

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung Nord
Hauptstraße 1-5
4041 Linz

Bearbeiter: HR Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat
Tel: (+43 732) 77 20-134 51
E-Mail: uanw.post@ooe.gv.at

Linz, 3. April 2025

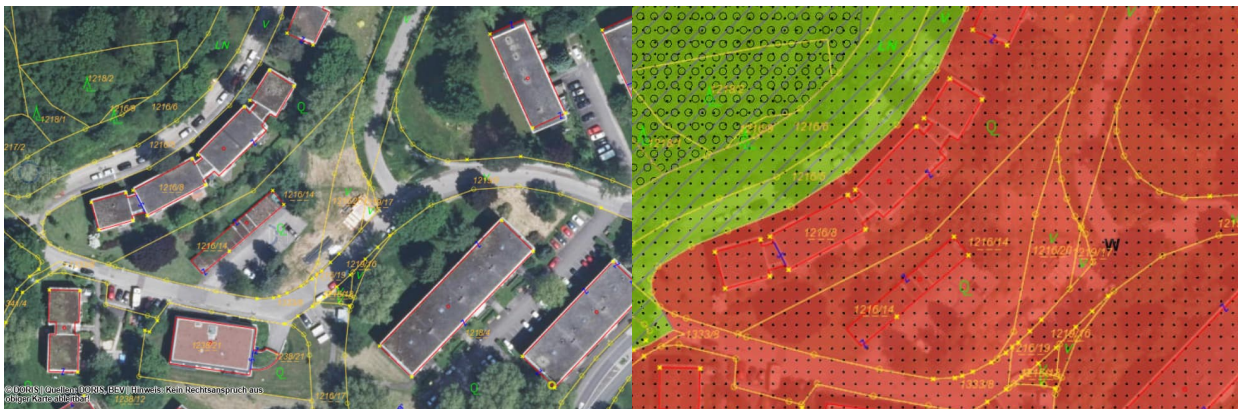
WEGRAZ Gesellschaft f. Stadterneuerung und Assanierung m.b.H. Neubau Tiefgarage Schablederweg – Riesenederfeld, Linz

Stellungnahme der Oö. Umweltanwaltschaft

—

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die WEGRAZ Gesellschaft f. Stadterneuerung und Assanierung m.b.H. hat die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen und die Errichtung eines oberirdischen Parkplatzes mit 22 PKW-Stellplätzen in Linz, Schablederweg - Riesenederfeld, auf den Grundstücken Nr. 1216/14, 1216/20 und 1219/17, EZ 1337, KG Pöstlingberg, beantragt. Der Bau besteht aus einem ca. 108 m² großen Obergeschoß und einem ca. 318 m² großen Untergeschoß mit einem umbauten Raum von ca. 256 m³.



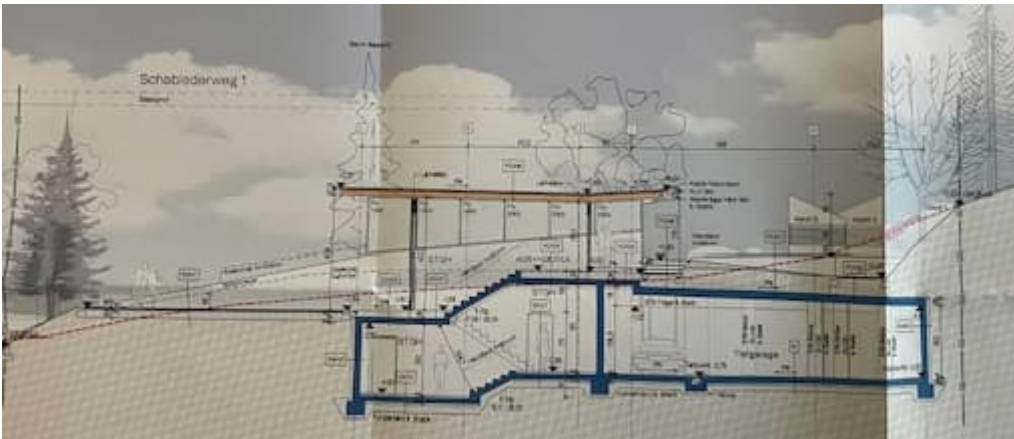
Das Vorhaben liegt auf einer rechtsgültig gewidmeten Baulandfläche (Wohngebiet), auf der sich derzeit zum Teil Garagen, Stellplätze und Gehwege, zum größeren Teil Grünflächen befinden. Der Bebauungsplan N 32-17-01-00 zeigt, dass die Baufluchtlinien auf den engeren Bereich der Bestands-Bebauung im Norden beschränkt sind, die Garagen als Bestand ersichtlich gemacht sind, und außerhalb der Garagengrundflächen die vom Projekt beanspruchte Fläche als „nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes“ (grün) ausgewiesen ist.

Mit Ausnahme der Garagen und dem derzeit befestigten Vorplatz samt Stellplätzen ist der übrige Teil der grünen Fläche mit der Punkt-Signatur „Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdisch überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig“ versehen.

Der Bebauungsplan weist auch 3 zu erhalten Bäume aus, von denen nur mehr die nordöstlich stockenden beiden Platanen vorhanden sind, der dritte Baum am Rand der befestigten Fläche verschwunden ist.



Aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde ist unklar, ob es eine volle Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bebauungsplans gibt, denn aus den uns vorliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, ob die 22 geplanten oberirdischen Stellplätze nicht teilweise im Bereich der grünen Fläche mit der Punkt-Signatur „Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdisch überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig“ liegen. Die im Grundriss dargestellten Gehölze, die im Zuge des Vorhabens entfernt werden sollen und der Vergleich zwischen Draufsicht und Bebauungsplan (unpunktierte grüne Fläche) legen das nahe. Sollte dies der Fall sein, besteht eine mangelnde Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Bebauungsplan.



Auch der Abgang in die Tiefgarage ist Teil der dem Kfz-Verkehr zugeordneten baulichen Anlagen und – scheinbar – in der punktierte, nicht zu überbauten Fläche und somit möglicherweise unzulässig.



Im Bebauungsplan sind 2 Laubbäume im Nordosten als zu erhalten ausgewiesen. Der bedeutend größere, unterirdische Teil der Tiefgarage reicht in diesen Bereich, wodurch der Verlust zumindest eines der beiden zu erhalten Bäume unmittelbar durch das Bauwerk und der Verlust des zweiten Laubbaums indirekt durch die Bauführung (Baugrube, etc) nicht auszuschließen ist.



Der Verlust der Fichten, der Lärche und der Birken sind unausweichlich.



Der überwiegende Projektbereich außerhalb der Garagengrundflächen ist als „nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes“ (grün) ausgewiesen. Die beantragte Tiefgarage ist kein Nebengebäude, denn sie ist ja keinem Hauptgebäude zugeordnet. Die Wohngebäude im Umkreis haben Parkmöglichkeiten an der Straße und bedürfen nicht zwingend einer Garage und haben auf diese auch keinen unmittelbaren Zugriff. Die Tiefgarage ist somit ein Gebäude für sich, somit ein Hauptgebäude und als solches auf dieser Fläche laut Bebauungsplan nicht zulässig.

Da die Tiefgarage überdies für sich auch gewerblich betrieben wird – ihre Nutzung ist ja nicht mit den Wohnbauten zwingend verbunden -, handelt es sich um keine Wohnbaugebietsnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung. Es würde also einer Änderung des Flächenwidmungsplans bedürfen. Aus Sicht der Oö. Umweltanwaltschaft ist daher die Errichtung einer gewerblich genutzten Tiefgarage auf dieser Fläche derzeit nicht möglich.

Freundliche Grüße

Der Oö. Umweltanwalt

Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat

Hinweis:

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die / Oö. Umweltanwaltschaft, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.