

Vorlage an den Gemeinderat

ELAK-Zeichen

0030943/2020 BBV BeG

Geschäftszeichen

BBV/B-FL4171

Datum

28.01.2021

bearbeitet von

Anita Gasperl

Helene Duursma

Zimmer / Telefon

4025 / +43(732)7070-3046

elektronisch erreichbar

anita.gasperl@mag.linz.at

**Änderungspläne Nr. 171 zum Flächenwidmungsplan Linz
Nr. 4 und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2
„Hafenstraße“
KG Lustenau**

1. Örtlicher Geltungsbereich

Hafenstraße 1-3

2. Rechtswirksame Grundlagen

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

Widmungen:

Bauland / Betriebsbaugebiet

Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet

Verkehrsfläche / fließender Verkehr

Grünland / Erholungsfläche Sport-und Spielfläche

Örtliches Entwicklungskonzept:

Betriebliche Funktion

Mischfunktion

Gemeindestraße von besonderer Verkehrsbedeutung

Erholungsfunktion Sport- und Spielfläche

3. Anlass der Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Antrag der XXXLutz – IMSE GmbH vom 13. Juni 2018 auf Umwidmung der Grst. Nr. 1522/2 und 1540/1, KG Lustenau in Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 29.880 m² entsprechend der Verordnung im Landesgesetzblatt vom 30.11.2018. Das am Standort Goethestraße bestehende Möbelhaus soll an die Hafenstraße verlegt und vergrößert werden.

Dazu wird festgestellt:

Das Unternehmen XXXLutz beabsichtigt den bestehenden Möbelmarkt in der Goethestraße 58 an den Standort Hafenstraße 1-3 zu verlegen und dort neu zu errichten. Gleichzeitig soll auch die Gesamtverkaufsfläche auf 29.880 m² erhöht werden (derzeit max. 15.500 m² in der Goethestraße).

Im rws. **Flächenwidmungsplan** Linz Nr. 4 ist das Grst. Nr. 1540/1 als Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet und (Randbereich im Süden) Verkehrsfläche / fließender Verkehr, das Grst. Nr. 1522/2 als Bauland / eingeschränktes gemischtes Baugebiet und Betriebsbaugebiet gewidmet.

Im Funktionsplan des **Örtlichen Entwicklungskonzeptes** Linz Nr. 2 liegt die ggstl. Fläche angrenzend an das Stadtzentrum und ist als Mischfunktion, betriebliche Funktion und Gemeindestraße von besonderer Verkehrsbedeutung ausgewiesen. Gemäß Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog hat das Stadtzentrum eine regionale und überregionale Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion. Ziel ist die Sicherung und der Ausbau zur Stärkung der Stellung von Linz als Einzelhandelsstandort. Die Widmung von Gebieten für Geschäftsbauten nach Maßgabe von Standortprüfungen ist möglich.

Für die Verlegung des XXXLutz Möbelhauses an den Standort Hafenstraße 1-3 und Vergrößerung der Verkaufsfläche um beinahe das Doppelte ist neben dem RO-Programm des Landes Oö. auch eine Änderung der Planungsziele im aktuellen Örtlichen Entwicklungskonzept erforderlich (Änderung von betrieblicher Funktion und Mischfunktion in Handelsfunktion).

Im Projekt ist nun konkret eine max. Gesamtverkaufsfläche von 29.880 m² geplant. Dafür ist nach dem Oö. ROG nicht nur die Widmung eines Gebiets für Geschäftsbauten erforderlich, sondern - weil die Gesamtverkaufsfläche das Höchstausmaß von 1.500 m² übersteigt - auch die Erlassung eines RO-Programmes der Oö. Landesregierung, in dem die beabsichtigte Widmung / Gesamtverkaufsfläche für zulässig erklärt wird.

Im Landesgesetzblatt Nr. 99 der Oö. Landesregierung vom 30. November 2018 wird in § 1 Abs. 2 festgestellt, dass die Widmung des Grst. Nr. 1540/1 und 1522/2, alle KG Lustenau im Ausmaß von 17.561 m² als Gebiet für Geschäftsbauten zulässig ist. Im Falle einer Widmung als Gebiet für Geschäftsbauten ist im FIWPI anzuordnen, dass das im Absatz 2 bezeichnete und in der Anlage dargestellte Grundstück nur zur Errichtung von Handelsbetrieben im Sinne des § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994 mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 29.880 m² verwendet werden darf. Das Sortiment ist eingeschränkt auf Möbel, einschließlich einschlägiger Waren der Raumausstattung.

Anzustreben ist gemäß ÖEK das Entstehen von Urbanität bei Umnutzungen vor allem im erweiterten Stadtzentrum. Besondere Berücksichtigung sollen daher der öffentliche Raum und die städtebauliche Gestaltqualität bei den geplanten Neubauten finden.

In der im Juli 2019 stattgefundenen „Städtebaulichen Kommission“ wurde Rahmenbedingen für die Entwicklungsräume im Hafenviertel ausgehend vom Standort XXXLutz und Donauparkstadion u.a. für die nachfolgende Beurteilung durch den Beirat für Stadtgestaltung formuliert.

Nach dem Beschluss das Donauparkstadion für den Fußballclub FC Blau-Weiß Linz neu zu errichten, sollten aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Möbelhaus gemeinsame Nutzungen entstehen. So wird nun ein Teil des Lagers des neuen XXXLutz unter dem neuen Stadion errichtet, welches durch einen unterirdischen Gang mit dem Möbelhaus verbunden ist. Das Stadion - für dessen Gestaltung ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden wird - rückt nun näher nach Süden an das Möbelhaus XXXLutz heran. Das öffentliche Gut Straßerau wird überbaut (Tribünen, Stiegenanlagen etc.). Das erfordert die Festlegung einer neuen Grundstücksgrenze und Widmungsgrenze unter Beachtung der künftigen Bauplätze, der baurechtlichen

Anforderungen (Brandschutzbestimmungen, Mindestabstände usw.) zwischen Stadion / Erholungsfläche und XXXLutz / Geschäftsgebiet. Nach Abklärung aller Vorfragen wurde vom Architekturbüro Kneidinger nach Abstimmung mit den beiden Projektbeteiligten (ILG, XXXLutz mit Realtreuhand Raiffeisen) am 3. April 2020 die erforderliche Trennlinie / Widmungsgrenze lagegenau (im dwg-Format) übermittelt. Da diese Linie nicht den Katastergrenzen folgt, verbleiben Restflächen im Bauland (die selbstständig nicht bebaubar sind), welche daher dem Stadion zugeordnet und als Grünland / Erholungsfläche Sport-und Spielfläche gewidmet werden. Die Widmungsänderung endet an dieser Grenze, die Änderung für das Stadion erfolgt in einem nächsten Schritt, nachdem das erweiterte RO-Programmes (für das XXXLutz Lager unter dem Stadion) verordnet wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass **das erweiterte RO-Programm (LGBI. Nr. 90 vom 30.09.2020) mittlerweile in Kraft ist und das RO-Programm LGBI. Nr. 99 vom 30.11.2018 durch dieses ersetzt wurde.**

Die bereits ausgebaute Straße zur neuen Donaubücke wurde eingemessen und nachfolgend die Grenzen der Verkehrsfläche von der Verkehrsplanung festgelegt. Entlang der Hafenstraße bleibt die bestehenden Straßenfluchtlinie (Grundgrenze) unverändert. Bei der Zufahrtstraße zur Neuen Donaubrücke ist eine Veränderung der Straßenflucht durch die Berücksichtigung einer künftigen O-Bushaltestelle erforderlich. Der Verlauf der Straßenflucht in diesem Bereich wird auch auf die Kontur der geplanten Tiefgarage abgestimmt. Bei der Zufahrt zur Straßerau erfolgt die geplante Grundabgrenzung dem Verlauf der baulichen Trennlinien zwischen dem projektierten Möbelhaus und dem Lagergebäude im Kellerbereich samt späterer Stadionanschlüsse im Obergeschoßbereich.

Der Antrag konnte berücksichtigt werden.

4. Inhaltsübersicht des neuen Flächenwidmungsplanes mit Örtlichem Entwicklungskonzept

Überörtliche Planungen:	---
Schutzzonen:	Bundesstraße A7
Ersichtlichmachungen:	Uferschutzbereich Donau Verkabelte 110 kV Leitung Linz Netz mit Schutzbereich

Änderungen des Flächenwidmungsplanes:

1. Umwidmung einer Teilfläche der Grst. Nr. 1522/2 und 1540/1, KG Lustenau von Bauland / Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet MB in Bauland / Gebiet für Geschäftsbauten G₆* - Möbel, einschließlich einschlägiger Waren der Raumausstattung mit max. 29.880 m² Gesamtverkaufsfläche gemäß dem verordneten RO-Programm Nr. 90 der Oö. Landesregierung im Landesgesetzblatt vom 30. September 2020
2. Umwidmung einer Teilfläche des Grst. Nr. 1526, 1540/1 und 1522/2, KG Lustenau von Bauland / Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet in Grünland / Erholungsfläche Sport- und Spielfläche
3. Änderung der Widmungsgrenze zur Verkehrsfläche / fließender Verkehr (Straßerau)

Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:

1. Änderung von betrieblicher Funktion und Mischfunktion in Handelsfunktion
2. Änderung von betrieblicher Funktion und Mischfunktion in Erholungsfunktion Sport- und Spielfläche
3. Änderung der Grenze zur Gemeindestraße von besonderer Verkehrsbedeutung (Straßerau)

5. Einwendungen und Anregungen

Während der öffentlichen Planauflage vom 02.11.2020 bis 30.11.2020 und bei der Anhörung der Planungsträger wurden folgende Anregungen und Einwendungen eingebracht:

1. Von der Linz Netz GmbH wird gegen die ggst. Planung in der vorliegenden Form kein Einwand erhoben (Stellungnahme vom 20.8.2020 und vom 19.10.2020). Es wird aber ersucht die neu verlegte 110 kV Leitung der Linz Netz GmbH im gesamten Verlauf im FIWPI einzutragen.

Die Stellungnahme / das Ersuchen der Linz Netz GmbH wird berücksichtigt.

Die neu verlegte 110 kV Erdkabelleitung inklusive Schutzbereich wird in ihrem Verlauf von der Kreuzung Ehrensteinweg / Lederergasse bis zum Umspannwerk in der Freistädter Straße 206 im FIWPI gemäß dem mitgesendeten dwg-file ersichtlich gemacht.

2. Vom **Amt der Oö. Landesregierung** wurde mit Schreiben vom 30.9.2020, GZ RO-2020-254592/7-Kam, **kein Einwand** geäußert.

Im Zuge des FIWPI-Änderungsverfahrens Nr. 4.181, Straßerau wurde seitens des Amtes der Oö. Landesregierung zur besseren Lesbarkeit und Eindeutigkeit des FIWPI angeraten, die beiden Änderungsverfahren (4.171 und 4.181) im Hinblick auf das nunmehr für beide Bereiche gültige RO-Programm LGBI. 90/2020 aufeinander abzustimmen und einen entsprechenden Hinweis (insb. zur max. GVF) in der Planlegende anzubringen. Die Plandarstellung der Änderung Nr. 4.171 wird daher symbolisch gekennzeichnet. In der Legende wird zu diesem Symbol auf das letztgültige RO-Programm LGBI. 90/2020 hingewiesen, nachdem die max. GVF für beide Änderungsbereiche gilt.

6. Nachhaltige Stadtentwicklung

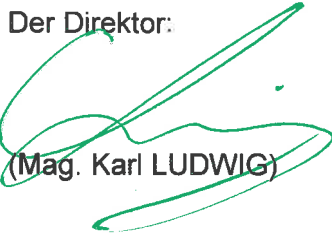
Die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung wurde hinsichtlich der vom Gemeinderat am 21.9.1995 beschlossenen Grundsätze zur nachhaltigen Stadtentwicklung einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung ergab eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Flächenwidmungsplanänderung 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 O.ö. ROG 1994 in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Zif. 3 StL 1992.

Dem entsprechend wird der angeschlossene Antrag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Direktor:



(Mag. Karl LUDWIG)

Beilage:

Verordnung

BBV

Antrag

**Änderungspläne Nr. 171 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen
Entwicklungskonzept Linz Nr. 2
„Hafenstraße“
KG Lustenau**

Der Gemeinderat beschließe:

„Die beiliegende Verordnung betreffend Änderungspläne Nr. 171 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2, Hafenstraße, wird erlassen.“



Vbgm Hein:
(gemäß § 32 Abs. 6 StL 1992)

Ergeht an:

- 1) Vbgmⁱⁿ Hörzing
- 2) Vbgm Hein
- 3) Vbgm Mag. Baier
- 4) StRⁱⁿ Mag.^a Schobesberger
- 5) GR Potočnik
- 6) GRⁱⁿ Mag.^a Grün
- ✓ 7) MDion/Kzl (3-fach)

Verordnung

**des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz vom betreffend
Änderungspläne Nr. 171 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen
Entwicklungskonzept Linz Nr. 2, Hafenstraße**

Nach § 33 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 wird verordnet:

§ 1

Die Änderungspläne Nr. 171 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 werden erlassen.

§ 2

Der Wirkungsbereich der Verordnung wird wie folgt begrenzt:

Norden: Grst. Nr. 1522/2

Osten: Grst. Nr. 1522/2 und 1540/1

Süden: Grst. Nr. 1540/1, 1528 und 1526

Westen: Grst. Nr. 1526 und 1522/2

Katastralgemeinde Lustenau

Die Pläne liegen vom Tag der Kundmachung dieser Verordnung an in der 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. 171 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 der Bau- und Bezirksverwaltung, 4041 Linz, Hauptstraße 1 - 5, Neues Rathaus, 4. Stock, zur öffentlichen Einsicht angeschlagen.

Für die Landeshauptstadt Linz

Klaus Luger
Bürgermeister