterschiedlichste Interessenten veräußert, die in Folge ihre eigenen Interessen, im Regelfall aber nicht die Interessen der anderen Käufer, verwirklichen wollen.

Da somit zukünftig unterschiedlichsten Eigentümern die Verfügungsgewalt über die Grundstücke im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ zukommt, liegt jedenfalls keine durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung vor. Die Einzelinteressen der zukünftigen Grundeigentümer können im öffentlich-rechtlichen Bereich aber durch die Stadt Graz mit den zur Verfügung stehenden Raumordnungsinstrumenten wie Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan oder Bebauungspläne koordiniert bzw. gelenkt werden, eine durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung, wie vom UVP-G 2000 gefordert, ist aber nicht möglich.

Somit fehlt bereits eine Voraussetzung für die Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘.

Aufgrund der Ausweisungen der Grundstücke im Flächenwidmungsplan, den Grundstücksgrößen und den restriktiven Festlegungen in den Bebauungsplänen bzw. den Bebauungsplanentwürfen über die höchstzulässige Anzahl der PKW-Abstellplätze auf den einzelnen Bauplätzen ist auch die Errichtung eines ‚Magnetbetriebes‘, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen erregt, als auf den Grundstücken im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ selbst verursacht wird, nicht zulässig und reicht somit auch der ‚Einzugsbereich‘ der vorgesehenen Bebauung nicht über den Bereich der ‚Reininghausgründe‘ hinaus.

Da somit für die Grundstücke im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ aufgrund der unterschiedlichsten Eigentümerinteressen keine durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung vorliegt, also ein integratives Gesamtkonzept auf der Grundlage der zentralen Planung fehlt, und aufgrund des Fehlens eines ‚Magnetbetriebes‘ der Einzugsbereich der vorgesehenen Bebauung nicht über den Bereich der ‚Reininghausgründe‘ hinausreicht, fehlen somit die Voraussetzungen zur Erfüllung des Tatbestandes ‚Städtebauvorhaben‘ im Sinne von Anhang 1 Spalte 2 Z. 18 lit. b) UVP-G 2000, sodass aus Sicht der Stadt Graz als Standortgemeinde die Feststellung der Steiermärkischen Landesregierung nur dahingehend lauten können, dass für die Vorhaben im Bereich der ‚Reininghausgründe‘ keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 erforderlich ist.“

XXI. Am 15. April 2015 hat die Projektwerberin eine aktualisierte Tabelle betreffend die Zuteilung der Stellplätze für Grundstücke im Projektgebiet Reininghaus mit dem Stand 15. April 2015 (Beilage 46) und einen Übersichtslageplan des Projektgebietes (Beilage 47) vorgelegt sowie folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sowohl das Ermittlungsverfahren der zuständigen UVP-Behörde als auch die Stellungnahmen von Herrn DI Opl und Herrn Ing. Trost haben im Ergebnis das Vorbringen der Projektwerberin bestätigt und zutreffend ergeben, dass der Tatbestand der Z 18b des Anhang 1 des UVP-G nicht erfüllt wird und daher keine UVP durchzuführen ist. Zudem hat auch die Umweltanwältin für das Land Steiermark in ihrer Stellungnahme die von der UVP-Behörde im Rahmen des Ermittlungsverfahrens durchgeführten Erhebungen als ausreichend und nachvollziehbar angesehen und explizit zuerkannt, dass auch aus ihrer Sicht Z 18b des Anhang 1 des UVP-G nicht erfüllt wird und somit auch sie eine UVP-Pflicht verneint. Hinsichtlich der Multifunktionalität kann grundsätzlich den Äußerungen des Amtssachverständigen für örtliche Raumplanung gefolgt werden. Bei diesem Kriterium handelt es sich jedoch um ein solches Tatbestandselement von Städtebauvorhaben, welches bei der gegenwärtigen Beurteilung einer etwaigen UVP-Pflicht nicht weiter ins Gewicht fällt, da zum einen ein Einzugsbereich über das Gebiet des Vorhabens iSd Fußnote 3a des UVP-G hinaus nicht vorliegt und auch vom Amtssachverständigen für Landes- und Gemeindeentwicklung verneint wurde und zum anderen, wie in den bisherigen Stellungnahmen der Antragstellerin ausgeführt, sich weder ein planerischer Gesamtwille noch ein integratives Gesamtkonzept hinter dem Projekt verbirgt.“

Dass dem antragsgegenständlichen Projekt kein planerischer Gesamtwille im UVP-rechtlichen Sinne zugrunde liegt, kann beispielsweise bereits den von der Antragstellerin vorgelegten Schreiben der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG, der Österr. Wohnbaugen. m. b. H., der BWS, der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Steiermark Gesellschaft m.b.H. sowie der Stadt Graz selbst (Beilagen ./23, ./24, ./30, ./31) deutlich entnommen werden.“

XXII. Mit der Eingabe vom 17. April 2015 hat die Projektwerberin erneut eine aktualisierte Tabelle betreffend die Zuteilung der Stellplätze für Grundstücke im Projektgebiet Reininghaus mit dem Stand 15. April 2015 (Beilage 48) übermittelt.

B) Entscheidungsrelevanter Sachverhalt

I. Das Projektgebiet „Graz-Reininghaus“ liegt im Südwesten der Stadt Graz in den Bezirken Gries, Eggenberg und Wetzelsdorf und wird im Norden durch die Reininghausstraße und im Süden durch die Wetzelsdorfer Straße begrenzt. Im Osten bildet die Alte Poststraße einschließlich der östlich angrenzenden Projektflächen die Grenze, im Westen die Brauhausstraße einschließlich der westlich angrenzenden Projektflächen.

II. Die Parameter des gegenständlichen Vorhabens stellen sich nach den vorgelegten Unterlagen wie folgt dar:

- Grundfläche netto: 316.209 m² (vgl. Beilage 48)
- geschätzte Anzahl der Bewohner: ca. 9.000 (vgl. Beilage 25)
- geschätzte Anzahl der Wohneinheiten: ca. 4.630 (vgl. Beilagen 26 und 34)
- KFZ-Stellplatzobergrenze (vgl. Beilage 48):
 - Anzahl KFZ-Stellplätze Wohnen : 2.945
 - Anzahl KFZ-Stellplätze Büro, Dienstleistung, Gastro : 667
 - Anzahl verbleibende KFZ-Stellplätze: 400
 - KFZ-Stellplatzobergrenze absolut: 4.012
- Bruttogeschossfläche (vgl. Beilage 48):
 - Bruttogeschossfläche Wohnen ca.: 405.462 m²
 - Bruttogeschossfläche Büro/Dienstleistung/Gastro ca.: 140.859 m²
 - Bruttogeschossfläche Handel ca.: 11.834 m²
 - maximale Bruttogeschossfläche ca.: 558.155 m²

Zur Bruttogeschossfläche Handel wird von der Projektwerberin Folgendes angemerkt (vgl. Beilage 48). Die Fläche von 11.834 m² entspricht einer Nettonutzfläche von ca. 8.800 m² (Multiplikator: 0,75). Davon werden ca. 20%, also ca. 1.800 m², als Lager- und Nebenräume erforderlich sein. Die Nettoverkaufsfläche für Handel beträgt somit ca. 7.000 m².

Bezüglich der in den einzelnen Quartieren zulässigen Bruttogeschossflächen und KFZ-Stellplätzen wird auf die Beilage 48 verwiesen.

III. Das Vorhaben gliedert sich nach den vorgelegten Unterlagen (vgl. Beilagen 47 und 48) in folgende – von der Projektwerberin als Quartiere bezeichnete - Projektflächen:

Quartier 1:

- Gst. Nr. 331/2 in EZ 1655 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerinnen:
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal I GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal II GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal III GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal IV GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal V GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal VI GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal VII GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
 - Quartier 1 Reininghaus - Areal VIII GmbH & Co KG (1/8-Anteil)
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: (KG) 0,5–2,5

Quartier 2:

- Gst. Nr. 332/13 in EZ 94 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: (KG) 0,5–2,5

Quartier 3:

- Gst. Nr. 336/1 in EZ 109 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerinnen:
 - Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft SCHÖNERE ZUKUNFT STEIERMARK Gesellschaft m.b.H. (1/3-Anteil)
 - BWS Gemeinnützige allgemeine Bau- und Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (2/3-Anteile)
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: (KG) 0,5–2,5

Quartier 4:

- Gst. Nr. 330/6 in EZ 94 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: (KG) 0,5–2,0

Quartier 4a Nord:

- Gst. Nr. 331/4 in EZ 1827 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerinnen:
 - Objekt Delta der CS Immo Projektentwicklungs GmbH & Co KG (9/10-Anteile)
 - Immo Immobilientreuhand GmbH (1/10-Anteil)
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: KG [EZ] 0,5–2,5

Quartier 4a Süd:

- Gst. Nr. 331/1 in EZ 1842 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerinnen:
 - Quartier 4a Reininghaus - Areal I GmbH & Co KG (1/4-Anteil)
 - Quartier 4a Reininghaus - Areal II GmbH & Co KG (1/4-Anteil)
 - Quartier 4a Reininghaus - Areal III GmbH & Co KG (1/4-Anteil)
 - Quartier 4a Reininghaus - Areal IV GmbH & Co KG (1/4-Anteil)
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: KG [EZ] 0,5–2,5

Quartier 5:

- Gst. Nr. 335/3 in EZ 1821 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerinnen:
 - Quartier 5 Reininghaus - Areal I GmbH & Co KG (1/6-Anteil)
 - Quartier 5 Reininghaus - Areal II GmbH & Co KG (1/6-Anteil)
 - Quartier 5 Reininghaus - Areal III GmbH & Co KG (1/6-Anteil)
 - Quartier 5 Reininghaus - Areal IV GmbH & Co KG (1/6-Anteil)
 - Quartier 5 Reininghaus - Areal V GmbH & Co KG (1/6-Anteil)
 - Quartier 5 Reininghaus - Areal VI GmbH & Co KG (1/6-Anteil)
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: KG [EZ] 0,5–2,5

Quartier 6a Nord:

- Gst. Nr. 335/21 in EZ 1824 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: Bauträger Mag. Hofstätter & Kletzenbauer GmbH
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: KG [EZ] 0,5–2,5

Quartier 6 Nord:

- Gst. Nr. 335/18 in EZ 1832 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: Grazer Wechselseitige Versicherung Aktiengesellschaft
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: KG [EZ] 0,5–2,5

Quartier 6 Süd:

- Gst. Nr. 335/4 in EZ 1822 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: WA 0,2-1,2

Quartier 6a Süd:

- Gst. Nr. 335/15 in EZ 1823 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: WA 0,2-1,2

Quartier 7:

- Gst. Nr. 665/1 in EZ 2605 KG Wetzelsdorf
Grundstückseigentümerinnen:
 - ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (1/2-Anteil)
 - Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (1/2-Anteil)
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: WA 0,2-0,8

Quartier 7a:

- Gst. Nr. 665/4 in EZ 2606 KG Wetzelsdorf
Grundstückseigentümerin: Kohlbacher GmbH
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: WA 0,2-0,8

Quartier 12:

- Gst. Nr. 1185/7 in EZ 630 KG Gries
Grundstückseigentümerin: ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: KG 0,5-2,0

Quartier 17 Süd:

- Gst. Nr. 348/8 in EZ 97 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: (WA) 0,2-1,0

Quartier 18a Nord:

- Gst. Nr. 348/13 in EZ 1838 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: Stadt Graz
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: WA 0,2-1,0

Quartier 18a Süd:

- Gst. Nr. 341/1 in EZ 1838 KG Baierdorf
Grundstückseigentümerin: Stadt Graz
- Ausweisung gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz: WA 0,2-1,0

IV. Die vorhabensgegenständlichen Grundstücke standen bzw. stehen im Eigentum der ASSET ONE Projektentwicklungs GmbH mit dem Sitz in Graz (FN 36820 y des Landesgerichtes für ZRS Graz), die zu 99,8% im Eigentum der Projektwerberin steht.

V. Unternehmensgegenstand der Projektwerberin ist gemäß Punkt 2. der Satzung vom 23. Juni 2005 der Ankauf, Verkauf und Tausch von Liegenschaften und Rechten an Liegenschaften, die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie die Tätigkeit als Immobilienmaklerin, Bauträgerin und Immobilienverwalterin.

VI. Im Projektgebiet sind für Handelsnutzungen Verkaufsflächen von maximal 7.000 m² sowie maximal 400 KFZ-Stellplätze vorgesehen (vgl. Punkt B) II.).

Die Projektwerberin beabsichtigt zur Versorgung des Wohn- und Büroumfeldes ein Nahversorgungszentrum mit Geschäften zur Deckung des Kurzfrist- und Auswahlbedarfes sowie einzelhandelsnahe Nutzungen/Dienstleistungseinrichtungen zu errichten. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. (Beilage 25) und auf die gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen für überörtliche Raumplanung (vgl. Punkt A) XV.) verwiesen.

VII. Im Umfeld des gegenständlichen Vorhabens befinden sich folgende Nahversorgungseinrichtungen, einzelhandelsnahe Nutzungen/Dienstleistungseinrichtungen sowie soziale bzw. sonstige Einrichtungen (vgl. Beilage 21):

Nahversorgungseinrichtungen:

Billa:	3
Spar:	4
Merkur Markt:	2
Hofer:	1
Lidl:	3
Drogeriemarkt:	2
Apotheken:	2
Fleischerei:	1
Tankstellen:	8

Einzelhandelsnahe Nutzungen/Dienstleistungseinrichtungen:

Banken:	6
Postämter:	4
REPA Copy:	1
Videothek:	1
Pensionsversicherungsanstalt:	1
Post, Friseur, Reisebüro, Fitnessstudio:	1
Putzerei/Schneiderei:	1
Friseure:	14

Soziale und sonstige Einrichtungen:

Kindergärten:	10
Kinderkrippen:	4
Akademie für Aus- und Weiterbildung:	1
Behinderten Hilfe:	2
Allgemeine Horte:	2
Pflichtschule:	1
sonstige Schulen:	2
Obdachlosen Einrichtung:	1
Fachhochschule Joanneum:	3
Musical Akademie:	1
BFI Bildungszentrum Graz-West:	2

VIII. Das gegenständliche Vorhaben befindet sich nach Angabe der Projektwerberin im Stadium zwischen der Flächenwidmungsplanung und der Umsetzung der nachfolgenden Einzelprojekte. Über konkrete Einzelprojekte wurden von der Projektwerberin keine Unterlagen vorgelegt.

IX. Die Feststellungen zum Vorhaben ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere aus den Eingaben der Projektwerberin vom 25. September 2014, 19. Dezember 2014, 22. und 28. Jänner 2015, 4., 23., 25. und 30. März 2015 sowie 15. und 17. April 2015.

C) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung

I. Gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 hat die Behörde auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltanwaltes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand des Anhanges 1 oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Parteistellung haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltanwalt und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung sind die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu hören.

II. Gemäß § 2 Abs. 1 UVP-G 2000 sind mitwirkende Behörden jene Behörden, die nach den Verwaltungsvorschriften

1. für die Genehmigungen oder Überwachung des Vorhabens zuständig wären, wenn für das Vorhaben nicht eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen wäre,
2. für die Überwachung des Vorhabens oder die Erlassung von zur Ausführung des Vorhabens (Errichtung oder Betrieb) notwendigen Verordnungen zuständig sind oder
3. an den jeweiligen Verfahren zu beteiligen sind.

Mangels Vorliegen von konkreten Projekten bzw. Detailplanungen (vgl. Punkt B) VIII.) gibt es keine mitwirkenden Behörden.

III. Gemäß § 3 Abs. 1 UVP-G 2000 sind Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3 des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen.

IV. Gemäß § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 ist Vorhaben die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ein Vorhaben kann eine oder mehrere Anlagen oder Eingriffe umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

„Grundsätzlich ist die UVP für Vorhaben auf Projektebene vorgesehen. Das Städtebauvorhaben ist somit als Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 zu sehen. Dennoch bleibt eine gewisse Sonderstellung solcher Städtebauvorhaben gegenüber konkreten Projekten/Bauvorhaben, da es sich bei diesen Vorhaben meist um den planerischen Rahmen für längere Entwicklungsprozesse mit einer Vielzahl von Einzelvorhaben unterschiedlicher Bauwerber handelt. (Leitfaden UVP für Städtebauvorhaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Wien, September 2013, Seite 6)“

V. Gemäß Anhang 1 Z 18 lit. b) Spalte 2 UVP-G 2000 sind „Städtebauvorhaben^{3a)} mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150.000 m² UVP-pflichtig.

Städtebauvorhaben sind gemäß der Fußnote 3a zu Anhang 1 UVP-G 2000 „Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich. Städtebauvorhaben bzw. deren Teile gelten nach deren Ausführung nicht mehr als Städtebauvorhaben im Sinne dieser Fußnote.“

VI. „Städtebauvorhaben sind zeitlich und inhaltlich zwischen der Flächenwidmungsplanung und den nachfolgenden konkreten Einzelprojekten angesiedelt. Sie weisen teils raumplanerische Elemente auf. Bei der Vorhabenseinreichung werden hinsichtlich der künftig anzusiedelnden Betriebsanlagen, Wohnkomplexe, Bürogebäude usw. typischerweise noch keine Detailinformationen vorliegen. (Baumgartner/Petek, UVP-G 2000 – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Verlag Österreich GmbH, Wien 2010, Seite 394f)“

„Gegenstand der UVP und der UVP-Genehmigung sind bei Städtebauvorhaben nicht einzelne Bauvorhaben oder Betriebsanlagen; diese sind Gegenstand nachfolgender Genehmigungsverfahren (nach den anzuwendenden Materiegesetzen oder allenfalls nach UVP-G). Die Bebauung in allen Einzelheiten ist nicht Gegenstand dieses Vorhabenstyps. Gegenstand nach Anhang 1 Z 18 ist vielmehr das Gesamtvorhaben. Vorhaben nach Z 18 haben Erschließungscharakter. Im Fokus stehen die Schaffung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen (z.B. Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur, Versorgung mit Strom, Gas und Wasser, Entsorgung von Abwasser und Abfällen, soziale Infrastruktur) und die grundsätzliche Ausgestaltung des Raums (z.B. Bebauungsgrundsätze, Grünräume und Versiegelungen, Nutzungs- und Funktionsbereiche, Emissionsobergrenzen). (Schmelz/Schwarzer, UVP-G – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, Manz Verlag, Wien 2011, Rz 4 zu Anhang 1 Z 18)“

VII. Maßgeblich charakterisiert wird der Tatbestand durch die Kriterien der Multifunktionalität und des Gesamtwillens bzw. der gemeinsamen Planung des Vorhabens (vgl. Schmelz/Schwarzer, UVP-G – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, Rz 22 zu Anhang 1 Z 18; Baumgartner/Petek, UVP-G 2000 – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Seite 398; (Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G 2000³, Rz 10 zu Z 18).

Als drittes Tatbestandsmerkmal eines Städtebauvorhabens wurde durch die UVP-G-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 77/2012, eingefügt, dass es sich um ein Vorhaben mit Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich handeln muss (vgl. Fußnote 3a zu Anhang 1 Z 18 lit. b) Spalte 2 UVP-G 2000).

VIII. „Multifunktionalität bedeutet in diesem Zusammenhang, dass ein Städtebauvorhaben nur dann vorliegt, wenn es z.B. neben einer Wohnfunktion auch gewerblichen, Kultur- oder Erholungszwecken dient. Wesentlich ist die gesamthafte multifunktionale Bebauung mit Wohn- oder Geschäftsbauten einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufszentren, Einrichtungen zur Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Veranstaltungsflächen, Hotels und Gastronomie, Parkplätze, usw. Eine Bebauung zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken allein unterliegt dem Tatbestand nicht. (Schmelz/Schwarzer, UVP-G – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, Rz 23 zu Anhang 1 Z 18)“

IX. „Ein Gesamtwille zur Ausführung des Städtebauvorhabens muss erkennbar sein, d.h. das Vorhaben muss hinsichtlich seiner Größe klar abgrenzbar sein und einer zentralen Planung unterliegen. Als Projektwerberin kann etwa eine Gemeinde oder eine von ihr beauftragte Planungsgesellschaft oder ein privater Dritter auftreten. Ein weiterer Aspekt zur Abgrenzung eines Städtebauvorhabens von anderen, in der Zukunft liegenden Planungen ist die Absehbarkeit der Realisierung innerhalb eines konkreten Zeithorizonts, d.h. die Vorhabensbestandteile müssen sich in vergleichbaren Stadien der Planung bzw. Detaillierung befinden. Hinsichtlich dieses Kriteriums der Vergleichbarkeit wird zu beachten sein, ob die durch die Vorhabensbestandteile zu erwartenden Umweltauswirkungen bereits so weit konkretisiert und beurteilt werden können, dass eine gemeinsame Beurteilung im UVP-Verfahren möglich ist. (Leitfaden UVP für Städtebauvorhaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Seite 6)“ „Nach der Literatur (Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G 2000, 3. Auflage, Seite 981) ist ein Städtebauvorhaben ein Gesamtwirtschaftsvorhaben, das aufgrund einer zentralen Planung, die ein integratives Gesamtkonzept entwickelt, im Wesentlichen alle Funktionen realisiert, die in einer Stadt bzw. in einem Stadtteil erfüllt werden. (Leitfaden UVP für Städtebauvorhaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Seite 5)“

X. „In der Definition des Städtebauvorhabens soll klargestellt werden, dass nur Vorhaben mit Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich zu berücksichtigen sind. Dies soll klarstellen, dass Städtebauvorhaben im Sinne des UVP-G Vorhaben mit attraktiven Handelseinrichtungen sind, die auch Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereichs anziehen und damit möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen erzeugen. (vgl. die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage, Seite 10, zu Z 33 (Anhang 1 Fußnote 3a) und den Leitfaden UVP

für Städtebauvorhaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Seite 5).“

„Als weiteres wesensbestimmendes Merkmal wurde eingefügt, dass der ‚Einzugsbereich‘ der vorgesehenen Bebauung (insb. Geschäftsbauten und Versorgungseinrichtungen) ‚über das Gebiet des Vorhabens hinausreichen‘ muss. Damit wird klargestellt, dass neue Stadtteile mit bloßen Nahversorgungseinrichtungen von vornherein nicht unter den Tatbestand fallen, vielmehr wird auf einen ‚Magnetbetrieb‘ abgestellt, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen erregt als der betreffende Stadtteil selbst. (Ennöckl/Raschauer/Bergthaler, Kommentar zum UVP-G 2000³, Rz 10 zu Z 18)“

XI. Zur Klärung der Frage, ob das gegenständliche Vorhaben das Kriterium der Multifunktionalität erfüllt, wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen für örtliche Raumplanung eingeholt (vgl. Punkt A) XIII.).

Die Projektwerberin hat zur Frage des Vorliegens eines planerischen Gesamtwillens bzw. eines integrativen Gesamtkonzeptes Stellungnahmen von Erwerbern von vorhabensgegenständlichen Grundstücken (Beilagen 23, 24 und 29) sowie Verträge (Beilagen 30 und 31) vorgelegt.

Zur Fragestellung, ob es sich beim gegenständlichen Vorhaben um ein Vorhaben mit Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich handelt, wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen für überörtliche Raumplanung eingeholt (vgl. Punkt A) XV.).

XII. Zum Tatbestandsmerkmal „Vorhaben mit Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich“ ist Folgendes auszuführen.

Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (vgl. Punkt C) X.) ist zu prüfen, ob es sich beim gegenständlichen Vorhaben um ein Vorhaben mit attraktiven Handelseinrichtungen, die auch Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereichs anziehen, handelt.

Das gegenständliche Vorhaben befindet sich im Stadium zwischen der Flächenwidmungsplanung und der Umsetzung der nachfolgenden Einzelprojekte, konkrete Projekte sind nicht Vorhabensbestandteil (vgl. Punkt B) VIII.). Zur Versorgung des Wohn- und Büroumfeldes soll im Projektgebiet ein Nahversorgungszentrum mit Geschäften zur Deckung des Kurzfrist- und Auswahlbedarfes sowie mit Dienstleistungseinrichtungen errichtet werden (vgl. Punkt B) VI.). Das Vorhaben sieht für Handelsnutzungen eine Beschränkung der Verkaufsflächen und der KFZ-Stellplätze vor (vgl. Punkt B) II.). Mangels Vorliegen von Unterlagen für konkrete Projekte kann die „Attraktivität“ der geplanten Handelseinrichtungen lediglich anhand der diesbezüglich zur Verfügung stehenden Daten (Größe der Verkaufsflächen und Zahl der vorgesehenen KFZ-Stellplätze) beurteilt werden.

Zur Beantwortung der Frage, ob es sich beim gegenständlichen Vorhaben, das für Handelsnutzungen Verkaufsflächen von 7.000 m² und 400 KFZ-Stellplätze vorsieht, um ein Vorhaben mit attraktiven Handelseinrichtungen, die auch Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereichs anziehen, handelt, wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen für überörtliche Raumplanung eingeholt (vgl. Punkt A) XV.).

Der Amtssachverständige hat seine Stellungnahme auf der Grundlage der unter Punkt A) angeführten Projektunterlagen, insbesondere auf Basis der Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. (Beilage 25) und der ergänzenden Stellungnahmen der Projektwerberin vom 4. März 2015 (vgl. Punkt A) XII.) und vom 23. März 2015 (vgl. Punkt A) XIV.) erstellt.

Zur Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. ist Folgendes anzumerken. Die in dieser Stellungnahme angestellten Berechnungen basieren – abweichend vom Antrag, der Verkaufsflächen von 7.000 m² zum Gegenstand hat (vgl. Punkt B) VI.) - auf Verkaufsflächen von 4.050 m² (3.350 m² entfallen auf Verkaufsflächen für Kurzfrist- und Auswahlbedarf; 700 m² auf Flächen für einzelhandelsnahe Nutzungen). Da nach der ergänzenden Stellungnahme der Projektwerberin (vgl. Punkt A) XII.) die von der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. angestellten Berechnungen für die antragsgegenständlichen Verkaufsflächen von 7.000 m² herangezogen werden können, wurden die für die Restfläche erforderlichen Werte vom Amtssachverständigen durch Hochrechnung ermittelt. Die Restfläche wurde unter Anwendung der Verkaufsflächendefinition des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 mit 3.650 m² ermittelt (7000 m² abzüglich der Verkaufsflächen für Kurzfrist- und Auswahlbedarf von 3.350 m²; keine Berücksichtigung der Flächen für Dienstleistungseinrichtungen, da es sich bei diesen Flächen um keine Verkaufsflächen handelt.). Der Hochrechnung wurde – im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ - die Annahme zugrunde gelegt, dass die Fläche von 3.650 m² zur Gänze durch Einzelhandelsbetriebe des Kurzfristbedarfes, die die höchste Flächenproduktivität (Bruttoumsatz je m² Verkaufsfläche) aufweisen, genutzt wird.

Auf der Grundlage der Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. und der ergänzenden Stellungnahmen der Projektwerberin hat der Amtssachverständige folgende Feststellungen getroffen.

Ausgehend von einem Kundenpotential von ca. 13.000 Personen im Vorhabensgebiet (ca. 9.000 Bewohner; ca. 4.000 potentielle Kunden aus der arbeitenden Bevölkerung) ergibt sich aus Kurzfrist- und Auswahlbedarf ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential von ca. € 88 Mio. (€ 62 Mio. aus der Wohnbevölkerung; ca. € 26 Mio. aus der Arbeitsbevölkerung).

Ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² könnte in Summe von Kurzfrist- und Auswahlbedarf ca. € 28,8 Mio. Umsatz erwirtschaften. Ca. € 13 Mio. wurden von der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. für eine Verkaufsfläche von 3.350 m² errechnet (ca. € 14,1 Mio. Umsätze abzüglich von ca. 1,1 Mio. für Streuumsätze von Kunden außerhalb des Vorhabensgebietes), ca. € 15,8 Mio. ergeben sich für die restlichen 3.650 m² auf Grund einer Hochrechnung der vorgelegten Werte (€ 17,6 Mio. abzüglich von ca. 1,8 Mio. Streuumsätzen von Kunden außerhalb des Vorhabensgebietes).

Bezogen auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential von ca. € 88 Mio. ergibt sich nach den Berechnungen des Amtssachverständigen für eine Verkaufsfläche von 7.000 m² insgesamt ein Marktanteil bzw. eine Kaufkraftbindung von ca. 32,7% des Kaufkraftpotentials, was bedeutet, dass maximal ca. 1/3 der Konsumausgaben im Vorhabensgebiet erfolgen werden. Wird ein Teil der Restfläche von 3.650 m² für Geschäfte des Auswahlbedarfes genutzt, ist nach den Ausführungen des Amtssachverständigen mit einer Reduktion des Anteils der Kaufkraftbindung zu rechnen (vgl. die Anmerkungen zur Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H., Punkt C) XII., 6. Absatz, letzter Satz).

Da das zu erwartende Kaufkraftpotential der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Vorhabensgebiet deutlich über der Umsatzerwartung für die nach dem Vorhaben vorgesehenen 7.000 m² Verkaufsfläche liegt (hochgerechnet von dem von der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. berechneten Nahversorgungszentrum), wird keine Kaufkraft von Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereiches „benötigt“. Kunden von außerhalb tätigen lediglich Streuumsätze. Hinzu kommt, dass sich im räumlichen Umfeld des Vorhabens zahlreiche Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (vgl. Beilage 21) sowie ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 32.000 m² befinden. Ein „Magnetbetrieb“ ist nicht Vorhabensbestandteil.

Die für Handelsnutzungen vorgesehenen 400 KFZ-Stellplätze betreffend stellt der Amtssachverständige fest, dass die Frage der KFZ-Stellplätze zweitrangig ist, da die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 7.000 m² den limitierenden Faktor darstellt.

Aus diesen Feststellungen zieht der Amtssachverständige den Schluss, dass *„die Ausstattung des Vorhabens ‚Graz-Reininghaus‘ mit Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 m² und maximal 400 zugehörigen KFZ-Stellplätzen keinen über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich im Sinne der Fußnote 3a Anhang 1 des UVP-G 2000 zur Folge hat. Kunden außerhalb des lokalen Einzugsbereiches tätigen nur Streuumsätze.“*

Zur Frage der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Stellungnahme ist auszuführen, dass die vom Amtssachverständigen getroffenen Tatsachenfeststellungen auf den eingereichten Projektunterlagen, insbesondere auf der Stellungnahme der STANDORT + MARKT BERATUNGSGESELLSCHAFT M.B.H. und den ergänzenden Stellungnahmen der Projektwerberin vom 4. und 23. März 2015 basieren. Diese Projektunterlagen wurden vom Amtssachverständigen als schlüssig und nachvollziehbar und für eine Beurteilung ausreichend befunden. Die für die gutachterliche Schlussfolgerung maßgeblichen Gründe werden dargelegt, die Begründung ist plausibel. Da die Erfordernisse der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit gegeben sind, wird die gutachterliche Stellungnahme der Entscheidung zugrunde gelegt.

Aus den Ausführungen des Amtssachverständigen ergibt sich, dass das verfahrensgegenständliche Vorhaben kein Vorhaben mit Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich ist. Da dieses für die Verwirklichung des Tatbestandes „Städtebauvorhaben“ erforderliche Kriterium nicht gegeben ist, erübrigt sich eine Prüfung der Tatbestandsmerkmale „Multifunktionalität“ und „planerischer Gesamtwille/integratives Gesamtkonzept“, da sämtliche Tatbestandsmerkmale kumulativ vorliegen müssen.

Das Vorhaben „Graz-Reininghaus“ ist somit kein Städtebauvorhaben im Sinne der Definition der Fußnote 3a zu Anhang 1 Z 18 lit. b) Spalte 2 UVP-G 2000 und daher keiner Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

XIII. Zu den gutachterlichen Stellungnahmen (vgl. Punkt A) XIII. und XV.) ist anzumerken, dass die Projektwerberin nach Abgabe der Stellungnahmen folgende Änderungen bei den Bruttogeschoßflächen und den KFZ-Stellplätzen vorgenommen hat (vgl. Beilagen 35 und 48). Die maximale Bruttogeschoßfläche wurde von 569.041 m² auf 558.155 m² verringert. Die Bruttogeschoßfläche für Wohnen verringerte sich von 420.399 m² auf 405.462 m². Die Bruttogeschoßfläche für Büro/Dienstleistungen/Gastronomie wurde von 136.808 m² auf 140.859 m² erhöht. Keine Änderung erfolgte hinsichtlich der Bruttogeschoßfläche für Handel. Die Zahl der KFZ-Stellplätze für Wohnen verringerte sich von 3.010 auf 2.945, jene für Büro/Dienstleistungen/Gastronomie erhöhte sich von 602 auf 667 Stellplätze. Eine Anpassung der Stellungnahme des Amtssachverständigen für überörtliche Raumplanung war nicht erforderlich, da es keine Änderungen bei der Bruttogeschoßfläche für Handel und den für Handelsnutzungen vorgesehenen KFZ-Stellplätzen gegeben hat. Nach Aussage des Amtssachverständigen für örtliche Raumplanung haben die vorgenommenen Änderungen keinen Einfluss auf seine gutachterliche Schlussfolgerung.

XIV. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Tatbestände der Z 9, 19 und 21 des Anhanges 1 UVP-G 2000 mangels Vorliegen von Detailprojekten nicht zu prüfen waren.

XV. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die genannten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich bei uns** einzubringen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das **Internet** mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (<https://egov.stmk.gv.at/rmbe>). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten.

Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Bitte beachten Sie, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: <http://egov.stmk.gv.at/tvob>

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu **bezeichnen**. Weiters hat die Beschwerde zu enthalten:

- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30,- zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen. Sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen. Die Zahlung ist auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) vorzunehmen. Als Verwendungszweck ist das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Hinweis:

*Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. **Bitte beachten Sie**, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.*

Ergeht an:

1. Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, z.H. Herrn Dr. Michael Hecht, Schottenring 12, 1010 Wien, als Vertreterin der Projektwerberin ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG, Schlögelgasse 1, 8010 Graz
unter Anschluss eines Erlagscheines und des vierten Plansatzes II
2. Stadt Graz, Rathaus 1, 8010 Graz, als Standortgemeinde
3. Abteilung 13, z.H. Frau Hofrat MMag. Ute Pöllinger, Stempfergasse 7, 8010 Graz, als Umweltschlichterin

Ergeht nachrichtlich an:

4. Abteilung 14, Wartingergasse 43, 8010 Graz, als wasserwirtschaftliches Planungsorgan
5. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Sektion 5, z.Hd. Umweltbundesamt GmbH., Referat Umweltbewertung, Spittelauerlände Nr. 5, 1090 Wien, für Zwecke der Umweltdatenbank, per e-mail: uvp@umweltbundesamt.at
6. Abteilung 13, im Hause, zur öffentlichen Auflage dieses Bescheides für die Dauer von 8 Wochen und zur Kundmachung der Auflage durch Anschlag an der Amtstafel
7. Abteilung 15, Landesumweltinformationssystem - LUIS, mit der Bitte, den Bescheid (pdf-File) im Internet kundzutun (per e-mail)
8. Abteilung 15, z.H. Herrn Mag. Michael Reimelt, Landhausgasse 7, 8010 Graz, für Zwecke der UVP-Datenbank

Für die Steiermärkische Landesregierung:
Der Abteilungsleiter:
i.V. Dr. Katharina Kanz