



Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung |
Bebaungsgrundlagen
4041 Linz, Hauptplatz 1

Bearbeiter: HR Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat
Tel: (+43 732) 77 20-134 51
Fax: (+43 732) 77 20-2134 59
E-Mail: uanw.post@ooe.gv.at

Linz, 25. Juli 2022

Bebauungsplanänderung Franckstrasse – Trinitypark

Bebauungsplanänderung 07-001-01-02

„Franckstrasse - Trinitypark“

sowie Aufhebung eines Teilbereiches des BPl O 22/3

Wirkungsbereich: KG Linz und KG Lustenau

Stellungnahme der Oö. Umweltanwaltschaft

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadt Linz beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Franckstrasse – Trinitypark“. Dieser Neuentwicklung der sogenannten „Nestle-Gründe“ wird enormes städtebauliches Potential zugeschrieben.



Quelle: https://www.linz.at/medienservice/2021/202104_110308.php



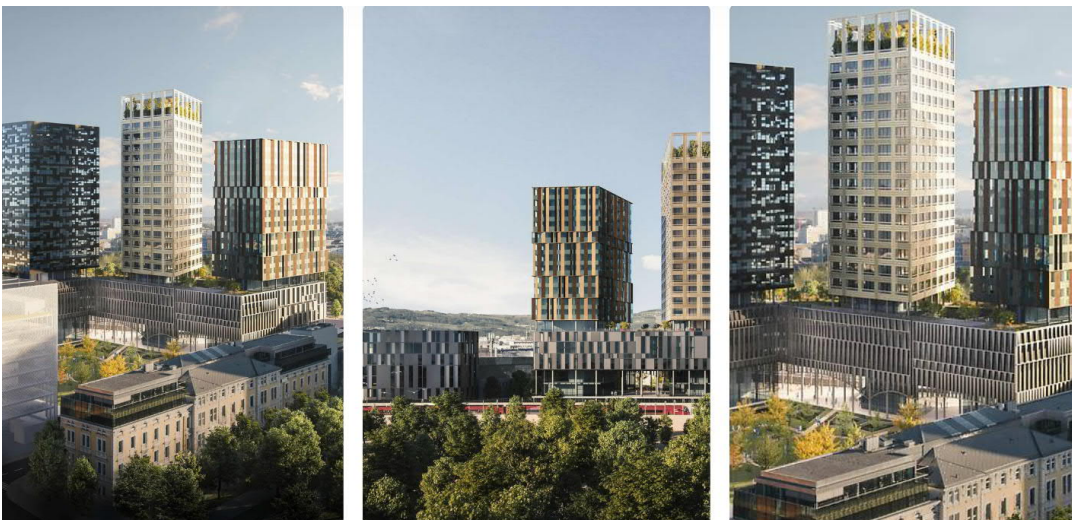
Geplant ist eine städtebauliche Entwicklung des Areals mit Gebäudeteilen mit Firsthöhen zwischen 32,50 und 102,00 m und im Kernbereich einer Gesamtgeschoßfläche von 6.000 m².

Das Projekt besteht aus fünf Bauteilen sowie einem weiteren Neubau für Büronutzung. Auf der Grundstücksfläche von ca. 17.000 Quadratmetern sollen oberirdisch auf rund 60.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche in qualitativ hochwertiger Architektur Räume für Geschäfte, Gewerbebetriebe, Nahversorger, Hotel, Büroflächen für nationale und internationale Unternehmen (Headquarter), Gastronomie, Studentenwohnungen etc. geschaffen werden.

Für großzügige „Durchwege“ werden insgesamt 7.200 Quadratmeter nicht unterbaute Freiflächen zur Verfügung stehen. Ein zentraler Park mit einer gestalteten Grünfläche von ca. 5.000 Quadratmetern soll entstehen. Eine Unterbauung auch der Grünbereiche soll erfolgen können – was die Pflanzung mittlerer und hoher Bäume unmöglich macht. Fragen der Fassadenbegrünung und der Beleuchtung wurden noch nicht erörtert.

Eine Tiefgarage soll insgesamt 438 Fahrradabstellplätze bieten. Die Anzahl der Stellplätze ist noch offen.

Überlegungen zur Entwicklung des Areals wurden wiederholt öffentlich präsentiert (siehe auch: https://www.linz.at/medienservice/2021/202104_110308.php)



Quelle: <https://www.pih.at/portfolio/trinity-park/> abgerufen 22.07.2022, 13:59 Uhr



Quelle: https://www.linz.at/medienservice/2021/202104_110308.php, abgerufen 22.07.2022, 14:15 Uhr

Aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde ist zu prüfen, ob beim vorliegenden Projekt nicht eine UVP-Pflicht ausgelöst wird. Die derzeitigen Angaben deuten nicht in diese Richtung, es wird aber angemerkt, dass mit der laufenden UVP-G-Novelle zu Änderungen im Bereich Städtebau, Parkplätze, u.a. kommen könnte. Spätestens im Bauverfahren wird sich der Frage der möglichen UVP-Pflicht noch einmal stellen. U.a. wären folgende Tatbestände zu prüfen:

Spalte 2, Z.19 a Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1 000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;

Spalte 3, Z.19 b Einkaufszentren in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D¹ mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Bei lit. a und b ist § 3a Abs. 5 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die beantragte Änderung eine Kapazitätsausweitung von 25% des Schwellenwertes nicht erreichen muss.

Bei Z 19 sind § 3 Abs. 2 und § 3a Abs. 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass bei Vorhaben der lit. a andere Vorhaben mit bis zu 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, bei Vorhaben der lit. b andere Vorhaben mit bis zu 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge unberücksichtigt bleiben

Spalte 2, Z.20 a Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete

Spalte 3, Z. 20 b Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete.

Bei Z 20 sind § 3 Abs. 2 und § 3a Abs. 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass bei Vorhaben der lit. a andere Vorhaben mit bis zu 25 Betten, bei Vorhaben der lit. b andere Vorhaben mit bis zu 13 Betten unberücksichtigt bleiben

Spalte 2, Z.21 a Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen 4a) für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;

Spalte 3, Z.21 b Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen 4a) für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Bei Z 21 sind § 3 Abs. 2 und § 3a Abs. 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass bei Vorhaben der lit. a andere Vorhaben mit bis zu 75 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, bei Vorhaben der lit. b andere Vorhaben mit bis zu 38 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge unberücksichtigt bleiben

Eine Reduktion auf das Zählen öffentlich zugänglicher Parkplätze oder die Anzahl der Betten eines Hotelbetriebs greift zu kurz und könnte sich ändern.

Spalte 2, Z.18 b Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m².

Beim Tatbestand der „Städtebau“ erscheint der Schwellenwert der Flächeninanspruchnahme von mind. 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150.000 m² nicht EU-rechtskonform. Das Kriterium der Multifunktionalität und die Frage der Kumulierung werden hier nicht (ausreichend) beachtet. Diese Aspekte sind auch Teil des laufenden Vertragsverletzungsverfahrens und auch Beratungsgegenstand der laufenden UVP-Novelle.

Die „Entkoppelung“ des Erschließungsvorhabens von Detailprojekten – also die bloße Heranziehung der Städtebau-UVP als „Rahmengenehmigung“ ist unzulässig, da im Widerspruch zur UVP-RL und SUP-RL.

¹ Gebiet D belastetes Gebiet (Luft) gemäß § 3 Abs. 8 festgelegte Gebiete

Gebiet A besonderes Schutzgebiet nach Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Naturschutzgebiet

Die Oö. Umweltanwaltschaft schlägt daher in weiterer Folge folgende Vorgangsweise vor:

- Informelles Vorverfahren mit Bestimmung des Detaillierungsgrades
- Verständigung über die Umsetzungszeiträume, Anpassungsmöglichkeiten in der Umsetzungsphase
- Masterplan, der über die Ebene des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans hinausgeht
- Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Oö. Umweltanwaltschaft hält ein Abklären dieser Punkte für zielführend, werden doch dadurch möglicherweise spätere Verfahrensprobleme frühzeitig erkannt und auf sie zeitgerecht reagiert.

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.