

Für den aktuell vorliegenden Bebauungsplan ist ein zurück an den Start wohl unvermeidbar, dieser ist in dieser Prägung zu verwerfen, zu überarbeiten und sollte Definitionen enthalten, die dessen Namen gerecht werden:

- Der Eingriff in das Ortsbild ist unverhältnismäßig und inakzeptabel
- Der Schutz der Nachbargrundstücke in Bezug auf Lebensqualität und Werthaltigkeit im Bereich des Teil- wie auch des erweiterten Bebauungsplanes ist absolut nicht berücksichtigt
- Der Fokus im Teilbebauungsplan liegt beim bzw. den Bereichen um das Rathaus – als Bürgermeisterin sollte aber **das Wohlergehen der Bevölkerung** im Fokus stehen, nicht die Administration und deren Gebäude. Warum Sie mit dem neuen Rathaus der nächsten Generation den nächsten Schuldenrucksack umhängen wollen, ist absolut unerklärlich, das bestehende Gebäude ist groß genug, während der Sanierung gibt es ausreichend Räumlichkeiten, die Administration zu beherbergen, z.B. After Party Bereich im Pappelstation.
- Die Überarbeitung des Erstentwurfs zum Bebauungsplan war einfach eine Pseudoaktion mit einem Experten, der sich selbst widerspricht:
  - aktuelle Achse perfekt, trotzdem drehen wir um 90°?
  - Streckhofstruktur vorschlägt, die massiven Fensterfronten in die verbleibenden Nachbarliegenschaften generieren würde
  - Einen Turm, der nicht hoch genug sein kann, neben dem wohl schon abgeschriebenen Seedoch-Haus, traut man sich aber aktuell nicht thematisieren

Der Experte mag einer sein, bei diesem Projekt war er wohl – sprichwörtlich betrachtet - sein Geld nicht ganz wert. Würde man mehr auf die Bevölkerung, auch außerhalb des eigenen Klientels, hören, z.B. bei organisierten Workshops anstatt Informationsveranstaltungen, wären wohl bessere Vorschläge am Tisch.

- **Wenn wir schon von einer Erinnerung sprechen, dann**
  - Frau Bürgermeisterin: **Sie sind oberste Baubehörde und somit Hauptverantwortliche**
  - Frau Bürgermeisterin: was Sie jetzt festlegen, oder auch nicht, für dies werden Sie Generationen loben oder hassen, Sie haben es in der Hand!
  - Frau Bürgermeisterin: Sie sollten das **Wohl der ortsansässigen Bevölkerung im Fokus** haben, nicht jenes von Siedlungsgenossenschaften o.ä.
  - Frau Bürgermeisterin: eine **Stadt kann nur gesamt einheitlich wachsen**, sprich zusätzlicher Wohnraum braucht auch Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten, und da hat wohl unsere schöne Stadt eine massive Schiefelage in den letzten Jahrzehnten erlitten.
  - Frau Bürgermeisterin: bürden Sie der **nächsten Generation keine weiteren Schulden** auf! Die Zeiten des billigen Geldes sind vorüber, nächste Generationen werden durch diese Politik massiv in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt.
  - Frau Bürgermeisterin: **arbeiten Sie transparent** und nachvollziehbar, die Vorgangsweise bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes - geheime Experten, Ausgrenzung der Bevölkerung - war ein absolutes NOGO!
  - Frau Bürgermeisterin: Bitte arbeiten Sie zuerst an einem **Gesamtkonzept** und danach beginnen Sie Geld in Teilgebiete zu investieren – die grüne Lunge wäre so ein Teil, eventuell ergibt sich in einem überlegten Gesamtkonzept für dieses Grundstück eine geeignetere Nutzung und schafft Möglichkeiten für andere Stadtbereiche für eine gezielte Entwicklung.

**Speziell zum Teilbebauungsplan wäre anzumerken bzw. in Erinnerung zu rufen:**

- die zulässigen Bauhöhen, speziell im Bereich Michael-Kochstraße und zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind unverhältnismäßig, nicht ortsüblich in diesem Bereich bzw. nicht zumutbar, daher wäre anzustreben:
  - Höhe max. 4+ zentral, Höhe 3+ (max. 1 Etage Höhe als bis dato) zu den Nachbarn in geschlossener Bauweise, sprich Michael Koch Straße und Hirtengasse
  - Die Struktur und das Erscheinungsbildes des Wulkatals sollte erhalten bleiben, sprich Gebäudehöhe von Michael Koch Straße zur Hirtengasse sollte möglichst konstant gehalten werden. Diese Struktur gewährleistet auch die Belichtung bis in die unteren Stockwerke, welche bei gleicher Bauoberkante bzw. zum Süden hin ansteigend nicht gewährleistet werden kann. Direkte Sonneneinstrahlung ist für die Energieeffizienz wie auch die „Seele der Bewohner“ ein Gebot der Stunde!
  - Bauhöhe zu Nachbarn ohne geschlossene Bauweise sollte 3+ nicht überschreiten, zu den offenen Gärten o.ä. sollte ein Mindestabstand von 3m wie üblich bei Eingeschossigen Bauwerken (1+ ) vorgeschrieben werden, jede Etage ad on sollte den Abstand um weitere 1,5-2m erhöhen.
  - Ab einer Höhe von 2+ sollte ein Sichtschutzgürtel (Sträucher / Bäume) vorgeschrieben werden.
  - die obig definierte Regel würde auch den Lichteinfall auf Fensterhöhe im Erdgeschoß gewährleisten.
  - Die aktuell definierten 45° auf 8m Höhe stellt keine ausreichende Belichtung ortsüblicher Bauten sicher und ist absolut unzumutbar!
- Die Sickerflächen müssen exakt definiert werden, wir sprechen hier von einer leichten Hangneigung, ohne Sickerflächen werden hier bei Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen >100mm Niederschlag ca. 1 Mio. Liter Wasser, oft in kürzester Zeit, die Innenstadt fluten bzw. die Wulka zusätzlich überlasten. Fehlende Sickerflächen müssten durch Vorschrift von Auffangbecken bzw. Teichen o.ä. kompensiert werden, war ja auch bei dem Pucher Projekt am Areal Dorfmeister geplant, warum sollte das plötzlich nicht mehr nötig sein, noch dazu wo die Verbauungsdichte und der Versiegelungsgrad höher sein werden?
- Die mit obigen Vorschriften generierten Freiflächen mit Begrünung sollten zumindest konkret zu definierten Funktionsflächen zugeordnet werden:
  - Spielplätze, Scooterflächen o.ä. sind mit Mindestgröße festzulegen – da wohnen (hoffentlich) bei 150 Wohneinheiten Kinder in ähnlicher Zahl, die brauchen Platz zum Bewegen!
  - Bewegungsfläche bzw. Auslaufzonen für Mensch und Tier
  - Verweilflächen mit Beschattung
  - Tiefenbohrungen für Wärmepumpe, etc.

- Das Thema der Heizung / Lüftung / Energie ist unzureichend definiert, sollte aber gerade in Zeiten wie diesen im Fokus stehen:
  - Kühlung / Klimageräte / Wärmepumpen wenn ja, wo? **Max. zulässige Bauhöhe nicht überragend und Erscheinungsbild zusätzlich störend**
  - Fernwärme bzw. zentrale klimafreundliche Beheizung, hier wäre ggf. auch die Volksschule kostengünstig und klimafreundlich einzubinden.
  - Photovoltaik mit ausreichender Dimension (ca.3kWp pro Wohneinheit) müsste Vorschrift sein, integriert in Fassade, Dachelemente o.ä., **keinesfalls die max. zulässige Bauhöhe überschreitend und Erscheinungsbild zusätzlich störend**
  - Pro Geschäftseinheit mindestens 1 Kurzparkzonenplatz für max. 30min. in Lokalnähe – damit sollte das Parkchaos zumindest auf der Michael Koch Straße Geschichte sein.
  - Parkeinheiten für Bewohner bzw. Dauerparker gemäß ortsüblicher Vorschrift in Parkgarage
  - Sichere Ein- und Ausstiegszone für Öffis und Private (Volksschule) in regelmäßigen Abständen sind vorzusehen
  
- Zu- und Ausfahrten sind nach dem Vorliegen des Gesamtverkehrskonzepts festzulegen.
- Das Straßenbild sollte ortsübliche Elemente enthalten bzw. Altbausubstanz sollte erhalten und deren Integration in das Gesamtobjekt geprüft werden:
  - Dachlandschaften anstatt Flachdächer, dienen zudem auch als Tragkonstruktion für Solaranlagen
  - Bunte und unregelmäßige Straßenfronten, Teilobjekte der ortsüblichen Struktur angenähert werden
  - Integration von vorhandener Bausubstanz evaluieren bzw. empfehlen:
    - Seedoch – Haus / Denkmalschutz wäre zu prüfen
    - Ehemaliges Michael Koch Geschäftlokal für Nahversorger adaptieren
    - Ehemalige Volksbank erhalten, sanieren und einer Büro- oder Wohnraumnutzung zuführen
- Auf ressourcenschonende Bauweise ist zu achten:
  - Altsubstanz nutzen
  - Baumaterialien wiederverwertbar
  - Befestigte Verkehrs- oder Parkflächen als Versiegelungsflächen ausführen
- Final sollte ein Gesamtkonzept mit den verfügbaren öffentlichen Freiflächen im Bereich Wienerstraße / Michael Koch Straße angestrebt werden.
- Der Bebauungsplan sollte auf die ursprüngliche Innenstadtfäche ausgeweitet werden – kein Fragment bzw. Teilbebauungsplan! Auch braucht es einen Bebauungsplan, der hält, sprich Planbarkeit für jeden Bürger der Stadt sicherstellt.
- Nötige Infrastruktur ist vorzusehen
  - Nahversorger ab einer gewissen Zahl an Bewohnern
  - Gemeinschaftsräume mit Möglichkeit zu Veranstaltung der Bewohner, Kinderbetreuung, Bewegungsräume in ausreichender Dimension etc.