

Lidl Österreich GmbH · Unter der Leiten 11 · A-5020 Salzburg

Amt der OÖ Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum, Ort

MR/JT

25.03.2020, Salzburg

Betreff: Begutachtungsverfahren, Novelle des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie unsere Stellungnahme bzw. Änderungsanregungen für die geplanten Novellierung des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes, einleitend würden wir noch gerne folgendes festhalten.

Die Errichtung neuer Handelsflächen – im speziellen neuer Lebensmittelmärkte – wurde in den letzten Jahren (tlw. sogar Jahrzehnten) kontinuierlich erschwert bzw. teilweise sogar verunmöglicht. Besonders der Lebensmitteleinzelhandel wurde federführend für das Aussterben von Ortskernen verantwortlich gemacht, obwohl er nur einen kleinen Puzzle-Teil in der Entwicklung hin zu – vom Kunden gewünschten – größeren, verkehrstechnisch gut erschlossenen Verkaufsflächen mit ausreichenden Parkmöglichkeiten darstellt.

Speziell in der aktuellen Krisensituation zeigt sich die Wichtigkeit des gesamten Lebensmitteleinzelhandels in Österreich, der in seiner Gesamtheit seiner Verantwortung vollumfänglich nachkommt, und unter sehr schwierigen Bedingungen seine Verpflichtung wahrnimmt, die Versorgung sämtlicher Bürger sicherstellt und so für ein gewisses Maß an Stabilität und Normalität in außergewöhnlichen Zeiten sorgt.

Lidl Österreich GmbH · Unter der Leiten 11 · A-5020 Salzburg

Nachfolgend finden Sie unsere Anmerkungen zu den geplanten handelspezifischen Änderungen:

Zu Art. I Z 24 (§ 23 Abs. 3a):

Im urbanen Raum (Linz, Wels, Steyr) spricht grundsätzlich nichts gegen eine verpflichtende verdichtete Bauweise (zwei Obergeschoße über Geschäftsbauten), wenn diese durch den Bebauungsplan und die rechtlichen Rahmenbedingungen möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Ausnahmen (Reduzierung der Geschossanzahl, Reduzierung der erforderlichen Bruttogeschosßflächen in den Obergeschoßen) möglich gemacht werden. Neue Geschäftsbauten dürfen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belichtung von angrenzenden Objekten führen und dürfen diese nicht das Stadt- und Ortsbild stören.

Im ländlichen Raum ist die Errichtung von zwei Obergeschoßen über dem Geschäftsgebäude selten bis nie umsetzbar (Eingliederung in bestehende Bebauungen, Verwertungsrisiko für Eigentümer, zusätzliches Risiko der Ortskernausdünnung).

Die Schaffung neuer und moderner Büroflächen z.B. im Stadtumlandgebiet kann zu Überkapazitäten am Büroflächenmarkt führen und den Markt stören (geringe Mietpreise senken die Investitionsattraktivität) bzw. die Attraktivität bereits bestehender Büroflächen gefährden und so zu Leerständen im Bestand führen.

Eine Reduzierung der verpflichtend zu errichtenden Bruttogeschosßflächen des 1. und 2. Obergeschoßes auf 60 % der Fläche des Erdgeschoßes würde völlig ausreichen, um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen.

Zu Art. I Z 26 (§ 24 Abs. 1):

Betreffend **Pflichtstellplätze**: hier sollte eine Regelung gefunden werden, dass sämtliche Pflichtstellplätze aus Kostengründen als oberirdische Parkplätze ausgeführt werden dürfen, nur über das Pflichtstellplatzkontingent hinausgehende Stellplätze bedürfen einer Tiefgarage, einer Überbauung oder eines Parkdecks. Bei kleineren Verkaufsflächen (bspw. 800 m²) dürften 14 Parkplätze oberirdisch errichtet, 13 Parkplätze müssten in eine Tiefgarage oder in einem Parkdeck untergebracht werden, was wirtschaftlich kaum darstellbar ist (enorme Baukosten im Verhältnis zum Nutzen).

Zum letzten Absatz: Hier muss es eine Bestandsschutz für bereits bestehende Verkaufsflächen bzw. für zum Stichtag der Rechtskraft der Novelle genehmigte Anlagen geben. Darüber hinaus muss geregelt werden, dass im Falle einer Verkaufsraumerweiterung auf das im Flächenwidmungsplan zulässige Ausmaß keine Pflichtstellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks nachgewiesen werden müssen, und die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen erhalten werden

Lidl Österreich GmbH · Unter der Leiten 11 · A-5020 Salzburg

kann, die vor dem Zu- bzw. Umbau gegeben war (kann auch unter Artikel IV (3) oder (4) aufgenommen werden).

Artikel IV

Fett markierte Konkretisierungen müssen aufgenommen werden

(3) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet **bzw. genehmigt** wurden und ...

Die Anforderungen des § 23 Abs. 3a gelten nicht für bewilligungs- oder anzeigepflichtige Zu- und Umbauten an rechtmäßig bestehenden **bzw. genehmigten** Geschäftsbauten **sowie auch nicht für Neubauten auf bereits als Handelsflächen genutzten Flächen**

(4) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet **bzw. genehmigt** wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 24 Abs. 1

Im Falle einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf das gem. Flächenwidmung höchstzulässige Ausmaß, darf die Anzahl der oberirdisch errichteten PP beibehalten werden, der Nachweis von Pflichtstellplätzen gem. § 24 ist nicht erforderlich.

Neuer Punkt in Artikel IV: Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

Die Nachnutzung von bereits bebauten Flächen, welche aktuell nicht als Handelsflächen gewidmet und genutzt werden bzw. wurden, wird durch die Novelle erschwert bzw. verunmöglicht. Handelt es sich um Flächen, die einer Nachnutzung zugeführt werden, sollten die Bestimmungen der §§ 23 und 24 keine Anwendung finden, da es ohnehin dem Sinne eines bodensparenden Umgangs mit Bauland entspricht, wenn bereits genutzte Flächen nachgenutzt werden. Diese Regelung würde zum Beispiel leer stehende Autohäuser, leer stehende Lagerhallen, etc. betreffen, die zu einem Handelsbetrieb umgenutzt werden sollen.

Wir dürfen Sie abschließend ersuchen, die dargestellten Punkte in der Novelle des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes zu berücksichtigen.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr DI Jörg Tschurlovitsch (+43 664 / 960 71 17) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl. Jur. Matthias Raßbach
Geschäftsleitung Zentralbereiche



DI Jörg Tschurlovitsch
Geschäftsbereichsleiter Expansion Österreich