



Gemeinderatssitzung vom 28. Dezember 2023

Zusammenfassung der wichtigsten Tagesordnungspunkte. Die vollständige Niederschrift liegt im Rathaus auf und kann bei Interesse eingesehen werden.

Bürgermeisterin Claudia Schlager eröffnet zur festgesetzten Stunde die Sitzung, begrüßt die Erschienenen und stellt die ordnungsgemäß erfolgte Einberufung der Sitzung sowie gemäß § 41 Abs. 2 der Bgld. Gemeindeordnung die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Ergänzend dazu stellt die Bürgermeisterin fest, dass zu dieser Sitzung gemäß § 41 Abs. 2 der Bgld. Gemeindeordnung eingeladen worden ist, weil durch Auszug der Gemeinderäte der ÖVP-Fraktion, der Liste TVM und der Gemeinderätin der GRÜNEN die Gemeinderatssitzung am 19. Dezember 2023 vor Behandlung des Tagesordnungspunktes 6 wegen mangelnder Beschlussfähigkeit geschlossen werden musste. Der Gemeinderat ist daher in dieser Sitzung beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist.

Pkt. 1 **Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde – Teilbebauungsplan Mattersburg Innenstadt I – Beschlussfassung. –**

Bürgermeisterin Claudia Schlager nimmt grundsätzlich zum Teilbebauungsplan „Mattersburg Innenstadt I“ Stellung:

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates!
Werte Zuhörerinnen und Zuhörer!

Heute findet die letzte Gemeinderatssitzung in diesem Jahr statt. Ein wichtiger Tagesordnungspunkt ist der Beschluss des Teilbebauungsplans Projekt Michael Koch-Straße. Dieses Projekt ist das wichtigste und zugleich sensibelste Bauprojekt in dieser Amtsperiode, denn hier geht es darum, das brach liegende Areal als ein Wohn- und Handelszentrum mit neuem Rathaus als Verwaltungssitz und einen Begegnungsraum im Herzen unserer Stadt zu nutzen.

Ich habe großes Verständnis für die Diskussion rund um das Projekt, ebenso für die Bürgerinitiative, deren Einwände wir ernstgenommen haben und weshalb der Erstentwurf

mit Experten auch entsprechend überarbeitet wurde. Was wir im Zuge der letzten Monate aber festgestellt haben: es wird keinen Entwurf geben, der für alle „richtig“ scheint. Als Bürgermeisterin unserer Stadt ist es allerdings meine Aufgabe, dieses Projekt verantwortungsvoll und gesamtheitlich zu betrachten.

Wir wissen alle, dass die Baukosten explodieren, das Angebot an verfügbaren Baugründen und Wohnungen zu gering ist und „Familienreserven“ an freien Baugründen oder das „Haus der Oma“ immer seltener vorhanden sind. Die Entscheidung, nun grünes Licht für den Teilbebauungsplan zu geben, ist ein klares Bekenntnis zur Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Menschen in Mattersburg, insbesondere unsere Jugend, der wir es ermöglichen wollen, in ihrer Stadt auch als Erwachsene leben zu können. Zudem ist es ein Bekenntnis zu einer belebten Innenstadt, die wir mit der „Grünen Achse“ als Verbindung zwischen der Michael Koch-Straße und dem Veranstaltungsort attraktiveren und wo wir Grünraum zum Verweilen aller Generationen schaffen.

Ich versichere Ihnen, dass wir in Zukunft eng mit dem Bauträger zusammenarbeiten werden, damit die Interessen der Ortsbevölkerung bei diesem Bauprojekt entsprechend berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bauvorhabens wurde uns ein nicht selbstverständliches Mitspracherecht des Bauträgers eingeräumt.

Ich darf Ihnen versichern: Ich habe großes Verständnis für Ihre Bedenken und bitte Sie um Ihr Vertrauen sowie um ein konstruktives Miteinander für dieses Projekt. Es ist viel zu viel Zeit bis jetzt verstrichen, in der dieses Areal brach lag. Es ist jetzt an der Zeit, grünes Licht zu geben und dieses Projekt mit Leben zu füllen.

Schade finde ich jedoch die Haltung der gesamten Opposition, die bei der letzten Sitzung, ohne sich die Argumente unsererseits anzuhören, einfach aus dem Saal gestürmt ist und sich daher nicht auf eine demokratische Diskussion eingelassen hat. Unsere Opposition pocht immer auf ein Miteinander für die Stadt, zu sehen ist das aber leider nicht.

Vizebürgermeister Ing. Otmar Illedits erläutert den Sachverhalt, schildert eingangs die Entstehung des vorliegenden Teilbebauungsplanes und geht im Folgenden besonders auf die eingebrachten Erinnerungen ein:

Nach einer sehr intensiv diskutierten Erstellung eines Entwurfes und einer ersten Auflage im Frühjahr 2023 wurde die Behandlung von der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 02. Juni 2023 von Bürgermeisterin Claudia Schlager abgesetzt. Bei einer öffentlichen Präsentation des Teilbebauungsplanes in der Bauermühle am 03. Juli 2023 hat die Bürgermeisterin eine Nachdenkphase und einen Neustart angekündigt.

Über Anregung der Raumplanungsexperten des Büros A.I.R. wurde ein externer Experte, unbeeinflusst von den Ergebnissen des vorgelagerten Ideenwettbewerbes am Jahresanfang gesucht. Vorgeschlagen wurde der in Österreich anerkannte Stadtplaner Prof. Dr. Erich Raith, der an der Uni Wien das Studienfach Stadtmorphologie eingeführt und jahrelang betreut hat. Gemeinsam mit der Landschaftsplanerin DI Karin Graf wurde das Planungsgebiet gesamtheitlich neuerlich überdacht.

Im Rahmen einer neuerlichen Vorstellung in der Bauermühle am 04.10.2023 wurde zu einem Dialogtermin für eine umfassende Information der Bevölkerung mit

konstruktiver Diskussion eingeladen. Auch diese extern moderierte Veranstaltung brachte neue Ideen, die in den nun vorliegenden Entwurf eingeflossen sind. Festzuhalten ist dazu aber auch, dass nicht alle Anregungen berücksichtigt werden konnten, zu differenziert waren teilweise die vorgebrachten Vorschläge, wenig konstruktiv auch die meisten Forderungen.

Der Teilbebauungsplan Innenstadt I der Stadtgemeinde Mattersburg ist öffentlich aufgelegt (abermalige zweite öffentliche Auflage). Während dieser Auflage wurden Erinnerungen eingebracht. Gem. § 48 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 sind bei der Beschlussfassung im Gemeinderat „rechtzeitig vorgebrachte Erinnerungen in die Beratungen einzubeziehen“.

Als Grundlage hierfür wurden die Erinnerungen in einem von Planungsbüro A.I.R. erstellten Dokument zusammengefasst.

A.) Auflistung der Erinnerungen und Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

1.) Erinnerung vom 05.12.2023, Werner Graser

In dieser Erinnerung werden insbesondere Bedenken in Bezug auf

- die Ästhetik/den Charakter der ländlichen Stadt Mattersburg (zu hohe und zu dichte Bebauung),
- die Überlastung der Infrastruktur inkl. Verkehr,
- den Schutz der Natur und Umweltauswirkungen (negative Veränderung der ökologischen Systeme, Mikroklima der Innenstadt),
- fehlende nachhaltige Maßnahmen inkl. Thema Solaranlagen/erneuerbare Energien,
- Lebensqualität der Anwohner (dichte Bebauung mit Einschränkung hinsichtlich Lebensqualität),
- den Verlust des sozialen Zusammenhalts inkl. übermäßige Verstädterung und
- potenzielle Wertminderung für Immobilien

geäußert.

Aus diesen Gründen wird eine „angemessene und nachhaltige Entwicklung“ angeregt, um „die Lebensqualität zu erhalten, neu zu schaffen und unsere Umwelt endlich zu schützen“ und eine „weitere Verringerung der Lebensqualität in Mattersburg“ zu unterbinden.

2.) Erinnerung vom 06.12.2023, Anna Neubauer

Es werden andere Objekte in der Stadt wie KUZ und Kindergarten Hochstraße angeführt. Der bestehende Standort des Rathauses inkl. der Bau selbst wird als richtig bzw. gelungen, die Höhe der geplanten Bauten im Areal Michael Koch-Straße als zu hoch, der geplante Polizeibau als übergroß und die vorgesehene Tiefgarage sowie der Hotelturm kritisch angesehen. Es wird daher befürchtet, dass die Anlagen aufgrund fehlender Qualität nicht dauerhaft bestehen bleiben. Zudem wird die Freihaltung der unbebauten Flächen als offener Park angeregt.

3.) Erinnerung vom 07.12.2023, ÖGFA und DOCOMOMO

In den Vorbemerkungen wird u.a. angeführt, dass der Teilbebauungsplan fragmentarisch den Ergebnissen des Workshops mit Univ. Prof. Dr. Erich Raith entspricht und die historisch gewachsenen Strukturen nicht berücksichtigt wurden.

Im konkreten werden folgende Punkte angeführt, die hier stichwortartig zusammengefasst sind (Auszug):

1. Zentrumsbildung: städtebaulich abwechslungsreiches Stadtzentrum derzeit vorhanden; u.a. weiträumiger Brunnenplatz mit dem Rathaus auf einer erstklassigen Stelle; dem Leerstand ist

entgegenzuwirken, ein neues Zentrum steht im Widerspruch dazu und zu raumplanerischen und städtebaulichen Grundsätzen.

2. Ökologie, Städtebau und Ortsbild: bestehende Objekte werden zerstört, CO₂-Emissionen werden dadurch verursacht; Folgen für das Ortsbild mit insbesondere Vor- und Rücksprüngen; Ortstextur wird durch neue, geradlinige wie monotone Straßenfluchtlinien beeinträchtigt; Maßstabssprung auch im Bereich Hirtengasse zu erwarten; Geschoßflächenzahl von 2,2 zu hoch bzw. unverträglich; Hinweis auf das architektonisch und kulturhistorische besondere Objekt Michael Koch-Straße 7; völliger Abbruch von Gebäuden („Flächensanierung“) generell kritisch.

3. Ressource Grund und Boden: Ermittlung des Anteils unbebauter Flächen (25 %) ist unklar; Hinweis auf das Thema Versickerung von Oberflächenwasser in Bezug auf die 4. Ressource Wasser: Ziel einer maßvollen, nachhaltigen und qualitätsvollen baulichen Entwicklung wird nicht verfolgt. In Summe werden Aspekte der Raumplanung, des Städtebaus, der Architektur oder der Stadtmorphologie nicht berücksichtigt. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes wird als Zuschnitt auf das Projekt im Sinne einer Anlassgesetzgebung verstanden. Gänzlicher Neustart notwendig.

4.) Erinnerung vom 07.12.2023, ATEUS für Ingrid Prieler

Aufgrund der geplanten Festlegungen würden Widersprüche zum Stadtentwicklungsplan 2030 bestehen. Zudem wird angeführt, dass bis zu 7-stöckige Geschoße errichtet werden sollen. Es seien Vorhaben mit deutlich größerem Volumen als der Stadtkern verträgt vorgesehen.

Dadurch werden angrenzende Gebäude nicht integriert und es werden massive Beeinträchtigungen aufgrund des fehlenden Lichteinfall befürchtet.

In weiterer Folge werden die Festlegungen, die auf konkret vorgesehene Objekte bezogen seien, als unzulässige Schaffung von Inselwidmungen bezeichnet.

Als weiterer Punkt ist angemerkt, dass der Teilbebauungsplan einen unzulässigen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht darstellt.

Letztendlich wird ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes (max. 3 Geschoße, terrassierte Bebauung im Bereich angrenzend zur Hirtengasse, ausreichend großer Abstand zwischen den Liegenschaften, keine direkte Bebauung an die Liegenschaft) gestellt.

5.) und 5a.) Erinnerung vom 09.12.2023, Nora Ehn (zwei Erinnerungen mit nahezu gleichem Inhalt)

In diesen Erinnerungen werden u.a. Bedenken hinsichtlich der Dimension der Baukörper, die Art und Weise der geplanten Bebauung in Bezug zur Kleinstadt, den Standort des Rathauses und der Polizei, weitere (geeignete) Nutzungen wie „Ärzte-Gemeinschaftsklinik“ oder Jugendzentrum erwähnt.

6.) Erinnerung vom 09.12.2023, ein Bürger

Es wird gebeten, den Teilbebauungsplan zu überdenken.

7.) Erinnerung vom 09.12.2023, Mag. Ingrid Habeler und Mag. Arch. Josef Habeler

Es werden zunächst Bedenken in Bezug auf das Ortsbild und die städtebauliche Raumplanung geäußert (inkl. Verweis auf eine Publikation mit kritischem Hinweis auf die Bauweise der 1960iger Jahre und Befürchtung, dass dies mit dem ggst. Vorhaben weitergeführt wird, und Hinweis auf einen fehlenden architektonischen Kontext sowie zu hohe und massige Baukörper plus geradlinige Straßenfluchten, die nicht in die kleinstädtisch-ländliche Umgebung passen und im Widerspruch zur „Kleinteiligkeit“ bzw. zur Kleinstadt-Atmosphäre stehen).

Zudem werden soziale Aspekte angeführt (u.a. Anonymität und Verlust von sozialer Vielfalt durch eine zu dichte Bebauung, hohe Lebensqualität durch u.a. reichlichem Grünraum, Verödung bisheriger „sozialer Knotenpunkte“) und auf die Verantwortung der obersten Bauinstanz der Gemeinde hingewiesen.

8.) Erinnerung vom 09.12.2023, Franz Wilfing

Es wird ein Zurück an den Start angeregt. In weiterer Folge werden Punkte wie Eingriff in das Ortsbild, Schutz der Nachbargrundstücke in Bezug auf Lebensqualität und Werthaltigkeit, Standort Rathaus, Widersprüche im Prozess (bzw. Unterschiede Prozess und Inhalt Teilbebauungsplan), Höhe des Turmes und angrenzendes bestehendes Seedoch-Haus, Begleitung durch einen Experten und Hinweis auf die Verantwortung der obersten Baubehörde genannt.

Weitere Themen betreffen u.a. Anlagen für Energie/PV (sollen die zulässigen Höhen nicht überragen, ausreichend dimensioniert sein), Kurzparkzone für Geschäfte, Parkgarage, Ein- und Ausstiegsstellen für ÖV und Privat, Zu- und Ausfahrten in/von der Gesamtanlage, Straßenbild (unter Beibehaltung der Altbauten, Dachlandschaften, Farbgebung), ressourcenschonende Bauweise (mit entsprechenden Materialien), Gesamtkonzept für Freiflächen Bereich Wiener Straße/Michael Koch-Straße, Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes (sollte größer sein) und notwendige Infrastruktur wie Nahversorger, Gemeinschaftsräume).

9.) Erinnerung vom 09.12.2023, Alexander Dworschak für die Bürgerinitiative Lebenswertes Mattersburg

Als Hauptkritikpunkte werden folgende Punkte genannt:

- zu hohe Bebauungsdichte,
- vergleichsweise höhere Geschoßflächenzahl,
- zu hohe Bebauung an der Michael Koch-Straße,
- nicht ausreichende Berücksichtigung von Ökologie, Stadtklima und Nachhaltigkeit und
- nicht ausreichende Berücksichtigung der Empfehlungen/Vorgaben der ExpertInnen und der Verbesserungsvorschläge und -wünsche aus der Bevölkerung.

Zudem wird auf weitere, offensichtlich bereits geäußerte, Einwände erinnert:

- Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept 2030 inkl. Hinweis, dass die nun vorgesehene Änderung an die Wünsche des Eigentümers angepasst wird,
- Verkehrskonzept entspricht nicht den notwendigen Anforderungen und ist auch nicht in den Teilbebauungsplan eingeflossen,
- Expertisen und wesentliche Vorschläge der beteiligten Fachleute werden ignoriert,
- Hinweis auf die Verantwortung der Baubehörde 1. Instanz und Mitwirkung der Stadtverwaltung zur Umsetzung des Bauvorhabens unter Zuhilfenahme des Teilbebauungsplanes,
- Gestaltungsbeirat; diesbezüglich wird befürchtet, dass private Bauprojekte ausgenommen sein werden,
- Architekturrealisierungswettbewerb als Notwendigkeit und
- Nachhaltigkeit – Verweis auf Abbruch plus Neubau und somit Verschwendung „grauer“ Energie, zu wenig Grün- und Erholungsraum; öffentlicher Freiraum geringer als im ersten Entwurf.

10.) Erinnerung vom 10.12.2023, BWSG (Eigentümer/Bau- Wohn- und Siedlungsgenossenschaft)

Es wird angemerkt, dass die „Spange“ zwischen den Gebäuden im Block 9 nicht zielführend sei und daher auch nicht umgesetzt wird.

In weiterer Folge wird mitgeteilt, dass im östlichen Teil der Liegenschaft (geplantes Polizeigebäude) eine Gebäudetiefe von 17 m essentiell ist, dies jedoch aufgrund eventueller fehlerhafter Planunterlagen nicht berücksichtigt wurde. Es wird daher davon ausgegangen, dass dies im letztendlichen Teilbebauungsplan auch berücksichtigt wird.

Zudem wird angeregt, auch für den Block 6 eine Geschoßanzahl von V+ festzulegen (gem. Block 9).

11.) Erinnerung vom 10.12.2023, Julia Schinner

Es wird um Berücksichtigung folgender Überlegungen gebeten (hier stichwortartig aufgelistet):

Bestehende bauliche Ressourcen nutzen und ggf. erweitern. Dies betrifft das Rathaus (Räumlichkeiten vorhanden, die adaptiert werden sollten; zugleich Verlegung der Bücherei ins Areal Michael Koch-Straße).

Erweiterung Volksschule am Areal Michael Koch-Straße mit Überbrückung bzw. Verbindung zwischen bestehender Volksschule und Erweiterung.

Es werden Verkehrsprobleme aufgrund der geplanten Vorhaben befürchtet. Zudem werden Themen wie Einkaufszentrum und Leerstand angeführt.

12.) Erinnerung vom 10.12.2023, Hannes Rakosi

Es wird gebeten, folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ästhetik und Charakter der ländlichen Stadt Mattersburg (betrifft insbesondere die Höhe und die Dichte – der geplante Gebäudekomplex würde u.a. den Charme der Umgebung mindern)
- Überlastung Infrastruktur durch eine zu dichte Bebauung (Verkehr, ev. Wasserversorgung)
- Schutz der Natur und Umweltauswirkungen (zu intensive Bebauung beeinträchtigt die Natur und ökologische Systeme sowie das Mikroklima)
- Fehlende nachhaltige Maßnahmen (verpflichtende Solaranlagen auf begrünten Dächern und Fassaden notwendig, erneuerbare Energien)
- Lebensqualität der Anwohner, sozialer Zusammenhalt (zu dichte Bebauung mindert die Lebensqualität der Bewohner, den sozialen Zusammenhalt und traditionelle Werte)

13.) Erinnerung vom 10.12.2023, Elisabeth Mendoza Vasquez

Folgende Bedenken werden geäußert:

1. Stadtmorphologie: vergleichsweise zu dichte Bebauung und zu große Höhen auf dem Areal in der Michael Koch-Straße verbunden mit einer eingeschränkten Belichtung für die Anrainer und die zukünftigen Bewohner
2. Stadtzentrum: das vorgesehene neue Stadtzentrum sollte das derzeitige Stadtzentrum nicht ersetzen. Das bestehende Stadtzentrum sollte durch die Stadterneuerung verbessert und verschönert werden.
3. Ökologie: Die ökologischen Grundlagen und das Stadtklima wurden zu wenig berücksichtigt (aufgrund zu hoher Bebauungsdichte in Verbindung mit zu wenig Grün).
4. Verkehr: Ein Verkehrskonzept liegt nicht vor. Die derzeit bereits großen Verkehrsmengen werden weiter zunehmen.

Eine Neuplanung wird vorgeschlagen.

14.) Erinnerung vom 10.12.2023, Angelika von Büren

Es wird gebeten, dem Teilbebauungsplan u.a. aus Gründen der Höhen, Dichte, Ansiedlung Rathaus und Polizei, Hotelneubau, Widerspruch zum ortsüblichen Konzept und Erscheinungsbild der Stadt, Verkehr nicht zuzustimmen und unter Einbindung der Initiative "Lebenswertes Mattersburg" eine andere bauliche Entwicklung vorzusehen.

15.) Erinnerung vom 10.12.2023, Susanne Kunz

In dieser Erinnerung werden die Dichten und Höhen als zu hoch bezeichnet. Die ortsüblichen Straßenfronten seien durchbrochen und bestehende Objekte würden nicht erhalten. Zudem werden u.a. Punkte wie Licht, Grünzonen, Lebensqualität, Spielplätze, Verkehr, Bodenversiegelung, Hitzeentwicklung, Dachgestaltung (Begrünung) angesprochen. Es wird der Wunsch geäußert, den Teilbebauungsplan nicht zu beschließen.

16.) Erinnerung vom 11.12.2023, Bernd Jäger

Es wird insbesondere angeführt, dass aufgrund des überdimensionierten Maßstabes der geplanten Bebauung im Bereich Michael Koch-Straße die Stadttexur der ländlichen geprägten Kleinstadt gesprengt wird und ein Widerspruch zum Stadtentwicklungsplan 2030 besteht. Ein Vergleich mit der Bebauung in der Judengasse sei aufgrund der Lage, angrenzenden Bebauungen und aktuellen Vorgaben nicht richtig. Es werden Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Änderung des Stadtentwicklungsplanes 2030 geäußert.

Zudem seien auch in den anderen Bereichen Höhenfestlegungen vorgesehen, die den gegebenen baulichen Strukturen widersprechen. Verschlechterungen in Bezug auf u.a. Belichtung, harmonische Dachlandschaft, Ortsbild werden befürchtet.

Aus diesen Gründen wird ersucht, den Teilbebauungsplan nicht weiter zu verfolgen und verträgliche Lösungen neu zu konzipieren.

17.) Erinnerung vom 11.12.2023, Andrea Hofer

Es wird ausgeführt, dass sich der Charakter der Innenstadt aufgrund der geplanten Höhen, Dichten und Grünflächen massiv verändern würde. Zudem werden Themen wie Verkehr, Lebensqualität, Innenstadtklima, sozialer Zusammenhalt angeführt und es wird gebeten, die geplanten Vorhaben nicht umzusetzen.

18.) Erinnerung vom 11.12.2023, Nikolaus Gartner

In dieser Erinnerung werden im Wesentlichen folgende Punkte angeführt:

1. Ideenwettbewerb, Teilbebauungsplan und weitere Vorgehensweise: Der durchgeführte Ideenwettbewerb und der Workshop seien nicht ausreichend. Es wird daher die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes über das gesamte Areal oder zu den einzelnen Baublöcken vorgeschlagen.
2. Neue Straßenfluchtlinien in den Bereichen Gustav Degen-Gasse und Ecke Michael Koch-Straße/Martinsplatz: Die vorgesehene Straßenfluchtlinie („Bereinigung“) im Bereich Gustav Degen-Gasse führe zu einer Verschlechterung in Bezug auf den prägenden Baubestand. Im Bereich Ecke Michael Koch-Straße/Martinsplatz wird aufgrund der Stärkung der Verkehrsachsen ebenfalls eine Verschlechterung in Bezug auf die Aufenthalts- und Wohnqualität befürchtet und zudem eine Verarmung des Stadtbildes sowie ein Identitätsverlust erwartet.
3. Neue Baulinie Michael Koch-Straße: Aufgrund der Unterbrechungen der geschlossenen Bebauung und der zwingenden Baulinien wird eine Verarmung des Stadtbildes befürchtet.

4. Zur Bebauungsweise: Es wird aufgrund der bestehenden Innenstadtstrukturen und im Sinne der Stadträume angeregt, zur Hirtengasse und zur Michael Koch-Straße eine geschlossene Bebauung (anstatt geschlossen, halboffen und offen) festzulegen.
5. Gebäudehöhe: Aufgrund des Widerspruches der geplanten 5 Geschosse (plus Dach/Staffelgeschoß) zur umliegenden Bebauung wird eine Reduktion empfohlen.
6. Öffentlich nutzbare Durchwegung: Auf die tatsächliche Sicherstellung (grundbücherlich oder mittels städtebaulichen Vertrags) der öffentlich nutzbaren Durchwegung wird hingewiesen.
7. Fassadenkonzept / Ortsbildkonzept: Diesbezüglich wird ein Ortsbild- inkl. Fassadenkonzept für ein Qualitätsmanagement und für die Qualitätssicherung empfohlen (inkl. Festlegung der Parameter Fenstergröße, -formate, Fassadenoberflächen usw.).
8. Programmierung Stadträume, Belebung des öffentlichen Raumes, Nutzungsdurchmischung: Die Ziele betreffend Nutzungsdurchmischung und flexible Erdgeschoßzonen (mit entsprechenden Raumhöhen) seien zu präzisieren und u.U. im Rechtsplan festzusetzen.
9. Bestand: Vorbildwirkung der öffentlichen Hand: Die bestehenden Bauten im Bereich der Michael Koch-Straße seien in Zusammenhang mit Umwelt- bzw. Energiefragen aber auch hinsichtlich Baukultur zu erhalten und die öffentliche Hand hätte hierbei zu agieren.

B.) Ausführungen zu den eingebrachten Erinnerungen

Betroffene Themen:

In den eingebrachten Erinnerungen werden im Wesentlichen Bedenken sowie Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

- Bebauungsdichte/Anteil unbebauter Flächen
- Höhe, Geschoßflächenzahl, Bezug zu den Nachbargrundstücken
- Charakteristik, Stadtstruktur, Fassaden
- Baustruktur in Bezug auf die angrenzenden Straßen, Straßenfluchtlinie, Baulinien – im Bereich Michael Koch-Straße, zudem auch in den Bereichen Wiener Straße und Gustav Degen-Gasse
- Baulinien innerhalb des Areales der Michael Koch-Straße
- Standort Rathaus und weitere generelle Standortfragen (Bücherei, Erweiterung Volksschule), weitere mögliche (z.B. öffentliche) Nutzungen auf dem Areal Michael Koch-Straße, Nutzungsdurchmischung/Erdgeschoßzonen
- Stadtzentrum/Zentren
- Verkehr, Verkehrskonzept, Tiefgarage
- Technische Infrastruktur (Kapazitäten)
- Grün- und Freiflächen, ökologische Aspekte, CO₂
- Klima/Mikroklima, alternative Energie, Nachhaltigkeit generell
- Gebäudebestand
- Lebensqualität, Soziales
- Weitere Vorgangsweise inkl. tw. Wunsch die Planungen nochmal zu beginnen
- Gestaltungsbeirat
- Wettbewerb
- Workshop-Ergebnisse mit Prof. Raith nicht zur Gänze umgesetzt
- Wünsche Bevölkerung

- Ziele des Investors
- Widersprüche zum STEP 2030
- Weitere Hinweise und Anregungen (u.a. zu anderen Objekten/Vorhaben in der Stadt), die jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Teilbebauungsplan Innenstadt I stehen
- Leerstand
- Wertminderung Immobilien

Zu diesen Themen kann in Bezug auf den aufgelegten Entwurf des Teilbebauungsplanes folgendes ausgeführt werden:

Die Festlegungen, hier im Besonderen die Höhen bzw. Gesamtdimensionen/ Geschoßflächen, werden immer wieder mit jenen in der ersten öffentlichen Auflage verglichen. Aus diesem Grund wurde seitens A.I.R. die baulichen Möglichkeiten zwischen erster öffentlicher Auflage und der zweiten Auflage exakt verglichen.

Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- Geschoßflächen und Geschoßflächenzahl (GFZ) bezogen auf eine Fläche von 12.220 m² (nach Abtretung von Flächen im Bereich Michael Koch-Straße und Hirtengasse):

Erste Auflage:

Summe der möglichen Geschoßflächen unter Berücksichtigung einer Bebauungsdichte von 50 %: 31.500 m²

Daraus resultierende GFZ: 2,58

In den weiteren Bestimmungen (nicht Teil der Verordnung) ist eine „anzustrebende“ max. Geschoßflächenzahl von 2 angegeben (dies ist bzw. war somit sehr flexibel/ausweitbar)

Zweite Auflage:

Summe der möglichen Geschoßflächen unter Berücksichtigung der verordneten und somit fixierten max. GFZ von 2,2: 26.884 m²

- Geschoßanzahl

Erste Auflage:

viele Höhengsprünge und somit eingeschränkte Harmonie in der Höhenentwicklung; an der Hirtengasse bis zu V+, mittig bis zu VII+ und an der Michael Koch-Straße bis zu V++

Zweite Auflage:

harmonischere Höhenggestaltung (nur geringe Sprünge); klarere einheitlichere Festlegungen; an der Hirtengasse bis zu III+, mittig bis zu IV bzw. V+ und an der Michael Koch-Straße bis zu V+

- Bebauungsdichte

Erste Auflage:

max. 50 % = 6.110 m²

Angaben zu Vergleichszwecken:

Bebauungsdichte bei Ausnutzung der Möglichkeiten gem. festgelegter Baulinien (= Fläche innerhalb der Baulinien: 6.581 m²): 54%

Zweite Auflage:

max. 50 % = 6.110 m²

Angaben zu Vergleichszwecken:

Bebauungsdichte bei Ausnutzung der Möglichkeiten gem. festgelegter Baulinien (= Fläche innerhalb der Baulinien unter Berücksichtigung einer größtmäßig festgelegten Durchwegung: 8.595 m²): 70%

- Anteil an unversiegelten sickerfähigen Grünflächen (ohne Stellplätze, auch wenn diese sickerfähig ausgeführt werden):
 - Erste Auflage:
mind. 20 %, keine näheren Ausführungen hinsichtlich Gestaltung, lediglich Hinweis auf gärtnerische Ausgestaltung
 - Zweite Auflage:
mind. 25% (das sind 3.055 m²), entweder mit natürlichem Bodenanschluss; falls dies nicht möglich ist (im Fall von Unterbauungen) Bodenaufbauten (Bodensubstrat) von mind. 1 m
- Öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen (gem. Planeintragung):
 - Erste Auflage:
3.440 m², keine exakte Unterscheidung zwischen öffentlich und privat (dies hat sich erst nachträglich herausgestellt)
 - Zweite Auflage:
3.002 m² (gem. Planeintragung), rein bezogen auf öffentlich nutzbare Grünflächen.

Der Teilbebauungsplan beinhaltet u.a. maximale Höhen von Gebäuden und „maximale“ Baulinien im Sinne von äußeren Grenzen bei der Anordnung der Baulichkeiten, wobei die Längsstrukturen gem. dem Ergebnis des Prozesses im Teilbebauungsplan festgelegt sind. Es ist somit ein Spielraum für Höhenanpassungen und Flächenausdehnungen von Gebäuden gegeben. Aus diesem Grund soll (trotz der großzügigen Möglichkeiten im Teilbebauungsplan) bei der Umsetzung des Projektes auf verträglichere Dimensionen nach innen und auch zu den angrenzenden Grundstücken geachtet werden. Dies ist jedenfalls im Sinne einer sinnvollen Bebauung erforderlich. Zudem ist die Qualität der Gebäude (äußere Erscheinung, nach Möglichkeit Begrünung) und der Freiflächen besonders wichtig. Daher ist bei der weiteren Umsetzung des Projektes eine fachliche Begleitung für die Sicherstellung hochwertiger Freiflächen und Begrünungen notwendig. Dies betrifft insbesondere die Geschoße (gem. Einschätzung A I R sollte die maximal mögliche Geschoßanzahl v.a. im Bereich V+ nicht ausgeschöpft werden) und die Geschoßflächenzahl (sollte ebenfalls deutlich unter 2,2 liegen). Zudem ist unbedingt auf geeignete Dimensionen der vorgesehenen Bauten um das geplante Rathaus zu achten. Diese sollen dem Rathaus, für das ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden soll (siehe unten), untergeordnet sein.

Wie im Dokument zur 1. Änderung des Stadtentwicklungsplanes 2030 angeführt und näher begründet, war die Ermöglichung von Sonderstrukturen und mehrgeschossigen Wohnbauten eine wesentliche Vorgabe. Zudem wurde ein intensiver Planungs- bzw. Dialogprozess durchgeführt. Aufgrund dieser deutlichen geänderten Voraussetzungen und im Sinne der Klarheit bzw. zur Beseitigung allfälliger Widersprüche erfolgt daher eine Änderung des Stadtentwicklungsplanes 2030.

Ein Verkehrskonzept wurde im Juni 2023 beauftragt und ist derzeit in Ausarbeitung und wird auf Basis der vorhandenen Verkehrsdaten sowie Prognosen (auf

Grundlage der baulichen Möglichkeiten des Teilbebauungsplaners) erstellt. Dadurch wird eine reibungslose und sichere Abwicklung des Verkehrs sichergestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 grundsätzlich die Einführung eines Gestaltungsbeirates beschlossen, die nähere Ausgestaltung liegt in den nächsten Wochen beim Bau- und Verkehrsausschuss. Die genauen Modalitäten sollen daher noch geklärt werden. Jedenfalls hat Bürgermeisterin Claudia Schlager einen Architekturwettbewerb (gem. Wettbewerbsordnung der Architekten, also mit überwiegender Fachjury) für das Rathaus vorgeschlagen, hier sind bereits die ersten Angebote eingeholt worden.

C.) Weitere Klarstellungen und Ausführungen in Bezug auf den Teilbebauungsplan (betrifft im Besonderen die Erinnerungen Nr. 3, 4, 8, 11, 16 und 18):

Der Anteil an unbebauten Flächen beträgt nicht 25 %, sondern 50 %. 25 % ist der Anteil an unversiegelten sickerfähigen Grünflächen (mit 1 m Substrat für sehr qualitätsvolle Grünmaßnahmen) – ein vergleichsweise hoher Wert für Innenstadtbereiche, zumal gegenüber der Michael Koch-Straße eine großflächige Grünfläche (Grüne Achse Richtung Zentrum) vorgesehen ist. Zu beachten sind städtebauliche Anforderungen für zentrale Aufenthaltsflächen mit flexiblen Nutzungen.

Festlegungen zur Versickerung von Oberflächenwässer sind in einem Teilbebauungsplan nicht möglich. Es werden jedoch unter Hinzunahme eines Kulturtechnikers, der bereits erste Voruntersuchungen durchgeführt hat, sämtliche Anforderungen erfüllt. Die verpflichtende Festlegung von Photovoltaikanlagen in einem Teilbebauungsplan ist ebenfalls nicht möglich. Es wurden jedoch in den Zielen und Vorgaben (Kap. 2.2) Vorgaben dazu definiert. Zudem können auch Nutzungen in einem Teilbebauungsplan nicht festgelegt werden. Diesbezügliche Ziele (z.B. Erdgeschoß-Geschäftszonen) sind Teil des Gestaltungskonzeptes. Die Höhen für Gewerbenutzungen im Erdgeschoßbereich wurden jedoch in der Verordnung inkl. Rechtsplan berücksichtigt.

Im Entwurf des Teilbebauungsplanes sind nicht bis zu 7 Geschoße, sondern bis max. 5 Geschoße plus ausgebautes Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß vorgesehen. Der angeführte Hotelturm soll nicht errichtet werden und ist im Teilbebauungsplan hinsichtlich der Höhe und weiterer Festlegungen auch nicht berücksichtigt. Der Lichteinfall gem. OIB-Richtlinie gem. Bgld. Baugesetz ist jedenfalls zu gewährleisten.

Die Erstellung eines Teilbebauungsplanes mit Höhen, die vom Bestand abweichen, wird gem. der Erinnerung Nr. 4 offensichtlich als „Insel“ verstanden. Dieser Begriff ist jedoch in Zusammenhang mit der Flächenwidmung anzuwenden. Gemäß den raumplanungsrechtlichen Vorgaben stehen isolierte Widmungen („Inseln“) im Widerspruch zu einer geordneten Flächenwidmungsplanung. Im Fall des Teilbebauungsplanes werden keine Widmungen vorgenommen.

Der ggst. Teilbebauungsplan Innenstadt I soll durch weitere Teilbebauungspläne ergänzt und letztendlich das gesamte Stadtgebiet umfassen.

Die Grundstücke im Areal Michael Koch-Straße wurden bereits zu größeren Einheiten zusammengeführt. Somit ist die streifenförmige Parzellenstruktur nicht mehr vorhanden. Auch im Siegerprojekt des Ideenwettbewerbes wurde die geänderte neue

Struktur berücksichtigt. Diese ermöglicht Platz- und Freiflächengestaltungen, Durchwegungen usw.

Die im Teilbebauungsplan vorgesehenen Straßenfluchtlinien und Baulinien im Bereich der Michael Koch-Straße und der Hirtengasse entsprechen in vielen Abschnitten dem Siegerprojekt des Ideenwettbewerbes. Im darauffolgenden Prozess wurden im Sinne des Straßenraumes und auch der Sonderstellung des betreffenden Gebietes bewusst Abrückungen und sonstige Veränderungen vorgenommen. Im weiteren Stadtgebiet orientieren sich die Straßenfluchtlinien und Baulinien am Bestand, der hinsichtlich der Charakteristik auch beibehalten werden soll. Lediglich im Fall der Gustav Degen-Gasse ist eine Ausweitung des Straßenraumes vorgesehen. Der über die Straßenfluchtlinien und die Baulinie ragende Baubestand bleibt bestehen und darf auch weiterhin in Stand gehalten werden.

Vorgesehen ist eine geringfügige Änderung gegenüber der zweiten Auflage. Und zwar soll die westliche Baulinie des ersten Objekts angrenzend an Baufeld 10 um 2 Meter nach Westen verrückt werden, um eine für das geplante Polizeiobjekt umsetzbare Breite (17 Meter) zu erreichen. Der einzig betroffene Anrainer dieser Maßnahme wurde rechtzeitig verständigt und hat nachweislich seine Zustimmung erteilt.

Abschließend darf ich feststellen, dass ich davon ausgehe, dass auch die Kritiker der möglichen Bebauung inkl. der Funktionäre der ÖVP, der Liste TVM und der Grünen endlich konstruktiv an der weiteren Gestaltung unserer Innenstadt mitarbeiten werden sowie die polemischen und teilweise untergriffigen Vorhaltungen mit der Sache dienlichen Vorschlägen tauschen. Die Mehrheit der Bevölkerung, und dies merken wir mit Zuschriften, Telefonaten und vielen Gesprächen, wünscht sich den baldigen Baustart bei diesem Areal in der M. Koch-Straße und wir werden unsere Kraft dafür einsetzen, dass mit dem nach unserer Meinung für Mattersburg besten Projekt bald begonnen werden kann.

Bürgermeisterin Claudia Schlager stellt nach diesen Ausführungen fest, dass jetzt klar ersichtlich war, dass es bei der jetzigen zweiten Auflage viele Verbesserungen gegenüber dem ersten Entwurf gegeben hat, auch wenn das von den KritikerInnen nicht gesehen werden will. Ich denke, dass wir auch viele Vorschläge, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingelangt sind, versucht haben in diesen Teilbebauungsplan einzubeziehen.

Nachdem zum Tagesordnungspunkt niemand mehr das Wort wünscht, fasst der Gemeinderat über den Antrag des Vizebürgermeisters Ing. Otmar Illedits einstimmig – alle 15 anwesenden Gemeinderäte nehmen an der Abstimmung teil – folgenden

Beschluss:

I

Der Stadtentwicklungsplan (STEP 2030), beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 26.04.2017, wird entsprechend den Festlegungen des aufgelegten Entwurfes des Teilbebauungsplanes „Mattersburg Innenstadt I“ angepasst.

II

Auf Grund der Bestimmungen des § 46 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBI. Nr. 49/2019 idgF, wird eine **Verordnung** mit der ein Teilbebauungsplan für das Planungsgebiet „**Mattersburg Innenstadt I**“, im Wortlaut des vorliegenden Entwurfes, von dem eine Ausfertigung diesem Beschlusse anzuschließen ist, erlassen.

Pkt. 2 Bericht der Vorsitzenden der diversen Ausschüsse über die Sitzungen seit der letzten Gemeinderatssitzung. –

Der Obmann des Bau- und Verkehrsausschusses, Gemeinderat Martin Strobl, beantwortet eine an ihn gerichtete schriftliche Anfrage des Stadtrates Thomas Haffer vom 04. Dezember 2023:

In der Gemeinderatssitzung am 14. November 2023 hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Mattersburg einstimmig beschlossen, dass der Bau- und Verkehrsausschuss beauftragt wird unter Berücksichtigung der örtlichen und der im Burgenland geltenden gesetzlichen Situation und der vergleichenden Begutachtung mit Beispielen aus anderen österreichischen Städten einen Vorschlag für Statuten eines Gestaltungsbeirates für die zukünftige Baukultur der Stadtgemeinde Mattersburg zu erarbeiten.

Frage 1: Wann wird dieser Gestaltungsbeirat besprochen?

Antwort 1: Sicher im 1. Quartal 2024.

Frage 2: Was ist der Zeitplan für die Umsetzung des Gestaltungsbeirates?

Antwort 2: Wir werden auch darüber in der 1. Sitzung 2024 diskutieren.

Pkt. 3 Volksbefragung zur geplanten Errichtung eines Supermarktes. –

Der Tagesordnungspunkt 3 ist von allen Gemeinderäten der TVM-Fraktion gemäß § 38 Abs. 4 der Bgld. GemO 2003 beantragt worden.

Nachdem von der antragstellenden Fraktion TVM niemand anwesend ist, liest Bürgermeisterin Claudia Schlager den schriftlichen Antrag vom 30.11.2023 vor und übergibt das Wort.

Gemeinderätin Sophia Wilfing bringt dazu vor, dass der Antrag der Liste Tschürtz-Vorwärts-Mattersburg vom 30.11.2023 lautet, dass der Gemeinderat beschließen möge eine Volksbefragung zur geplanten Errichtung eines Supermarktes abzuhalten. Begründet wird dieser Antrag damit, dass im Gemeinderat ausschließlich mit den Stimmen der SPÖ die Errichtung eines Supermarktes in der Wiener Straße beschlossen wurde und es sinnvoller wäre die Mattersburger Bevölkerung zu diesem Thema zu befragen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. November 2023 unter anderem den Grundan- und -verkauf von Betriebsgebiet in der Wiener Straße behandelt. Dabei wurde seitens der Stadtgemeinde Mattersburg eine Teilfläche von 122 m² an die Firma Spar verkauft.

Weiters wurde der Ankauf von Teilflächen für die Verbindungsstraße des neuen Kreisverkehrs von der Wienerstraße zum Feuerwehrhaus ebenfalls beschlossen. Diese Punkte mit Zustimmung von 16 Gemeinderäten und mit 9 Gegenstimmen.

Der Ankauf von Flächen von privaten Eigentümern durch die Fa. Spar war nicht Gegenstand der Behandlung im Gemeinderat und fällt auch nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Mattersburg. Der Gemeinderat hat daher auch nicht die Errichtung eines Supermarktes in der Wiener Straße beschlossen und wie schon oben ausgeführt die behandelten Punkte nicht nur mit den Stimmen der SPÖ-Fraktion, sondern mit 16 Ja-Stimmen.

Zum Antrag auf Abhaltung einer Volksbefragung ist jedenfalls das Bgld. Gemeindevolksrechtgesetz heranzuziehen – im Besonderen das III. Hauptstück.

Im § 8 ist dabei geregelt, dass ausschließlich Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde zur Erforschung des Willens der Gemeindemitglieder über grundsätzliche Fragen der Gemeindeverwaltung sowie über Planungen und Projektierungen eine Volksbefragung durchgeführt werden kann. Es ist dabei jedoch besonders § 1 Abs. 2 zu berücksichtigen (untermauert durch die gleichlautende Bestimmung in § 56 Abs. 1 der Bgld. Gemeindeordnung), der vorsieht, dass die Wahlen der Gemeindeorgane, konkrete Personalfragen, Gemeindeabgaben, Tarife und Angelegenheiten, die Bescheide erfordern, nicht Gegenstand einer Volksbefragung sein können.

Die grundsätzliche Errichtung eines Supermarktes auf privaten Grundstücken ist Gegenstand eines gewerbebehördlichen und eines raumplanerischen Verfahrens der Bezirksverwaltungsbehörde, daher nicht im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gelegen. Das baubehördliche Verfahren unterliegt zwar dem eigenen Wirkungsbereich, erfordert aber die Erlassung eines Baubescheides und darf daher, wie vorher erwähnt, nicht Gegenstand einer Volksbefragung sein.

Der Antrag der Liste TVM wegen der Errichtung eines Supermarktes in der Wiener Straße eine Volksbefragung abzuhalten ist daher aus rechtlicher Sicht abzulehnen.

Nachdem dazu niemand das Wort wünscht lässt Bürgermeisterin Claudia Schlager über den Ablehnungsantrag der Gemeinderätin Sophia Wilfing abstimmen. Der Gemeinderat fasst einstimmig – alle 15 anwesenden Gemeinderäte nehmen an der Abstimmung teil – folgenden

Beschluss:

Der Antrag der Gemeinderäte der Liste TVM auf Abhaltung einer Volksbefragung zur geplanten Errichtung eines Supermarktes ist abgelehnt.