

ELAK-Zeichen

0146335/2022 BBV BeG

Vorlage an den Gemeinderat

Geschäftszeichen

BBV/B011090101

Datum

07.03.2023

bearbeitet von

Bebauungsplanänderung 01-109-01-01

„Goethestraße-Blumauerstraße“

KG Linz

Zimmer / Telefon

4021 / +43 (732) 7070-

elektronisch erreichbar

1. Örtlicher Geltungsbereich

Begrenzung:

Norden: **Goethestraße**

Osten: **Blumauerstraße**

Süden: **Blumauerstraße**

Westen: **Starhembergstraße**

2. Rechtswirksame Grundlagen

Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 mit Örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 2

Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. M 04-40-01-00 (rws. 13.02.1996, Amtsblatt Nr. 03)

Ediktalverordnung Nr. 2 (rws. 05.10.2021)

3. Städtebauliche Situation und Zielsetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtzentrum am südöstlichen Rand des Neustadtviertels.

Die direkte Umgebung des Planungsgebiets besteht aus der Raiffeisen Landesbank OÖ-Zentrale im Norden, dem ORF – Landesstudio OÖ im Osten, dem Blumau-Tower (ebenfalls Raiffeisen

Landesbank OÖ) im Süden und einer 6- bis 9-geschoßigen Blockrandbebauung im Westen, welche hauptsächlich Wohnungen beinhaltet.

Etwa 100 m südlich des Planungsgebietes liegt die Westbahnstrecke der ÖBB. Weiters von größerer Bedeutung für den Verkehr sind die Goethestraße sowie die Blumauerstraße und die Franckstraße, welche am Europaplatz (östlich an das Planungsgebiet angrenzend) aufeinandertreffen.

Das Planungsgebiet umfasst zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes das 5-geschoßige Möbelhaus XXX Lutz, welches abgetragen und durch die neue Zentrale der Raiffeisen Landesbank OÖ ersetzt werden soll.

Die derzeitige Begrünung besteht aus dem im Westen des Planungsgebietes bestehenden Spielplatz der Stadt Linz, einer Baumreihe entlang der Goethestraße sowie den mit mehreren Bäumen bepflanzten Grüninseln zwischen Blumauerstraße und dem bestehenden Möbelhaus. Ziel des Bebauungsplans ist es, den durch einen Architekturwettbewerb prämierten Entwurf des Raiffeisenlandesbank OÖ – Campus an diesem Standort zu ermöglichen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf Begrünung (Dachflächenbegrünung, Baumpflanzungen über gewachsenen Erdreich), lärmtechnische Auswirkungen auf die Umgebung sowie die Eingliederung der verkehrstechnischen Lösung zu legen. Der im Planungsgebiet zu realisierende Entwurf soll das Zentrum des neu entstehenden Raiffeisen-Campus (inklusive der derzeitigen Zentrale im Norden und dem Blumau-Tower im Süden) werden und auch als solches in Erscheinung treten.

4. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Antrag

Mit Schreiben vom 27.04.2018 suchte die Real-Treuhand Projekt und Bauträger GmbH um Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes laut Projektmappe bzw. Siegerprojekt eines Architekturwettbewerbs (Änderung der maximalen Geschoßanzahl, Baufluchtlinien, Straßenfluchtlinien) an.

Der Antrag wird zur Gänze berücksichtigt.

5. Inhaltsübersicht des neuen Bebauungsplanes

Überörtliche Planungen: --

Bauland: Bauland/Kerngebiet Wohnanteil 0%

Grünland: Grünland/Erholungsfläche/Parkanlage und Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
Grünland/Grünfläche mit besonderer Widmung/Grünzug

Verkehrsflächen:

Der Bebauungsplan-Entwurf „01-109-01-01“ wurde von der Abteilung Mobilitätsplanung hinsichtlich Straßenfluchtlinien, aufzulassenden Straßenfluchtlinien, Festlegung von Zu- und Ausfahrtsverboten, Rad- und Fußwege sowie der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche geprüft.

Folgende Festlegungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Goethestraße wird innerhalb des Planungsgebiets verlegt. Der neue Kreuzungsbereich mit der Blumauerstraße wird um ca. 150 m weiter südwestlich verschoben. Damit einhergehend werden die Straßenfluchtlinien entsprechend geändert. Der Bereich der bestehenden Goethestraße zwischen der Raiffeisen Landesbank und dem XXX Lutz Möbelhaus wird ausschließlich für Busse der Linz-Linien sowie für Anliegerverkehr benutzbar sein. Auf dem zukünftigen Bauplatz der Raiffeisenlandesbank werden Dienstbarkeiten für Geh- und Radfahrrecht festgelegt.

Aufgrund einer im Zuge der öffentlichen Planaufgabe eingebrachten Einwendung der Real-Treuhand Projekt und Bauträger GmbH, wurden die Straßenfluchtlinien seitens der Abteilung

Mobilitätsplanung in Absprache mit einem externen von der Raiffeisenlandesbank beauftragten Verkehrsplaner angepasst. Im Bereich Grünland – Erholungsfläche wurde die Straßenflucht im nördlichen Teil geringfügig angepasst und im Bereich der neuen Kreuzung Goethestraße - Blumauerstraße ausgerundet.

Entlang des zukünftigen Bauplatzes der Raiffeisenlandesbank im Bereich der neuen Kreuzung Goethestraße - Blumauerstraße sowie im nordöstlichen Bereich an der Grenze der Widmung Grünzug wurden die Straßenfluchten ebenfalls der Einwendung der Raiffeisenlandesbank entsprechend angepasst.

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt, um die städtebauliche Form eines alleinstehenden Solitärs zu unterstreichen

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien orientieren sich am Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs mit einer Toleranz von 1 m nach Osten und Süden, um ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen aber trotzdem die städtebaulich relevanten Baufluchten aufzunehmen.

Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen werden durch eine maximale Geschossanzahl definiert. Vom Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs ausgehend, wird innerhalb eines Baufluchtlinienzuges großteils die maximale Geschossanzahl von 8 Geschossen festgelegt. Im südöstlichen Bereich wird ebenfalls dem Siegerprojekt entsprechend eine 9-Geschossigkeit definiert.

Abzutragende Gebäude:

Sämtliche auf der Liegenschaft des Antragsstellers befindlichen Gebäude werden unter Abbruch gestellt, da geplant ist, den gesamten Bestand durch einen Neubau zu ersetzen.

Sonstige Festlegungen:

Festlegungen bezüglich Dachformen, Dachgeschoß- und Dachraumausbauten, Garagen, unterirdische bauliche Anlagen, Abstellplätze, überdachte bauliche Anlagen für Kfz, Lärmschutzmaßnahmen, Begrünungs- und Bepflanzungsgebote, Dachflächenbegrünungen, Baudichtebeschränkungen

Folgende verbale Maßnahmen wurden aufgrund einer Stellungnahme des Amts der Oö. Landesregierung – Abteilung Wasserwirtschaft vom 16.09.2022 ergänzt:

Bauliche Maßnahmen

Es besteht grundsätzlich keine Hangwassergefahr, sehr wohl ist jedoch die mögliche lokale Überflutung von Grundstücksteilen im Starkregenfall zu berücksichtigen. Maßnahmen zum Eigenschutz der Objekte vor Oberflächenwasser sind insbesondere:

- Anhebung mind. 20 cm über das erwartbare Überflutungsniveau (sonst: umgebende Gelände): EG-Fußbodenoberkante, Unterkante von Gebäudeöffnungen, wie Tore, Türen, (Garagen-)Abfahrten, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, etc.) oder ein wirkungsgleicher Schutz wie Abdichtung (z.B. wasserdichte Fenster, ...); Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im Sockelbereich und Keller; Auftriebssichere Ausführung von Gebäuden (auch im Bauzustand)

- Außengeländegestaltung: Gefälle vom Gebäude weg abfallend; Erhöhte Ausführung von Außenobjekten, wie Trafos, Schaltanlagen, Belüftungen, Pool's, etc.
- Schutz vor Rückstau aus hydraulisch überlasteten Kanälen: Berücksichtigung der maßgeblichen Kanalrückstauenebene für Kellerentwässerung, etc.;

Der Oberflächenwasserschutz ist bei (Teil)-Bebauung wirksam umzusetzen. Gleichzeitig wird dringend empfohlen, den Oberflächenwasserschutz auch für allfällig bestehende Objekte mitzuplanen und auszuführen.

Jedenfalls ist durch den Projektanten eine Beeinträchtigung von Fremdliegenschaften infolge Veränderung der Abflussverhältnisse (in Lage & Abflusshöhe) auszuschließen.

6. Einwendungen und Anregungen

Während der öffentlichen Planaufgabe vom 12.10.2022 bis 09.11.2022 und bei der Anhörung der Planungsträger sowie bei erforderlichen Nachverständigungen wurden folgende Anregungen und Einwendungen eingebracht:

6.1.

Schreiben der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH vom 24.08.2022:

Bezüglich des Vorhabens Bebauungsplan 01-109-01-01 teilen wir Ihnen mit, dass im Bauverbotsbereich/Gefährdungsbereich der Eisenbahn die Errichtung von bahnfremden Anlagen gemäß §42 u. §43 Eisenbahngesetz 1957 nur dann zulässig ist, wenn zwischen dem Bauwerber und dem

Eisenbahnunternehmen (ÖBB) eine Einigung erzielt wird.

Sollte sich durch die Umwidmung bzw. Bebauung der betreffenden Grundstücke die Verkehrsfrequenzen an einer bestehenden Eisenbahnkreuzung maßgeblich erhöhen, wodurch eine Adaptierung (z.B.: Art der Sicherung, Verbreiterung der Fahrstreifen, zusätzlicher Gehsteig usw. ...) der bestehenden Eisenbahnkreuzung erforderlich wäre, könnten die anfallenden Kosten an die

Gemeinde bzw. die neuen Grundstückseigentümer übertragen werden. Weiters darf der erforderliche Sichtraum einer Eisenbahnkreuzung weder vorübergehend noch auf Dauer eingeschränkt werden.

Die Wasserableitung darf nicht zum Bahnkörper erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein künftiger Ausbau der Bahnstrecke nicht ausgeschlossen werden kann. Dies beinhaltet auch eine eventuelle Verlegung der derzeitigen Trassenlage.

Bezüglich Lärmschutz weisen wir darauf hin, dass der Bauwerber für sich und seine Rechtsnachfolger einverständlich zur Kenntnis zu nehmen ist, dass er eventuell zu treffende Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Lärmentwicklung des Bahnbetriebes notwendig sind, auf seine Kosten durchführen lässt. Dies gilt auch wenn sich im Falle der Erhöhung der

Streckengeschwindigkeit, der Steigerung der Zugdichte, Ausbau der Trasse oder anderer Maßnahmen der Lärmpegel erhöhen sollte. Gleiches gilt für sämtliche Emissionen, insbesondere für Elektromog, Erschütterungen, die durch den Bahnbetrieb entstehen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Gefährdungsbereiches (je 25m beiderseits der Leitungsachse gem. §43 – alt §39 Eisenbahngesetz 1957 Novelle 2006) von 110kV Bahnstromleitungen die ÖBB-Infrastruktur AG GB Kraftwerke-Bahnstromleitungen Linz, zu jeder Behördenverhandlung einzuladen ist, bzw. hat der Bauwerber diese im Wege einer Bauverhandlung einzuladen.

Dazu wird festgestellt:

Die laut Bebauungsplanentwurf 01-109-01-01 als bebaubare Flächen ausgewiesenen Bereiche

befinden sich außerhalb des Gefährdungsbereichs (25m) von 110 kV Bahnstromleitungen.

Außerdem befindet sich keine Eisenbahnkreuzung innerhalb des Planungsgebiets. Sämtliche Hinweise bezüglich zukünftigem Trassenausbau, Lärmschutz und Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2.

Schreiben des Amts der Oö. Landesregierung vom 04.11.2022:

Durch die beabsichtigte Planung werden **überörtliche Interessen** im besonderen Maß aufgrund der fehlenden Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsteil **berührt**.

Aus fachlicher Sicht werden zur vorliegenden Planung vorbehaltlich der derzeit noch ausständigen naturschutzfachlichen Stellungnahme **keine Einwände** vorgebracht. Ergänzend wird noch auf die schutzwasserwirtschaftlichen Hinweise in der beiliegenden Stellungnahme verwiesen.

Insbesondere ist die Thematik der Oberflächenentwässerung einer nochmaligen Prüfung im Sinne dieser Stellungnahme zu unterziehen.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der gleichzeitig vorgelegten Flächenwidmung-

Änderung Nr. 4.173 ist nicht gegeben. Eine entsprechende Anpassung (Erholungsfläche bzw. Grünzug) ist erforderlich.

Dazu wird festgestellt:

Die Abweichung des Bebauungsplans zur parallel entstehenden Flächenwidmungsplanänderung betrifft die Grünland-Bereiche Erholungsfläche (Parkanlage,

Spiel- und Liegewiese, Spielplatz) im Westen und Grünzug im Osten des Planungsgebiets. Da sich letztere Widmung mit öffentlichen Verkehrsflächen überschneidet und im Bebauungsplan als Information, nicht als Verordnung dient, wurde in der Entwurfserstellung entschieden, die durch den Bebauungsplan zu verordnenden

Abgrenzungen zum öffentlichen Gut vorrangig darzustellen. Eine zusätzliche Information in Form einer Beschriftung und Flächenwidmungsgrenze zur besseren Lesbarkeit kann aber ergänzt

werden. Eine weitere Flächenwidmungsgrenze zwischen Kerngebiet und Grünland im Südwesten wird hinzugefügt.

6.3.

Schreiben vom Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abteilung Wasserwirtschaft vom 16.09.2022:

Dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung nachfolgender Punkte zugestimmt:

Die Abänderungsfläche im Bereich des bereits stark verbauten Siedlungsgebietes liegt in einem grundsätzlich ebenen Gelände. Der Untergrund ist stark kiesig (Terrassenschotter der Niederterrasse) und daher sehr gut versickerungsfähig. Die Hangwasserhinweiskarte OÖ zeigt zwar eine grundsätzliche Hangwassergefährdung, die jedoch fachlich zu interpretieren ist: Das „Hangwassermodell“ generiert einen örtlichen Niederschlag, der entsprechend der Hangneigung abfließt.

Im ebenen Gelände „breitet“ sich dieser Niederschlagsabfluss flächenhaft aus, lokale Senken oder Tiefstellen werden entsprechend aufgefüllt und geflutet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zB die Versickerungsfähigkeit des Bodens im ggst. Modell nicht berücksichtigt ist und allfällige

Abflusshindernisse, Verrohrungen, Durchlässe udgl. nur dann im Modell enthalten sind, wenn sie auch im Höhenmodell berücksichtigt sind. Daher die flächenhaften Überflutungen. Bei massiven Niederschlagsereignissen ist jedoch davon auszugehen, dass sich kurzzeitig größere Wassermengen in lokalen Senken sammeln bzw. auf ebenen Flächen „aufstauen“, bevor sie dann allmählich in der Folge versickern und ablaufen. Auch Entwässerungsanlagen (Einläufe, Kanäle, ...), die nicht auf die Ableitung von 100-jährlichen Niederschlägen dimensioniert sind bzw. sein können, oder Kanäle, die infolge Überlastung überlaufen, stellen zusätzliche Überflutungsgefahren dar. Es besteht somit auch im ebenen Gelände aufgrund der kurzzeitigen Oberflächenwassergefährdung für Objekte

Versorgebedarf im Bauverfahren.

Zur konkreten Situation ist daher zu fordern und wegen der Gefährdung vor Oberflächenwasserüberflutungen infolge von Starkregen in den textlichen Erläuterungen des

Bebauungsplanes in

Bezug auf die Maßnahmen zu ergänzen:

Es besteht grundsätzlich keine Hangwassergefahr, sehr wohl ist jedoch die mögliche lokale Überflutung von Grundstücksteilen im Starkregenfall zu berücksichtigen. Maßnahmen zum Eigenschutz der Objekte vor Oberflächenwasser sind insbesondere:

-Anhebung mind. 20 cm über das erwartbare Überflutungsniveau (sonst: umgebende Gelände):

EG-Fußbodenoberkante, Unterkante von Gebäudeöffnungen, wie Tore, Türen, (Garagen-)Abfahrten, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Lüftungsöffnungen, etc.) oder ein wirkungsgleicher Schutz wie Abdichtung (z.B. wasserdichte Fenster, ...); Verwendung wasserbeständiger Baustoffe im Sockelbereich und Keller; Auftriebssichere Ausführung von Gebäuden (auch im Bauzustand)

-Außengeländegestaltung: Gefälle vom Gebäude weg abfallend; Erhöhte Ausführung von Außenobjekten, wie Trafos, Schaltanlagen, Belüftungen, Pool's, etc.

-Schutz vor Rückstau aus hydraulisch überlasteten Kanälen: Berücksichtigung der maßgeblichen Kanalrückstauenebene für Kellerentwässerung, etc.;

Der Oberflächenwasserschutz ist bei (Teil)-Bebauung wirksam umzusetzen. Gleichzeitig wird dringend empfohlen, den Oberflächenwasserschutz auch für allfällig bestehende Objekte mitzuplanen und auszuführen.

Jedenfalls ist durch den Projektanten eine Beeinträchtigung von Fremdliegenschaften infolge Veränderung der Abflussverhältnisse (in Lage & Abflusshöhe) auszuschließen.

Grundsätzlich wird zu dieser Thematik der Grundwasserneubildung, der Verdunstung und somit des Stadtklimas die Einbeziehung von Experten in stadtklimatologischer und ökologischer Sicht, wie auch von der Sachverständigen Fr. Alexandra Binder (ehem. Harich) gefordert. Hinzuweisen ist auf das Prinzip „Schwammstadt“, als gute Grund- und Vorlage.

Dazu wird festgestellt:

Die laut Abteilung Wasserwirtschaft geforderten Verbalfestlegungen werden als Ergänzung in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

6.4.

Schreiben vom Amt der Oö. Landesregierung, Naturschutzabteilung,

Amtssachverständige für Natur- und Landschaftsschutz vom 21.11.2022:

Die Bauarbeiten dürfen die Grüninsel nicht belasten. Im Baumschutzkonzept wird daher gefordert, hier eine Exklusionszone einzurichten. Die Erhaltung des Baumbestandes an der Grenze zum

Bauvorhaben Neubau wird schwierig sein, da auch kaum Platz für die Baustelleneinrichtung vorhanden ist. Die Umlegung der Goethestraße erfordert die Rodung einer Pappel und der großen Kastanie, die Bauarbeiten und die Neugestaltung der Goethestraße erfordert die Rodung der

Birken-Mehlbeerenallee und die Rodung des schönen Tulpenbaumes. Somit geht ein gut entwickelter Baumbestand verloren. Mit Ausnahme der Kastanie hätte er noch eine jahrzehntelange Reststandzeit. Andererseits werden Bäume nachgepflanzt und die Situation am Spielplatz verbessert.

Zu den Begrünungsmaßnahmen ist folgendes zu sagen:

Die Maßnahmen zur Begrünung im Gebiet erscheinen ausreichend. Es sollte aber zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass Schotterbeete nicht als Begrünung gelten und als

Begrünung nicht zulässig sind.

Schotterbeete liegen wegen vermeintlicher Pflegeleichtigkeit im Trend, sind aber in Hinblick auf den Klimawandel eine Fehlplanung. Die Anlage von sogenannten Schotterbeeten entspricht in Hinblick auf die Situation bzgl. des Klimawandels nicht den Intentionen bzgl. Stadtökologie und Stadtklima. Solche Schotterbeete haben viele Nachteile für Artenvielfalt und Stadtklima. Sie bieten keinen

Lebensraum für die Fauna und heizen sich im Sommer stark auf. Immer mehr Kommunen untersagen sie bereits, man sollte diesen Umstand daher in die Bebauungspläne aufnehmen.

Dazu wird festgestellt:

Zur Anmerkung der Stellungnahme der Naturschutzabteilung bezüglich Schotterbeete ist festzuhalten, dass Schotterflächen ohnehin nicht als Begrünung zulässig sind. Eine explizite verbale Festlegung ist daher nicht notwendig.

Die Stellungnahmen 2.- 4., welche vom Amt der Oö. Landesregierung übermittelt wurden, werden teilweise berücksichtigt.

6.5.

Schreiben der Oö. Umweltanwaltschaft vom 19.01.2023:

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans erhält keinerlei Vorgaben zu einer solaren Nutzung, Kühlung, Fassadenbegrünung, einer streulicharmen Beleuchtung bzw. Abschaltung von Effektbeleuchtungen und zur Gestaltung des zukünftigen Sackgassenteils der

Goethestraße inklusive Schwammstadt-Untergrund. Es wäre zeitgemäß, diese Punkte zu ergänzen.

Dazu wird festgestellt:

Die Stellungnahme wurde mit großer Verspätung eingebracht und kann nur bearbeitet werden, da sich der Entwurf aufgrund anderer Einwendungen ändert und hier noch Abstimmungen erfolgen mussten. Zum Inhalt der Stellungnahme ist festzuhalten, dass die Punkte betreffend Beleuchtung, und Gestaltung des zukünftigen Sackgassenteils der Goethestraße inklusive Schwammstadt-

Untergrund überwiegend das öffentliche Gut betreffen, welches nicht über den Bebauungsplan geregelt wird. Bezüglich Fassadenbegrünung und solarer Nutzung finden zurzeit Abstimmungen zu einer Ausarbeitung zukünftiger Festlegungen in der nächsten Ediktalverordnung statt. Diese wird dann bei Verordnung für das gesamte Linzer Stadtgebiet rechtswirksam und wird zukünftig Richtlinien dementsprechend vorgeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.6.

Einwendung von [REDACTED] vom 10.10.2022:

[REDACTED] wendet ein, dass durch die Bebauungsplanänderung alle betroffenen Anrainer in der Starhembergstraße mit enormen Veränderungen zu rechnen haben.

- Verlust von Parkmöglichkeiten im Nahbereich des Gebäudes – Wo sollen die Bewohner nun ihre Fahrzeuge abstellen?
- Gibt es Ersatzparkplätze in der unmittelbaren Nähe der Starhembergstraße?
- Daher ist mit massivem Wertverlust der Wohnung zu rechnen.
- Zusätzlich ist durch die Verlegung der Goethestraße mit mehr Verkehrsaufkommen und daher enormer Lärmbelästigung zu rechnen.
- Immer ging bisher das Fenster im Schlafzimmer auf eine ruhige Einbahnstraße und auf ein Firmengebäude. Durch die Verlegung der Goethestraße jedoch ist die Ruhe vorbei.

Dazu wird festgestellt:

Die Einwände von [REDACTED] beziehen sich gänzlich auf die Auswirkungen der Verlegung der Goethestraße. Die Verringerung der Anzahl öffentlicher Stellplätze, der damit angeblich einhergehende Wertverlust und die erhöhte Lärmbelastung sind daher auf eine den Verkehr betreffende Intervention zurückzuführen.

Laut Auskunft Abteilung Mobilitätsplanung ist bzgl. der Stellplatzsituation folgendes festzuhalten:

Zur Verbesserung der Wohnqualität werden sanfte Mobilitätsformen (z.B. Radfahren) gefördert. Durch Reduktion des ruhenden Verkehrs wird auch eine Reduktion des MIV (motorisierter

Individualverkehr) bewirkt, was sich auch für das Wohngebiet auswirkt.

Bzgl. Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik einem allfälligen Zivilrechtsverfahren vorbehalten ist und nicht Gegenstand des BPI-Verfahrens ist. Darüber hinaus erkennt das OÖ. ROG 1994 nur im Falle frustrierter Aufwendungen für Bauplatzschaffungen tatsächlich

Entschädigungsansprüche an (§ 38 OÖ. ROG 1994). Solche werden allerdings durch die gegenständliche BPI-Änderung nicht verursacht.

Bzgl. dem Einwand betreffend erhöhter Lärmbelastung kann folgende Stellungnahme der Abteilung Umwelttechnik Seite 12 vom 14.07.2022 zitiert werden:

„Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass sich die verursachten Lärmimmissionen sowohl im Bestand, als auch durch die Straßenverlegung bei Umsetzung der laut schalltechnischem Projekt projektierten Maßnahmen im Rahmen einer im städtischen Gebiet üblichen Lärmbelastung im

Bereich stärker befahrenen Straßen bewegen. Die Kerngebiets-Widmungsgrenzwerte von 50 dB zur Nachtzeit und 60 dB zur Tagzeit gemäß der O.ö. Grenzwertverordnung sowie die Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 werden teilweise bereits jetzt bei der Bestandssituation und dann auch nach der geplanten Straßenverlegung überschritten.

Die errechnete Erhöhung bei einigen Rechenpunkten von 1 bis max. 2 dB (minimiert durch 30 km/h Beschränkung) ist laut medizinischen Erkenntnissen kaum wahrnehmbar. Die errechnete Erhöhung im Bereich des 8. OG des Hauses Starhembergstraße 66 mit 3 dB kann angesichts der Tatsache, dass aufgrund der Verkehrszunahme auch ohne Straßenverlegung eine geringfügige Erhöhung der schalltechnischen Situation zu erwarten ist, relativiert werden.“

Aus den angeführten Gründen konnte **die Einwendung nicht berücksichtigt werden.**

6.7.

Einwendung von [REDACTED] vom 19.10.2022:

[REDACTED] wenden ein, dass ihre Wohnung im 3. Stock an der Ostseite des Hauses [REDACTED], direkt über der Starhembergstraße liegt. Die gesamten Fenster der Wohnung sind gegen die Straße bzw. das Gebäude des XXX Lutz Möbelhauses gerichtet. Die Starhembergstraße bildet dort seit langer Zeit eine Sackgasse,

weshalb es dort keinen fließenden- bzw. Durchzugsverkehr gibt. Das derzeitige Verkehrsaufkommen beschränkt sich daher auf zufahrende bzw. dort parkende Hausbewohner und Zustelldienste. Das gegenüberliegende XXX Lutz-Möbelhaus-Gebäude schirmt die Ostseite des Wohnhauses

gegen den Verkehrslärm vom dahinterliegenden Kreuzungsbereich der Goethestraße mit der stark

befahrenen Blumauerstraße gut ab. Diese ruhige Lage erlaubt es den Bewohnern sogar, sowohl tagsüber als auch nachts die Fenster der Wohnungen, ohne wesentliche Lärm- und Abgasbelastung, offen zu halten. Diese ruhige und angenehme Wohnsituation wird sich als Folge der

geplanten Flächenwidmungsplan-Änderungen und den damit verbundenen geplanten Verkehrsumlegungen grundsätzlich sehr verschlechtern. Geplant ist die Verlegung der Goethestraße (etwa parallel zur Starhembergstraße) in den Bereich zwischen der Ostseite des Wohngebäudes

Starhembergstraße 66 und der gegenüber an Stelle des derzeitigen XXX Lutz-Möbelhauses vorgesehenen Raiffeisen-Zentrale, sowie die Einbindung dieser neu verlegten Straße in die Blumauerstraße vor diesem Gebäude. Das bedingt ein vielfach höheres Verkehrsaufkommen (im Vergleich mit der derzeitigen Situation in der Starhembergstraße) durch fließenden Durchzugsverkehr und somit eine Vervielfachung der Verkehrslärm- und Abgasbelastung im Bereich ihrer

Wohnung, die vor allem auch durch das Anhalten und Wiederauffahren der Fahrzeuge im Bereich des angedachten Kreuzungsbereiches in die Blumauerstraße sowie auch durch Schallreflexionen am gegenüberliegenden neu geplanten Raiffeisengebäudes noch verstärkt wird. Aufgrund der Lage der Wohnung im 3. Stock wird auch die geplante Erweiterung / Umbau der Parkanlagen,

welche hier vorgesehen sind, an der oben beschriebenen Situation nichts ändern.

Da als Folge der geplanten Änderungen des Flächen-Widmungsplanes von einer erheblichen und dauerhaften Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität in ihrer Eigentumswohnung in der Starhembergstraße 66 und einer damit verbundenen wesentlichen Minderung des Wiederverkaufswertes dieser Wohnung auszugehen ist, erheben Hr. DI Andreas Klapf und Fr. Mag.^a Sabine Klapf gegen die geplanten Änderungen begründete Einwendung.

Dazu wird festgestellt:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Straßenfluchtlinien der Starhembergstraße unverändert

bleiben. Die Funktionalität der Starhembergstraße als Sackgasse bleibt unverändert, somit werden durch das gegenständliche Projekt kein zusätzlicher Ziel- bzw. Quellverkehr in der

Starhembergstraße injiziert. Eine Verkehrszunahme in diesem Bereich wird daher durch die Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Diese Zunahme findet auf der neu verlaufenden Goethestraße statt.

Bzgl. dem Einwand betreffend erhöhter Lärmbelastung kann folgende Stellungnahme der Abteilung Umwelttechnik Seite 12 vom 14.07.2022 zitiert werden:

„Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass sich die verursachten Lärmimmissionen sowohl im Bestand, als auch durch die Straßenverlegung bei Umsetzung der laut schalltechnischem Projekt projektierten Maßnahmen im Rahmen einer im städtischen Gebiet üblichen Lärmbelastung im

Bereich stärker befahrenen Straßen bewegen. Die Kerngebiets-Widmungsgrenzwerte von 50 dB zur Nachtzeit und 60 dB zur Tagzeit gemäß der O.ö. Grenzwertverordnung sowie die Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 werden teilweise bereits jetzt bei der Bestandssituation und dann auch nach der geplanten Straßenverlegung überschritten.

Die errechnete Erhöhung bei einigen Rechenpunkten von 1 bis max. 2 dB (minimiert durch 30 km/h Beschränkung) ist laut medizinischen Erkenntnissen kaum wahrnehmbar. Die errechnete Erhöhung im Bereich des 8. OG des Hauses Starhembergstraße 66 mit 3 dB kann angesichts der Tatsache, dass aufgrund der Verkehrszunahme auch ohne Straßenverlegung eine geringfügige Erhöhung der schalltechnischen Situation zu erwarten ist, relativiert werden.“

Bzgl. Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik einem allfälligen Zivilrechtsverfahren vorbehalten ist und nicht Gegenstand des BPI-Verfahrens ist. Darüber hinaus erkennt das OÖ. ROG 1994 nur im Falle frustrierter Aufwendungen für Bauplatzschaffungen tatsächlich

Entschädigungsansprüche an (§ 38 OÖ. ROG 1994). Solche werden allerdings durch die gegenständliche BPI-Änderung nicht verursacht.

Aus den angeführten Gründen konnte **die Einwendung nicht berücksichtigt werden.**

6.8.

Einwendung von [REDACTED] vom 29.10.2022 und von [REDACTED] vom 09.11.2022:

Als Besitzerinnen einer Wohnung in der [REDACTED] gegen die beabsichtigte Bebauungsplan- und Flächenwidmungsplanänderung Einwand.

- Durch die Verlegung der Goethestraße ist in der Starhembergstraße 62 bis 68 mit einem massiven Anstieg des Verkehrslärmes zu rechnen.
- Durch die geplanten Änderungen geht eine große Anzahl an notwendigen Parkplätzen verloren.

- Der Wert der Wohnungen in der Starhembergstraße 62, 64, 66 und 68 wird durch die geplanten Maßnahmen erheblich gemindert werden.

Dazu wird festgestellt:

Bzgl. dem Einwand betreffend erhöhter Lärmbelastung kann folgende Stellungnahme der Abteilung Umwelttechnik Seite 12 vom 14.07.2022 zitiert werden:

„Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass sich die verursachten Lärmimmissionen sowohl im Bestand, als auch durch die Straßenverlegung bei Umsetzung der laut schalltechnischem Projekt

projektierten Maßnahmen im Rahmen einer im städtischen Gebiet üblichen Lärmbelastung im Bereich stärker befahrenen Straßen bewegen. Die Kerngebiets-Widmungsgrenzwerte von 50 dB zur Nachtzeit und 60 dB zur Tagzeit gemäß der O.ö. Grenzwertverordnung sowie die Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 werden teilweise bereits jetzt bei der Bestandssituation und dann auch nach der geplanten Straßenverlegung überschritten.

Die errechnete Erhöhung bei einigen Rechenpunkten von 1 bis max. 2 dB (minimiert durch 30 km/h Beschränkung) ist laut medizinischen Erkenntnissen kaum wahrnehmbar. Die errechnete Erhöhung im Bereich des 8. OG des Hauses Starhembergstraße 66 mit 3 dB kann angesichts der Tatsache, dass aufgrund der Verkehrszunahme auch ohne Straßenverlegung eine geringfügige Erhöhung der schalltechnischen Situation zu erwarten ist, relativiert werden.“

Laut Auskunft Abt. Mobilitätsplanung ist bzgl. der Stellplatzsituation folgendes festzuhalten:

Zur Verbesserung der Wohnqualität werden sanfte Mobilitätsformen (z.B. Radfahren) gefördert. Durch Reduktion des ruhenden Verkehrs wird auch eine Reduktion des MIV (motorisierter Individualverkehr) bewirkt, was sich auch für das Wohngebiet auswirkt.

Bzgl. Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik einem allfälligen Zivilrechtsverfahren vorbehalten ist und nicht Gegenstand des BPI-Verfahrens ist. Darüber hinaus erkennt das OÖ. ROG 1994 nur im Falle frustrierter Aufwendungen für Bauplatzschaffungen tatsächlich Entschädigungsansprüche an (§ 38 OÖ. ROG 1994). Solche werden allerdings durch die gegenständliche BPI-Änderung nicht verursacht.

Aus den angeführten Gründen konnte **die Einwendung nicht berücksichtigt werden.**

6.9.

Einwendung von Real- Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH vom 03.11.2022:

Sie ersucht um Angleichung an die, mit den Fachabteilungen des Magistrats Linz abgestimmten, Planstände wie:

- Adaptierung Gehsteigkante Bereich Erholungsfläche
- Anpassung Fahrbahnrand

- Anpassung Nutzungsgrenze an Bussteigkante
- Ergänzung Nutzungsgrenze Radweg

Dazu wird festgestellt:

Die Definition der Straßenfluchtlinien um den zukünftigen Bauplatz des Projektanten wurde während der Erstellung des Bebauungsplans auf Basis des Planes der Antragstellerin erarbeitet und

festgelegt. Eine erneute Änderung der Straßenflucht ist nach Abklärung mit der Abteilung Mobilitätsplanung teilweise mit dementsprechenden Aufwand möglich.

Diese Einwendung konnte berücksichtigt werden.

6.10.

Einwendung von [REDACTED] vom 09.11.2022:

[REDACTED] erheben als Miteigentümer der Liegenschaft 4020 Linz, [REDACTED] Einwendungen.

Durch den geplanten Bau und die für dessen Umsetzung geplanten Begleitmaßnahmen ergeben sich folgende maßgebliche Veränderungen, welche insgesamt eine Verminderung der Wohnqualität durch die genannten Parameter und damit des Wertes der Wohnung darstellen würden.

- Vergrößerung der Gebäudehöhe des geplanten Baus
- Wegfall von ca. 50 Parkplätzen. Dadurch kein Bewohnerparken mehr möglich. Die nächsten freien Parkgaragen sind kilometerweit entfernt und sehr teuer. Darüber hinaus wird es auch künftig notwendig sei, Ladetätigkeiten verrichten zu können, behinderten Anrainern das Parken zu gestatten und Dienstleistern das Abstellen ihrer Fahrzeuge zu ermöglichen (und dies alles gleichzeitig). Raiffeisen hat bereits angekündigt, seine Tiefgarage nicht für Anrainer zu öffnen (was bisher bei XXX Lutz zumindest kurzfristig zutraf) Raiffeisen bietet an, anstelle der geplanten Grünanlage Parkplätze zu errichten (keine wirkliche Alternative)
- Der Wohnblock wird künftig auf allen Seiten von stark befahrenen Straßenzügen umzingelt.
- kein Verkehrskonzept sichtbar (Einbahnregelung, LKW-Fahrverbot, komplette Einhausung der Straße, etc.?) Wie wird vermieden, dass aus Osten kommende Fahrzeuge, welche die zunehmende Staugefahr bei der Kreuzung Blumauerstraße – Dinghoferstraße umfahren wollen, in die verlegte Goethestraße ausweichen?

- Zusätzliche Lärmemissionen durch ein- bzw. ausfahrende Kraftfahrzeuge (Lärmschutzwände und -wälle benachteiligen höhere Stockwerke)
- Wohnqualität über Jahre durch Baulärm stark eingeschränkt

Dazu wird festgestellt:

Die zukünftig höhere Bebaubarkeit liegt im Rahmen des städtebaulich vertretbaren Siedlungsbildes und wurde im Zuge eines Architekturwettbewerbs von fachkundigen Spezialisten definiert.

Eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter bzgl. Belichtung (OIB RL 3 - 9.1.2) kann ausgeschlossen werden, da genügend Abstand zur Nachbarbebauung eingehalten wird.

Die Behauptung des Wegfalls von 50 Stellplätzen trifft nicht zu. Tatsächlich handelt es sich um 40 Stellplätze die entfallen. Laut Auskunft Abteilung Mobilitätsplanung ist bzgl. der Stellplatzsituation folgendes festzuhalten: Zur Verbesserung der Wohnqualität werden sanfte Mobilitätsformen (z.B. Radfahren) gefördert. Durch Reduktion des ruhenden Verkehrs wird auch eine Reduktion des MIV (motorisierter Individualverkehr) bewirkt, was sich auch für das Wohngebiet auswirkt.

Der Wohnblock wird zukünftig wie auch gegenwärtig von übergeordneten (stark befahrenen) Straßenzügen eingegrenzt. Durch die Umlegung der Goethestraße fungiert im Osten nicht mehr das bestehende XXX Lutz-Gebäude, sondern eine neu gestaltete Parkanlage als Abschluss zum

Straßenraum. Dass im Innenstadtbereich Wohngebäude von Straßenzügen umgeben sind, ist keine Seltenheit, sondern ein Charakteristikum einer für dieses Gebiet ortstypischen geschlossenen

Bauweise.

Über den Bebauungsplan werden Festlegungen bezüglich Bauland und den Abgrenzungen zu den Verkehrsflächen getroffen aber keine Verkehrskonzepte dargestellt.

Bzgl. dem Einwand betreffend erhöhter Lärmbelastung kann folgende Stellungnahme der Abteilung Umwelttechnik Seite 12 vom 14.07.2022 zitiert werden:

„Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass sich die verursachten Lärmimmissionen sowohl im Bestand, als auch durch die Straßenverlegung bei Umsetzung der laut schalltechnischem Projekt projektierten Maßnahmen im Rahmen einer im städtischen Gebiet üblichen Lärmbelastung im Bereich stärker befahrenen Straßen bewegen. Die Kerngebiets-Widmungsgrenzwerte von 50 dB zur Nachtzeit und 60 dB zur Tagzeit gemäß der O.ö. Grenzwertverordnung sowie die Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 werden teilweise bereits jetzt bei der Bestandssituation und dann auch nach der geplanten Straßenverlegung überschritten.“

Die errechnete Erhöhung bei einigen Rechenpunkten von 1 bis max. 2 dB (minimiert durch 30 km/h Beschränkung) ist laut medizinischen Erkenntnissen kaum wahrnehmbar. Die errechnete Erhöhung im Bereich des 8. OG des Hauses Starhembergstraße 66 mit 3 dB kann angesichts der Tatsache, dass aufgrund der Verkehrszunahme auch ohne Straßenverlegung eine geringfügige Erhöhung der schalltechnischen Situation zu erwarten ist, relativiert werden.“
Lärmbelastungen durch Baustellen werden nicht über den Bebauungsplan geregelt.

Aus den angeführten Gründen konnte **die Einwendung nicht berücksichtigt werden.**

7. Nachhaltige Stadtentwicklung

Die Bebauungsplanänderung wurde entsprechend den vom Gemeinderat am 21.09.1995 beschlossenen Grundsätzen zur nachhaltigen Stadtentwicklung einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung ergab eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung wurde entsprechend dem vom Gemeinderat am 24.01.2013 beschlossenen Linzer Kulturentwicklungsplan einer Kulturverträglichkeitsprüfung unterzogen. Die Prüfung ergab eine Übereinstimmung mit den Zielen des Kulturentwicklungsplanes.

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan und dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Linz.

8. Zuständigkeit zur Beschlussfassung

Die Zuständigkeit des Gemeinderates zur Beschlussfassung ergibt sich aus § 33 Oö. ROG 1994 in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Z. 3 StL 1992.

Dem entsprechend wird der angeschlossene Antrag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mag. Karl LUDWIG

(Direktor)

Beilage:

Verordnung

BBV

Antrag

Bebauungsplanänderung 01-109-01-01

„Goethestraße-Blumauerstraße“

KG Linz

Der Gemeinderat beschließe:

„Die beiliegende Verordnung betreffend die Bebauungsplanänderung 01-109-01-01

„Goethestraße-Blumauerstraße“ wird erlassen.“

Ergeht an:

- 1) alle Fraktionsvorsitzende
- 2) GR Brandstetter
- 3) MDion/Kzl (4-fach)

Verordnung

**des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom betreffend
die Bebauungsplanänderung 01-109-01-01 „Goethestraße-Blumauerstraße“**

Nach § 33 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 wird verordnet:

§ 1

Die Bebauungsplanänderung 01-109-01-01 wird erlassen.

§ 2

Der Wirkungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Norden: Goethestraße

Osten: Blumauerstraße

Süden: Blumauerstraße

Westen: Starhembergstraße

Katastralgemeinde Linz

Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 01-109-01-01 werden sämtliche in diesem Bereich bisher rechtswirksame Bebauungspläne aufgehoben.

§ 4

Die Verordnung tritt mit dem ihrer Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz folgenden Tag in Kraft. Der Plan wird überdies während 14 Tagen 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