

Original

Vorlage an den Gemeinderat

ELAK-Zeichen
0190973/2022 BBV BeG

Geschäftszeichen
BBV/B-060130102

Datum
22.08.2023

bearbeitet von
Mag.^a Katharina Pawel

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

elektronisch erreichbar
Katharina.Pawel@mag.linz.at

**Bebauungsplanänderung 06-013-01-02
„Lindemayrstraße-Petzoldstraße“ sowie
Aufhebung eines Teilbereichs des BPI O 106
KG Lustenau**

1. Örtlicher Geltungsbereich

Begrenzung:
Nordwesten: **Lindemayrstraße**
Nordosten: **Mühlkreisautobahn A7, Ehrensteinweg**
Südosten: **Ehrensteinweg 6, Petzoldstraße 19**
Südwesten: **Petzoldstraße**

2. Örtlicher Aufhebungsbereich

Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes O 106 im Bereich der Mühlkreisautobahn A7 (Grst. Nr. 1175/185, KG Lustenau) mit der Widmung „Verkehrsfläche / Fließender Verkehr“, Ersichtlichmachung „Verkehr / Bundesstraße A“ mit Schutzzone

3. Rechtswirksame Grundlagen

Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 mit Örtlichem Entwicklungskonzept Nr.2 (rws. 06.08.2013)

Bebauungspläne: O 106 (rws. 15.01.1968)
06-013-01-01 (rws. 25.02.2020)
Ediktalverfahren Nr. 2 (rws. 05.10.2021)

4. Städtebauliche Situation und Zielsetzungen

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur des näheren und weiteren Umfeldes ist zwischen der Mühlkreisautobahn A7 und der Holzstraße hauptsächlich durch Betriebs- und Büroflächen mit teilweise großer Flächeninanspruchnahme geprägt (Etech-Center, Landhof, Handlbauer, Bosch-Rexroth, Spedpack, etc.). Dies spiegelt sich auch im Flächenwidmungsplan Nr. 4 in Form vom Betriebsbaugebieten, gemischten Baugebieten und Sondergebieten wieder. Östlich der Autobahn ist das Gebiet im Flächenwidmungsplan überwiegend als Wohngebiet deklariert und dementsprechend großteils durch eine klassische Einfamilienhausstruktur mit 1-2 Geschossen, der offenen Bauweise und somit Gärten und Vorgärten geprägt. Mit zunehmender Nähe zur Hafenstraße und Industriezeile wechselt die klare Einfamilienhausstruktur einer dichteren Wohnungsstruktur mit drei und mehr Geschossen. Erst ab dem Anschlussgleis zur Hafenbahn wechselt die Struktur wieder in eine typische Gewerbebetriebsstruktur mit großflächigen Hallen- und Parkplatzflächen. Ein Teil der erwähnten Einfamilienhausstruktur reicht entlang der Petzoldstraße im Bereich südlich der Fa. Dynatrace bis zur Lederergasse auch über die Autobahn nach Westen. Die Trennung der Siedlungsstruktur erfolgte bereits durch den Bau der Mühlkreisautobahn und ist nicht zuletzt auch aufgrund der erhöhten Lage der Autobahn als spür- und sichtbare Trennung erkennbar.

Am stärksten geprägt wird das Gebiet durch die von Norden nach Süden verlaufende Mühlkreisautobahn A7 und die Abfahrt zur Hafenstraße. Die Hafenstraße im Norden, sowie die Industriezeile in der Verlängerung dienen der großmaßstäblichen Aufschließung, während u.a. die Straßen Am Fünfundzwanziger Turm, Gallanderstraße, Lederergasse und Petzoldstraße zur internen Aufschließung dienen. Insbesondere die Petzoldstraße stellt im Zusammenspiel mit der Lederergasse und der Köglstraße eine zusehends wichtige Nord-Süd-Verbindung dar.

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Planungsgebiet ist durch die B.E.L. Privatschule, sowie durch die Firmen Dynatrace und Stütz geprägt. Dabei bildet das bestehende Gebäude der Fa.

Dynatrace mit 7 Geschossen und der amorphen Grundrissform die städtebauliche Dominante. Durchzogen wird das Planungsgebiet durch den Straßenzug Am Fünfundzwanziger Turm.

Südlich davon befindet sich im Übergang zur Einfamilienhausstruktur eine große Parkplatzfläche.

Die zum Teil mangelhafte Durchgrünung gemäß Grünflächenplan 2001 lässt sich u.a. auf den großen Versiegelungsgrad und daraus resultierenden geringen Grünflächen zurückführen.

Das Planungsgebiet selbst wird durch keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs tangiert.

Die nächsten Haltestellen der Buslinien 27, 70 u. 72 befinden sich in ca. 300 m Entfernung, wobei die Linien 70 u. 72 jeweils nur an Werktagen und auch nicht den gesamten Tag zur Verfügung

stehen. Zwei neu geplante Buslinien (47 u. 48), sowie die Schnellbahnlinien S6 und S7 sollen zukünftig den Öffentlichen Individualverkehr im näheren Umfeld weiter stärken. Über die

Petzoldstraße und Gallanderstraße, den Autobahnanschluss Hafenstraße, die Hafenstraße selbst und in Verlängerung die Industriezeile ist das Gebiet gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Die vorrangige Zielsetzung der Weiterentwicklung der Gebietscharakteristik u.a. gemäß der im Februar 2021 durchgeführten Städtebaulichen Kommission „Hafenstraße - Petzoldstraße“ soll durch entsprechend abgestimmte Planungsfestlegungen unter Einarbeitung der Aussagen des Grünflächenplanes 2001 und der Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien „Lärmschutz an Straßen“ gesichert werden. Die Qualität des Umfeldes soll durch verstärkte Begrünungsmaßnahmen zusätzlich gesteigert werden (Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Dachgärten, etc.). Eine verstärkte Begrünung in Form von Baumpflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung zeigt auch das am 20.09.2022 dem Beirat für Stadtgestaltung präsentierte Projekt. Ziel ist, die Aussagen aus der Präsentation jedenfalls zu sichern. Im Sinne des Raumordnungszieles des Oö. ROG 1994 hingehend der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zur Sicherung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ist eine maßvolle Verdichtung anzustreben, wobei Rücksicht auf bestehende Strukturen, das städtische Klima und die Mobilität zu nehmen ist.

5. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Anträge

1. Bebauungsplan-Änderungsansuchen der Neunteufel GmbH vom 20.06.2022:

Beantragt wurde eine Erweiterung der Bebaubarkeit gemäß einer beigelegten Projektmappe. Gleichzeitig erfolgte ein Antrag auf Änderung des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes Linz Nr. 4.

Die ursprünglich eingebrachten Änderungsanträge vom 30.08.2021 und 29.09.2021 wurden aufgrund geänderter Rahmenbedingungen zurückgezogen.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Die Leitdicke von 3,5 aus der vorangegangenen „Städtebaulichen Kommission“ ist einzuhalten. Ebenso ist die Garage von der Lindemayrstraße abzurücken. Eine Durchlüftungsstudie, Windkomfortstudie und eine Studie zur Windwirkung waren zu erbringen. Diese wurden mit 15.01.2023 nachgereicht.

2. Bebauungsplan-Änderungsansuchen der Stütz Imma GmbH vom 14.12.2021:

Beantragt wurde die Erweiterung der Bebaubarkeit gemäß einem beigelegten Konzept auf Basis des ursprünglichen Projektentwurfes der benachbarten Fa. Dynatrace.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Die maximale Gebäudehöhe soll auf 7 Geschosse oder eine vergleichbare maximale Firsthöhe reduziert werden. Die Leitdicke von 3,5 aus der

vorangegangenen „Städtebaulichen Kommission“ ist einzuhalten. Die Gebäude sind vom öffentlichen Gut abzurücken und ausreichend Begrünungsmaßnahmen sind zu setzen.

Auf Initiative der Stadtplanung

3. Aufhebung eines Teiles des Bebauungsplanes O 106: Die teilweise Aufhebung eines Teiles des rechtswirksamen Bebauungsplanes stellt eine planerische und rechtliche Notwendigkeit zur Bereinigung der Rechtslage dar.

6. Inhaltsübersicht des neuen Bebauungsplanes

Überörtliche Planungen:

- Regionalprogramm „Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern“ (LGBI. Nr. 130/2021)

Bauland: Bauland / Eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB)

Grünland: keines

Verkehrsflächen:

- Gänzliche Aufhebung des Straßenzuges „Am Fünfundzwanziger Turm“ im Bereich zwischen den Grst. Nr. 1174/2, 1172/4 und 1174/42
- Unterbindung der Durchfahrt zwischen Petzoldstraße und Ehrensteinweg für den motorisierten Individualverkehr
- Verlängerung der Straßenfluchtlinien sowohl in der Petzoldstraße, als auch am Ehrensteinweg in der Flucht
- im südlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine Dienstbarkeitsfläche definiert, in der eine durchgehende Verbindung mit einer Mindestbreite von 4,5 m zugunsten der Öffentlichkeit dinglich als Geh- und Radfahrrecht zu sichern ist
- Im Bereich der Lindemayrstraße wird das Grst. Nr. 1174/64 ins Öffentliche Gut übernommen. Die Straßenfluchtlinien werden in Flucht der bestehenden Straßenfluchtlinien übernommen.
- Sonstige Straßenfluchtlinien wurden hinsichtlich ihres Verlaufes und ihrer Ausbaufigurierung vom rechtswirksamen Bebauungsplan O 106 und 06-013-01-01 unverändert übernommen.
- **Bauweise:** (s)o Sonderform der offenen Bauweise

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien werden so gesetzt, dass einerseits eine Bestandssicherung der Schule, sowie der Gebäude der Firmen Dynatrace und Stütz gewährleistet wird, andererseits eine

städtebauliche Entwicklung gemäß der vorangegangenen Städtebaulichen Kommission möglich ist.

- Entlang der Lindemayrstraße:

Abrücken der Baufluchtlinie 5 m von der Straßenfluchtlinie, um zu verhindern, dass Gebäude direkt an die Straßenkante gesetzt werden, da hier u.a. auch kein Gehweg besteht und um bestehende Gebäudefluchten aufzunehmen und Flächen für Begrünung und Bepflanzung zu schaffen.

- nordöstlicher Bereich der Petzoldstraße:

Abrücken der Baufluchtlinie 3 m von der Straßenfluchtlinie, was einer Fortführung der bestehenden Gebäudeflucht der Fa. Stütz entspricht.

- Die Baufluchtlinie der südlich angrenzenden Schule soll den Bestand sichern, aber keine Erweiterung zulassen.

- südlicher Bereich der Petzoldstraße:

basierend auf dem Projekt der Fa. Dynatrace wird ein Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie eingehalten, zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken 4,5 m bzw. für höhere Gebäudeteile 9 m, um der offenen Bauweise gerecht zu werden.

- Der Abstand der Baufluchtlinie zur Mühlkreisautobahn A7 basiert auf dem durch die ASFINAG vorgegebenen Mindestabstand.
- Entlang des Ehrensteinwegs ist die Baufluchtlinie gleich der Straßenfluchtlinie.
- Für die Grst. Nr. 1174/62 und Nr. 1174/63 werden innenliegende Baufluchtlinien definiert, um eine Höhenabstufung der Gebäudeteile zu erreichen.
- Für die Grst. Nr. 1174/2, Nr. 1154/4, Nr. 1174/42, Nr. 1174/48, Nr. 1172/4 und Nr. 1172/16 basieren die Baufluchtlinien auf dem Projekt der Fa. Dynatrace mit einem geringfügigen Spielraum insbesondere im Bereich der geplanten, abgerundeten Ecken, zum anderen finden Aussagen der vorangegangenen Städtebaulichen Kommission (Schaffen von Plätzen) in der Linienführung Einzug.

Gebäudehöhen:

- Gemäß dem Projekt und Bestandsgebäude der Fa. Dynatrace: maximal 7 Gesamtgeschoße
- Festlegung einer maximalen Gesamtgeschoßzahl von 3 bzw. 4 nahe der Grenze zu der wesentlich niedrigeren Einfamilienhaussiedlung sowie der Schule. Aufgrund der benachbarten großen Gebäudehöhenunterschiede ist eine Abstufung im Sinne eines fließenden Überganges städtebaulich sinnvoll und nachbarschaftlich verträglicher.
- Bestandssicherung: 1-geschoßiger Bereich direkt an der Grundgrenze zwischen Grst.Nr. 1174/63 und 1174/2. Über den Bestand hinaus soll hier an der Grundgrenze nicht höher angebaut werden dürfen, um zu hohe Feuermauern auszuschließen.

Abzutragende Gebäude:

- Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzubrechen – Zubauten unzulässig:
Hauptgebäude auf Grst. Nr. 1174/63: das Gebäude überragt die zukünftige Baufluchtlinie – bei Neubauten ist ein Abrücken von 5 m von der Straßenfluchtlinie vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung:

- max. Geschoßflächenzahl (GFZ) = 3,5 gemäß Ergebnis der Städtebaulichen Kommission.

Ersichtlichmachungen:

- Ersichtlichmachung / Verkehr – Bundesstraßen A mit Schutzzone
- Ersichtlichmachung / Versorgung – Wasserleitung AW
- Ersichtlichmachung / Versorgung – Erdgasleitung Linz AG
- Ersichtlichmachung / Versorgung – 10 kV-Kabeltrassen und der Trafostation der Linz Netz GmbH

Sonstige Festlegungen:

Festlegungen bezüglich Abstellplätze, Garagen, überdachte bauliche Anlagen für Kfz, Nebengebäude, Hauptgebäude, Windfänge, Baudichtebeschränkungen, Dachgeschoß- und Dachraumausbauten, Dachformen, zurückgesetzte Geschoße, unterirdische bauliche Anlagen, Dachflächenbegrünungen, Begrünungs- und Bepflanzungsgebote, Oberflächenbefestigungen, Lärmschutzmaßnahmen

7. Einwendungen und Anregungen

Während der öffentlichen Planaufgabe vom 17.04.2023 bis 15.05.2023 und bei der Anhörung der Planungsträger sowie bei erforderlichen Nachverständigungen wurden folgende Anregungen und Einwendungen eingebracht:

7.1.

Stellungnahme der Linz Netz GmbH vom 22.03.2023

Die Linz Netz GmbH gibt in ihrer Stellungnahme an, dass sich innerhalb des Planungsgebietes 10 kV-Kabeltrassen, sowie eine 10 kV-Trafostation befinden. Um Eintragung der Trassen im Bebauungsplan inkl. 1 m Schutzbereich links und rechts der Trassen wird ersucht.

Weiters wird um Aufnahme folgender Verbalfestlegungen ersucht:

- Der Schutzbereich von 1 m links und rechts der Kabeltrassen ist von einer Bebauung freizuhalten.
 - Bei einer Unterbauung der bestehenden Kabeltrassen (Tiefgarage, Keller etc.) ist eine Überdeckung von 1 m zum Niveau der bestehenden Oberfläche einzuhalten.
 - Bei nachträglichen Bepflanzungen sind Mindestabstände entsprechend der ÖNORM B 2533 und zwar von 2,5 m beidseitig der Kabeltrassen von Bepflanzung einzuhalten.
- Ergänzt wird, dass im Übrigen gegen die angeführte Planung kein Einwand erhoben wird.

Dazu wird festgestellt:

Die 10 kV-Kabeltrassen, sowie die Trafostation werden in der Überarbeitung in den Bebauungsplan aufgenommen. Verbale Bestimmungen werden durch einschlägige Fachnormen geregelt.

Die Stellungnahme wird daher teilweise berücksichtigt.

7.2.

Stellungnahme der ASFINAG Service GmbH vom 25.04.2023

In der Stellungnahme der ASFINAG Service GmbH wird mitgeteilt:

- 7.2.1. Um Festlegung einer Baufluchtlinie wird ersucht, die zumindest 10 Meter von der Bezugslinie gemäß § 21 BStG entfernt ist. Für die Errichtung von Baulichkeiten aller Art ist ein Mindestabstand von > 10 m (äußere Bauwerkskante Brückenobjekt A7 gem. BStG §21 (4) unbedingt einzuhalten, in Analogie zum Bestand).
- 7.2.2. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne Ausnahmezustimmungen der ASFINAG in einer Entfernung bis 40 Meter beiderseits der Bundesautobahnen bzw. 25 Meter bei Bundesschnellstraßen, Rampen, Zu- und Abfahrtsstraßen Neu-, Zu- und Umbauten sowie Einfriedungen und überhaupt Anlagen jeder Art weder errichtet noch geändert werden dürfen.
- 7.2.3. Es wird auf die Seveso III-Richtlinie (2012/18EU vom 4. Juli 2012) hingewiesen.
- 7.2.4. Es wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen im Schutzbereich der Autobahnen und Schnellstraßen zu beachten ist, dass es bedingt durch die Nähe zu den Emissionsachsen der Straßenanlage zu Überschreitungen der maßgebenden Grenzwerte hinsichtlich Lärm kommen kann. Materialien, Aufbauten, Fenster u.dgl. sind auf die relevante Schallbelastung auszulegen.

Dazu wird festgestellt:

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde bereits eine Baufluchtlinie definiert, die Mindestabstände gemäß den Vorgaben der ASFINAG und in Analogie zum Bestand berücksichtigt. Die übrigen Punkte der Stellungnahme werden nicht als bebauungsplanrelevant erachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.

Stellungnahme des Landes Oberösterreich vom 12.05.2023

Durch die beabsichtigte Planung werden aufgrund der Lage im Bereich der A7 Mühlkreisautobahn als auch aufgrund schutzwasserwirtschaftlicher Gesichtspunkte überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt.

7.3.1. Von Seiten der Abteilung Wasserwirtschaft wird die Bebauungsplan-Änderung vorläufig abgelehnt. Die schutzwasserwirtschaftlichen Forderungen betreffend der Oberflächenentwässerung sind im Wesentlichen in die textlichen Verbalfestlegungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung / Abteilung Wasserwirtschaft bestehen Einwände betreffend der Schutzwasserwirtschaft:

Die Schutzwasserwirtschaftlichen Forderungen betreffend der Oberflächenentwässerung sind im Wesentlichen in die textlichen Verbalfestlegungen des Bebauungsplanes z.B. in einem eigenen Punkt „Oberflächenentwässerung“ zu übernehmen. Der allgemeine Hinweis „Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz“ ist nicht ausreichend. Bei Einhaltung des Stands der Technik sollen bei Neu-, Zu- und Umbauten die Oberflächenwässer aus den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken bei versickerungsfähigem Untergrund Vorort – sofern grundwasserfachlich zulässig – in den Untergrund versickert werden. Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind die Oberflächenwässer rückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Beispielhaft werden folgenden Verbalfestlegungen vorgeschlagen (Anwendung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten):

- Oberflächenentwässerung: Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind die Oberflächenwässer – sofern grundwasserfachlich zulässig – in den Untergrund zu versickern. Bei einem unzureichend versickerungsfähigen Untergrund sind die Oberflächenwässer für ein 30-jährliches Bemessungsregenereignis zurückzuhalten und entsprechend dem 1- u. 5-jährlichen Grünlandabfluss (2-stufige Drossel) gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten.

- Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenwässer können ohne Retention und Drosselung direkt in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

7.3.2. Eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der Mindestabstände der ASFINAG gemäß der Stellungnahme ist durchzuführen. Siehe diesbezüglich die Stellungnahme der ASFINAG Service GmbH unter Pkt. 7.2.

7.3.3. Betreffend des ausgewiesenen 110 kV-Hochspannungskabel der Linz Netz GmbH wird auf die elektrotechnische Stellungnahme zur gleichzeitig laufenden Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 4.224 hingewiesen. Eine sinngemäße Berücksichtigung ist erforderlichenfalls auch im Bebauungsplan vorzunehmen.

Die elektrotechnische Stellungnahme zur gleichzeitig laufenden Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 4.224 lautet: Von Seiten der Elektrotechnik und Energieversorgung wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich ein 110 kV-Hochspannungskabel der Linz Netz GmbH dargestellt ist, welches laut Stromleitungskataster nicht mehr existiert. Hierzu gilt es eine Stellungnahme der Linz Netz GmbH dahingehend einzuholen, ob dieses noch vorhanden ist. Sollte dieses Kabel noch vorhanden sein, ist ein entsprechender Schutzbereich im Flächenwidmungsplan zu ergänzen.

Dazu wird festgestellt:

zu Pkt. 7.3.1 Die textlichen Verbalfestlegungen im Bebauungsplan betreffend Oberflächenentwässerung werden in der Überarbeitung aktualisiert und sinngemäß ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zur Beschlussfassung vorgelegte Verordnung die schutzwasserwirtschaftlichen Forderungen betreffend die Oberflächenentwässerung, die sich aus dem Schreiben des Amtes der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Wasserwirtschaft vom 12.05.2023 ergeben, noch nicht enthält. Es erfolgte lediglich eine sinngemäße Ergänzung.

Bei einer Besprechung vom 09.08.2023 zwischen Vertretern des Magistrats Linz, Geschäftsbereich Planung, Technik und Umwelt / Abteilung Stadtplanung und des Amtes der Oö. Landesregierung / Abteilung Raumordnung wurde vereinbart, dass die Nichtaufnahme der vorgeschlagenen Verbalfestlegung bei bereits fortgeschrittenen Verfahren einer Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde nicht entgegensteht.

zu Pkt. 7.3.2 siehe diesbezüglich Pkt.7.2.

zu Pkt. 7.3.3 Eine Überprüfung ergab, dass die im Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 ersichtlich gemachte 110 kV Hochspannungskabelleitung tatsächlich nicht mehr existiert. Eine Nachfrage bei der Linz Netz (Herr 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 des Landes Oö. gefolgt. Der Bebauungsplan wird ebenso dahingehend korrigiert.

Die Stellungnahme wird daher teilweise berücksichtigt.

7.4.

Einwendung von Rudolf und Andrea Weyermüller, Regina Karl und Christine Läßle vom 21.04.2023

Es wird Einwand gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung erhoben:

- 7.4.1. Die beabsichtigten Planungen würden lediglich der besseren Verwertbarkeit der Grst.Nr. 1172/4, 1172/16 und 1172/8 dienen. Eine Änderung des Bebauungsplanes um einen Grundeigentümer eine bessere Grundstücksnutzung für eine Bebauung (zum Nachteil der Nachbar*innen) zu ermöglichen stelle einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar und sei damit verfassungswidrig. Dass bei der letzten Bebauungsplanänderung vor 4 Jahren 4 Geschoße + Dachaufbau zu hoch schienen und nun 7 Geschoße vertretbar scheinen, bestätige dies zusätzlich.
- 7.4.2. Gem. § 36 Abs. 2 Oö ROG könnten Bebauungspläne nur geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafürsprechen und Interessen Dritter nicht verletzt würden. Weites sei auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, bei Änderung von Bebauungsplänen möglichst Rücksicht zu nehmen. Die räumliche Verteilung von Gebäuden und sonstigen Anlagen, sowie das Maß der baulichen Nutzung sei möglichst so festzulegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird.
- 7.4.3. Die Änderung des Bebauungsplanes stimme in folgenden Punkten mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 nicht überein:
- a) 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“

- b) Baulandkonzept / 6.1. Luft, Nr. 3 Emissionen des Verkehrs: „In kritischen Gebieten Senkung der Verkehrsströme“
- c) Baulandkonzept / 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“
- d) Baulandkonzept / 8.1. Gesamtes Stadtgebiet Nr. 7: „Unmittelbare Nähe oder Durchmischung von Wohnnutzungen und Betriebsnutzungen führt zu Konflikten“ (Schadstoffe, Verkehrsbelastung, Lärm, etc.)
- e) Baulandkonzept / 8.1. Gesamtes Stadtgebiet 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.“
- f) Grünlandkonzept / 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“.

7.4.4. Insgesamt ergeben sich durch die beabsichtigte Änderung folgende Beeinträchtigungen:

- a) Massive Wertminderung des Grundstücks
- b) Verlust der Privatsphäre
- c) Einbußen von Sonnenlicht durch neue Bauhöhen für Mensch, Natur und Technik (Photovoltaik, Solaranlagen, ...)
- d) Durch Wegfallen der Ost/West- Verbindung Am 25er Turm wäre der Weg zwischen den Grundstücken um das rund zehnfache länger, der Weg zum nächsten Nahversorger mit dem Kfz würde sich versechsfachen.
- e) Überhitzung durch die reflektierende Fassade
- f) Gefährdung der Gesundheit durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- g) Die Gallanderstraße mit ihren Engstellen sei als Hauptzufahrt bzw. als einzige Zufahrt für große Einsatzfahrzeuge nicht geeignet (Feuerwehr).
- h) Abgasbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- i) Durch überlastete Parkmöglichkeiten sei die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben.
- j) Belastung durch Lichtsmog
- k) Vermehrte Feinstaubübertretungen durch zusätzliche Fahrzeuge

- l) Durch Wegfallen von Grünfläche sei eine präventive Luftreinigung nicht mehr gegeben.
- m) Erhöhtes Risiko für Fußgänger und Radfahrer durch vorliegende Straßengegebenheiten (Straßenbreiten).
- n) Massive Einbußen der Lebensqualität durch nicht ortsübliche Großbauten
- o) Zusätzliche Lärmbelästigung durch Gebäudetechnik
- p) Erhöhter Elektrosmog durch Funktechnik wie z.B. W-Lan
- q) Fehlende Infrastruktur

Dazu wird festgestellt:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Begründungen sind unter Pkt. 7.11. „Allgemeine Feststellung“ festgehalten.

7.5.

Einwendung von DIⁱⁿ Christina und Dirk Butterling, Ingeborg und Gerhard Heidlberger, Ing. Franz und Annemarie Hofer, Johanna Jaksch, Karoline und Doris Reichl und Alois Andorfer vom 09.05.2023

Es wird Einwand gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung erhoben:

7.5.1. Die Änderung des Bebauungsplanes sei sachlich nicht begründet, einseitig auf Interessen des Investors ausgerichtet und daher gleichheitswidrig.

7.5.2. Die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 3,5 sei nicht nachvollziehbar. Im unmittelbar angrenzenden Betriebs- und Wohngebiet herrsche eine sehr geringe Dichte vor. Die angestrebte Dichte (3,5) entspreche auch keinen bisherigen stadtplanerischen Zielsetzungen. So habe auch die „Städtebauliche Kommission“ in zwei Studien (Hafenstraße/XXX Lutz, 2019 und Schlachthof Linz, 2020) an der Petzoldstraße und rund um die Autobahn nur niedrige Verbauung vorgesehen. Dieser Widerspruch deute klar auf eine willkürliche und anlassbezogene Bebauungsplanänderung hin. Eine Bebauungsdichte von 3,5 werde auch deshalb abgelehnt, weil im Bebauungsplan keine straßenbaulichen Maßnahmen (z.B. Durchfahrtssperre Lindemayrstraße Richtung nordöstliches Wohngebiet, sowie eine Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen in der Gallanderstraße und ampelgeregelter Kreuzung Hafenstraße/Petzoldstraße) festgeschrieben seien. Im Gebiet bestehe bereits jetzt ein extrem hohes Verkehrsaufkommen. Die extreme Verdichtung in Verbindung mit fehlendem öffentlichem Verkehr würde zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen führen. Konkrete Lösungen für Verbesserungsmaßnahmen und ein

nachvollziehbares Mobilitätskonzept sollten Voraussetzung für jede weitere Entwicklung in diesem Gebiet sein.

- 7.5.3. Das neu geplante Gebäude weise lediglich private, jedoch keine öffentlichen Bereiche auf. Dies widerspreche dem Bericht der „Städtebaulichen Kommission“ (Petzoldstraße, 2022), dessen Inhalt besagt, dass eine größere Bebauungsdichte auch mehr öffentlichen Freiraum brauche (Stichwort „Petzoldplatz“). In den aktuellen Planungen sei kein Mehrwert für die Öffentlichkeit zu erkennen.
- 7.5.4. Durch den Bau der neuen Gebäude würde sich die Schallreflexion von der Autobahn A7 Richtung dem östlich liegenden Wohngebiet deutlich erhöhen mit einer damit einhergehenden Verminderung der Lebensqualität. Im Bebauungsplan seien keine konkreten bautechnischen Vorgaben angeführt, die eine Vermeidung von Schallreflexion bewirken würden.
- 7.5.5. Durch den zukünftigen Neubau würde das Stadtklima weiter belastet. Der Stadtteil leide bereits jetzt unter starkem Verkehr, Versiegelung und der damit einhergehenden Hitze. Die geplante Bebauungsplanänderung würde zu einer weiteren Versiegelung führen und im Widerspruch zur Klimaaanalyse der Stadt Linz (2020) stehen. Die im Bebauungsplan angeführten Begrünungsmaßnahmen seien nicht ausreichend.

Dazu wird festgestellt:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Die Begründungen sind unter Pkt. 7.11. „Allgemeine Feststellung“ festgehalten.

7.6.

Einwendung von Hermine, Christoph und Mag.^a Barbara Peterseil und Mag.^a Edith Oberreiter, alle vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt vom 15.05.2023

Es wird Einwand gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung, die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die Auflassung eines Teilbereiches der Verkehrsfläche Am 25er Turm erhoben:

- 7.6.1. Die geplante Änderung diene ausschließlich den Interessen der Fa. Dynatrace an der Umsetzung ihres konkreten Erweiterungsprojektes, nicht aber übergeordneten raumordnungsrechtlichen Zielsetzungen und Grundsätzen des Raumordnungsrechts. Diese Anlasswidmung sei vom Verfassungsgerichtshof bereits des Öfteren als gleichheitswidrig angesehen und als gesetz- bzw. verfassungswidrig aufgehoben worden,

insbesondere, weil die Planänderung einzig und allein den Interessen eines Liegenschaftseigentümers diene und berechtigte Schutzinteressen Dritter unberücksichtigt bleiben bzw. Widersprüche zu den Planungszielen der Gemeinde erkennbar seien.

7.6.2. Die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 3,5 und die größtenteils Geschoßhöhe von 7 Stockwerken sei nicht nachvollziehbar. Im unmittelbar angrenzenden Betriebs- und Wohngebiet herrsche eine sehr geringe Dichte vor (GFZ ca. 0,5). Die angestrebte Dichte (3,5) entspräche auch keinen bisherigen stadtplanerischen Zielsetzungen. Der abrupte Übergang eines 7-geschoßigen Gebäudes zur angrenzenden kleinteiligen Siedlung beraube die Anrainer*innen jeglicher Privatsphäre. So habe auch die „Städtebauliche Kommission“ in zwei Studien (Hafenstraße/XXX Lutz, 2019 und Schlachthof Linz, 2020) an der Petzoldstraße und rund um die Autobahn nur niedrige Verbauung vorgesehen. Dieser Widerspruch deute klar auf eine willkürliche und anlassbezogene Bebauungsplanänderung hin. In Reaktion auf die Wünsche des Bauwerbers (Neuson REAL / Dynatrace) sei die „Städtebauliche Kommission“ (Petzoldstraße) gerade einmal 2 Jahre später zu einem anderen Ergebnis gekommen, die die vom Investor angestrebte Bebauungsplanänderung unterstütze. Auch einige in dieser Studie formulierte Forderungen würden nicht berücksichtigt. Weiters werden Aussagen aus dem Bericht der „Städtebaulichen Kommission“ hinterfragt („fremde Intarsie“).

Einwand besteht somit gegen Dichte und Höhe der Bebauung.

7.6.3. Die hohe Dichte und der maßgeschneiderte Bebauungsplan weise alle Merkmale einer verfassungswidrigen Anlasswidmung auf. Ebenso diene die beabsichtigte Widmungsänderung offenbar nur der besseren Verwertbarkeit der Grst.Nr. 1172/4, 1172/16 und 1174/62 und zum Nachteil der angrenzenden Nachbar*innen und Anrainer*innen. Die einseitig den Interessen des Investors Rechnung tragende Widmung sei durch keine sachlichen Erwägungen begründet und damit gleichheitswidrig. Auch die Erlassung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sei am Willkürverbot des Gleichheitssatzes zu messen.

7.6.4. Gem. § 36 Abs. 2 Oö ROG 1994 könnten Bebauungspläne nur geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafürsprechen und Interessen Dritter nicht verletzt würden. Weiteres sei auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen bei Änderung von Bebauungsplänen möglichst Rücksicht zu nehmen. Die räumliche Verteilung von Gebäuden und sonstigen Anlagen, sowie das Maß der baulichen Nutzung sei möglichst so festzuiegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird.

- 7.6.5. Es gäbe wesentliche Widersprüche zum Örtlichen Entwicklungskonzept ÖEK in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr, Emissionen des Verkehrs, Verkehrslärm und Stadtklima.
- 7.6.6. Eine Bebauungsdichte von 3,5 werde auch deshalb abgelehnt, weil im Bebauungsplan keine straßenbaulichen Maßnahmen (z.B. Durchfahrtssperre Petzoldstraße und ampelgeregelte Kreuzung Hafenstraße/Petzoldstraße) festgeschrieben seien. Im Gebiet bestehe bereits jetzt ein extrem hohes Verkehrsaufkommen. Die extreme Verdichtung in Verbindung mit fehlendem öffentlichen Verkehr würde zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen führen. Konkrete Lösungen für Verbesserungsmaßnahmen und ein nachvollziehbares Mobilitätskonzept sollten Voraussetzung für jede weitere Entwicklung in diesem Gebiet sein. Die für die ASFINAG-Baustelle provisorische Öffnung der Petzoldstraße sollte wieder geschlossen werden. Der Verkehr sei in den Jahren der Öffnung deutlich angestiegen. Eine weitere signifikante Steigerung des Verkehrs bzw. eine „Durchzugsstraße Petzoldstraße“ sei nicht zumutbar.
- Forderung: Erstellung eines umfassenden Verkehrskonzeptes und Abwarten der Verkehrsstudie Linz Ost und dass am geplanten Geh- und Radweg keinesfalls motorisierte Fahrzeuge fahren dürfen inklusive Sicherungsmaßnahmen (z.B. Stoppschild für Radfahren am Geh- und Radweg) bei der Einmündung in die Petzoldstraße.
- 7.6.7. Als Grundlage zur Auflassung der Verkehrsfläche „Am 25er Turm“ diene offenbar eine Verkehrszählung an einem besonders heißen Ferientag und sei somit nicht seriös – eine ganztägige Verkehrszählung an einem durchschnittlichen Tag während des Arbeitsjahres wird gefordert. Es gäbe keine Notwendigkeit der Auflassung, andere Beispiele würden zeigen, dass eine Überbauung ohne Auflassung der Straße „Am 25er Turm“ möglich wäre und so gleichzeitig eine ausreichende Zufahrt etwa für die Feuerwehr zum Ehrensteinweg gegeben wäre, der aufgrund der Engstelle in der Gallanderstraße und durch mangelnde Durchfahrtshöhe unter der Autobahn im Notfall nicht erreichbar wäre.
- 7.6.8. Die Straße „Am 25er Turm“ verbinde die Petzoldstraße mit der Galladenerstraße, der Hafenstraße und dem Areal des Winterhafens. Da von der Petzoldstraße in die Hafenstraße nur rechts in die 1. Spur eingebogen werden könne, sei eine Ausfahrt nach links stadteinwärts oder auf die Autobahn nach Süden nur über die Gallanderstraße möglich. Auf eine Kreuzung in ferner Zukunft wolle man sich nicht vertrösten lassen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Auflassung der Straße „Am 25er Turm“ seien nicht gegeben (§ 11 Abs. 3 Oö.

Straßengesetz besagt u.a.: „...wenn die öffentliche Straße wegen mangelnder Verkehrsbedeutung für den Gemeingebrauch entbehrlich geworden ist...“). Dieser Aspekt sei im gegenständlichen Fall nicht erfüllt. Die Auflassung sei somit gesetzeswidrig.

Es besteht Einwand gegen die Auffassung der Verkehrsfläche „Am 25er Turm“.

- 7.6.9. Im Bericht der „Städtebaulichen Kommission“ werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine größere Bebauungsdichte auch mehr öffentlichem Freiraum brauche. Der Bebauungsplan gebe einen Mindestanteil an Grünflächen und Baumpflanzungen vor, ob der Platz vor dem Gebäude der Öffentlichkeit zugänglich sein wird, sei völlig unklar.
- 7.6.10. Neben zusätzlicher Überhitzung durch Reflexionen würde sich durch den Bau der neuen Gebäude die Schallreflexion von der Autobahn A7 Richtung dem östlich liegenden Wohngebiet deutlich erhöhen mit einer damit einhergehenden Verminderung der Lebensqualität. Gefordert wird: Garagenein- und -ausfahrten in der Nähe der Wohnhäuser sollten nur Mitarbeiter*innen und nur werktags zu Geschäftszeiten gestattet sein. Gefordert wird außerdem Be- und Entlüftung (z.B. Küche, Garage) sowie jegliche Lärmquellen (z.B. Klimaanlage, Luftwärmepumpen, Zu- und Anlieferung) in Richtung angrenzender Wohnbauten zu unterlassen. Einwand besteht gegen die Verschlechterung der Lärmbelastung.
- 7.6.11. Durch das neu geplante Gebäude komme es zu einer Schattenwirkung mit Auswirkung auf Bewohner*innen, Natur und Technik (Photovoltaik und Solaranlagen). Weiters sei auch mit Abschirmungseffekten hinsichtlich Mobilfunk und zu Elektrosmog durch drahtlose Kommunikation innerhalb des Bürogebäudes zu rechnen.
- 7.6.12. Es müsse sichergestellt werden, dass private Anrainer*innen durch die Beleuchtung nachts nicht gestört würden (Leuchtreklame, Stiegenhäuser, etc.).
- 7.6.13. Zu erkennen sei, dass gerade die versiegelten Gewerbeflächen stark überhitzte Flächen darstellen. Gerade in diesem Gebiet weitere Gewerbeflächen mit Großbauten zuzulassen, würde die stadtklimatische Situation weiter verschlechtern. Durch die Lage in der Kaltluft-Einzugsschneise aus dem Haselgraben würden sich der Lufteinstrom weiter abschwächen. Ein kleinklimatisches oder stadtklimatisches Gutachten sei nicht erstellt worden. Auch mahne bereits der Rechnungshof mehr Klimaschutz in Linz ein. Das bestehende Maßnahmenprogramm sei viel zu allgemein gehalten. Das Projekt schaffe eine neue Hitzeinsel mit Beeinträchtigung für die Nachbarschaft und stehe insbesondere durch die praktisch vollständige Versiegelung im Widerspruch zum Bericht zur „Anpassung an den Klimawandel in der Stadt Linz“, der Stadtklimaanalyse und ihren Erkenntnissen. Die Erkenntnisse der Klimaanalyse 2020 der Stadt Linz fänden offenbar keinen Eingang in die Planungen. Die Änderung eines Bebauungsplanes sei bei fehlender ausreichender Grundlagenforschung gesetzeswidrig und aufzuheben. Einwand besteht wegen der

Verschlechterung des Stadtklimas und der weiteren Überhitzung. Gefordert wird ein stadtklimatologisches Gutachten.

7.6.14. Gewachsener Boden werde nicht geschützt und die Erkenntnis, bei Pflanzung von Bäumen Erdkoffer zu schaffen werde ignoriert. Weiters gebe der Bebauungsplan keine Auskunft darüber wo sich gewachsener Boden und wo sich Tiefgaragen befänden, ebenso wenig über die genaue Position geplanter Bäume. Kronen vorgeschriebener Bäume sollten nicht fast zur Hälfte über Privatgrund angrenzender Anrainer*innen reichen. Weitere Bodenversiegelung mit extremer Verdichtung innerhalb eines Stadtteils sei nicht mehr vertretbar. Auch Oberflächenwässer nach Starkregen müssten entsprechend abgeführt werden. Es wird gefordert, dass gesetzliche Vorgaben für Grünanteil, Grünfläche über gewachsenem Boden und große Laubbäume erfüllt werden und dass die Buchenhecke auf der Grundgrenze zwischen Grst.Nr. 1172/17 und 1172/16 erhalten bleibt. Weiters wird ein Gutachten über die Auswirkung auf Grundwasser und Grundwasserströme gefordert.

7.6.15. Die vorhandenen Gärten, Hecken und Bäume seien Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Gefordert wird ein ökologisches Gutachten mit einer Bestandsaufnahme zu schützender Tier- und Pflanzenarten am Grundstück 1174/48 und in der die Grst.Nr. 1172/16 und 1172/4 umgebenen Buchenhecke.

7.6.16. Die Einwender*innen schließen sich den Einwendungen der Fa. Stütz ImmA GmbH an.

Dazu wird festgestellt:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Die Begründungen sind unter Pkt. 7.11. „Allgemeine Feststellung“ festgehalten.

7.7.

Einwendung von Stütz ImmA GmbH, vertreten durch BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG vom 15.05.2023:

Es wird Einwand gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung, die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die Auflassung eines Teilbereiches der Verkehrsfläche Am 25er Turm erhoben:

7.7.1. Die beabsichtigte Verordnung einer Geschossflächenzahl von 3,5 erfolge ausschließlich im Interesse der EigentümerIn des Grst.Nr. 1174/62 bzw. der Fa. Dynatrace und sei für die EigentümerIn nur deshalb zweckmäßig, weil die Vereinigung mit dem GSt. Nr. 1174/2 und dem Straßengrundstück Nr. 1154/4 bereits in Vorbereitung sei. Aufgrund der weniger dichten

Verbauung der zur Vereinigung mit Grst.Nr. 1174/62 vorgesehenen Grundstücke, ergebe sich für das Grst.Nr. 1174/62 eine viel intensivere bauliche Nutzbarkeit, welche einer GFZ von 4,36 entspräche, zum Nachteil der einschreitenden Partei hinsichtlich bestehender und zukünftiger Nutzung. Im Gegensatz dazu könne die einschreitende Partei mit der zu verordnenden beabsichtigen GFZ von 3,5 viel weniger an Bebauung realisieren. Es seien völlig unterschiedliche Voraussetzungen gegeben – eine unsachliche Gleichbehandlung von Ungleichen stelle einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz dar. Zusätzlich müsse berücksichtigt werden, dass es sich bei Grst.Nr. 1174/63 um ein Eckgrundstück handle und diese üblicherweise eine höhere GFZ aufweisen würden. Somit wäre für das Grst.Nr. 1174/63 eine GFZ von 4,5 festzulegen. In Hinblick auf die Einschränkung der bestehenden Nutzung bedürfe es für eine tatsächliche Gleichbehandlung zusätzlicher Geschoße auf einem Niveau, welches die Einschränkung der Belichtung kompensiert. Da in den stadtplanerischen Zielsetzungen eine derartige Verdichtung nicht bekannt sei, bleibe lediglich eine Verringerung der GFZ für Grst.Nr. 1174/62.

- 7.7.2. Die Belichtung bestehender Arbeitsplätze erfolge über jene Fensterfront im Erdgeschoß, die dem Grst.Nr. 1174/62 zugewandt sei. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes könnte auf Grst.Nr. 1174/62 direkt an der Grundgrenze und über die gesamte Länge eine vierstöckige Bebauung, darüber etwas zurückgesetzt eine siebenstöckige Bebauung, erfolgen. Dadurch würden, gemessen an gesetzlichen Voraussetzungen an die Belichtung, die vorhandenen Arbeitsräume unbrauchbar und wären neu auch nicht mehr genehmigungsfähig. Da die Bestimmungen über die Belichtung auch im Falle eines Neubaus oder einer Aufstockung einzuhalten wären, wäre auch die geplante Aufstockung des Betriebsgebäudes nicht mehr möglich. Auch sei am Nachbargrundstück geplant, Nachbarterrassen bis an die Grundstücksgrenzen heranzuführen, die in ihrer Wirkung kaum hinter einem Vollgeschoß zurückblieben und die Belichtung weiter einschränken würden. Gemäß § 36 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sei bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes auf Nutzungen, die der bisherigen Widmung entsprechen, möglichst Rücksicht zu nehmen. Eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden Nutzung ergibt, dass dem Fortbestand des bereits rechtmäßig und in Übereinstimmung mit den bestehenden Bebauungsgrundlagen betriebenen Unternehmens eine höhere Priorität als der maximalen Platzausnutzung des Nachbargrundstücks einzuräumen ist. Das Ergebnis der in § 36 Abs. 6 Oö. ROG 1994 geforderten Grundlagenforschung und Interessenabwägung müsse sein, dass die EigentümerIn des Grundstückes Nr. 1174/62 die gesetzlich gebotenen Abstände einzuhalten und eine natürliche Belichtung im Sinne der OIB-Richtlinie 3 zu ermöglichen habe. Überdies sei der Anbau an die Grundgrenze unzulässig, gesetzeswidrig und diene lediglich der EigentümerIn des Grst.Nr. 1174/62.

- 7.7.3. Die vorgesehene „Sonderform der offenen Bauweise“ wäre nicht hinreichend umschrieben und lasse wesentliche Fragen offen. Es sei nicht nachvollziehbar, weil einem Bauwerber die Möglichkeit eingeräumt werden sollte, sich willkürlich eine Nachbargrundgrenze aussuchen zu dürfen, an welche er unmittelbar heranbaut. Die Festlegung sei aufgrund der Willkür ungeeignet, raumordnungsfachlichen Zielen zu dienen, auch in Hinblick auf das Stadtbild und der entstehenden Notwendigkeit von Feuermauern.
- 7.7.4. Es bestehe eine Ungleichbehandlung in Bezug auf die Fläche und Lage der zulässigen und unzulässigen Bereiche für oberirdische Garagen und Kfz-Abstellplätze.
- 7.7.5. Die geplante Änderung diene einzig und allein der Umsetzung eines konkreten Erweiterungsprojektes der Fa. Dynatrace auf Grundstücken der Neunteufel GmbH. Diese Anlasswidmung sei nicht an sich rechtswidrig, es sei von der Gemeinde aber zu berücksichtigen, dass Erweiterungswünsche eines privaten Unternehmens kein öffentliches Interesse darstellen würden. So sei es erforderlich, die Änderung auf Widersprüche zu den Planungszielen der Gemeinde und der Verletzung von Interessen Dritter zu prüfen.
- 7.7.6. Die Gleichheitswidrigkeit der beabsichtigten Änderung würde auch dadurch bestätigt, dass die gewünschte Höhe einer Bebauungsplanänderung im Februar 2020 von vier Geschoßen plus Dachausbau seitens der Behörde nicht akzeptiert und stattdessen auf vier Geschoße ohne Dachausbau verringert wurde. Dass nun sieben Geschoße zulässig sein sollen, sei nur durch eine einseitige und unsachliche Bevorzugung der EigentümerIn von Grst.Nr. 1174/62 erklärbar. Dass hinter einer siebengeschoßigen Bebauung keinerlei stadtplanerische Überlegungen stehen würden, sei auch aus der „Städtebaulichen Kommission“ im Bereich des Schlachthofs ersichtlich, die zwischen Petzoldstraße und Autobahn eine viel geringere Bebauungsdichte vorsehe.
- 7.7.7. Durch die beabsichtigte Erweiterung der Fa. Dynatrace und die zusätzliche Garage erfolge eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, welches für die Petzoldstraße nicht bewältigbar sei. Die beabsichtigte Auflassung der Verkehrsfläche „Am Fünfundzwanziger Turm“ würde die Situation zusätzlich verschärfen. Die Auflassung der Verkehrsfläche diene nicht den Interessen des Verkehrs, sie diene lediglich dem Zweck, durch die Vereinigung die GFZ auf Grst.Nr. 1174/62 formal zu verringern. Die Lindemayrstraße sei als Zu- und Abfahrt für eine Garage ungeeignet, auch in Hinblick darauf, dass die Straße derzeit mit einem Fahrverbot belegt sei. Das Verkehrsaufkommen im betroffenen Gebiet sei bereits jetzt erheblich und stehe einer Bebauungsplanänderung entgegen. Bereits in einer Stellungnahme der Verkehrsplanung der Stadt Linz wurde festgestellt, dass eine Verkehrsuntersuchung der Umwidmungswerber nicht nachvollziehbar sei. Die Verkehrserzeugung wurde als zu

optimistisch betrachtet und auf fehlenden, attraktiven öffentlichen Verkehr wurde hingewiesen, ebenso wie auf die Unfallauffälligkeiten der Kreuzung Hafenstraße – Gallanderstraße. Weiters erfolgte die Verkehrszählung am 13.07.2022 – für die Nicht-Ferienzeit lägen nach wie vor keine brauchbaren Daten vor. Neben einem fehlenden Verkehrskonzept, sei auch kein Ersatz für die wegfallenden Parkplätze im Bereich des aufzulassenden Teiles der Straße „Am Fünfundzwanziger Turm“ bekannt.

- 7.7.8. Im Rahmen der für die Änderung von Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erforderlichen Grundlagenforschung seien jedenfalls auch die zu erwartenden Auswirkungen auf das Stadtklima zu berücksichtigen. Durch die fast vollständige Versiegelung von Grst.Nr. 1174/62 seien nachteilige Folgen zu erwarten. Das Projekt schaffe eine neue Hitzeinsel. Außerdem würden die geplanten Gebäude auch in Verlängerung der Kaltluft-Einzugsschneise aus dem Haselgraben stehen und den Luftstrom weiter abschwächen.

Dazu wird festgestellt:

zu Pkt. 7.7.1) Die Festlegung einer maximalen GFZ 3,5 erfolgt als Ergebnis der Änderungsanträge sowohl der Neunteufel GmbH, als auch der Stütz ImmA GmbH und der in Folge im Februar 2022 durchgeführten „Städtebaulichen Kommission“. Hier wurden städtebauliche Ziele definiert, die im gegenständlichen Gebiet u.a. eine maximale GFZ von 3,5 vorsehen. Die Festlegung einer einheitlichen GFZ soll sicherstellen, dass das Verhältnis zwischen Gebäudevolumen und Bauplatzgröße gewahrt bleibt. Ein Eckgrundstück ist dabei aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend mit einer höheren Dichte zu belegen. Die Festlegung einer maximalen GFZ 3,5 im Bebauungsplan bleibt unverändert.

zu Pkt. 7.7.2) Die Möglichkeit eines Anbauens an die Grundstücksgrenze, wie im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt, erfolgt als Ergebnis der Änderungsanträge sowohl der Neunteufel GmbH, als auch der Stütz ImmA GmbH. Aufgrund der großen Erhöhung des Bebauungsgrades der Liegenschaften beider Antragsteller sollte das Ziel einer gemeinsamen Entwicklung angestrebt werden. Die Möglichkeit des Anbauens an die Grundstücksgrenze ist weder gesetzeswidrig, insbesondere auch deshalb nicht, weil das Anbauen beiden Antragstellern in gleichem Ausmaß ermöglicht wird, noch widerspricht dies der Möglichkeit, bei einer Neukonzeptionierung der Liegenschaften durch die Lage bzw. Positionierung belichtungsrelevanter Räume, geforderte Belichtungskriterien einzuhalten. In Hinblick auf heranrückende Balkone wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanes ein Mindestabstand von 2 m definiert.

zu Pkt. 7.7.3) Die Sonderform der offenen Bauweise (s)o ermöglicht einseitig das Anbauen direkt an eine Nachbargrundgrenze, sofern Baufluchtlinien nicht einen größeren Abstand vorsehen. Die Fa. Stütz Imma GmbH kann sich somit wahlweise dazu entscheiden, mit einem Gebäude an die Grundstücksgrenze zu Grst.Nr. 1174/62 anzuschließen oder an die Grundstücksgrenze zu Grst.Nr. 1174/2. Diese Festlegung stellt auch sicher, dass das Bestandsgebäude an der Grundstücksgrenze bestehen bleiben kann, gleichzeitig gibt die Sonderform der offenen Bauweise (s)o aber die Möglichkeit, bei einem Neu- oder Umbau an die Grundstücksgrenze zu Grst.Nr. 1174/2 anzubauen. Die Festlegung der Sonderform der offenen Bauweise (s)o im Bebauungsplan bleibt unverändert.

zu Pkt. 7.7.4) Jener Bereich zwischen den Grst.Nr. 1174/62 und 1174/63, in dem derzeit oberirdischen Kfz-Abstellplatz und oberirdische Garagen nicht zulässig sind, wird in der Überarbeitung dahingehend geändert, dass eine Gleichbehandlung der beiden Grundstücke hinsichtlich oberirdischer Kfz-Stellplätze und oberirdischer Garagen gewahrt ist. Der Einwendung der Stütz Imma GmbH wird somit Rechnung getragen.

Die Begründungen der Pkt. 7.7.5 bis 7.7.8 sind unter Pkt. 7.11. „Allgemeine Feststellung“ festgehalten.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

7.8.

Einwendung von Mag.^a Edith Oberreiter vom 15.05.2023

Da der Inhalt der Einwendung ident ist mit jener von Hermine, Christoph und Mag.^a Barbara Peterseil und Mag.^a Edith Oberreiter, alle vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt, wird hier auf Punkt 7.6. verwiesen.

Dazu wird festgestellt:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Die Begründungen sind unter Pkt. 7.11. „Allgemeine Feststellung“ festgehalten.

7.9.

Einwendung von Stütz Imma GmbH, vertreten durch BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG vom 09.08.2023

Im Rahmen der erforderlichen Nachverständigung brachte die Stütz Imma GmbH, vertreten durch BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG folgende Einwendung ein:

Die einschreitende Partei habe in den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 06-013-01-02 Einsicht genommen.

Eine mit Schriftsatz vom 15.05.2023 bereits eingebrachte Einwendung sei obsolet geworden.

Die einschreitende Partei entnehme dem geänderten Bebauungsplanentwurf, dass auf dem Grundstück der einschreitenden Partei nunmehr kein Verbot von oberirdischen Abstellplätzen, Garagen und baulichen Anlagen für KfZ mehr vorgesehen sei. Die einschreitende Partei nehme dies zustimmend zur Kenntnis. Die diesbezügliche Einwendung habe sich damit erübrigt.

Bedauerlicherweise sehe der geänderte Bebauungsplan alle sonstigen Regelungen, gegen welche die einschreitende Partei bereits mit Schriftsatz vom 15.05.2023 Einwendungen erhoben habe, weiterhin vor. Diese würden allein der Umsetzung des Erweiterungsprojektes der Firma Dynatrace auf Grundstücken der Neunteufel GmbH dienen, würden die einschreitende Partei auf ihrem eigenen Grundstück massiv einschränken und keinen im öffentlichen Interesse gelegenen Planungszielen dienen. Die einschreitende Partei erhalte daher (mit Ausnahme der obsolet gewordenen Einwendung) sämtliche bereits bisher erhobenen Einwendungen vollumfänglich aufrecht und weise auf folgende zentralen Punkte hin:

- Die für Grundstück Nr. 1174/62 vorgesehene Bebauungsmöglichkeit verschlechtere die Belichtung des auf Grundstück Nr. 1174/63 bestehenden Gebäudes und der darin befindlichen Arbeitsplätze in unzumutbarer und den geltenden Bestimmungen nicht entsprechender Weise.
- Die unsachliche Bevorzugung der Firma Dynatrace und der Eigentümerin des GSt Nr. 1174/62 stelle einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar.
- Die vorgesehene Sonderform der offenen Bauweise, bei welcher der Bauwerber einseitig direkt an die Nachbargrundgrenze anbauen darf, sei unklar, weil unzureichend definiert, willkürlich, unsachlich und entspreche keinem legitimen Raumordnungsziel.
- Die vorgesehene Bauweise greife erheblich nachteilig in das Stadtbild ein.
- Die Ermöglichung der Situierung von Objekten direkt an der Grundgrenze entspreche weder einem Raumordnungsziel noch der sonstigen Bebauung in der Nähe der betroffenen Flächen, sondern stelle eine gesetz- und verfassungswidrige Bevorzugung des Bauvorhabens auf Grundstück Nr. 1174/62 zulasten der einschreitenden Partei dar.
- Die Auswirkungen der Änderung auf die Verkehrssituation seien nicht in geeigneter Form berücksichtigt. Die Auflassung der Verkehrsfläche „Am Fünfundzwanziger Turm“ verschärfe die Situation zusätzlich.
- Die Änderung bringe erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima mit sich.

Die einschreitende Partei wiederhole daher ihre Aufforderung an den Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz, nach Durchführung einer gesetzmäßigen Grundlagenforschung und Interessenabwägung in gesetzmäßiger Ausübung seiner Aufgaben die beantragten Änderungen des Bebauungsplans abzulehnen und nicht zu beschließen.

Dazu wird festgestellt:

Nach Durchsicht der neuerlichen Einwendung zum Bebauungsplanentwurf der Stütz ImmA GmbH vertreten durch Beurle-Rechtsanwälte vom 09.08.2023 und Abgleich mit der ursprünglich eingebrachten Einwendung selbiger Partei vom 15.05.2023, wurde seitens Stadtplanung festgestellt, dass keine zusätzliche bzw. nicht bereits behandelte Einwendungen eingebracht wurden. Es wird im Schreiben zudem von der einwendenden Partei selbst erwähnt, dass bereits bisher erhobene Einwendungen vollumfänglich aufrechterhalten werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

7.10.

Einwendung von Hermine, Christoph und Mag.^a Barbara Peterseil und Mag.^a Edith Oberreiter, alle vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt vom 11.08.2023

Es wurde der inhaltlich exakt idente Schriftsatz vom 15.05.2023 erneut eingebracht. Es wird somit auf die Ausführungen unter Punkt 7.6. verwiesen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

7.11.

Allgemeine Feststellung

Aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge wird die Feststellung in der Folge thematisch gegliedert und gesammelt beantwortet:

7.11.1 Gleichheitsgrundsatz, Öffentliches Interesse und Interessen Dritter:

Die Änderung des Bebauungsplanes, des Flächenwidmungsplanes und die Auflassung eines Teilbereiches der Straße „Am 25er Turm“ diene einzig und allein der Umsetzung eines konkreten Erweiterungsprojektes und würden somit einseitig Interessen bzw. der besseren Verwertbarkeit eines Investors dienen. Dies widerspreche dem Gleichheitsgrundsatz. Gemäß Oö ROG 1994 könnten Bebauungspläne geändert werden, wenn öffentliche Interessen dafürsprechen und Interessen Dritter nicht verletzt würden. Dabei sei auf Nutzungen, die

der bisherigen Widmung entsprechen bei Änderung von Bebauungsplänen möglichst Rücksicht zu nehmen. Erweiterungswünsche eines privaten Unternehmens würden kein öffentliches Interesse darstellen.

Dazu wird festgestellt:

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde auf die derzeitige, aber auch auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes Rücksicht genommen. Die im Februar 2022 durchgeführte „Städtebauliche Kommission“ unterstreicht den Entwicklungsgedanken des Quartiers. Obgleich öffentliches Interesse kein zwingendes Kriterium für die Änderung eines Bebauungsplanes darstellt, ist dies im vorliegenden Fall durch die Schaffung von Arbeitsplätzen jedoch zusätzlich gegeben. Dabei wird auch auf die Nutzung, die der bisherigen Widmung entsprechen möglichst Rücksicht genommen.

7.11.2. Planungsziele der Gemeinde und Bebauungsdichte (GFZ 3,5):

Die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 3,5 sei nicht nachvollziehbar. Die angestrebte Dichte entspreche keinen stadtplanerischen Zielsetzungen. „Städtebauliche Kommissionen“ hätten in zwei Studien (Hafenstraße/XXX Lutz, 2019 und Schlachthof Linz, 2020) an der Petzoldstraße und rund um die Autobahn lediglich niedrige Verbauung vorgesehen. In der „Städtebauliche Kommission“ (Petzoldstraße) gerade einmal 2 Jahre später sei man zu einem anderen Ergebnis gekommen, welches die vom Investor angestrebte Erweiterung unterstütze. Auch darüber hinaus wurden einige in dieser Studie formulierte Forderungen nicht berücksichtigt, etwa die aus dem Bericht hervorgehende Forderung, dass eine größere Bebauungsdichte auch mehr öffentlichen Raum benötige, in den aktuellen Planungen aber kein Mehrwert für die Öffentlichkeit zu erkennen sei. Dieser Widerspruch deute auf eine willkürliche und anlassbezogene Bebauungsplanänderung hin. Bestätigt würde dies auch dadurch, dass die gewünschte Höhe einer Bebauungsplanänderung im Februar 2020 von vier Geschoßen plus Dachausbau zur bestehenden Wohnbebauung seitens der Behörde nicht akzeptiert und stattdessen auf vier Geschoße ohne Dachausbau verringert wurde. Dass nun sieben Geschoße zulässig sein sollen, sei nicht nachvollziehbar.

Dazu wird festgestellt:

Die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte von maximal 3,5 und die definierte Höhenentwicklung sind Ergebnis der im Februar 2022 durchgeführten „Städtebaulichen Kommission – Petzoldstraße“ und entsprechen somit aktuellen stadtplanerischen Zielsetzungen. Die beiden vorangegangenen „Städtebaulichen Kommissionen“ (Hafenstraße/XXX Lutz, 2019 und Schlachthof Linz, 2020) waren im Kern mit dem Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht befasst und treffen hierzu keine konkreten Aussagen hinsichtlich Dichte und Höhe. Vereinzelt haben lediglich empfehlenden Charakter, wie etwa die Prüfung einer Sammelgarage im Bereich zwischen Mühlkreisautobahn und Petzoldstraße zur Ermöglichung einer größeren baulichen

Verdichtung. Bebauungspläne können auf Antrag geändert werden, sofern sie nicht u.a. städtebaulichen Zielen und sonstigen Vorgaben widersprechen – eine antragsbezogene Änderung ist nicht gesetzeswidrig. Eine Willkür ist im gegenständlichen Fall nicht gegeben. „Städtebauliche Kommissionen“ geben Empfehlungen ab, besitzen aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Baufluchtlinien wurden bereits so definiert, dass städtische Räume und Plätze definiert werden. Um den öffentlichen Charakter weiter zu stärken, wird in der Überarbeitung des Bebauungsplanes ein Bereich definiert, in dem Einfriedungen unzulässig sind.

7.11.3. Fehlende Festschreibung von straßenbaulichen Maßnahmen im Bebauungsplan:

Eine Bebauungsdichte von 3,5 werde auch deshalb abgelehnt, weil im Bebauungsplan keine straßenbaulichen Maßnahmen (z.B. Durchfahrtssperre Lindemayrstraße Richtung Wohngebiet und ampelgeregelter Kreuzung Hafenstraße/Petzoldstraße) festgeschrieben seien.

Dazu wird festgestellt:

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Grenze des öffentlichen Gutes in Form von Straßenfluchtlinien, neu zu schaffenden und aufzulassende Straßenfluchtlinien geregelt, nicht jedoch Belange, die das öffentliche Gut selbst betreffen. Ampelregelungen, Durchfahrtssperren und dergleichen auf öffentlichem Gut sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

7.11.4. Erhöhung des Verkehrsaufkommens, fehlendes Verkehrskonzept, unseriöse Verkehrszählung, erhöhtes Risiko für Fußgänger und Radfahrer bzw. mangelnde Verkehrssicherheit durch überlastete Parkplätze, sowie fehlende Eignung der Lindemayrstraße als Zu- und Abfahrt zur geplanten Garage:

Im Gebiet bestehe bereits jetzt ein extrem hohes Verkehrsaufkommen. Die extreme Verdichtung in Verbindung mit fehlendem öffentlichem Verkehr würde zu unzumutbaren Verkehrsverhältnissen, vermehrter Feinstaubübertretungen, Abgasbelastungen und Gefährdung der Gesundheit führen. Die für die ASFINAG-Baustelle provisorische Öffnung der Petzoldstraße sollte wieder geschlossen werden. Eine „Durchzugsstraße Petzoldstraße“ sei nicht zumutbar. Die Verkehrszählung vom 13.07.2022 sei nicht seriös, da sie an einem heißen Ferientag stattgefunden hätte. Weiters sei die Lindemayrstraße als Zu- und Abfahrt für eine Garage ungeeignet. Konkrete Lösungen für Verbesserungsmaßnahmen und ein nachvollziehbares Mobilitätskonzept sollten Voraussetzung für jede weitere Entwicklung in diesem Gebiet sein. Am geplanten Geh- und Radweg sollten keinesfalls motorisierte Fahrzeuge fahren dürfen inkl. Sicherungsmaßnahmen (z.B. Stoppschild für Radfahren am Geh- und Radweg) bei der Einmündung in die Petzoldstraße. Generell sei zukünftig durch

überlastete Parkmöglichkeiten die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben und es bestehe ein erhöhtes Risiko für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.

Dazu wird festgestellt:

Da es sich hierbei um verkehrstechnische, verkehrssicherheitstechnische oder mobilitätstechnische Belange handelt, werden diese gesondert durch die Abteilung Mobilitätsplanung/ PTU behandelt und beantwortet. Sie sind Teil des gleichzeitig zur Beschlussfassung vorgelegten straßenrechtlichen Verordnungsverfahrens ST230001, „Am Fünfundzwanziger Turm“

7.11.5. Auflassung eines Teilbereiches der Straße „Am 25er Turm“:

Die beabsichtigte Auflassung der Verkehrsfläche „Am 25er Turm“ würde die Verkehrssituation zusätzlich verschärfen. Die Auflassung der Verkehrsfläche diene nicht den Interessen des Verkehrs, sondern lediglich dem Zweck, die GFZ auf Grst.Nr. 1174/62 formal zu verringern. Ein Ersatz für die wegfallenden Parkplätze sei nicht bekannt. Zudem gäbe es keine Notwendigkeit der Auflassung, andere Beispiele zeigen, dass eine Überbauung ohne Auflassung der Straße „Am 25er Turm“ möglich wäre und so gleichzeitig eine ausreichende Zufahrt etwa für die Feuerwehr zum Ehrensteinweg gegeben wäre, die aufgrund der Engstelle in der Gallanderstraße und durch mangelnde Durchfahrtshöhe unter der Autobahn im Notfall nicht erreichbar wäre. Die Straße „Am 25er Turm“ stelle eine wichtige Verbindungsstraße dar. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Auflassung der Straße „Am 25er Turm“ seien nicht gegeben (§ 11 Abs. 3 Oö. Straßengesetz besagt u.a.: „...wenn die öffentliche Straße wegen mangelnder Verkehrsbedeutung für den Gemeingebrauch entbehrlich geworden ist...“). Dieser Aspekt sei im gegenständlichen Fall nicht erfüllt.

Dazu wird festgestellt:

Da es sich hierbei um verkehrstechnische, verkehrssicherheitstechnische oder mobilitätstechnische Belange handelt, werden diese gesondert durch die Abteilung Mobilitätsplanung/ PTU behandelt und beantwortet. Sie sind Teil des gleichzeitig zur Beschlussfassung vorgelegten straßenrechtlichen Verordnungsverfahrens ST230001, „Am Fünfundzwanziger Turm“

7.11.6. Fehlende Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 (ÖEK):

die Änderung des Bebauungsplans stimme in mehreren Punkten, wie in Pkt. 7.4.3. angeführt, nicht mit dem ÖEK überein.

Dazu wird festgestellt:

- a) **Verkehrskonzept / 3.1.2 / Fließender Verkehr, Nr. 3:** Ziel und Maßnahme legen eine Bündelung des Verkehrs auf Hauptachsen und eine Definition von Durchfahrts- und Einfahrtsstraßen, sowie Verkehrslenkungsmaßnahmen vor. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan ist hier nicht gegeben.
- b) **Baulandkonzept / Pkt. 6.1. / Luft, Nr. 3:** Als Maßnahme werden der weitere Ausbau des öffentlichen Verkehrs und die Senkung der Verkehrsströme in kritischen Gebieten genannt. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan ist hier nicht gegeben.
- c) **Baulandkonzept / Pkt. 6.3. / Lärm, Nr. 1:** Als Maßnahme wird die Konzentration des Verkehrs auf Hauptstrecken und keine flächige Verteilung des Verkehrsaufkommens, sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs genannt. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan ist hier nicht gegeben.
- d) **Baulandkonzept / Pkt. 8.1. / Gesamtes Stadtgebiet, Nr. 7:** Zu den betroffenen Flächen wird auf die stadtteilbezogenen Maßnahmenkataloge verwiesen. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan ist hier nicht gegeben.
- e) **Baulandkonzept Pkt. 8.1. / Gesamtes Stadtgebiet, Nr. 10:** Als Maßnahme wird eine kleinteilige Nutzungsmischung außerhalb der Flächen für Betriebsbau- und Industriegebiete genannt. Insbesondere auch in Hinblick auf die bestehende Widmung ist ein Widerspruch zum Bebauungsplan hier nicht gegeben.
- f) **Grünlandkonzept / Pkt. 3.1. / Stadtklima, MG2:** Im angeführten Punkt gibt die Zielvorgabe vor, den Begrünungsgrad in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu verbessern. Da eine überwiegende Wohnnutzung im Bereich nicht gegeben ist, ist hier ein Widerspruch zum Bebauungsplan nicht gegeben. Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan dennoch vorgegeben.

7.11.7. Stadtklima, Begrünung und Bodenversiegelung:

Der Stadtteil leide bereits jetzt unter starkem Verkehr, Versiegelung und der damit einhergehenden Hitze. Die Bebauungsplanänderung und zukünftigen Neubauten würden zu einer weiteren Versiegelung führen, das Stadtklima weiter belasten und auch im Widerspruch zur Klimaanalyse der Stadt Linz (2020) stehen. Durch die Lage in der Kaltluft-Einzugschneise aus dem Haselgraben würde sich der Lufteinstrom weiter abschwächen. Die im Bebauungsplan angeführten Begrünungsmaßnahmen seien nicht ausreichend. Durch Wegfallen von Grünfläche wäre eine präventive Luftreinigung nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan gebe keine Auskunft über die Festlegung von Erdkoffern oder darüber, wo sich Tiefgaragen zukünftig befänden bzw. über die genaue Position geplanter Bäume. Oberflächenwässer müssten entsprechend abgeführt werden. Die bestehende Buchenhecke zw. Grst.Nr. 1172/17 und 1172/16 müsse erhalten bleiben. Ein stadtklimatologisches Gutachten, ein Gutachten über die Auswirkungen auf Grundwasser und Grundwasserströme und ein ökologisches Gutachten mit einer Bestandsaufnahme zu schützender Tier- und Pflanzenarten wird gefordert.

Dazu wird festgestellt:

Es ist festzuhalten, dass Bodenversiegelung nicht nur durch Gebäude, sondern insbesondere auch durch Straßen und Parkplätze geschieht, wie im gegenständlichen Gebiet bereits der Fall. Die Auflassung von Straßen, die Unzulässigkeit von oberirdischen Kfz-Stellplätzen, sowie die Begrünung von Tiefgaragendächern, Dachflächen von Gebäuden und dergleichen sowie die Festlegung eines zwingend über gewachsenen Boden freizuhaltenden Bereiches und die Vorschreibung zu pflanzender Bäume kann für ein Gebiet sogar zu einer Verbesserung des allgemeinen Grünflächenanteils beitragen. Die Festlegung der genauen Lage von Bäumen oder Tiefgaragen stellt insbesondere im gegenständlichen. Bebauungsplan keine zielführende Lösung dar, da dies die Flexibilität negativ beeinflussen würde, die eine Gebäudeplanung jedoch in einem gewissen Maß verlangt. Umwelttechnische, wasserwirtschaftliche und stadtklimatologische Stellungnahmen zum Planungsgebiet wurden erstellt und wurden im Bebauungsplan entweder bereits berücksichtigt oder finden in der Überarbeitung Einzug (Versickerung von Niederschlagswässern).

7.11.8. Einbußen von Sonnenlicht, Überhitzung und Schallbelastung durch reflektierende Fassaden, Gebäudetechnik und Garagenein- und -ausfahrten, sowie Abschirmungseffekte hinsichtlich Mobilfunk sowie steigende Belastung an Lichtsmog und Elektrosmog durch Funktechnik:

Durch die reflektierende Fassade würde es zu einer weiteren Überhitzung umliegender Bereiche kommen. Durch neue Bauhöhen würde es für Mensch, Natur und Technik (PV-Anlagen, ...) zu Einbußen von Sonnenlicht kommen. Die Schallreflexionen Richtung dem östlich liegenden Wohngebiet würde sich deutlich erhöhen. Im Bebauungsplan seien keine konkreten bautechnischen Vorgaben angeführt, die eine Vermeidung von Schallreflexion bewirken würden, auch in Hinblick auf zukünftige Gebäudetechnik. Garagenein- und -ausfahrten in der Nähe der Wohnhäuser sollten nur von Mitarbeitern und nur werktags zu Geschäftszeiten gestattet sein. Auch würde die Beleuchtung der neuen Gebäude zu vermehrten Lichtsmog führen und dort eingesetzte Technik zu weiterem Elektrosmog beitragen.

Dazu wird festgestellt:

Geringfügige Einbußen von Sonnenlicht für die südöstlich angrenzenden Grundstücke können aufgrund der Lage und Ausrichtung lediglich in den Abendstunden erfolgen. Die Ausbildung von Fassaden hinsichtlich Überhitzung und Schallbelastung wird nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Ebenso nicht Bestandteil eines Bebauungsplan-Verfahrens sind etwaige Abschirmeffekte für Funktechnik sowie steigende Belastung durch Licht- und

Elektrosmog. Aussagen zu Garagenein- und -ausfahrten wurden bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.11.9. Wertminderung und Verlust der Privatsphäre:

Durch die beabsichtigte Änderung würde sich ein Verlust der Privatsphäre und eine massive Wertminderung angrenzender Grundstücke ergeben.

Dazu wird festgestellt:

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Thematik einem allfälligen Zivilrechtsverfahren vorbehalten und nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens ist.

8. Nachhaltige Stadtentwicklung

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

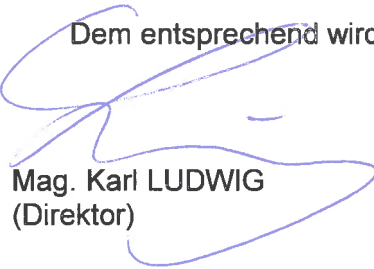
Die Prüfung ergab eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die festgelegten Maßnahmen für die Bebauungsplan-Erstellung entsprechen den Zielen des OÖ. Raumordnungsgesetz 1994, dem Grünflächenplan 2001 und dem aktuellen Örtlichen Entwicklungskonzept.

9. 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 06-013-01-02
„Lindemayrstraße-Petzoldstraße“ sowie
Aufhebung eines Teilbereichs des BPl O 106
KG Lustenau**

Der Gemeinderat beschließe:

„Die beiliegende Verordnung betreffend die Bebauungsplanänderung 06-013-01-02
„Lindemayrstraße-Petzoldstraße“ sowie Aufhebung eines Teilbereichs des BPl O 106, 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 die
Bebauungsplanänderung , 06-013-01-02 „Lindemayrstraße-Petzoldstraße“ sowie Aufhebung
eines Teilbereichs des BPl O 106**

Nach § 33 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 wird verordnet:

§ 1

Die Bebauungsplanänderung 06-013-01-02 sowie die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes O 106 wird erlassen.

§ 2

Der Wirkungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Nordwesten: Lindemayrstraße

Nordosten: Mühlkreisautobahn A7, Ehrensteinweg

Südosten: Ehrensteinweg 6, Petzoldstraße 19

Südwesten: Petzoldstraße

Katastralgemeinde Lustenau

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 06-013-01-02 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