

**Vorlage an den Gemeinderat**

ELAK-Zeichen  
0013420/2024 BBV BeG

Geschäftszeichen  
BBV/B-FL4221

Datum  
21.08.2024

bearbeitet von  
Carina Brezina

Zimmer / Telefon  
4014 / +43 (732) 7070-3047

elektronisch erreichbar  
carina.brezina@mag.linz.at

Änderungsplan Nr. 221 zum Flächenwidmungsplan  
Linz Nr. 4  
„Goethestraße nächst Nr. 93“  
KG Lustenau

**1. Örtlicher Geltungsbereich**

Östlich Goethestraße Nr. 93 (Grst. Nr. 803/1, Nr. 1304, Nr. 1431/3)

**2. Rechtswirksame Grundlagen**

Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 mit Örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 2

**Widmungen:**

Bauland / Wohngebiet

**Örtliches Entwicklungskonzept Festlegungen:**

Wohnfunktion, Straßenbahnlinie geplant - Projekt Neue Schienenachse

**3. Anlass der Änderung des Flächenwidmungsplanes**

**Auf Initiative der Planung, Technik und Umwelt**

Unter Anwendung des Linzer Modells soll der Bereich mit den Grundstücken Nr. 803/1, Nr. 1304 und Nr. 1431/3, KG Lustenau von „Bauland / Wohngebiet“ in „Bauland / Sozialer Wohnbau“ umgewidmet werden. Die für die Stadtbahn erforderliche Trasse ist freizuhalten. Die städtischen Grundstücke sollen an die GSA Wohnbau verkauft werden.

**Dazu wird festgestellt:**

Das Planungsgebiet liegt an der Goethestraße gegenüber des Design Center Parkplatzes. Im westlichen Anschluss befinden sich die Gebäude des „ARGE Trödlerladens“ sowie des Kepler Universitätsklinikums MED Campus IV. Östlich anschließend liegen die Wohnhäuser der Robert-Koch-Straße und Darrgutstraße sowie die Turmöl-Tankstelle.

Sozialer Wohnbau / Linzer Modell

Die Stadt Linz beabsichtigt die im Planungsgebiet betroffenen Grundstücke dem sozialen Wohnbau nach dem Linzer Modell zur Verfügung zu stellen. Dazu sollen diese an den sozialen Wohnbauträger GSA verkauft werden.

Mittels Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom 02.07.2020 wurden Rahmenbedingungen für vermehrte Bautätigkeit im Hinblick auf leistbaren Wohnraum geschaffen. Starkes Bevölkerungswachstum und damit einhergehende große Nachfrage an Wohnraum einerseits und der Immobilienboom der vergangenen Jahre andererseits konfrontieren potenzielle Grundstückskäufer mit Preisvorstellungen, die außerhalb der vertraglichen Bandbreite zur Realisierung des geförderten/sozialen Wohnbaus liegen.

Berücksichtigung finden all jene Fälle, in denen die Stadt Linz in ihrem Eigentum stehende Flächen an gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger veräußert oder ins Baurecht überlässt. Unabhängig von der Grundstücksgröße und der bisherigen Widmung ist noch vor Veräußerung oder Überlassung 50 % der gegenständlichen Fläche als förderbarer, mehrgeschossiger Wohnbau gemäß § 22 Abs. 1a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 zu widmen. Demnach sind als Gebiete für den sozialen Wohnbau Flächen für den geförderten mehrgeschossigen (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbau oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z 29 Oö. Bautechnikgesetz 2013) vorzusehen.

Stadtbahn

Neben der vertraglichen Festlegung zur von einer Verbauung freizuhaltenden Trasse der Stadtbahn wird dieser Bereich als „Schutz- oder Pufferzone / SP1 Frei-, Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in mind. 10 % der Fläche - Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig“ gewidmet.

Es wird somit gemäß dem Plan von der Schiene OÖ GmbH (per Mail übermittelt am 24.5.2023 - Abschnitt Hast. Europaplatz bis Hast. Universitätskliniken) die Schutzzone definiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass zudem gemäß gegenständlicher E-Mail ein 5 Meter Baubereich freizuhalten ist. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes Nr. 803/1 ist neben der Stadtbahn auch ein Stiegenhaus geplant, dass ebenfalls freizuhalten ist.

## 4. Inhaltsübersicht des neuen Flächenwidmungsplanes

|                                |                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Überörtliche Planungen:</b> | Regionalprogramm zum Schutz der Trinkwasserversorgung aus Tiefengrundwässern (LGBI. Nr. 130/2021)<br>Projektierte Trasse der Regional-Stadtbahn-Linz |
| <b>Widmungen:</b>              | Bauland / Sozialer Wohnbau - Geförderter mehrgeschossiger Wohnbau (M)                                                                                |

### **Schutzzonen:**

Schutz- oder Pufferzone im Bauland / SP1 Frei-, Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in mind. 10 % der Fläche, Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig (Trassenverlauf Regional-Stadtbahn-Linz)

### **Ersichtlichmachungen:**

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des Regionalprogrammes – Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern LGBI. Nr. 130/2021 (WREP).

### **Änderungen des Flächenwidmungsplanes:**

1. Umwidmung der Grst. Nr. 803/1, Nr. 1304 und Nr. 1431/3, KG Lustenau von „Bauland / Wohngebiet“ in „Sozialer Wohnbau / Geförderter mehrgeschossiger Wohnbau (M)“
2. Widmung auf den Grst. Nr. 803/1, Nr. 1304 und Nr. 1431/3, KG Lustenau einer „Schutz- oder Pufferzone im Bauland / SP1 Frei-, Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in mind. 10 % der Fläche. Errichtung von Gebäuden und Flugdächern unzulässig“

## 5. Einwendungen und Anregungen

Nach § 36 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG) war eine öffentliche Planauf-  
lage nicht erforderlich. Bei der Anhörung der Planungsbetroffenen wurden folgende An-  
regungen und Einwendungen eingebracht:

1.

Stellungnahme vom **Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik** vom 07.06.2024 (GZ UBAT-2014-67493/178-Bau/M):

Die Lage des 30 kV-Mittelspannungskabels stimmt augenscheinlich nicht mit der tatsächlichen Lage vor Ort überein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Aus fachlicher Sicht wird

vorgeschlagen, gemeinsam mit dem Netzbetreiber die tatsächliche Lage der 30 kV-Trasse abzuklären und diese im Flächenwidmungsplanentwurf mit dem entsprechenden Schutzbereich lagerichtig darzustellen.

**Dazu wird festgestellt:**

Nach Überprüfung mit den aktuellen Netzplänen der Linz AG liegt keine 30 kV-Leitung im Planungsbereich. Bei der telefonischen Rücksprache am 15.7.2024 wurde dies Herrn Ing. Bauer (Land OÖ) mitgeteilt. Es wurde zudem festgestellt, dass sich die in der Stellungnahme angeführte Leitung auf eine Trasse außerhalb des Planungsgebietes bezieht und diese ohnehin nicht Teil der gegenständlichen Änderung ist.

**Die Stellungnahme konnte aus den angeführten Gründen nicht berücksichtigt werden.**

**2.**

Von den übrigen Fachabteilungen des **Amtes der Oö. Landesregierung** wurden mit Schreiben vom 31.05.2024, Zl. RO-2024-121577/5-Kam, **keine Einwände** geäußert.

**3.**

**Einwendung von Regina Prillinger per E-Mail vom 30.05.2024:**

Es wird angemerkt, dass man eine Grünfläche mit nur mindestens 10 % als „SP1 Frei- und Grünfläche mit Bepflanzungen“ für sozialen Wohnbau als bedenkenswert wenig betrachtet (wie kleine Grünstreifen um die Häuser). Das Verhältnis zwischen Hausgrundfläche und Grünflächen sollte mindestens 50:50 betragen. Es werden zudem Begegnungszonen im Freien angeregt. Die gewachsenen Sträucher und Bäume sollten stehen bleiben.

Die Anregung von Regina Prillinger kann hinsichtlich der Begegnungszonen und dem Bestand an den Bepflanzungen **nicht berücksichtigt** werden, da dies nicht im Flächenwidmungsverfahren geregelt wird.

Zur ebenfalls angeführten Erhöhung des Prozentsatzes der Bepflanzung in der Schutzzone wird festgestellt, dass sich die ggstl. Schutzzone nicht auf den gesamten Planungsraum bezieht, sondern nur auf jenen Bereich, der über der Trasse der künftigen unterirdischen Stadtbahn liegt und diese von einer Überbauung freihalten soll. Die Trasse verläuft annähernd in nordsüdlicher Richtung. Der Planungsraum hat eine fast dreieckige Konfiguration, wobei sich der nördliche Teil des Planungsraumes auf die Breite der Bahntrasse verjüngt. Um diesen schwer nutzbaren Bereich nicht gänzlich gestalterisch einzuschränken wurde der Prozentsatz so festgelegt. **Es verbleibt daher der Prozentsatz von mind. 10 %.**

## 6. Nachhaltige Stadtentwicklung

Die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung wurde hinsichtlich der vom Gemeinderat am 21.09.1995 beschlossenen Grundsätze zur nachhaltigen Stadtentwicklung einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung ergab eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Flächenwidmungsplanänderung entspricht dem regionalen Raumordnungsprogramm der Oö. Landesregierung für die Region Linz-Umland und dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Linz.

## 7. Zuständigkeit zur Beschlussfassung

Die Zuständigkeit des Gemeinderates zur Beschlussfassung ergibt sich aus § 33 Oö. ROG in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Z. 3 StL 1992.

Dem entsprechend wird der angeschlossene Antrag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dr.<sup>in</sup> Irene Mair  
(Direktor i.V.)

**Beilage:**  
Verordnung

**BBV**

## **Antrag**

**Änderungsplan Nr. 221 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4  
„Goethestraße nächst Nr. 93“  
KG Lustenau**

Der Gemeinderat beschließe:

„Die beiliegende Verordnung betreffend Änderungsplan Nr. 221 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4, Goethestraße nächst Nr. 93, wird erlassen.“

Information im Sinne § 48 StL 1992:

MR Vbgm Hajart: *erfolgte per Email vom 22.8.2024*

StR Prammer:  
(gemäß § 32 Abs. 6 StL 1992)



Ergeht an:

- 1) Alle Mitglieder des StS und GR
- 2) MDion/Kzl (2-fach)

## **Verordnung**

**des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom .....betreffend Änderungsplan Nr. 221 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4, Goethestraße nächst Nr. 93**

Nach § 33 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 wird verordnet:

### **§ 1**

Der Änderungsplan Nr. 221 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 wird erlassen.

### **§ 2**

Der Wirkungsbereich des Flächenwidmungsplan-Änderungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Norden: Krankenhausstraße, Darrgutstraße

Osten: Robert-Koch-Straße, Darrgutstraße 16

Süden: Goethestraße

Westen: Krankenhausstraße 26-30, Goethestraße 93

Katastralgemeinde Lustenau

Der Flächenwidmungsplan-Änderungsplan liegt vom Tag der Kundmachung dieser Verordnung an im Geschäftsbereich Bau- und Bezirksverwaltung des Magistrates Linz, Hauptstraße 1 - 5, Neues Rathaus, 4. Stock, Info-Center, während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsicht auf.

### **§ 3**

Mit der Rechtswirksamkeit der Verordnung wird der Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 im Wirkungsbereich des Änderungsplanes Nr. 221 aufgehoben.

### **§ 4**

Die Verordnung tritt mit dem seiner Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz folgenden Tag in Kraft. Der Plan wird überdies zwei Wochen nach seiner Kundmachung an der Amtstafel des Geschäftsbereiches Bau- und Bezirksverwaltung, 4041 Linz, Hauptstraße 1 - 5, Neues Rathaus, 4. Stock, zur öffentlichen Einsicht angeschlagen.

Für die Landeshauptstadt Linz

Klaus Luger  
Bürgermeister