

Vorlage an den Gemeinderat

ELAK-Zeichen
0049186/2020 BBV BeG

Geschäftszeichen
BBV/B-060020101

Datum
29.01.2021

bearbeitet von
Mag.^a Karin Weberndorfer

Zimmer / Telefon
4022 / +43 (732) 7070-3055

elektronisch erreichbar
karin.weberndorfer@mag.linz.at

**Bebauungsplanänderung 06-002-01-01
„Hafenstraße - XXXLutz“
sowie gänzliche Aufhebung O 107
und teilweise Aufhebung M 16-01-02-00
KG 45204 Lustenau**

1. Örtlicher Geltungsbereich

Grundstücksgrenze und Widmungsgrenze zu Grünland – Sportstätten,
Widmungsgrenze zu öffentlichem Gut (Land und Bund), Hafenstraße und Straßerau;

2. Örtlicher Aufhebungsbereich

Gänzliche Aufhebung Widmung Grünland / Erholungsfläche (Grst. Nr. 1565,
Nr. 1525, Nr. 1523, Nr. 1521/2 und teilweise Nr. 1568) sowie teilweise Aufhebung
Widmung Bauland / Eingeschränktes gemischtes Baugebiet (Grst. Nr. 1526 und
teilweise Nr. 1540/3) entlang der zukünftigen Grundgrenze;

3. Rechtswirksame Grundlagen

Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 mit Örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 2

Bebauungsplan: M 16-01-02-00 (rechtswirksam seit 12.02.2002)

4. Städtebauliche Situation und Zielsetzungen

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich die Liegenschaften des geplanten XXXLutz-Möbelhauses und wird von der Hafenstraße, den Autobahnu- und –abfahrten der A7 Autobahn, der momentan im Bau befindlichen neuen Donaubrücke und der Donau begrenzt. Der ein- bis fünfgeschossige Bestandskomplex soll im Zuge des Möbelhausbauvorhabens abgebrochen werden. Im direkten Umgebungsbereich prägen die Tabakfabrik, der Donaupark Linz und das Intertrading-Gebäude das bauliche Erscheinungsbild. Nordwestlich des Planungsgebietes überwiegt Grünland in Form einer Dauerkleingartensiedlung und der Sportstätte des Blau-Weiß Linz Fußballplatzes. Die Errichtung eines an das Möbelhaus angebauten Stadions ist in diesem Bereich geplant.

5. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

1. Antrag:

Mit Antrag vom 13.06.2018 und aktualisierter geänderter Projektmappe des Arch. Kneidinger vom 10.02.2020 wurde durch die Firma XXXLutz – ISME GmbH um Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Möbelhauses angesucht.

Gleichzeitig wurde auch ein Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes von Bauland / Betriebsbaugebiet bzw. Eingeschränktes gemischtes Betriebsbaugebiet in Gebiet für Geschäftsbauten mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von **29.880 m²** gestellt. Mit Verordnung vom 30.11.2018 wurde durch die Landesregierung Oberösterreich für die Grundstücke Nr. 1540/1 und Nr. 1522/2 das dafür erforderliche Raumordnungsprogramm erlassen. Dieses Raumordnungsprogramm wurde in der Zwischenzeit durch das Raumordnungsprogramm vom 30.11.2020 ersetzt. Erlaubt sind nunmehr Geschäftsbauten i.S.d. Oö. ROG 1994, mit auf Möbel eingeschränktem Sortiment. Die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche entspricht mit 29.880 m² exakt jener im Antrag.

Der rechtswirksame Bebauungsplan legt Baufluchtlinien orientiert am Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten fest. Neben der max. Hauptgesimshöhe **von 18,00 m**, der max. Geschoßflächenzahl von 1,1 und der max. Grundflächenzahl von 41 Prozent, sind die **Baumreihen entlang der Hafenstraße sowie die Baumgruppen auf den Freiflächen im Westen zu erhalten**. Entlang der Hafenstraße und der Straßerau im Kreuzungsbereich Hafenstraße besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot.

Die beantragte Planungsänderung zeichnet sich vor allem durch eine starke Erhöhung der zulässigen Baumasse aus. Die Gebäudehöhe soll von 18,00 m auf 25,00 m erhöht und die zulässige Geschosßflächenzahl verdoppelt werden. Geplant ist ein massiver Baukörper mit den Maßen 70,00 m x 110,00 m bis 130,00 m bebauter Fläche und 25,00 m Höhe. Aufgrund des markanten Erscheinungsbildes ist auf eine entsprechende, städtebaulich vertretbare Gestaltung des Baukörpers zu achten, wobei insbesondere die Gliederung der Fassade sowie der Baumassen empfohlen wird. Unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur und den oben genannten Kriterien bezüglich Ortsbild ist die beantragte Baumasse grundsätzlich vertretbar.

In der Stellungnahme zur Windwirkung der Weatherpark GmbH vom 14.12.2018 wird festgehalten, dass mit einer sehr geringen Beeinflussung des Haselgrabenwindes, beschränkt auf das unmittelbare Umfeld des Gebäudes zu rechnen ist. Hinsichtlich der Verkehrserschließung wurde von Rosinak & Partner ZT GmbH eine Untersuchung vorgelegt. Darin wird die Machbarkeit der Verkehrserschließung und der geplanten Stellplätze nachgewiesen. Die darin enthaltenen Festlegungen wurden durch die Abteilung Verkehrsplanung per Mail vom 28.09.2018 grundsätzlich bestätigt. Die Erschließung erfolgt über die Kreuzung Straßerau und Zufahrt zur Neuen Donaubrücke, wobei der Knotenpunkt entsprechend auszubauen ist. Im Bereich aller Grundstücksgrenzen sind Baumpflanzungen geplant bzw. sollen diese erhalten bleiben. Zudem ist die ausreichende Begrünung durch Maßnahmen der Bauplatz- und Bauwerksbegrünung sicherzustellen.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass unter folgenden Voraussetzungen die beantragte Änderung weder den Planungszielen der Stadt Linz widerspricht noch Interessen Dritter verletzt:

- Gliederung von Fassade und Baumasse um die städtebauliche Wirkung zu verbessern.
- Erschließungslösung über den Kreuzungspunkt Straßerau und Zufahrt Neue Donaubrücke
- Erhaltung der bestehenden Baumpflanzungen und zusätzliche Baumpflanzungen um eine attraktive Gestaltung zu erreichen
- Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Durchgrünungsgrades

Der Antrag konnte zur Gänze berücksichtigt werden.

2. Auf Initiative der Planung, Technik und Umwelt:

Gänzliche Aufhebung des Bebauungsplanes O 107 und Aufhebung eines Teils des Bebauungsplanes M 16-01-02-00. Sowohl die gänzliche als auch die teilweise Aufhebung der rechtswirksamen Bebauungspläne stellen eine planerische und rechtliche Notwendigkeit zur Bereinigung der Rechtslage dar. Die raumordnungsrechtlichen Belange im Grünland werden durch den rechtswirksamen Flächenwidmungsplan sichergestellt.

Überarbeitung der Bebauungsplanfestlegungen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Grünflächenplanes der Stadt Linz und der aktuellen Planungsziele. Der neue Bebauungsplan wurde in seinem gesamten Erfassungsbereich unter dem Blickwinkel größtmöglicher baulicher Flexibilität und nach den aktuellen städtischen Planungszielen (wie z.B. Erhaltung des Gebietscharakters, Schaffung und Sicherung der Grün- und Freiflächenbereiche) erstellt.

6. Inhaltsübersicht des neuen Bebauungsplanes

Überörtliche Planungen: Schutzzone Bundesautobahn A7

Bauland: Bauland / Gebiet für Geschäftsbauten G 6 – Möbel, einschließlich einschlägiger Waren der Raumausstattung mit max. 29.880 m² Gesamtverkaufsfläche

Grünland: --

Verkehrsflächen: im Zufahrtsbereich der Neuen Donaubrücke wird zur Berücksichtigung einer zukünftigen Bushaltestelle im Nahbereich der Kreuzung Hafenstraße der Flächenbedarf für das Öffentliche Gut erweitert. Beim Straßenzug Straßerau wird im Bereich der nördlichen Parkplatzzufahrt eine Aufweitung der Fahrbahn für den zukünftigen Anlieferungsverkehr benötigt.

Bauweise: Sonderform der offenen Bauweise und offenen Bauweise

Baufluchtlinien: Änderung der vorderen, seitlichen und inneren Baufluchtlinien

Gebäudehöhen: max. Firsthöhen 283,00 m und 278,00 m über Adria

Abzutragende Gebäude: der gesamte im Planungsgebiet befindliche Bestand wird unter Abbruch gestellt

Sonstige Festlegungen: Festlegungen bezüglich Abstellplätze, Dachformen, Dachflächenbegrünungen, Begrünungs- und Bepflanzungsgebote, Oberflächenbefestigungen;

7. Einwendungen und Anregungen

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

1. Schreiben der **Linz AG – Abwasser** vom 19.10.2020 hinsichtlich der Berücksichtigung der verlegten wesentlichen Anlagenteile der Kanalisationsanlage.

Dazu wird festgestellt:

Die Kanalisationsleitung verläuft im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes über Grst. Nr. 1540/1 und liegt in diesem Bereich nicht im öffentlichen Gut, weshalb die Leitung in den neuen Bebauungsplan übernommen wird.

Die Stellungnahme konnte berücksichtigt werden.

2. Schreiben der **Linz Netz GmbH** vom 19.10.2020 hinsichtlich der Übernahme des neuen Leitungsverlaufes der 110kV_Erdkabelleitung inkl. Schutzbereich. Die Kabeltrasse ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Bestands- und Betriebssicherheit dieser Hochspannungsanlage darf durch die Änderung nicht gefährdet werden.

Dazu wird festgestellt:

Der Leitungsverlauf der 110 kv-Erdkabelleitung verläuft im Bereich des Bebauungsplanes zur Gänze im öffentlichen Gut. Der Schutzbereich von 3,00 m berührt einen Teilbereich des Grst. Nr. 1522/2. Der Leitungsverlauf wird in den Bebauungsplan übernommen.

Die Stellungnahme konnte berücksichtigt werden.

3. Schreiben der **ASFINAG Service GmbH** vom 26.11.2020 hinsichtlich des Bauverbotsbereiches im 40,00 m Bereich bei Autobahnen bzw. 25,00 m Bereich bei Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahn und Bundesschnellstraßen und die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen.

Dazu wird festgestellt:

Die Schutzzone Bundesautobahn A7 im Bereich der Zu- und Abfahrt zur A7 ist bereits im Bebauungsplanentwurf vom 27.07.2020 dargestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Vom **Amt der Oö. Landesregierung** wurde mit Schreiben vom 14.10.2020,

Zl. RO-2020-255088/7, **kein Einwand** geäußert.

Überörtliche Interessen im besonderen Maß werden durch die Bebauungsplanänderung wegen der Lage des Planungsraumes innerhalb der Schutzzone der A7 Mühlkreisautobahn **berührt**.

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.

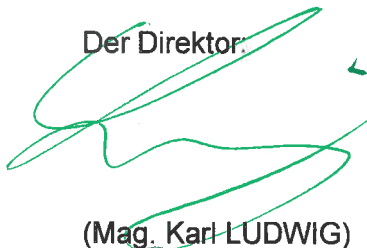
Die Bebauungsplanänderung entspricht dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan und dem Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Linz, den Zielen des Oö. ROG 1994 und dem Grünflächenplan 2001.

9. Zuständigkeit zur Beschlussfassung

Die Zuständigkeit des Gemeinderates zur Beschlussfassung ergibt sich aus § 33 Oö. 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

**Bebauungsplanänderung 06-002-01-01
„Hafenstraße - XXXLutz“
sowie gänzliche Aufhebung O 107
und teilweise Aufhebung M 16-01-02-00
KG 45204 Lustenau**

Der Gemeinderat beschließe:

„Die beiliegende Verordnung betreffend die Bebauungsplanänderung
06-002-01-01, Hafenstraße - XXXLutz, sowie gänzliche Aufhebung O 107 und teilweise
Aufhebung M 16-01-02-00 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 die Bebauungsplanänderung 06-002-01-01, Hafenstraße – XXX-Lutz,
sowie gänzliche Aufhebung O 107 und teilweise Aufhebung M 16-01-02-00**

Nach § 33 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 wird verordnet:

§ 1

Die Bebauungsplanänderung 06-002-01-01 sowie gänzliche Aufhebung O 107 und teilweise Aufhebung M 16-01-02-00 wird erlassen.

§ 2

Der Wirkungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Norden: Grundstücksgrenze und Widmungsgrenze zu Grünland - Sportstätte

Osten: Widmungsgrenze zu öffentlichem Gut (Land und Bund)

Süden: Hafenstraße

Westen: Straßerau

Katastralgemeinde 45204 Lustenau

Die Bebauungsplanänderung liegt 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 Bebauungsplanänderung 06-002-01-01 werden sämtliche in diesem Bereich bisher rechtswirksame Bebauungspläne aufgehoben.

§ 4

Die Bebauungsplanänderung und Aufhebung 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 der Bau- und Bezirksverwaltung, 4041 Linz, Hauptstraße 1 - 5, Neues Rathaus, 4. Stock, zur öffentlichen Einsicht angeschlagen.

Für die Landeshauptstadt Linz

Klaus Luger
Bürgermeister