

**Original**

**Vorlage an den Gemeinderat**

ELAK-Zeichen  
0175713/2022 BBV BeG

Geschäftszeichen  
BBV/B-FL4224

Datum  
22.08.2023

bearbeitet von  
Mag.<sup>a</sup> Katharina Pawel

Zimmer / Telefon  
4021 / +43 (732) 7070-2450

elektronisch erreichbar  
Katharina.Pawel@mag.linz.at

**Änderungspläne Nr. 224 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr.4  
und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2  
„Lindemayrstraße“  
KG Lustenau**

## **1. Örtlicher Geltungsbereich**

Lindemayrstraße, A7 – Mühlkreisautobahn, Ehrensteinweg 6, Petzoldstraße

## **2. Rechtswirksame Grundlagen**

Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 mit Örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr.2

Widmungen:

**Bauland / Betriebsbaugebiet**

**Bauland / gemischtes Baugebiet**

Örtliches Entwicklungskonzept Festlegungen

**Betriebliche Funktion**

**Mischfunktion**

### **3. Anlass der Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

#### **Anträge**

- der Neunteufel Immobilien GmbH vom 20.6.2022 um Änderung der Flächenwidmung entsprechend den Planunterlagen für die Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes Dynatrace.
- der Fa. Stütz ImmA GmbH vom 17.1.2022 um Änderung des Flächenwidmungsplanes, weil die Errichtung eines Bürogebäudes (wie auf dem Nachbargrundstück) geplant ist

#### **Zum Antrag Neunteufel/Dynatrace wird festgestellt:**

Der Firmensitz Dynatrace Austria befindet sich seit dem Neubau des Bürogebäudes 2020 Am Fünfundzwanziger Turm 20. Dieser Standort und die angrenzende Privatschule B.E.L. (Am Fünfundzwanziger Turm 22) zwischen A7 und der Petzoldstraße sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 als Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet gewidmet. Nördlich angrenzend bis zur Hafenstraße ist die Widmung Bauland / Betriebsbaugebiet. Südlich der Straße Am Fünfundzwanziger Turm ist aufgrund der Bestandsstruktur (Wohnhäuser) Bauland / gemischtes Baugebiet gewidmet. Die Fa. Dynatrace möchte den Standort Richtung Hafenstraße auf das als Betriebsbaugebiet gewidmete Grst. Nr. 1174/62, KG Lustenau und Richtung Süden auf die als gemischtes Baugebiet gewidmeten Grst. Nr. 1172/4, 1172/16 und 1174/42 erweitern. Derzeit befindet sich auf Grst. Nr. 1174/62 ein Malereibetrieb – Der freundliche Maler, angrenzend die Fa. Stütz (Schmuckdesign).

Die Grundstücke im gemischten Baugebiet südlich der Straße Am Fünfundzwanziger Turm werden als Parkplatz genutzt bzw. das Grst. Nr. 1174/48 durch das Wohnhaus Ehrensteinweg Nr. 4.

Anders als bei der ersten Planung mit dem Hochhaus in der Lindemayrstraße ist nun die Erweiterung durch einen etwa gleichhohen Zubau nach Süden vorgesehen.

Gemäß den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 ist aufgrund der Bestandsnutzung eine betriebliche Funktion im Bereich der Betriebsbaugebietswidmung im Flächenwidmungsplan festgelegt, auf den als gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen eine Mischfunktion.

Der gesamte Bereich an der Hafenstraße zwischen der Autobahn A7 und dem erweiterten Stadtzentrum östlich der Tabakfabrik soll als Korridor die östlichen Stadtteile mit Linz Mitte verbinden. In der Erweiterungszone soll diese verbindende Urbanität geschaffen werden. Im Funktionsplan ist das Planungsziel durch eine Umnutzungsfläche in eine Mischfunktion ersichtlich. Die städtebauliche Kommission für das Hafenviertel sieht eine Fortsetzung des im Bereich der Tabakfabrik und des Schlachthofes angewandten Prinzip der Binnenraumbildung vor.

Die vorhandene Kleinteiligkeit sollte beibehalten werden und damit weiterhin vielfältige Nutzungsverhältnisse gefördert werden und gleichzeitig eine dichte Bebauung mit hoher Aufenthaltsqualität in den Zwischenräumen ermöglicht werden. Für die geordnete Bebauung soll proaktiv ein einheitlicher Bebauungsplan erlassen werden. Die Gebäudehöhen sollten jedenfalls unter der Hochhausgrenze liegen, Wohnen ist ausgeschlossen.

Die Wegbeziehungen sollen verbessert werden, auf ein engmaschiges Wegenetz ist zu achten. Insgesamt ist auf eine stärkere Durchgrünung im öffentlichen Raum und auf Privatgrund im Sinne eines klimaresilienten Betriebsviertels zu achten und daher der Anteil der nicht versiegelten Flächen wesentlich zu erhöhen.

Im Funktionsplan des Örtlichen Entwicklungskonzept liegt der gegenständliche Planungsbereich zwischen der Mischfunktion der Wohnsiedlung Ehrensteinweg und der Umnutzungsfläche an der Hafenstraße. Durch eine Änderung der Betriebsfunktion entsteht ein durchgehender, klar abgegrenzter Streifen mit Mischnutzung zwischen A7 und Petzoldstraße, der dann an den Bereich der festgelegten Umnutzungsfläche (für künftige Mischfunktion) des erweiterten Stadtzentrums an der Hafenstraße / Unteren Donaulände anschließt.

Die beantragte Umwidmung entspricht mit der kleinräumigen Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept den aktuellen Planungszielen der Stadt Linz, die auf den stattgefundenen Wandel der Nutzungen bzw. die Neuentwicklungen reagieren. Mit der Umwidmung eines Teiles des gemischten Baugebietes kann die durch die Autobahn stark belastete Wohnnutzung zwischen Petzoldstraße und Ehrensteinweg zurückgenommen werden. Das bestehende Firmengebäude und die Privatschule sind bereits als eingeschränktes gemischtes Baugebiet gewidmet.

#### **Zum Antrag der Fa. Stütz wird festgestellt:**

Die Fa. Stütz betreibt den Import von und Großhandel mit Schmuck und Schmuckwaren bzw. die Entwicklung von Schmuck. Am 17.01.2022 ist ein Flächenwidmungsplan Änderungsantrag für die Liegenschaft Stütz, Grst. Nr.1174/63 eingelangt. Beantragt wird ebenfalls die Umwidmung von Betriebsbaugebiet in eingeschränktes gemischtes Baugebiet, weil auch hier die Absicht besteht ein Bürogebäude neben der betrieblichen Nutzung zu errichten. Für den Betriebstyp der Fa. Stütz ist die Widmung eingeschränktes gemischtes Baugebiet ausreichend, sodass sich die Änderung der Widmung und des Örtlichen Entwicklungskonzept nicht nachteilig auf den Betrieb auswirkt.

Im Flächenwidmungsplan ist das untergeordnete Straßennetz nicht als Verkehrsfläche gewidmet, sondern in die angrenzenden Widmungen miteinbezogen. Daher ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf im Flächenwidmungsplan.

Das nicht im Antrag angeführte Grst. Nr. 1174/48, KG Lustenau wird auf Initiative des Geschäftsbereichs Planung, Technik, Umwelt in die Umwidmung miteinbezogen.

**Beide Anträge konnten berücksichtigt werden.**

#### **4. Inhaltsübersicht des neuen Flächenwidmungsplanes mit Örtlichem Entwicklungskonzept**

**Überörtliche Planungen:**     --

**Ersichtlichmachungen:**

Schutzzone Autobahn A7

Regionalprogramm „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“

**Änderungen des Flächenwidmungsplanes:**

1. Umwidmung der Grst. Nr. 1174/62 und 1174/63, KG Lustenau von Bauland / Betriebsbaugebiet in Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet.
2. Umwidmung der Grst. Nr. 1172/4, 1172/16, 1174/42, 1174/48 und Teilflächen der Grst. Nr. 1154/4, 1174/43, KG Lustenau von Bauland / gemischtes Baugebiet in Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet

**Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:**

Änderung von betrieblicher Funktion in Mischfunktion

#### **5. Einwendungen und Anregungen**

Während der öffentlichen Planauflage vom 17.04.2023 bis 15.05.2023 und bei der Anhörung der Planungsträger wurden folgende Anregungen und Einwendungen eingebracht:

##### **5.1.**

**Schreiben des Amtes der OÖ. Landesregierung Abteilung Raumordnung Gz. RO-2023-102650/6-Kam vom 12.5.2023:**

Es wird die Änderung des Flächenwidmungsplans und die Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bei Erfüllung der in der Beilage genannten Forderungen zur Kenntnis genommen.

Beilagen zu diesem Schreiben waren eine Stellungnahme der ASFINAG Service GmbH, eine Stellungnahme der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik sowie eine Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft.

**a) Stellungnahme der ASFINAG Service GmbH vom 25.04.2023:**

Durch die zunehmende heranrückende Bebauung an das hochrangige Straßennetz, entstehen immer mehr Nutzungskonflikte. Die Problematik wird meistens erst später, bei der erforderlichen Zustimmung (§§ 21 bzw. 25 BStG) bei künftigen Genehmigungen von Bauten im Bereich der Autobahnen und Schnellstraßen ersichtlich.

Ziel sollte eine möglichst flächenschonende und sparsam durchgeführte Umwidmung sein, um aktiv auf die vorherrschende Verkehrssituation auch bei zukünftigen Planungsumsetzungen ausreichende Flächen vorzufinden bzw. den Bestand auch künftig absichern zu können.

Aufgrund der Verfolgung langfristiger Planungsziele und zur Wahrnehmung eines Mitsprache- und Mitgestaltungsrechtes wird um Festlegung einer Baufluchtlinie ersucht, die zumindest 10 Meter von der Bezugslinie gemäß § 21 BStG entfernt ist.

Diese soll innerhalb des 10 Meter Streifens die Möglichkeit einer zukünftigen Umsetzung von baulichen Maßnahmen (Notwendigkeit, bei Planungs- und Bauvorbereitungsarbeiten zur Sicherung der Durchführung von Ausbaumaßnahmen sonstiger Art) sowie zur Sicherung der Errichtung von Anlagen, die dem Betrieb der Bundesstraße funktional dienen, bieten.

Weiters soll dieser 10 Meter Streifen sicherstellen, dass es aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und dadurch oft stark räumlich begrenztem Planungsspielraum bei künftigen Ausbaumaßnahmen der ASFINAG zu keinen unerwarteten Erschwernissen oder Verteuerungen kommt.

Im Allgemeinen weisen wir darauf hin, dass gemäß § 21 Bundesstraßengesetz idgF bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie Einfriedungen und überhaupt Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 40 Meter beiderseits der Bundesautobahnen weder errichtet noch geändert werden dürfen. Auf Bundesschnellstraßen, Rampen von Anschlussstellen sowie Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen und Bundesschnellstraßen gilt dies für eine Entfernung von 25 Meter.

Die ASFINAG hat als Bundesstraßenverwaltung auf Antrag Ausnahmen zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen und des Straßenbildes, Verkehrsrücksichten sowie Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung oder erforderliche Maßnahmen nach §§ 7 und 7a BStG nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Zustimmung ist auch bei Bauführungen über oder unter Bundesautobahnen erforderlich.

Sollte es infolge der Umwidmung des/der gegenständlichen Grundstücke/s zu Arbeiten im Bauverbotsbereich kommen (siehe oben 1. Absatz, 40 bzw. 25 Meter Bereich – sowohl oberhalb als auch unterirdisch), so hat der Projektwerber eine Ausnahmegenehmigung (gemäß § 21 BStG) bzw. zusätzlich eine Zustimmung (gemäß § 25 BStG) bei Werbeanlagen bei der ASFINAG als der zuständigen Bundesstraßenverwaltung zu erwirken.

Innerhalb einer Zone von 15 m erwächst dem Grundeigentümer bzw. Bergbauberechtigten bei Verweigerung dieser Ausnahmegewilligung kein wie immer gearteter Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Die genannten Abstände bemessen sich – unterschiedlich je nach Anlagenverhältnissen der Bundesstraße – vom äußeren Rand des Straßengrabens, bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß, bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittsböschungskante, in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette.

Weiters wird auf die Möglichkeit allfälliger vom Betrieb der Bundesstraße verursachter Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Schmelzwasser, etc.) hingewiesen.

Für die Errichtung von Baulichkeiten aller Art ist, wie bereits oben angeführt, ein Mindestabstand von > 10 m (äußerste Bauwerkskante Brückenobjekt A7 gem. BStG §21 (4) unbedingt einzuhalten, in Analogie zum Bestand.

Außerdem weisen wir auf die Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU vom 4. Juli 2012) hin. Diese Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

Hinsichtlich des Nah- bzw. Entwicklungsbereiches der Bundesstraße wird im Zuge des gegenständlichen Verfahrens um schriftliche Bekanntgabe von geplanten Neuansiedlungen von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fallen, ersucht. Gleiches gilt bei Änderungen im Bereich solcher Betriebe, die eine Änderung des Verzeichnisses gefährlicher Stoffe zur Folge haben.

Erforderliche Schutzmaßnahmen, die der Abwehr von Gefahren oder Schäden dienen, die von gefährlichen Stoffen im mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit künftig geplanten Anlagen ausgehen, sind vom Betreiber der geplanten Anlage/n sicherzustellen.

Alle Stoffe, von denen eine Gefahr ausgehen kann (z.B. Gase, Chemikalien, Sprengstoff, usw.) sind so zu lagern, dass diese keine negativen Auswirkungen oder Gefährdungen auf die Verkehrsteilnehmer (oder die Bundesstraße an sich) haben können.

Für Baumaßnahmen im Schutzbereich der Autobahnen und Schnellstraßen ist zu beachten, dass es bedingt durch die Nähe zu den Emissionsachsen der Straßenanlage zu Überschreitungen der maßgebenden Grenzwerte von 50 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00) und 60 dB(A) im Tag-Abend-Nachtzeitraum kommen kann.

Der maßgebliche Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm ist der A-bewertete, energieäquivalente Dauerschallpegel LA, eq. Bei geplanten Bauvorhaben sind die gewählten Materialien, Aufbauten, Fenster udgl. auf die relevante Schallbelastung auszulegen.

Für den Neubau, Ausbau bzw. die Erweiterung von Wohngebäuden ist zu beachten, dass entsprechend den geltenden Richtlinien und Standards kein Anspruch auf zusätzliche straßenseitige oder objektseitige Lärmschutzmaßnahmen besteht.

#### **Dazu wird festgestellt:**

Die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung betrifft die Umwidmung von bereits als Bauland gewidmeten Flächen in eine andere Baulandwidmungskategorie. Die Grenzen des Baulandes zur als Bundesstraße A ersichtlich gemachten A7 werden dabei nicht verändert, sodass auch in Zukunft für Planungsumsetzungen ausreichende Flächen vorgefunden werden können.

Wieso in der Stellungnahme auf die Seveso III Richtlinie hingewiesen wird ist nicht nachvollziehbar. Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich weder in einem angemessenen Abstand eines Seveso III Betriebs bzw. ist hier auch keiner geplant.

Weitere Standardformulierungen betreffen nicht das Flächenwidmungsplanverfahren und können damit auch nicht berücksichtigt oder aufgenommen werden.

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

**b) Stellungnahme der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Gz. UBAT-2014-67493/150-FF/Kb vom 17.04.2023**

In der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung Nr.4.224 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen, parallel zur Autobahn A7, ein 110 kV Hochspannungskabel der Linz Netz GmbH dargestellt. Laut Stromleitungskataster ist dieses Hochspannungskabel jedoch nicht mehr vorhanden. Aus fachlicher Sicht ist vom Netzbetreiber (Linz Netz GmbH) eine Stellungnahme dahingehend einzuholen, ob dieses Kabel im gegenständlichen Planungsgebiet noch vorhanden ist bzw. dieses zwischenzeitlich umverlegt wurde. Sollte dieses Kabel nach wie vor noch vorhanden sein, so ist das vom Netzbetreiber vorgegebene Schutzbereichsausmaß im Flächenwidmungsplan noch zu ergänzen.

**Dazu wird festgestellt:**

Die im Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 noch ersichtlich gemachte 110 kV Hochspannungskabelleitung existiert im Stromleitungskataster tatsächlich nicht mehr. Eine Nachfrage bei der Linz Netz (Herrn Pühringer) hat bestätigt, dass im Abschnitt von der Donaulände bis zur Lederergasse die Leitung entfernt und dann umgelegt wurde

**Im Flächenwidmungsplan wird diese Ersichtlichmachung nun herausgenommen und somit der Stellungnahme gefolgt.**

**c) Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft Gz.WW-2014-193744/263-DI**

**Trinkwasservorsorge:**

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“. Bei Beachtung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Vorgaben bestehen keine Einwände gegen diese Umwidmung. Das Regionalprogramm ist im Plan enthalten.

**Schutzwasserwirtschaft (Gewässerbezirk Linz):**

Der Umwidmung wird zugestimmt. Die Planungsfläche befindet sich in keinem durch Hochwasser (HW 100) gefährdeten Bereich. Im Widmungsverfahren sind seitens der Gemeinde keine weiteren Schritte zu veranlassen.

In den nachfolgenden Verfahren sind seitens der Baubehörde folgende Punkte zu beachten:

## Widmungsanpassung

Bei der vorliegenden Widmung handelt es sich um eine Widmungsanpassung von einem Betriebsbaugelände in gemischtes Baugelände für eine widmungskonforme Nutzung der Liegenschaften.

Aus schutzwasserfachlicher Sicht gibt es daher betreffend der Oberflächenwässer keine fachlichen Anforderungen. Sollte jedoch ein Neubau, Zubau, oder ein Umbau eines Haupt- oder Nebengebäudes errichtet werden, so sind die unten angeführten Forderungen der Oberflächenentwässerung umzusetzen.

### Oberflächenentwässerung der Widmungsfläche:

Die Oberflächenwässer aus den zur Widmung vorgesehenen Grundstücken sind bei versickerungsfähigem Untergrund vorort-sofern grundwasserfachlich zulässig-in den Untergrund zu versickern. Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind die Oberflächenwässer rückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Retention nach dem DWA- Regelwerk „DWA-A117“ zumindest für ein 30-jährliches Bemessungsregenereignis (T30) und gedrosselte Ableitung entsprechend des natürlichen Grünlandabflusses mit einer 2-stufigen Drossel (T1/D15 und T5/D15) Die geordnete Oberflächenentwässerung muss bei (Teil) –Bebauung wirksam sein.

### Dazu wird festgestellt:

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb des Regionalprogrammes „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“. Das Regionalprogramm ist im gegenständlichen Plan beim Inhalt angeführt. Die zur Oberflächenentwässerung genannten Anforderungen können nicht im Flächenwidmungsplan berücksichtigt werden (eventuell im Bebauungsplan bzw. Bauverfahren).

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

## 5.2.

### Stellungnahme der Linz Netz GmbH vom 22.03.2023:

Die Linz Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Planungsgebiet 10 kV Kabeltrassen sowie eine 10 kV Trafostation (im beiliegenden Plan dargestellt) der Linz Netz GmbH befinden. Es wird ersucht die Trassen inklusive eines Schutzbereichs von 1 m links und rechts der Trassen in den Flächenwidmungsplan einzutragen.

### Dazu wird festgestellt:

Im Flächenwidmungsplan werden aus plangrafischen Gründen verkabelte Stromleitungen und Trafostationen von 30 kV abwärts nicht ersichtlich gemacht. Außerdem befindet sich die Kabeltrasse und auch der Trafo nicht innerhalb des Planungsgebietes der Flächenwidmungsplanänderung.

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

### 5.3.

#### **Einwendung von Rudolf und Andrea Weyermüller, Regina Karl und Christine Läßle vom 21.4.2023:**

Rudolf und Andrea Weyermüller, Regina Karl und Christine Läßle sind als Eigentümer\*innen des Grundstücks Nr. 1174/23 KG Lustenau und Miteigentümer\*innen des Grundstücks Nr. 1172/18 KG Lustenau von der Flächenwidmungsplan- und der Bebauungsplanänderung betroffen.

Bei Realisierung der beabsichtigten Planungen würden sich folgende Beeinträchtigungen ergeben:

- Massive Wertminderung des Grundstückes
- Verlust der Privatsphäre
- Einbußen von Sonnenlicht durch die neuen Bauhöhen für Mensch, Natur und Technik (Photovoltaik, Solaranlagen, ..)
- Durch Wegfallen der Ost/West- Verbindung Am 25er Turm ist der Weg zwischen den Grundstücken um rund ein Zehnfaches länger, der Weg zum nächsten Nahversorger würde sich mit einem Kfz versechsfachen
- Überhitzung durch die reflektierende Fassade
- Gefährdung der Gesundheit durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Die Gallanderstraße mit ihren Engstellen ist als Hauptzufahrt bzw. als einzige Zufahrt für große Einsatzfahrzeuge nicht geeignet (Feuerwehr)
- Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- durch überlastete Parkmöglichkeit ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben
- Belastung durch Lichtsmog
- Vermehrte Feinstaubübertretungen durch zusätzliche Fahrzeuge
- Präventive Luftreinigung ist nicht gegeben durch Wegfallen von Grünfläche
- Erhöhtes Risiko für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen durch vorliegenden Straßengegebenheiten (Straßenbreiten)
- massive Einbußen der Lebensqualität durch nicht ortsüblichen Großbauten
- zusätzliche Lärmbelästigung durch Gebäudetechnik
- erhöhter Elektrosmog durch Funktechnik wie zum Beispiel W-Lan
- fehlende Infrastruktur

Die beabsichtigte Erlassung des Bebauungsplanes O 106 stellt einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht gemäß Art. 5 StGG, Art. 1.1.ZPEMRK dar.

Die beabsichtigten Planungen dienen nur der besseren Verwertbarkeit der Liegenschaft 1172/4 1172/16 sowie 1172/8 und sind zum Nachteil der Einwender\*innen.

Dazu wird auch auf die Entscheidung des VfGH vom 2.12.1995, V 146/94 verwiesen, die besagt, dass auch Änderungen des Bebauungsplanes vor einer Bauführung, um einem/einer

Grundeigentümer\*in eine bessere Grundstücksnutzung für die Bebauung (zum Nachteil der Nachbar\*innen) zu ermöglichen, ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz und damit verfassungswidrig ist. Vor 4 Jahren wurde bereits die Bauflucht und die Geschoßhöhe verändert. Warum schon wieder eine Änderung vorgesehen ist, bestätigt wohl die oben genannte Aussage. Weiters war bei der letzten Umwidmung eine Geschoßhöhe von 4 Geschoßen und Dachausbau schlussendlich auch für die Behörde zu hoch und änderte diese auf „ohne“ Dachausbau. Warum rund 4 Jahre später 7 Stockwerke kein Problem mehr darstellen, entzieht dem Verständnis der Einwender\*innen. Außer aus den oben genannten Beweggründen.

Gemäß § 36 Abs. 2 Oö. ROG können Bebauungspläne nur geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafürsprechen und Interessen Dritter nicht verletzt werden. Im gegenständlichen Fall ist es für die Einwender\*innen nicht nachvollziehbar, woraus sich die öffentlichen Interessen begründen lassen. Dass Interessen Dritter – und somit auch die Interessen der Einwender\*innen – verletzt werden – ergibt sich aus den obigen Ausführungen.

Weiters ist gemäß § 36 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, bei Änderungen der Bebauungspläne möglichst Rücksicht zu nehmen. Dies liegt im gegenständlichen Fall eben nicht vor.

Gemäß § 31 Abs. 2 Oö. ROG ist bei der Erlassung der Bebauungspläne die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Im gegenständlichen Planungsfall wurden diese gesetzlichen Vorgaben nicht beachtet. Die Abänderung des Bebauungsplan O 106 stimmt mit dem örtlichen Entwicklungskonzept Linz in folgenden Punkten nicht überein:

Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 Verkehrskonzept

3.1.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV) Fließender Verkehr Nr. 3 „Hoher Anteil an Durchzugsverkehr in Wohngebieten und Kernbereichen“; „Verteilung des Verkehrs auf große Flächen“

Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 Baulandkonzept

6.1. LUFT Nr. 3 Emissionen des Verkehrs/ „In kritischen Gebieten Senkung der Verkehrsströme“

6.3. LÄRM Nr. 1 Verkehrslärm/ Maßnahmen im Verkehrsbereich – „Konzentration des Verkehrs auf Hauptstrecken keine flächige Verteilung des Verkehrsaufkommens - Berücksichtigung der Außenlärmbelastung bei der Planung von Gebäuden (Grundrisslösungen) und Erhaltung bestehender Ruhezeiten“

8.1. GESAMTES STADTGEBIET Nr. 7 Unmittelbare Nähe oder Durchmischung von Wohnnutzungen und Betriebsnutzungen führt zu Konflikten (Schadstoffe, Verkehrsbelastung, Lärm etc.).

Nr. 10 „Es ist darauf zu achten, dass es durch die Nutzungsmischung zu keiner Verschlechterung der Umweltqualität (Lärm, Luft, Besonnung) für die Bewohner\*innen kommt.“

3.1. Stadtklima MG2 Anhebung der Bepflanzungsqualität „Verringerung des Anteils an versiegelten Oberflächen“ Bei unbebauten Flächen Vergrößerung der Grünflächenanteile „  
„In Bebauungsplänen Minimierung der Versiegelungsgrade und Beschränkung, sowohl der Verbauungsdichte als auch des Bebauungsgrades“

Aus den oben angeführten Gründen sprechen sich die Einwender\*innen daher gegen die beabsichtigte Erlassung des Bebauungsplanes O 106 aus.

**Dazu wird festgestellt:**

Die angeführten Punkte sind nicht Inhalt des Flächenwidmungsplans (allenfalls des Bebauungsplans).

In der gegenständlichen. Änderung wird nördlich der Straße Am Fünfundzwanziger Turm eine Fläche von Bauland / Betriebsbaugebiet in Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet umgewidmet. Das heißt in eine Widmungskategorie, in der die Störungen durch die Betriebe für die Umgebung wesentlich geringer sind. Südlich davon wird mit der Umwidmung eines Teiles des gemischten Baugebietes in eingeschränktes gemischtes Baugebiet die durch die Autobahn stark belastete Wohnnutzung zwischen Petzoldstraße und Ehrensteinweg zurückgenommen. Der Typ der betrieblichen Nutzung ändert sich dadurch nicht. Die Grundstücke der Einwender\*innen sind von dieser Widmungsänderung nicht betroffen.

**Die Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden, da es aufgrund der Widmungsänderungen im Bauland zu keinen Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen kommt.**

**5.4.**

**Einwendung von DI Christine und Dirk Butterling, Ingeborg und Gerhard Heidelberger, Ing. Franz und Annemarie Hofer, Johann Jaksch, Karoline und Doris Reichl und Alois Andorfer vom 9.5.2023:**

Als Eigentümer\*innen bzw. Mieter\*innen der Liegenschaften Nr. 1226/21, 1226/22, 1226/25, 1187/3, 1175/145, 1175/3 und 1175/187 haben die Einwender\*innen ein berechtigtes Interesse und erheben folgende Einwendungen gegen die geplante Bebauungsplanänderung 06-013-01-02 (KG Lustenau, Lindemayrstraße-Petzoldstraße):

**1. Bebauungsplandichte und Mobilität**

Im neuen Bebauungsplan 06-013-01-02 ist eine Bebauungsdichte von 3,5 vorgegeben. Diese extrem hohe Bebauungsdichte ist in keiner Weise nachvollziehbar, da im unmittelbar angrenzenden Betriebs- und Wohngebiet eine sehr geringe Bebauungsdichte vorherrscht und diese angestrebte Dichte auch keinen bisherigen stadtplanerischen Zielsetzungen entspricht. Die Änderung des Bebauungsplans ist sachlich nicht begründet und einseitig auf die Interessen des Investors ausgerichtet und daher gleichheitswidrig. In der VfGH-Rechtsprechung (12.171/1989 ist

festgehalten, dass Änderungen des Bebauungsplans nicht gegen das Gleichheitsgebot verstoßen dürfen. Auch die städteigene „Städtebauliche Kommission“ hat in zwei Studien aus den Jahren 2019 „Hafenstraße/XXX-Lutz“ und 2020 „Schlachthof Linz“ an der Petzoldstraße und rund um die Autobahn nur niedrige Verbauungen vorgesehen. Dieser Widerspruch zu den städteigenen Ergebnissen deutet klar auf eine willkürliche, anlassbezogene Bebauungsplanänderung hin.

Die Einwender\*innen lehnen die geplante Bebauungsdichte von 3,5 auch insofern strikt ab, da im Bebauungsplan keine straßenbaulichen Maßnahmen (z.B. Durchfahrtssperre Lindemayrstraße Richtung nordöstliches Wohngebiet, sowie eine Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Gallanderstraße und ampelgeregelter Kreuzung Hafenstraße/Petzoldstraße wie im Bericht der Städtebaulichen Kommission zur „Petzoldstraße“ empfohlen) festgeschrieben sind. In diesem Gebiet besteht zu Stoßzeiten bereits jetzt ein extrem hohes Verkehrsaufkommen. Die geplante extreme Verdichtung des Standorts in Kombination mit einem fehlenden leistungsfähigen öffentlichen Verkehr für Pendler\*innen wird zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen führen

Darauf haben die Einwender\*innen von Anfang an hingewiesen. Die Reduktion der Gebäudehöhen ändert daran leider nichts. Lösungen wurden bisher keine geliefert. Konkrete Lösungen und Verbesserungsmaßnahmen, sowie ein glaubwürdiges und nachvollziehbares Mobilitätskonzept des Konzerns bzw. für das ganze Viertel von Seiten der Stadt wären aber Voraussetzung für eine Bebauungsplanänderung. Das von der Stadt Linz versprochene Verkehrskonzept für das Linzer Hafenviertel ist Voraussetzung für jede weitere Entwicklung in diesem Gebiet, wird aber erst frühestens im Herbst 2023, also nach der Bebauungsplanänderung, vorliegen.

## 2. Vorplatz beim Haupteingang Dynatrace-Gebäude

Beim Haupteingang des neu geplanten Dynatrace-Gebäudes (im südlichen Bereich) ist ein teilbe-grünter Vorplatz mit Bäumen vorgesehen, der ausschließlich von Dynatrace-Mitarbeiter\*innen und Kund\*innen genutzt werden kann. Dies steht in völligem Widerspruch zu den Erkenntnissen der städtebaulichen Kommission zur „Petzoldstraße“ und ist daher strikt abzulehnen. Im Bericht wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine größere Bebauungsdichte auch mehr öffentlichen Freiraum braucht. Dieser Forderung kann nachgekommen werden, indem der Öffentlichkeit der Platz vor dem neuen Dynatrace-Gebäude durchgehend (24 Stunden am Tag sowie auch am Wochenende) zugänglich gemacht wird („Petzoldplatz“) und die Linzer Stadtplanung klare Vorgaben für eine qualitativ hochwertige Platzgestaltung mit entsprechender Aufenthaltsqualität (für verschiedene Altersgruppen) an die Investoren vorgibt. In den aktuellen Planungen ist ein Mehrwert für die Öffentlichkeit nicht zu erkennen. Daher lehnen die Einwender\*innen auch aus diesem Grund die Bebauungsplanänderung ab.

## 3. Schallreflexionen

Durch den Bau des neuen gläsernen Dynatrace-Gebäudes sowie der Parkgarage werden sich die

Schallreflexionen von der Autobahn A7 Richtung östliches Wohngebiet deutlich erhöhen und damit wird eine wesentliche Verminderung der Lebensqualität der Bewohner\*innen einhergehen. Daher müssen seitens der Stadt Linz konkrete bautechnische Vorgaben erlassen werden, die zu einer Verringerung der Schallreflexion führen werden. Da im Bebauungsplan keine bautechnischen Vorgaben hinsichtlich der Vermeidung von Schallreflexionen angeführt werden, lehnen die Einwender\*innen die Bebauungsplanänderung ab.

#### 4. Stadtklima

Durch den zukünftigen Dynatrace-Neubau (und den bestehenden Neubau) wird das Stadtklima weiter belastet. Der Stadtteil leidet schon jetzt sehr unter dem vielen Verkehr, der Versiegelung und der damit einhergehenden Hitze. Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung kommt es zu einer Versiegelung des bereits stark belasteten Stadtteils und steht damit im Widerspruch zur Klimaaanalyse der Stadt Linz (2020) und ihren Erkenntnissen. Die in der Bebauungsplanänderung festgeschriebenen Maßnahmen bzgl. Begrünung sind nicht ausreichend, um das stark belastete Gebiet vor Überhitzung zu schützen. Auch aus diesem Grund lehnen die Einwender\*innen die Bebauungsplanänderung ab.

#### **Dazu wird festgestellt:**

In den Einwänden gibt es keinen Bezug auf die Umwidmung bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplans sodass hier keine Behandlung erforderlich ist.

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

#### 5.5.

##### **Einwendung von Hermine, Christoph und Mag.<sup>a</sup> Barbara Peterseil und Mag.<sup>a</sup> Edith Oberreiter, alle vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Dr. Blum vom 15.5.2023:**

Als Eigentümerin bzw. Bewohner\*innen der Liegenschaft Nr. 1172/17 Petzoldstr. 19 haben die Einwender\*innen ein berechtigtes Interesse an der Erhebung von Einwendungen gegen die geplante Bebauungsplanänderung 06-013-01-02 (Katastralgemeinde Lustenau, Lindemayrstraße – Petzoldstraße), die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4 (Änderungspläne Nr. 224) sowie des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Linz Nr. 2, „Lindemayrstraße“ sowie der Auflassung der Gemeindestraße „Am Fünfundzwanziger Turm“. Sie erheben im Einzelnen folgende Einwendungen:

Die geplanten Änderungen dienen ausschließlich den Interessen der Fa. Dynatrace an der Umsetzung ihres konkreten Erweiterungsprojektes, nicht aber übergeordneten raumordnungsrechtlichen Zielsetzungen und Grundsätzen des Raumordnungsrechts. Eine solche „Anlassfallwidmung“ wurde schon des Öfteren vom Verfassungsgerichtshof als gleichheitswidrig angesehen und wegen Verstoßes gegen Art. 7 B-VG als gesetz- bzw. verfassungswidrig aufgehoben. Dies insbesondere dann, wenn die Planänderung einzig und allein den Interessen

eines Liegenschaftseigentümers dient, berechnete Schutzinteressen Dritter, insbesondere der Eigentümer\*innen der benachbarten Liegenschaften unberücksichtigt bleiben bzw. Widersprüche zu den Planungszielen der Gemeinde zu erkennen sind. Diese Kriterien sind hier erfüllt. Die Einwen-der\*innen wenden daher ausdrücklich ein, dass eine Realisierung der geplanten Änderungen gleichheitswidrig wäre und damit der (späteren) Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof unterliegen würde.

### 1. Bebauungsplandichte

Im neuen Teilbebauungsplan 06-013-01-02 ist eine Bebauungsdichte (GFZ) von 3,5 und größtenteils Geschosshöhe von 7 Stockwerken vorgegeben. Diese extrem hohe Bebauungsdichte für dieses kleine Areal ist in keiner Weise nachvollziehbar, da im unmittelbar angrenzenden Betriebs- und Wohngebiet eine sehr geringe Bebauungsdichte vorherrscht (GFZ bei ca. 0,5) und diese angestrebte Dichte auch keinen bisherigen stadtplanerischen Zielsetzungen entspricht. Der abrupte Übergang von einem riesigen 7-geschossigen Bürokomplex zur angrenzenden kleinteiligen Siedlung mit Einfamilienhäusern ist eine architektonische Zumutung und beraubt die Anrainer jeglicher Privatsphäre. Bereits im Februar 2020 wurde durch eine Bebauungsplanänderung die Bauflucht und die Geschosshöhe anlässlich eines geplanten Projekts der MIC verändert. Bei dieser Umwidmung war eine Geschosshöhe von 4 Geschossen plus Dachausbau schlussendlich auch für die Behörde zu hoch und änderte diese auf „ohne Dachausbau“. Warum dann gut 3 Jahre später 7 Stockwerke kein Problem mehr darstellen, ist absolut nicht verständlich und durch keine Argumente begründbar. Auch die stadteigene „Städtebauliche Kommission“ hat in zwei Studien aus den Jahren 2019 und 2020 an der Petzoldstraße und rund um die Autobahn nur niedrige Verbauungen vorgesehen. Der Widerspruch zu diesen stadteigenen Ergebnissen deutet klar auf eine willkürliche, anlassbezogene Bebauungsplanänderung und Widmungsänderung hin. In Reaktion auf die Wünsche des Bauwerbers (Neuson REAL / Dynatrace) und die aufkommenden Widerstände gegen das völlig überdimensionierte Bauprojekt wurde die eingeleitete Städtebauliche Kommission wieder befasst und kommt gerade mal 2 Jahre später im Februar 2022 zu einem anderen Ergebnis, mit dem die angestrebte, vom Investor gewünschte Bebauungsplanänderung unterstützt wird. Und auch einige in dieser Studie formulierten Forderungen und Bedingungen werden nicht berücksichtigt. Im Bericht der Städtebaulichen Kommission wird sogar folgendes geschrieben: *Als „fremde Intarsie“ westlich der Autobahn zeigt sich der ins Gewerbegebiet eingelagerte, südlich an Dynatrace angrenzende Einfamilienhausstreifen zwischen Petzoldstraße und Autobahn. Sollte nicht vielmehr ein neues Bauprojekt in Harmonie und Abstimmung mit bereits vorhanden Stadtteilen geplant werden und nicht, wie in diesem Fall, ein Riesenprojekt auf viel zu kleinen Baugründen zwischen kleine Gassen reingequetscht werden. Das Siedlungsgebiet östlich und westlich der Autobahn besteht schon seit den 1940er Jahren und länger und wurde durch den Autobahnbau durchschnitten. Als „fremde*

Intarsie“ könnte man höchstens das jetzige bestehende Dynatrace-Gebäude bezeichnen. Die Einwender\*innen verwehren sich ausdrücklich gegen eine so dichte und so hohe Bebauung.

## 2. Anlassgesetzgebung, Gleichheitsgrundsatz, Raumordnungsgesetz

Die hohe Dichte und der maßgeschneiderte Bebauungsplan weisen alle Merkmale einer verfassungswidrigen Anlasswidmung auf. Die beabsichtigten Widmungsänderungen dienen offenbar nur der besseren Verwertbarkeit der Liegenschaften 1172/4, 1172/16 und 1174/62 und zum Nachteil der angrenzenden Nachbar\*innen und Anrainer\*innen. Auch ein Widerspruch zum Gleichheitsgesetz (Art 7 B-VG) ist daher gegeben. Die vorliegende, vollinhaltlich und einseitig den Interessen des Investors Rechnung tragende Widmung ist durch keine sachlichen Erwägungen begründet und damit gleichheitswidrig. In der ständigen Rechtsprechung des VfGH (vgl VfSlg 12.171/1989) ist anerkannt, dass auch die Erlassung bzw. Änderung von Bebauungsplänen am Willkürverbot des Gleichheitssatzes zu messen ist. Dazu wird unter anderem auf die Entscheidung des VfGH vom 2.12.1995, V 146/94 verwiesen, die besagt, dass auch Änderungen des Bebauungsplanes vor einer Bauführung, um einem/einer Grundeigentümer\*in eine bessere Grundstücksnutzung für die Bebauung (zum Nachteil der Nachbar\*innen) zu ermöglichen, ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz und damit verfassungswidrig ist. Gemäß § 36 Abs. 2 OÖ Raumordnungsgesetz können Bebauungspläne nur geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafürsprechen und Interessen Dritter nicht verletzt werden. Im betreffenden Fall handelt es sich um einen privaten Großinvestor und eine private Software-Firma (Neuson REAL / Dynatrace), also um keine öffentlichen Interessen. Es werden aber jedenfalls die Interessen Dritter - also die Interessen der Einwender\*innen – in vielen hier ausgeführten Punkten wesentlich verletzt.

Weiter ist gemäß § 36 Abs. 5 OÖ ROG auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, bei Änderungen der Bebauungspläne möglichst Rücksicht zu nehmen. Dies liegt im gegenständlichen Fall ebenfalls nicht vor. Gemäß § 31 Abs. 2 OÖ ROG ist bei der Erlassung der Bebauungspläne die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Im gegenständlichen Planungsfall wurden diese gesetzlichen Vorgaben ebenfalls nicht beachtet. Weiter gibt es wesentliche Widersprüche zum Örtlichen Entwicklungskonzept ÖEK in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr, Emissionen des Verkehrs, Verkehrslärm, Stadtklima u.a. „Es ist darauf zu achten, dass es durch die Nutzungsmischung zu keiner Verschlechterung der Umweltqualität (Lärm, Luft, Besonnung) für die Bewohner\*innen kommt.“ Auch das ist in diesem Fall nicht gewährleistet.

## 3. Mobilität und Verkehr

Im Gebiet besteht zu Stoßzeiten bereits jetzt ein extrem hohes Verkehrsaufkommen. Die geplante, extreme Verdichtung des Standortes in Kombination mit einem fehlenden leistungsfähigen

Öffentlichen Verkehr für Pendler\*innen wird zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen führen. Darauf haben die Einwender\*innen von Anfang an hingewiesen. Die Reduktion der Gebäudehöhen ändert daran leider nichts. Lösungen wurden bisher keine angeboten oder bereitgestellt. Konkrete Lösungen und Verbesserungsmaßnahmen, sowie ein glaubwürdiges und nachvollziehbares betriebliches Mobilitätskonzept des Konzerns bzw. für das ganze Viertel von Seiten der Stadt wären aber Voraussetzung für eine Bebauungsplanänderung. Ein Mobilitätskonzept für das Stadtviertel wurde mehrfach versprochen und bis heute nicht präsentiert. Dies ist aber Voraussetzung für jede weitere Entwicklung im Gebiet. Die Einwender\*innen lehnen die geplante Bebauungsdichte (GFZ) von 3,5 daher auch strikt ab, da im Bebauungsplan keine straßenbaulichen Maßnahmen (z.B. Durchfahrtsperre Petzoldstraße und ampelgeregelter Kreuzung Hafenstraße / Petzoldstraße wie in der Städtebaulichen Studie empfohlen) vorgesehen sind. Es ist zu erwarten, dass ein großer Teil der Benutzer der Hochgarage in der Lindemayrstraße über die Petzoldstraße nach Süden ausfahren. Es sollte also die Petzoldstraße (wie von Stadtrat Markus Hein bei der provisorischen Öffnung für die ASFINAG-Baustelle versprochen) wieder geschlossen werden, um den Durchzugs- und Schleichverkehr zu unterbinden. In den wenigen Jahren seit der Öffnung ist der Verkehr in der Petzoldstraße deutlich angestiegen, insbesondere auch von LKWs und Lieferwagen. Eine weitere signifikante Steigerung des Verkehrs in der Petzoldstraße, eine „Durchzugsstraße Petzoldstraße“ ist nicht zumutbar, da die Einwender\*innen schon jetzt durch die Autobahn stark durch Lärm und Emissionen belastet sind. Eine Riesenfirma mit 1700 Mitarbeitern, kleine Gassen, bereits jetzt täglich Superstau auf der Hafenstraße, dazu kommt dann noch der XXX Lutz, der Verkehrskollaps ist vorprogrammiert. Die Einwender\*innen fordern daher die Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzepts und das Abwarten der Verkehrsstudie Linz OST. Ferner fordern sie, dass auf dem geplanten Geh- und Radweg keinesfalls motorisierte Fahrzeuge fahren dürfen und aufgrund der Gefahrenstelle bei der Einmündung in die Petzoldstraße Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind (z.B. Stoppschild für Radfahrer am Geh- und Radweg)

#### 4. Auflassung der Straße Am 25er Turm

Die Einwender\*innen sehen keine Notwendigkeit der Auflassung der Verkehrsfläche Am 25er Turm einseitig zugunsten der Firmen Neuson REAL / Dynatrace. Als Grundlage diene offenbar eine Verkehrszählung vom 13.07.2022 (jeweils 1 Stunde am Morgen und am Nachmittag). Es handelte sich um einen besonders heißen Ferientag mit so wenig Verkehr wie selten im Jahr. Von dieser einzigen Verkehrszählung eine Hochrechnung anzustellen, halten die Einwender\*innen für nicht seriös und fordern daher eine Verkehrszählung ganztägig an ganz normalen und durchschnittlichen Tagen während des Arbeitsjahres. Es mag zwar für die Fa. Dynatrace bequem sein, wenn alte und neue Bauteile im Erdgeschoss verbunden sind, zwingend notwendig ist das allerdings nicht. Eine Überbauung könnte sehr wohl auch ohne direkte Bebauung und Auflassung der Straße Am 25er

Turm erfolgen, nämlich indem sie mindestens 4m hoch bzw. erst über den ersten beiden Geschossen erfolgt, wie dies zum Beispiel beim Bruckner Büro Center, Fa. Fabasoft in der Fabrikstraße der Fall ist.

Damit wäre sowohl eine ausreichende Zufahrt als auch Feuerwehrezufahrt für den Ehrensteinweg gegeben, der aufgrund der Engstelle in der Gallanderstraße und der mangelnden Durchfahrtshöhe unter der Autobahn im Notfall nicht erreichbar wäre. Die Straße Am 25er Turm verbindet die Petzoldstraße mit der Gallanderstraße und damit mit der Hafenstraße und dem Areal des Winterhafens, Wege, die von den Einwender\*innen seit Jahrzehnten benutzt werden.

Da von der Petzoldstraße in die Hafenstraße nur rechts in die 1. Spur eingebogen werden kann, ist eine Ausfahrt nach links stadteinwärts oder auf die Autobahn nach Süden nur über die Gallanderstraße möglich. Die Einwender\*innen wollen sich nicht vertrösten lassen auf eine Kreuzung in ferner Zukunft. Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Oö. Straßengesetz für die Zulässigkeit einer öffentlichen Straße („...wenn die öffentliche Straße wegen mangelnder Verkehrsbedeutung für den Gemeingebrauch entbehrlich geworden ist...“) sind im gegenständlichen Fall nicht erfüllt. Die Auflassung der öffentlichen Straße „Am 25er Turm“ wäre daher gesetzwidrig. Die Einwender\*innen verwehren sich ausdrücklich gegen die Auflassung der Verkehrsfläche „Am 25er Turm“.

#### 5. Vorplatz beim Dynatrace-Gebäude

Der größere Teil der aufzulassenden Straße dient allerdings gar nicht der Bebauung, sondern dafür, dass die Fa. Dynatrace ein hübsches Vorgärtchen bekommt. Beim Haupteingang des neu geplanten Dynatrace-Gebäudes (im südwestlichen Bereich) ist ein teilbegrünter Vorplatz mit Bäumen vorgesehen, der vor allem von Dynatrace-Mitarbeiter\*innen und Kund\*innen genutzt werden kann. Wie eine qualitativ hochwertige Platzgestaltung mit entsprechender Aufenthaltsqualität aussehen soll und ob dieser Platz der Öffentlichkeit zugänglich sein wird, ist noch völlig unklar. Im Bericht der Städtebaulichen Kommission wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine größere Bebauungsdichte auch mehr öffentlichen Freiraum braucht.

Der Bebauungsplan gibt einen Mindestanteil an Grünflächen und an Bäumen mit einem Kronendurchmesser von 8m im ausgewachsenen Zustand vor. Dieser kann aufgrund der hohen Bebauungsdichte wohl kaum erreicht werden und müsste der Platz wohl gänzlich mit großen Bäumen bepflanzt werden.

#### 6. Schallreflexionen

Die Lärmbelastung durch die Autobahn A7 ist bereits jetzt sowohl am Tag als auch in der Nacht sehr hoch. Die Lärmsituation hat sich durch die Verbreiterung der Autobahn und die orangenen Plexiglas-Lärmschutzwände, die nur einen mangelhaften Lärmschutz bieten, weiter verschlechtert. Durch den Bau des neuen Dynatrace-Gebäudes mit einer gläsernen Außenfassade sowie der Parkgarage werden sich die Schallreflexionen von der Autobahn A7 in Richtung der Wohngebiete deutlich

erhöhen und damit wird eine wesentliche Verminderung der Lebensqualität der Bewohner\*innen einhergehen. Daher lehnen die Einwender\*innen eine solche großflächige Bebauung strikt ab. Da die Südseite des Gebäudes zum Grundstück der Einwender\*innen gerichtet ist, würde dies auch im Sommer zu Reflexionen und zusätzlicher Überhitzung führen.

Sollten sich Garagenein- und –ausfahrten in der Nähe der Wohnhäuser befinden, so sollte das Befahren nur von Mitarbeiter\*innen und auch nur werktags zu Geschäftszeiten gestattet sein, um weitere Lärmbelästigungen zu Ruhezeiten für die Nachbar\*innen zu vermeiden. Die Schrankenanlage sollte außerhalb der Bürozeiten deaktiviert und die Garage verschlossen sein.:

Die Einwender\*innen lehnen die geplanten Bebauungsplanänderung auch in Hinblick auf die Verschlechterung der Lärmbelastung ab.

Sie fordern keine Be- und Entlüftungen (z.B. Küche, Garage) in Richtung der angrenzenden Wohnbauten (Petzoldstr. 19, Ehrensteinweg 6), um Lärm-, Geruchs- und Emissionsbelastung zu vermeiden, sowie jegliche Lärmquellen in Richtung der Anrainer\*innen (z.B. Klimaanlage, Luftwärmepumpen, Zu- und Anlieferung) zu unterlassen. Sie fordern Garagenein- und –ausfahrten nur von Mitarbeiter\*innen und auch nur werktags zu Geschäftszeiten.

#### 7. Beschattung und Funk

Da das geplante Gebäude leicht nordwestlich gelegen ist, kommt es sehr wohl auch zu einer Schattenwirkung. Diese Einbußen von Sonnenlicht durch die neuen Bauhöhen haben Auswirkungen auf die Bewohner\*innen als auch auf die Natur sowie Einschränkungen für Technik wie Fotovoltaik und Solaranlagen. Zu befürchten sind auch Abschirmungseffekte beim Empfang von Mobilfunk, massiver Elektro-Smog aufgrund von drahtloser Kommunikation innerhalb des geplanten Bürogebäudes und Interferenzen in der aktuell privat genutzten WLAN-Verbindungen aufgrund von leistungsstarken Business WLAN Komponenten (z.B. Cisco).

#### 8. Lichtverschmutzung

In der vergangenen Zeit seit Eröffnung des jetzigen Dynatrace-Gebäudes mussten die Einwender\*innen leider feststellen, dass das Firmengebäude abends sehr lange auf der gesamten Fläche beleuchtet war, selbst spät in der Nacht noch immer die Stiegenhäuser und äußerst grell die große Leuchtreklame des Firmenlogos. Dies war bereits aus einiger Entfernung zwischen dem bestehenden Dynatrace-Gebäude und dem Einfamilienhaus Petzoldstr. 19 störend. Es muss sichergestellt bzw. baulich verhindert werden, dass die privaten Anrainer\*innen durch die Beleuchtung nachts gestört werden.

#### 9. Stadtklima

Der zukünftige Neubau (und der bestehende Neubau) von Dynatrace wird keinen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten. Dieses Projekt wird den Stadtteil, der jetzt schon unter sehr viel Verkehr, Versiegelung und Hitze leidet, sogar belasten.

Die Erkenntnisse der Klimaaanalyse 2020 der Stadt Linz finden offenbar keinen Eingang in die Planungen. Wie aus der Klimaaanalyse-Karte für das Stadtviertel gut zu entnehmen ist, stellen gerade die versiegelten Gewerbeflächen stark überhitzte Flächen dar, während die Siedlungsgebiete mit Gärten zumindest nur moderat überwärmt sind. Nun gerade in diesem Gebiet weitere Gewerbeflächen mit Großbauten zuzulassen, würde die stadtklimatische Situation weiter verschlechtern.

Außerdem stehen die geplanten Großbauten auch in der Verlängerung der Kaltluft-Einzugsschneise aus dem Haselgraben und würden diesen Luftestrom weiter abschwächen. Das geplante Projekt stellt in seiner Beschaffenheit eine neue Hitzeinsel dar. Ein kleinklimatisches oder stadtklimatisches Gutachten wurde nicht erstellt. Die fahrlässigen, ähnlichen Mängel an klimaschonenden Maßnahmen in Linz wurden auch in Rechnungshofberichten im Jahr 2021 bestätigt. Denn auch die Stadt Linz unterliegt dem Klimaschutzgesetz im Verfassungsrang. Dazu hat der ORF im Juli 2021 berichtet: „Der Rechnungshof mahnt Klimaschutzmaßnahmen für den Raum Linz ein: Linz habe erst viel später als etwa Wien und Graz begonnen, sich mit dem Thema zu befassen. Das bestehende Maßnahmenprogramm sei viel zu allgemein gehalten, dabei sei Linz jene Landeshauptstadt, die den geringsten Grünflächenanteil am Siedlungsraum (36 Prozent) aufweise.“ Das Projekt schafft eine neue Hitzeinsel, die das Wohlbefinden der Nachbarschaft beeinträchtigen wird. Das steht im Widerspruch zum Bericht zur „Anpassung an den Klimawandel in der Stadt Linz“. Die geplante Bebauungsplan-Änderung und das Bauprojekt inklusive Garage und praktisch vollständiger Versiegelung in einem bereits stark belasteten Stadtteil stehen im kompletten Widerspruch zur Stadtklimaaanalyse und ihren Erkenntnissen. In der Rechtsprechung des VfGH ist anerkannt, dass die Änderung eines Bebauungsplanes wegen fehlender ausreichender Grundlagenforschung als gesetzwidrig aufzuheben ist (vgl. VfGH vom 18.06.2003, V 4/03). Diese Voraussetzungen treffen auf die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vollinhaltlich zu, insbesondere weil die Lage des Objekts sich in einer kritischen Zone gemäß Bericht zur Klimaaanalyse 2020 der Stadt Linz befindet. Da der Magistrat der Stadt Linz offensichtlich fachlich nicht in der Lage ist, die kritischen Regionen im Linzer Stadtgebiet gemäß dem städtischen Bericht zur Klimaaanalyse 2020 zu verorten und die erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen gesetzeskonform dazu einzuleiten bzw. diese Erkenntnisse in die aktuelle Bebauungsplanung und Flächenwidmung in aller Konsequenz zu integrieren, lehnen die Einwender\*innen diese Bebauungsplan-Änderung ab. Sie lehnen die geplante Bebauungsplanänderung auch wegen der Verschlechterung des Stadtklimas und weiterer Überhitzung für diesen Stadtteil ab. Sie fordern daher unbedingt ein stadtklimatisches Gutachten.

#### 10. Bodenversiegelung, Grünanteil und Grundwasser

Auch gewachsener Boden wird nicht geschützt. Das verpflichtende Minimum bzw. die Erkenntnis, bei Neubauten auch für die Pflanzung von Bäumen auf gewachsenen Boden oder Erdkoffer zu setzen, wird ignoriert. Übergeordnete Planungsgrundsätze wurden ignoriert. Bei den Grundstücken

1172/16, 1172/4 und 1174/42 handelte es sich um Gärten mit einem beträchtlichen Baumbestand. Davon ist jetzt nur mehr die das ganze Grundstück einsäumende wunderbare Buchenhecke übrig. Der alte Baumbestand wurde bereits gefällt, die Humusdecke abgetragen.

Bekanntlich tragen sowohl die Humusschicht über gewachsenem Erdboden als auch die Pflanzendecke insbesondere Bäume wesentlich zur Bindung von CO<sub>2</sub> bei. Der Bebauungsplan gibt keine genauen Aufschlüsse darüber, wo sich gewachsener Boden oder wo Tiefgaragen befinden, ebenso wenig über die genaue Position der geplanten Bäume. Hier sind entlang des 4,5 m breiten Geh- und Radwegs Bäume eingezeichnet, die im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von 8 m haben sollen. Die Einwender\*innen verwehren sich dagegen, dass die Kronen der vorgeschriebenen Bäume fast zur Hälfte über Privatgrund der angrenzenden Anrainer\*innen reichen.

Die Bebauungsplan-Änderungen und die Planungen des Projekts sind so auszuführen, dass alle Vorgaben von Grünanteil, Grünfläche über gewachsenem Boden und großen Laubbäumen erfüllt werden können. Wie gerade in den letzten Tagen den Medien zu entnehmen war, stellt die rasant voranschreitende Bodenversiegelung in Österreich ein großes Umwelt- und Klimaproblem dar. Fruchtbarer Boden ist ein Speicher für Wasser und CO<sub>2</sub>. Mehr als elf Hektar Boden werden in Österreich jeden Tag versiegelt. ..., in Oberösterreich waren es im Jahr 2020 2,2 Hektar, besagen Zahlen des Umweltbundesamtes. (Standard 5.5.2023) Eine weitere Bodenversiegelung mit extremer Verdichtung innerhalb eines Stadtteils ist hier nicht mehr vertretbar. Auch die Oberflächenwässer nach Starkregen müssen entsprochen abgeführt werden. Ferner wollen die Einwender\*innen wissen, welche Auswirkungen die geplante Bebauung auf das Grundwasser und die unterirdischen Wasserströmungen hat, da es sich um Gebiet ehemaliger Seitenarme der Donau wie z.B. der Ludl handelt.

Die Einwender\*innen fordern, dass die gesetzlichen Vorgaben für Grünanteil, Grünfläche über gewachsenem Boden und großen Laubbäumen auf jeden Fall erfüllt werden. Weiters fordern sie, dass die Buchenhecke auf der Grundgrenze zwischen der Liegenschaft Nr. 1172/17 und 1172/16 unbedingt erhalten bleibt.

Sie fordern ein Gutachten über die Auswirkungen auf Grundwasser und Grundwasserströme.

## 11. Umwelt- und Naturschutz

Es gibt insgesamt ein großes Problem mit dem Verlust der Biodiversität. Besonders fällt auch der Rückgang an Insekten und Singvögeln auf. Naturbelassenen Gärten wie im Siedlungsgebiet bieten noch letzte Rückzugsgebiete im städtischen Großraum. Die vorhandenen Gärten, Hecken und Bäume sind Lebensraum vieler Tier- und Pflanzenarten. Einige davon sind durch die OÖ. Artenschutzverordnung geschützt. So konnten hier bereits verschiedene Fledermausarten, Igelarten, Zaunkönig, Goldammer, Gimpel, Stieglitz, Saatkrähen, Kleiber, Schwanzmeise, Zeisig, Zauneidechsen und verschiedenen Schmetterlings- und Libellenarten beobachtet werden. Besonders die das ganze Grundstück umgebende Buchenhecke ist voller Vogelnester mit

Brutpaaren. Heimat der Igel ist sowohl die Buchenhecke als auch das Grundstück 1174/48. Leider ist durch die Rodung der Gärten auf dem zukünftigen Bauareal bereits viel von dieser ökologischen Vielfalt zerstört worden. Umso wichtiger ist der Erhalt der verbliebenen Areale mit den darin heimischen Lebewesen. Die Einwender\*innen fordern daher ein ökologisches Gutachten mit einer Bestandsaufnahme zu schützender Tier- und Pflanzenarten am Grundstück 1174/48 und in der die Grundstücke 1172/16 und 1172/4 umgebenden Buchenhecke. Aus all den oben genannten Gründen kommt es zu einer deutlichen Einbuße an Lebensqualität und daher sprechen die Einwender\*innen sich gegen die Änderung des Flächenwidmungsplans 4.224, die Bebauungsplanänderung 06-013-01-02, Katastralgemeinde Lustenau (Lindemayrstraße – Petzoldstraße) sowie die Auflassung der Verkehrsfläche Am 25er Turm aus. Im Übrigen schließen sie sich den Einwendungen der Fa. Stütz Imma GmbH an.

**Dazu wird festgestellt:**

Langt bei der Gemeinde gem. § 36 Abs. 3 eine Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. Bebauungsplansein, hat sich der Gemeinderat binnen 6 Monaten damit zu befassen. Über das Ergebnis dieser Befassung ist die Betroffene bzw. der Betroffene zu informieren.

Im gegenständlichen Fall wurden von Neunteufel Immobilien GmbH und von der Fa. Stütz Imma GmbH Anträge auf Umwidmung von Bauland / Betriebsbaugebiet in Bauland / eingeschränktes Baugebiet eingebracht. Die Interessensabwägung hat dann ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Umwidmung gegeben sind, weil die Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht genommen werden kann (§ 36 Abs. 2 Z.2 Oö. ROG). Nach dem Beschluss durch das zuständige Mitglied des Stadtsenates wurde das Änderungsverfahren eingeleitet.

Dieser Beurteilung kann auch das Land Oö. folgen, da in der Stellungnahme im Planungsträgerverfahren keinerlei Hinweise auf eine dem Oö. ROG widersprechende Interessensabwägung bzw. eine nicht konforme Widmungsfestlegung zu finden sind.

Die vorliegenden Änderungen entspricht mit der kleinräumigen Änderung des ÖEK den aktuellen Planungszielen der Stadt Linz, die auf den stattgefundenen Wandel bzw. Neuentwicklungen reagieren.

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

**5.6.**

**Einwendung von Stütz Imma GmbH, vertreten durch Beurle Rechtsanwälte GmbH & Co KG vom 15.5.2023:**

Eingangs ist festzuhalten, dass die beabsichtigten Änderungen einzig und allein der Umsetzung eines konkreten Erweiterungsprojektes der Firma Dynatrace auf Grundstücken der Neunteufel GmbH dienen. Eine solche anlassbezogene Änderung der Bebauungsgrundlagen ist nicht an sich rechtswidrig. Die Gemeinde hat bei der Beurteilung einer dahingehenden Anregung jedoch zu

berücksichtigen, dass die Erweiterungswünsche eines privaten Unternehmens kein öffentliches Interesse darstellen. Der Umstand, dass die Änderung nicht dem öffentlichen Interesse, sondern ausschließlich privaten Interessen der Umwidmungswerber dient, macht es erforderlich, die Änderung auf Widersprüche zu den Planungszielen der Gemeinde und die Verletzung von Interessen Dritter zu prüfen (s § 36 Abs. 2 Z 2 Oö. ROG 1994). Wie in der Folge dargetan wird, ergeben sich bei objektiver Betrachtung und Prüfung mehrere Widersprüche zu den Planungszielen der Gemeinde und werden rechtlich geschützte Interessen der Nachbar\*innen, insbesondere der einschreitenden Partei, offenkundig verletzt.

Beeinträchtigung der Nutzung von Gst Nr. 1174/63:

Die vorgesehene Änderung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beeinträchtigt die Nutzung der Liegenschaft der einschreitenden Partei erheblich.

Die aktuelle Nutzung, welche selbstverständlich der bestehenden Widmung sowie allen sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht, erfolgt dadurch, dass in dem auf Gst Nr. 1174/63 bestehenden Gebäude ein Unternehmen betrieben wird. Die Belichtung der dem Grundstück Nr. 1174/62 zugewandten Arbeitsplätze erfolgt durch jene Fensterfront, welche sich über die nordöstliche Gebäudeseite des Gebäudes auf Gst. Nr. 1174/63 erstreckt. So können derzeit die im Erdgeschoß befindlichen Arbeitsplätze in einer Weise mit Tageslicht versorgt werden, welche sowohl den arbeitnehmerInnenschutzrechtlichen als auch den baurechtlichen Bestimmungen (siehe insb OIB-Richtlinie 3) entspricht.

Wird die aktuell geplante Änderung des Flächenwidmungs- und insbesondere des Bebauungsplanes verordnet, könnte auf Grundstück Nr. 1174/62 direkt an der Grundgrenze eine vierstöckige Bebauung, darüber etwas zurückgesetzt eine siebenstöckige Bebauung, erfolgen. Es ist daher eine 14 Meter hohe Feuermauer direkt an der Grundgrenze und über die gesamte Länge des Grundstückes von 58 m zu erwarten und von der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft bereits projiziert. Mehr als 20 Mitarbeiter\*innen im Gebäude der einschreitenden Partei würde hierdurch nicht nur der Blick ins Freie, sondern auch die Belichtung durch Tageslicht genommen. Die sich dadurch ergebende Situation ist schon deshalb untragbar, weil die Mitarbeiter\*innen im Gebäude der einschreitenden Partei anstatt des Blicks ins Freie nur den Blick auf die Feuermauer des nachbarlichen Gebäudes hätten, was für jedermann nachvollziehbar eine eher gefängnisähnliche Atmosphäre erzeugt. Von zeitgemäßen Arbeitsplätzen könnte keine Rede mehr sein.

Gemessen an den gesetzlichen Erfordernissen an die Belichtung von dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen ergibt sich, dass die Arbeitsräume auf der Liegenschaft der einschreitenden Partei dadurch unbrauchbar gemacht würden und neu nicht mehr genehmigungsfähig wären. Hingewiesen wird diesbezüglich auf die Bestimmungen des Punktes 9.1 der OIB-Richtlinie 3 (aktuell in Kraft in der Fassung vom April 2019). Die unter Punkt 9.1.2 vorgesehenen Lichteinfallswinkel werden nach erfolgter Bebauung des Nachbargrundstückes im Sinne des vorgesehenen Bebauungsplans nicht mehr eingehalten.

Da die einschreitende Partei die Bestimmungen über die Belichtung im Falle eines Neubaus oder einer Aufstockung einzuhalten hätte, ist auch die geplante Aufstockung ihres Betriebsgebäudes nicht mehr möglich bzw wird durch den Wegfall der Möglichkeit der Errichtung von Arbeitsplätzen oder sonstigen dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen ad absurdum geführt.

Die Eigentümerin des Grundstückes 1174/62 plant an den zurückgesetzten Geschoßen 5 bis 7 umfangreiche Terrassen, welche nach dem vorliegenden Entwurf eines Bebauungsplanes wohl auch zulässig wären. Aufgrund ihrer Größe beeinträchtigen diese Terrassen, welche teils bis an die Grundgrenze zur einschreitenden Partei heranreichen und in ihrer Wirkung kaum hinter einem Vollgeschoß zurückbleiben, die Belichtung und somit die Nutzbarkeit der Liegenschaft der einschreitenden Partei zusätzlich erheblich.

Der Gemeinderat ist verpflichtet, auch die berechtigten Interessen der einschreitenden Partei zu berücksichtigen, besonders da die einschreitende Partei in ihren der bisherigen Widmung entsprechenden Nutzungen erheblich beeinträchtigt wird. Die einschreitende Partei weist ausdrücklich auf § 36 Abs 5 Oö. ROG 1994 hin, wonach bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, möglichst Rücksicht zu nehmen ist. Eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden Nutzung ergibt, dass dem Fortbestand des bereits rechtmäßig und in Übereinstimmung mit den bestehenden Bebauungsgrundlagen betriebenen Unternehmens der einschreitenden Partei eine höhere Priorität als der maximalen Platzausnutzung für die Errichtung des am Nachbargrundstück geplanten Parkhauses einzuräumen ist. In der vorliegenden Form ist die vorgesehene Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die einschreitende Partei existenzbedrohend.

Das Ergebnis der in § 36 Abs 6 Oö. ROG 1994 geforderten Grundlagenforschung und Interessenabwägung muss zwingend sein, dass die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1174/62 bei der Bebauung ihrer Liegenschaft den gesetzlich gebotenen Abstand einzuhalten und den Arbeitsplätzen im Gebäude der einschreitenden Partei eine natürliche Belichtung im Sinne der Bestimmungen des Punktes 9.1 der OIB-Richtlinie 3 zu ermöglichen hat.

**Verstoß gegen den Gleichheitssatz:**

Ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz liegt nach der Rsp (siehe insb VfGH v 2.12.1995, V 146/94) insbesondere bei fehlender sachlicher Rechtfertigung der Zulassung einer vom sonstigen Bebauungsplan abweichenden intensiveren baulichen Nutzung im Interesse des Bauwerbers vor.

Die beabsichtigte Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, insbesondere die beabsichtigte Verordnung einer GFZ von 3,5 erfolgt im ausschließlichen Interesse der Eigentümerin des Gst. Nr. 1174/62 bzw. der Firma Dynatrace. Die beabsichtigte GFZ ist für die Eigentümerin des Gst. Nr. 1174/62 und die Firma Dynatrace nur deshalb zweckmäßig, weil die Vereinigung dieses Grundstückes mit Gst. Nr. 1174/2 und dem bisherigen Straßengrundstück Nr. 1154/4 bereits in Vorbereitung ist (siehe Grundbuchsstand: „Änderung in Vorbereitung“).

Durch die beabsichtigte Vereinigung dieser Grundstücke entsteht ein viel größeres Grundstück. Aufgrund der weniger dichten Bebauung ( $GFZ < 3,5$ ) der zur Vereinigung mit Gst. Nr. 1174/62 vorgesehenen Grundstücke ergibt sich sodann für das bisherige Gst. Nr. 1174/62 eine viel intensivere bauliche Nutzbarkeit, welche einer GFZ von 4,36 entspricht. Durch dieses Vorgehen wird der Eigentümerin von Gst. Nr. 1174/62 die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht, welches die zu verordnen beabsichtigte GFZ von 3,5 bezogen auf Gst. Nr. 1174/62 massiv überschreitet, jedoch durch die Vereinigung zu einem deutlich größeren Grundstück und Bauplatz die zulässige GFZ formal dennoch unterschreitet. Der Eigentümerin von Gst. Nr. 1174/62 wird daher ermöglicht, eine den örtlichen Verhältnissen in keiner Hinsicht gerecht werdende Bebauung vorzunehmen. Diese Bebauung würde, wie oben bereits ausgeführt, die derzeitige rechtmäßige Nutzung der Liegenschaft der einschreitenden Partei verunmöglichen. Durch die massive Verbauung wird aber auch eine Änderung der Nutzung des Grundstücks der einschreitenden Partei massiv eingeschränkt und das Grundstück somit faktisch unbrauchbar gemacht.

Im Gegensatz dazu kann die einschreitende Partei mit der zu verordnen beabsichtigten GFZ von 3,5 viel weniger an Bebauung realisieren, obwohl das ihr gehörende Gst. Nr. 1174/63 deutlich größer ist als das Gst. Nr. 1174/62, dessen besserer Ausnutzung die beabsichtigte Änderung der Bebauungsgrundlagen dient. Wenn die beabsichtigte Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die von völlig unterschiedlichen Voraussetzungen ausgehenden Grundstücke Nr. 1174/63 und 1174/62 formal gleich behandelt, übersieht der Verordnungsgeber, dass nicht nur die Ungleichbehandlung von Gleichem, sondern auch die unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichen einen typischen Fall eines Verstoßes gegen den Gleichheitssatz darstellt.

Eine tatsächliche Gleichbehandlung der einschreitenden Partei würde bedeuten, die Dynatrace auf Gst. Nr. 1174/62 faktisch zugestandene GFZ von 4,36 auch der einschreitenden Partei zuzugestehen. Zusätzlich müsste berücksichtigt werden, dass das Grundstück Nr. 1174/63 der einschreitenden Partei ein Eckgrundstück ist. Da Eckgrundstücke aufgrund der geringeren Grundstücksfläche üblicherweise höhere Geschoßflächenzahlen als Randbebauungen aufweisen, wäre die zulässige GFZ für Gst. Nr. 1174/63 mit 4,5 festzulegen. Selbst damit wäre noch nicht berücksichtigt, dass die der Dynatrace zugestandene Bebauung der einschreitenden Partei in den unteren Geschoßen die bestehende Nutzung für hochwertige Arbeitsplätze durch Einschränkung der Belichtung verunmöglicht. Für eine tatsächliche Gleichbehandlung bedürfte es daher richtigerweise zusätzlicher Vollgeschoße auf einem Niveau, welches die Einschränkung der Belichtung kompensiert. Die gegenständliche Besserstellung des Gst. Nr. 1174/62 stellt jedenfalls eine gleichheitswidrige Ungleichbehandlung dar. Da jedoch keine stadtplanerischen Zielsetzungen bekannt sind, welchen eine solch extreme Verdichtung entspräche, ist die vorgesehene Ungleichbehandlung vielmehr dadurch zu beheben, für Gst. Nr. 1174/62 eine geringere GFZ festzulegen als bislang beabsichtigt.

Insgesamt ermöglicht die beabsichtigte Änderung der Bebauungsgrundlagen der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1174/62 ohne jegliche sachliche Begründung eine deutlich intensivere bauliche

Nutzung als allen umliegenden Liegenschaftseigentümer\*innen, einschließlich der einschreitenden Partei. Neben dem Verstoß gegen die Bestimmungen des Oö. ROG 1994 mangels Berücksichtigung der berechtigten Interessen Dritter folgt aus dieser Ungleichbehandlung auch ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz. Die Gleichheitswidrigkeit der beabsichtigten Bebauungsdichte wird auch durch die Vorgeschichte der aktuell beabsichtigten Änderung bestätigt: Im Februar 2020 wurde durch eine Bebauungsplanänderung anlässlich eines geplanten Projekts der MIC das zulässige Maß der Bebauung geändert. Die gewünschte Höhe von 4 Geschößen plus Dachausbau wurde von der Behörde nicht akzeptiert. Stattdessen wurden vier Geschöße ohne Dachausbau ermöglicht. Wenn nun nur drei Jahre später plötzlich sieben Stockwerke zulässig sein sollen, ist dies nur durch eine einseitige und unsachliche Bevorzugung der Eigentümerin von Gst. Nr. 1174/62 erklärbar.

Dass hinter der Zulassung einer siebenstöckigen Bebauung keinerlei stadtplanerischen Überlegungen stehen, ist auch aus den Planungen der städtebaulichen Kommission für den Bereich um den Schlachthof ersichtlich, welche zwischen Petzoldstraße und Autobahn eine viel geringere Bebauungsdichte vorsehen.

Unzulässige Sonder-Bebauungsvorschrift:

Das Oö. ROG 1994 sieht in seinem § 32 Abs 5 als mögliche Bebauungen neben der offenen, der geschlossenen, der gekuppelten und der Gruppenbauweise auch die Möglichkeit von sonstigen Bauweisen vor, soweit diese im Bebauungsplan hinreichend umschrieben sind.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sieht eine „Sonderform der offenen Bauweise“ vor. Diese Bauweise wird wie folgt umschrieben: „Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden“. Hiermit erfolgt keine hinreichende Umschreibung der geplanten Bauweise, da die Umschreibung wesentliche Fragen offen lässt: Soll hier tatsächlich ermöglicht werden, an einer Seite an die Nachbargrundgrenze anzubauen, ohne festzulegen, an welche Grundgrenze angebaut werden darf? Aus raumordnungsrechtlicher Sicht ist kein Grund denkbar, weshalb man einem Bauwerber die Möglichkeit einräumen sollte, sich willkürlich eine Nachbargrundgrenze aussuchen zu dürfen, an welche er unmittelbar heranbaut. Der jeweilige Nachbar müsste selbst ja nicht an dieselbe Grundgrenze anbauen, sondern könnte sich entschließen, zu dieser Grundgrenze selbst den Seitenabstand einzuhalten und stattdessen eine andere Grundgrenze zu wählen, an welche er unmittelbar anbaut. Eine solche Regelung hätte für die Raumordnung keinerlei Sinn. Es könnten hierdurch keine Raumordnungsziele erreicht werden. Die vorgesehene „Sonderform der offenen Bauweise“ kann daher so nicht gemeint sein. Ein anderes Verständnis gibt der Wortlaut der äußerst kurz geratenen Umschreibung dieser sonstigen Bauweise jedoch nicht her, sodass schlussendlich offen bleibt, welche Bebauung hiermit zulässig ist.

Die Ermöglichung eines direkten Heranbauens an Grundgrenzen ist jedenfalls nur dann rechtfertigbar, wenn die planerlassende Behörde festlegt, an welche Grundgrenzen anzubauen ist. Ist dies – wie hier – nicht der Fall, ist die Regelung von vornherein ungeeignet, raumordnungsrechtlichen Zielen zu dienen. Eine solche Regelung wäre einerseits selbst willkürlich,

andererseits würde es die Bauwerber ermächtigen, völlig willkürliche Festlegungen zu treffen, welche ihnen nicht zustehen. Eine solche Regelung wäre auch deshalb undenkbar, weil sie die Nachteile einer gekuppelten Bauweise mit den Nachteilen der offenen Bauweise kombinieren und gleichzeitig auf die jeweiligen Vorteile der beiden Bauweisen verzichten würde.

Besonders in Fällen wie dem gegenständlichen, in welchem die Planerlassung ausschließlich privaten Interessen an einer bestimmten Bebauung dient, darf sich die planerlassende Behörde nicht dazu verleiten lassen, derart unsachliche und sowohl dem öffentlichen Planungsinteresse als auch den berechtigten Interessen der Nachbar\*innen massiv zuwiderlaufende Regelungen zu verordnen.

#### Stadtbild:

Die zu verordnen beabsichtigte „Sonderform der offenen Bauweise“ bedeutet einen erheblichen nachteiligen Eingriff in das Stadtbild. Durch die Ermöglichung des willkürlichen Anbaus an eine Grundgrenze ergibt sich an den betroffenen Grundgrenzen jeweils die Notwendigkeit einer Feuermauer. In besonders auffälliger Weise tritt dies an der Grundgrenze zwischen Gst. Nr. 1174/62 und 1174/63 zutage. Wie bereits ausgeführt, wird mit der Bebauungsplanänderung auf Gst. Nr. 1174/62 eine Bebauung ermöglicht, welche über die gesamte Länge der Grundgrenze eine Feuermauer mit einer Höhe von 14 m erfordert. Es ist unvermeidlich, dass diese riesige Betonmauer die gesamte Gegend dominieren und einen äußerst nachteiligen Einfluss auf das Stadtbild haben wird.

#### Unzulässige Untersagung einer Garage:

Der beabsichtigte neue Bebauungsplan darf auch deshalb nicht beschlossen werden, weil er die einschreitende Partei hinsichtlich der Errichtung oberirdischer Garagen und Abstellplätze grundlos und unsachlich anders behandelt als die Eigentümerin des Nachbargrundstückes Nr. 1174/62: Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes dient dazu, der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1174/62 die Errichtung einer oberirdischen Garage zu ermöglichen. Der einschreitenden Partei hingegen untersagt der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplanes auf einer Fläche von ca. einem Drittel der bebaubaren Fläche von Gst. Nr. 1174/63 die Errichtung oberirdischer Abstellplätze, oberirdischer Garagen und oberirdischer überdachter baulicher Anlagen für Kfz. Ein plausibler Grund für diese Ungleichbehandlung konnte der einschreitenden Partei selbst auf Nachfrage nicht genannt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Ungleichbehandlung gänzlich grundlos erfolgt.

#### Anbau an die Grundgrenze unzulässig:

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans, wonach die Situierung von Objekten direkt an der Nachbargrundgrenze zulässig ist, kann nicht mit den Planungszielen der Gemeinde in Einklang gebracht werden. Rings um die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke besteht

eine offene Bebauung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände zur jeweiligen Nachbargrundgrenze. Für eine Situierung von Gebäuden direkt an der Nachbargrundgrenze besteht – mit Ausnahme einer unzulässigen Bevorzugung des Bauvorhabens der Eigentümerin von Gst. Nr. 1174/62 – kein Anlass. Der einschreitenden Partei wird Licht und Luft sowie die Möglichkeit der Fortsetzung der bestehenden rechtmäßigen Nutzung genommen, welche ihr durch die gesetzlichen Abstandsbestimmungen garantiert ist. Alleiniger Nutznießer soll die Eigentümerin von Gst. Nr. 1174/62 sein, welcher zulasten der einschreitenden Partei ein größeres Parkhaus ermöglicht werden soll. Da durch die allein der Privilegierung der Liegenschaftseigentümerin von Gst. Nr. 1174/62 dienende Ausnahme von den Abstandsbestimmungen gleichzeitig eine Benachteiligung der einschreitenden Partei als Eigentümerin von Gst. Nr. 1174/63 erfolgt, liegt darin neben der einfachen Gesetzeswidrigkeit dieses Vorgehens auch ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz.

#### Verkehr:

Durch die beabsichtigte umfangreiche Erweiterung von Dynatrace und die beabsichtigte zusätzliche Garage erfolgt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, welche für die Petzoldstraße nicht bewältigbar ist.

Die beabsichtigte Auflassung der Verkehrsfläche „Am Fünfundzwanziger Turm“ wird die Situation zusätzlich verschärfen. Diese Auflassung einer Verkehrsfläche dient nicht den Interessen des Verkehrs. Sie dient einzig und allein der Vergrößerung des Grundstückes Nr. 1174/2, welche wiederum nur dem einen Zweck dient, die GFZ auf Gst. Nr. 1174/62 (zukünftig vereinigt mit Gst. Nr. 1174/2) formal zu verringern, um noch mehr Bebauung zu ermöglichen.

Die Lindemayrstraße ist als Zu- und Abfahrt für eine Garage in der für Gst. Nr. 1174/62 geplanten Größe völlig ungeeignet. Bislang herrscht auf dieser Straße Fahrverbot. Es ist nicht einzusehen, weshalb dieselbe Straße nun als Zufahrt zur zukünftigen Parkgarage für hunderte Fahrzeuge täglich dienen soll. Zu beachten ist auch die erhebliche Lärmbelastung, welche dadurch entsteht, dass anstatt der aus gutem Grund mit einem Fahrverbot belegten und somit kaum befahrenen Straße die einzige Zufahrt zu einem Garagenbau mit mehreren hundert Stellplätzen wird.

Das Verkehrsaufkommen im betroffenen Gebiet ist bereits jetzt erheblich, sodass die Verkehrssituation der Bebauungsplanänderung entgegensteht. Die offenbar von den Umwidmungswerbern vorgelegte Verkehrsuntersuchung vermag dies nicht zu widerlegen: Bereits in der Stellungnahme der Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Linz vom 22.12.2021 zur damals vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass die für die Hafenstraße angegebenen Verkehrsstärken zu niedrig angenommen seien. Die Belastungszahlen der Leistungsberechnung seien sowohl für den Bestand als auch die Prognose nicht korrekt, die Zahlen für die Richtung R1 fehlten in der Abbildung und wurde folgerichtig festgestellt, dass die Ergebnisse nicht nachvollziehbar waren. Überdies sei die Verkehrserzeugung mit ca. 900 Motorisierter Individualverkehrs-Fahrten wesentlich zu optimistisch und somit zu niedrig angesetzt. Für die neuen Mitarbeiter\*innen können täglich bis zu 2.805 Wege allein durch die Mitarbeiter\*innen angenommen

werden. Von der Behörde wurde angenommen, dass die vorliegende Verkehrsuntersuchung das Mobilitätsverhalten von 70 % (!) der künftig neuen Beschäftigten unberücksichtigt lasse und der Motorisierte Individualverkehrs-Anteil am Berufspendlerverkehr bei ca. 67 % liege. Außerdem wurde auf den für das Projekt fehlenden bzw unattraktiven öffentlichen Verkehr hingewiesen. Auch mehrere Leistungsfähigkeitsberechnungen der damaligen Verkehrsuntersuchung stimmten laut dieser Stellungnahme nicht. Schlussendlich wurde auf die Unfallauffälligkeit der Kreuzung Hafenstraße – Gallanderstraße hingewiesen: „Diesen Bereich mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, würde die verkehrssicherheitstechnische Situation wesentlich verschlechtern und auch zusätzlich merkbare negative Auswirkungen für die Anrainer\*innen und den Bewohner\*innenverkehr bewirken und diese somit benachteiligen.“

Die vor der Einschätzung vom 21.07.2022 erfolgte Verkehrszählung wurde am 13.07.2022 durchgeführt. Aus ihr ergeben sich daher ausschließlich Daten über den Ferienverkehr. Für die Nicht-Ferienzeit liegen daher nach wie vor keine brauchbaren Daten vor. Ein Verkehrskonzept, welches plausibel darlegt, wie der aufgrund der Erweiterung der Dynatrace samt Errichtung eines Parkhauses zwangsläufig entstehende zusätzliche Autoverkehr bewältigt werden sollte, fehlt nach wie vor.

Mit den geplanten Veränderungen im Geviert entfallen auch zahlreiche Parkmöglichkeiten, einerseits auf der zur Auflassung vorgesehenen Verkehrsfläche „Am Fünfundzwanziger Turm“, aber auch an der Petzoldstraße. Ein Ersatz für diese Parkplätze ist nicht bekannt, da kein Zweifel daran besteht, dass Dynatrace die zusätzlichen Garagenplätze für eigene Mitarbeiter\*innen benötigen wird.

#### Stadtklima:

Im Rahmen der für die Änderung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erforderlichen Grundlagenforschung sind jedenfalls auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Stadtklima zu berücksichtigen. Geradezu logisch zwingend sind durch die fast vollständige Versiegelung von Gst. Nr. 1174/62 nachteilige Folgen zu erwarten. Das Projekt schafft eine neue Hitzeinsel, die das Wohlbefinden der Nachbarschaft beeinträchtigen wird. Dies vor dem Hintergrund, dass die betroffene Gegend bereits jetzt von Überhitzung betroffen ist.

Außerdem stehen die geplanten Großbauten auch in der Verlängerung der Kaltluft-Einzugsschneise aus dem Haselgraben und würden diesen Lufteinstrom weiter abschwächen. Das geplante Projekt stellt in seiner Beschaffenheit eine neue Hitzeinsel dar. Ein kleinklimatisches oder stadtklimatisches Gutachten wurde nicht erstellt.

#### Fazit und Begehren:

Aus all den oben genannten Gründen hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz nach Durchführung der erforderlichen Grundlagenforschung und Interessenabwägung die beabsichtigten Änderungen abzulehnen. Nimmt der Gemeinderat die beabsichtigten Änderungen dennoch an, sind

diese in mehrfacher Hinsicht mit Gesetz- und Verfassungswidrigkeit belastet, sodass diese vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben wären.

Die einschreitende Partei fordert den Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz daher auf, nach Durchführung einer gesetzmäßigen Grundlagenforschung und Interessenabwägung in gesetzmäßiger Ausübung seiner Aufgaben die beantragten Änderungen von Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan sowie des öffentlichen Gutes abzulehnen und nicht zu beschließen.

**Dazu wird festgestellt:**

Langt bei der Gemeinde gem. § 36 Abs. 3 eine Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. Bebauungsplansein, hat sich der Gemeinderat binnen 6 Monaten damit zu befassen. Über das Ergebnis dieser Befassung ist die Betroffene bzw. der Betroffene zu informieren.

Im gegenständlichen Fall wurden von Neunteufel Immobilien GmbH und von der Fa. Stütz ImmA GmbH Anträge auf Umwidmung von Bauland / Betriebsbaugebiet in Bauland / eingeschränktes Baugebiet eingebracht. Die Interessensabwägung hat dann ergeben, dass die Voraussetzungen für eine Umwidmung gegeben sind, weil die Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht genommen werden kann (§ 36 Abs. 2 Z.2 Oö. ROG). Nach dem Beschluss durch das zuständige Mitglied des Stadtsenates wurde das Änderungsverfahren eingeleitet.

Dieser Beurteilung kann auch das Land Oö. folgen, da in der Stellungnahme im Planungsträgerverfahren keinerlei Hinweise auf eine dem Oö. ROG widersprechende Interessensabwägung bzw. eine nicht konforme Widmungsfestlegung zu finden sind.

Die vorliegenden Änderungen entspricht mit der kleinräumigen Änderung des ÖEK den aktuellen Planungszielen der Stadt Linz, die auf den stattgefundenen Wandel bzw. Neuentwicklungen reagieren.

In der Einwendung werden die Themen Widmung, Nutzung und Bebauungsplanfestlegungen immer wieder vermischt.

Die festgelegte Widmungskategorie ermöglicht Nutzungen, die im Oö. Raumordnungsgesetz definiert sind. Darüber hinaus werden in der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung keinerlei Aussagen getroffen. In diesem Fall wird ein Betriebsbaugebiet in eingeschränktes gemischtes Baugebiet umgewidmet, in dem die Intensität der betrieblichen Nutzung im Hinblick auf das Stören der Umgebung geringer ist.

Die Kritik einer Anlasswidmung für Dynatrace ist unverständlich und kann jedenfalls zurückgewiesen werden, da der Antrag der Fa. Stütz ImmA GmbH ebenso ein Anlass für die Änderung des Flächenwidmungsplanes gewesen ist (und genauso die Umwidmung in eingeschränktes gemischtes Baugebiet wie die Fa. Dynatrace beantragt wurde).

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

## 5.7.

### **Einwendung von Mag.<sup>a</sup> Edith Oberreiter vom 15.05.2023:**

Mag.<sup>a</sup> Edith Oberreiter wird einerseits von Rechtsanwalt Mag. Dr. Blum vertreten und erhebt selbst auch noch eine Einwendung.

### **Dazu wird festgestellt:**

Die Einwendung ist identisch zur Einwendung unter Punkt 5.5. von Hermine, Christoph und Mag.<sup>a</sup> Barbara Peterseil und Mag.<sup>a</sup> Edith Oberreiter, alle vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Dr. Blum vom 15.5.2023. Es gibt keine neuen Aspekte, die die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung betreffen, sodass auf die fachliche Stellungnahme unter Punkt 5.5. verwiesen wird.

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

## **6. Nachhaltige Stadtentwicklung**

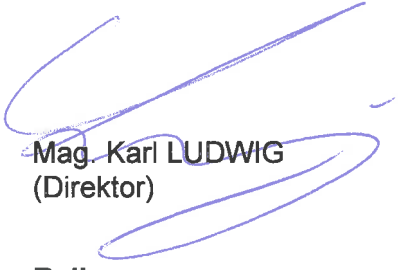
Die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung mit Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde hinsichtlich der vom Gemeinderat am 21.09.1995 beschlossenen Grundsätze zur nachhaltigen Stadtentwicklung einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung ergab eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen zur nachhaltigen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



Mag. Karl LUDWIG  
(Direktor)

**Beilage:**  
Verordnung

**BBV**

## **Antrag**

**Änderungspläne Nr.224 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr.4  
und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2  
„Lindemayrstraße“**

**KG Lustenau**

Der Gemeinderat beschließe:

„Die beiliegende Verordnung betreffend Änderungspläne Nr. 224 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2, Lindemayrstraße, wird erlassen.“

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



Ergeht an:

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

## **Verordnung**

**des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom ..... betreffend  
Änderungspläne Nr. 224 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen  
Entwicklungskonzept Linz Nr. 2, Lindemayrstraße**

Nach § 33 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 wird verordnet:

### **§ 1**

Die Änderungspläne Nr. 224 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 werden erlassen.

### **§ 2**

Der Wirkungsbereich der Verordnung wird wie folgt begrenzt:

Nordwesten: Lindemayrstraße

Nordosten: A7-Mühlkreisautobahn

Südosten: Ehrensteinweg 6

Südwesten: Petzoldstraße

Katastralgemeinde: Lustenau

Die Pläne liegen 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 werden der Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und das Örtliche Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 im Wirkungsbereich der Änderungspläne Nr. 224 aufgehoben.

### **§ 4**

Die Verordnung tritt mit dem ihrer Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Linz folgenden Tag in Kraft. Die Pläne werden überdies während 14 Tagen nach ihrer 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