



Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung /
Bebauungsgrundlagen
4041 Linz, Hauptstraße 1 – 5

Bearbeiter: HR Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat
Tel: (+43 732) 77 20-134 51
E-Mail: uanw.post@ooe.gv.at

Linz, 24. März 2025

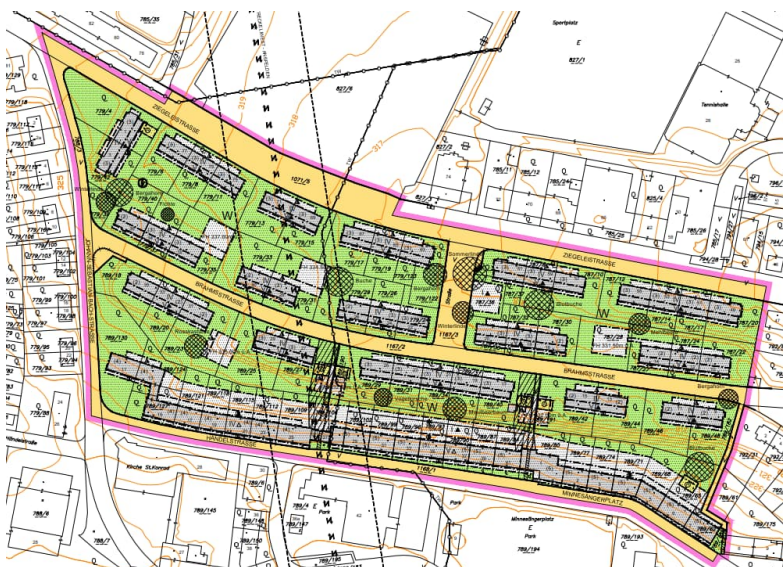
**Bebauungsplan 09-045-01-00
„J.-S.-Bach-Straße - Ziegeleistraße“
Wirkungsbereich: KG Waldegg**

Begrenzung:
Norden: Ziegeleistraße
Osten: Brahmsstraße 2
Süden: Händelstraße, Minnesängerplatz
Westen: J.-S.-Bach-Straße

Stellungnahme der Oö. Umweltschutz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Stadt Linz beabsichtigt für den oben angeführten Bereich die Erstellung eines Bebauungsplans Bebauungsplan 09-045-01-00 „J.-S.-Bach-Straße - Ziegeleistraße“.





Das gesamte Areal ist rechtskräftig als Bauland – Wohngebiet gewidmet. Nahversorgungseinrichtungen, Volksschule, Kindergarten und Freizeitanlagen sind fußläufig erreichbar.

Die verkehrsmäßige Hauptaufschließung erfolgt über die Ziegeleistraße – sowohl was öffentlichen Verkehr als auch PKW- und LKW-Verkehr angeht. Eine Zusatzaufschließung erfolgt über die Kudlichstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße.



Erschließung des Quartiers durch Ziegeleistraße und Joh.-Seb.-Bach-Straße

Der Hauptbahnhof ist gut über Buslinien (17, 19, 26, 45a, 46) angeschlossen und in ca. 20 min (ca. 1 km) fußläufig erreichbar.



Die Gehsteige in der Ziegeleistraße sind ausreichend dimensioniert. Markant ist der abschnittsweise Grünstreifen zwischen Gehweg und Ziegeleistraße, der durch eine kleinkronige Baumallee strukturiert ist. Ein Fußwegesystem besteht auch zwischen den Wohnblöcken und auch auf Gehwegen vom Froschbergplateau herunter zur Ziegeleistraße (Stiegenabgänge).

Die Anbindung an das Radwegenetz der Stadt Linz fehlt. Der Radverkehr läuft auf den 50 km/h-Hauptstraße (Kudlichstraße, Leondingerstraße, Ziegeleistraße) und den 30 km/h-Nebenstraßen im Mischverkehr.



Gebührenfreie Kurzparkzonen der umliegenden Straße samt unbegrenzten Parkmöglichkeiten auf Basis der Bewohner*innenparkkarte und Parkplätze auf Privatflächen sind verfügbare, insgesamt ca. 600, davon ca. 530 Stellplätze im öffentlichen Raum.

Das Quartier ist noch gut durchgrünt mit abschnittsweise wechselnder Qualität:

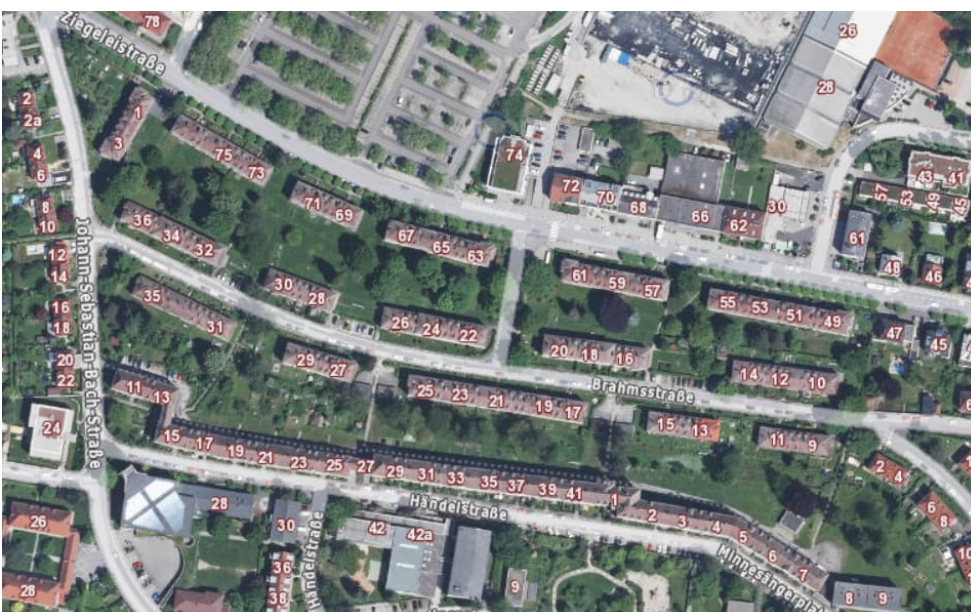
Zur Ziegeleistraße hin ist durch den Grünstreifen vor den Bestandsbauten und zwischen Gehweg und Straße samt kleinkroniger Allee eine Pufferung und Grün-Strukturierung gegeben, die jedoch durch eine größerkronige Baumreihe ausbaufähig wäre:



Die Begrünung der Bahmsstraße ist nur mehr abschnittsweise und eher rudimentär vorhanden und würde eine Aufwertung mit Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, Hochstauden) benötigen:



Die zentralen Grünbereiche liegen zwischen den Wohnblocks längs der Ziegeleistraße und der Bahnstraße einerseits und zwischen den Blöcken längs der Brahmsstraße und dem durchgehenden Block auf der Geländekante an der Händelstraße andererseits:

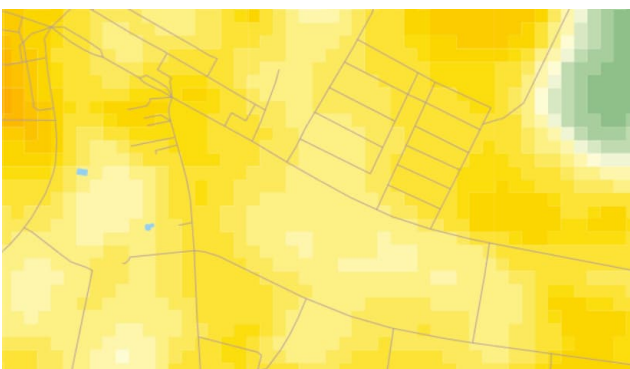
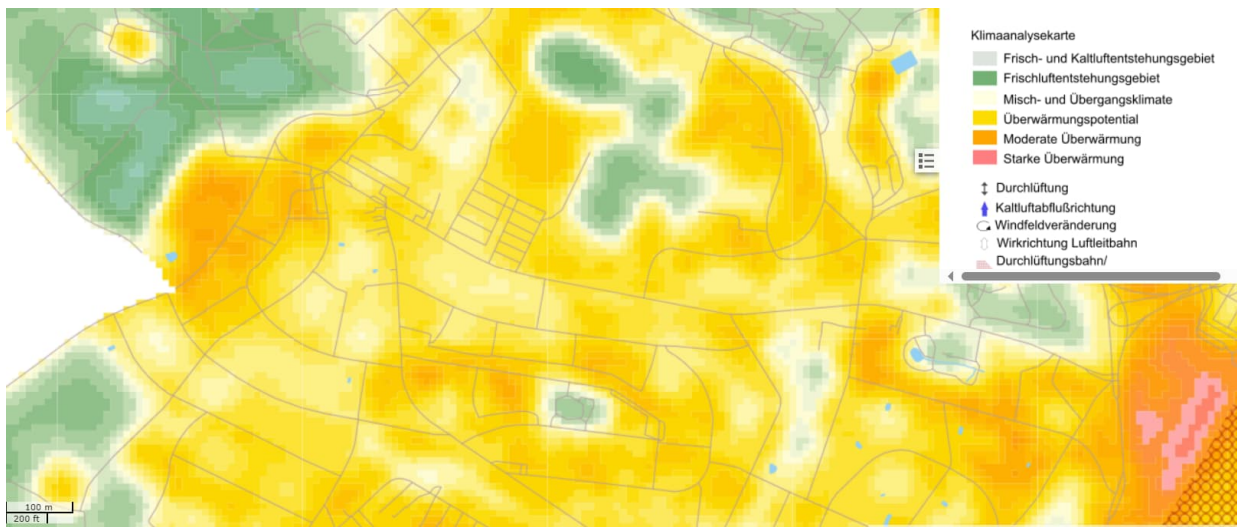






Die Stadtklimaanalysekarte macht deutlich, dass es sich auf Grund der Lage und der bisher schon massiven Verbauung zwar um kein Frischluftentstehungsgebiet handelt, dass es sich jedoch - auf Grund der noch starken Durchgrünung und der Situierung der Baukörper (Ermöglichung des Kaltluftabflusses (West-Ost)) – um Misch- und Übergangsklimate handelt.

Dieses Areal besitzt jedoch im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße ein Überwärmungspotential. Grund dafür ist die zunehmende Verkehrsbelastung und die massive Verbauung im Westen, die den Kaltluftstrom bereits behindert. Ein Luftaustausch Richtung Norden ist auf Grund der Nähe zum Freinbergfuß und des lockerer bebauten Areals um das Stadion und auf Grund des mit großkronigen Bäumen bestockten Stadion-Parkplatzes sekundär möglich.



Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan-Entwurf sieht folgende, wesentliche und nachhaltige Änderungen der Bebauung vor:

- eine mögliche flächige Unterbauung des gesamten Geländes, und damit den potentiellen Verlust aller höheren Grünstrukturen wie Bäume und größere Sträucher, mit Ausnahme der markierten, zu erhaltenden 14 Bäume. Von der Möglichkeit „Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen wurde im Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht.
- die Aufhöhung des Bestands um 2 Geschosse (Vollgeschoß + Dachgeschoß) durch Aufhöhung der Gesamtgeschoßzahl von derzeit 3 auf zwingend IV bzw. hangseitig V (halbe Fläche), wobei sich die Gesamtgeschoßzahl durch teilweise Einschüttung des Sockelgeschoßes um zumindest 1 Geschos erhöhen lässt, wodurch sich eine Aufhöhung um 2 Vollgeschoße + ausgebauten Dachgeschoß ergeben würde.
- die Errichtung von offenen Laubengängen, die sowohl die bisherigen, als auch die zukünftigen Wohneinheiten verbinden sollen
- die Errichtung von Loggen
- die Neuerrichtung von 6 (überwiegend) freistehenden Wohntürmen in den zentralen Grünbereichen zwischen den Block-Bebauungszeilen
- die Errichtung einer unterirdischen Garage am Nordende des Wohnblocks an der Händelstraße
- die Sicherung zweier Gehrechte für den Gemeingebrauch im Bereich der Stiegenabgänge zwischen Händelstraße und Brahmstraße

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt scheinbar auf weitgehend fertigen Planungen einer Wohnbaugenossenschaft auf. In diesem Fall würden die öffentlichen Planungen den Vorgaben partikulärer Interessen folgen und nicht umgekehrt – wie es den Vorgaben des Raumordnungsrechts entsprechen würde.

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf kommt es zu einer massiven Änderung der möglichen Bau- und Grünstruktur. Die nun angedachte Änderung der Bebauung behält zwar die West-Ost-Riegel-Bebauung grundsätzlich ein, ergänzt diese aber durch 3 + 3 Blöcke innerhalb der Zeilenbebauung, die als Querwerk und als Luft-Abfluss-Hindernis wirken. Diese Blöcke unterbrechen und zerstören gerade jene zentralen Grünbereiche zwischen den Ost-West-Straßen- und Gebäude-Achsen, die sowohl für die Lebensqualität als auch die stadtklimatische Qualität verantwortlich sind. Durch die von der Wohnbaugenossenschaft scheinbar geplanten Platzierung von 2 Tiefgaragen samt 3 Wohntürmen im Grünbereich zwischen der Ziegelei- und der Brahmstraße und nochmals 2 Tiefgaragen samt weiteren 3 Wohntürmen im Hangbereich zwischen Brahmstraße und Händelstraße werden die bisherigen zentralen Grünbereiche dauerhaft zerstört und ist auf Grund der Unter- und Überbauung die Etablierung eines mehr als Bonsai-artigen Baumbestands im Eingriffsbereich nicht mehr möglich. Es ist auch offen, wie bei den bisher dem Bebauungsplan scheinbar zu Grund liegenden Planungen der Wohnbaugenossenschaft der zu erhaltende Baumbestand tatsächlich erhalten werden kann.

Die in einem die Quartierplanungen begleitenden Mobilitätskonzept reduzieren sich die Planungen auf untergeordnete Maßnahmen beim Fuß- und Radverkehr, auf die Errichtung von 4 BewohnerInnen-Sammelgaragen ohne Änderung der öffentlichen Gesamt-Parkplatzsituation und die Schaffung eines Mobility-Points. Der Bebauungsplan kennt dafür keine konkreten Festlegungen, mit Ausnahme der Ermöglichung einer flächigen Unterbauung des Areals. Für die massive Erhöhung der Bebauungsdichte und Bewohner*innen würden diese Festlegungen auf Konzept- und auf Bebauungsplan-Ebene – sofern es dabei geblieben ist - unzureichende und inadäquate Mobilitäts-Maßnahmen darstellen.



Aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde ist der nun vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans nicht haltbar. Eine Aufhöhung und Adaptierung des Bestands, die Neuregelung und zeitgemäße Adaptierung der Mobilität und die Sicherung und der Ausbau der Grün-Infrastruktur wäre ein gangbarer Weg. Dies sieht jedoch deutlich anders aus.

Die Oö. Umweltschutzbehörde fordert daher den Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz auf, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 09-045-01-00 in seiner gegenwärtigen Form abzuweisen und zur Überarbeitung der Planungen zurückzuweisen.

Aus rechtlicher Sicht wird auf den Umstand verwiesen, dass möglicherweise auf Basis des Tatbestands „Städtebauprojekt“ eine UVP-Pflicht bzw. die Notwendigkeit der Einzelfallprüfung ausgelöst werden könnte:

Der Tatbestand für Städtebauprojekte ist im Anhang II Z 10 lit b UVP-Richtlinie angeführt. Städtebauliche Vorhaben gemäß UVP-Richtlinie werden derzeit durch die Bestimmungen der Z.18 Anhang 1, UVP-G umgesetzt:

Z.18b - Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m²;

Z. 18d - Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3,75 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 37 500 m² nach Durchführung einer Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs. 4a;

Offen ist überdies der Aspekt der unzureichenden Beurteilungskriterien im Bereich Städtebau, die generell im Vertragsverletzungsverfahren vom April 2024 von der EU-Kommission beanstandet wurden.

Aus Sicht der Oö. Umweltschutzbehörde wäre somit im Fall der UVP-Pflicht die Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach oö ROG gegeben.

Freundliche Grüße

Der Oö. Umweltschutzbeauftragte

Dipl.-Ing. Dr. Martin Donat

Hinweis:

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die / Oö. Umweltschutzbehörde, Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.