

NIEDERSCHRIFT

über die 3. ordentliche Sitzung des Gemeinderates
am 08.05.2019 im Bürgersaal

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 18.50 Uhr

Anwesend:

Bgm. Mag. Martin Krumschnabel
Vbm Brigitta Klein
Vbm Mag. Hannes Rauch
StR DI Stefan Hohenauer
StR Werner Kainz
StR Herbert Santer
StR Walter Thaler
GR Harald Acherer
GR Reinhard Amort
GR Victoria Da Costa
GR Cora Dresch
GR Mag. Alexandra Einwaller
GR Alexander Gfäller-Einsank
GR Manfred Haslacher
GR Peter Marcher
GR Birgit Obermüller BEd MA
GR Mag. Dr. Klaus Reitberger MSc
GR Mag. Richard Salzburger
GR Horst Steiner
GR Susanne Thaler
GR Silvia Peter,
Vertretung für GR Mag. Karin Eschelmüller

StAD Mag. Helmut Kopp
OAR Peter Borchert
VB Gerda Mitternöckler

Entschuldigt:

GR Mag. Karin Eschelmüller

T a g e s o r d n u n g

1. Behandlung der eingelangten Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, 1174/1 und .1322, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße, "Zanierhaus"
2. Behandlung der eingelangten Stellungnahme zur Erlassung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, 1174/1 und .1322, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße "Zanierhaus"
3. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 666/21, 666/23, 666/26, 669/37 und 669/40, GB 83008 Kufstein, Langkampfner Straße 8, 10, 14, Dr. Prem-Straße 1 - ABGESETZT
4. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 363/1, 465 und 472, GB 83008 Kufstein, Weissach 23
5. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 465 und 472, GB 83008 Kufstein, Weissach 23
6. Erlassung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke 280/10 und 280/12, GB 83008 Kufstein, Carl Schurff-Straße - ABGESETZT
7. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 577/2, GB 83008 Kufstein, Karl Kraft-Straße 17, Lokomotion Austria Gesellschaft für Schienentraktion mbH
8. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 3/4 und .384, GB 83008 Kufstein, Kaiserbergstraße 31
9. Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 3/4, .384 und .383/2, GB 83008 Kufstein, Kaiserbergstraße 31
10. Errichtung eines dritten Behindertenparkplatzes nach § 29b StVO im Bereich des Parkplatzes des städtischen Schwimmbades
11. Bericht zur HH-Lage - per 31.03.2019
12. Fachhochschule IV - Förder- und Finanzierungsvereinbarung
13. Überprüfungsausschuss-Sitzungsprotokoll Nr. 2 vom 28.03.2019
Berichterstatter: GR Reinhard Amort
14. Konzept Jugendbeteiligung
15. Sonstige dringende Tagesordnungspunkte
16. Anfragebeantwortungen
17. Weitere Anträge, Anfragen und Allfälliges

VERLAUF DER SITZUNG

Bürgermeister Mag. Martin Krumschnabel eröffnet die 3. ordentliche Gemeinderatssitzung und begrüßt alle Gemeinderatsmitglieder, die Zuhörer, die Vertreter der Presse und die Bediensteten.

Er stellt fest, dass der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Die Niederschrift der 2. Gemeinderatssitzung am 27.03.2019 ist fertiggestellt und von den Protokollprüfern unterfertigt worden.

Der Bürgermeister ersucht den Gemeinderat sich zu erheben und verliest den Nachruf auf Herrn Dr. Phil. Helmuth Gall (Beilage I)

Der Bürgermeister ersucht die Punkte

3. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 666/21, 666/23, 666/26, 669/37 und 669/40, GB 83008 Kufstein, Langkampfner Straße 8, 10, 14, Dr. Prem-Straße 1
6. Erlassung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke 280/10 und 280/12, GB 83008 Kufstein, Carl Schurff-Straße

von der Tagesordnung abzusetzen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 1) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer verliest den

B e r i c h t :

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein wurde in seiner Sitzung vom 06.02.2019 die Auflage vom Entwurf, Zahl VIII-611/3a-340/2017 zur Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, .1322 und Teilflächen aus Grundstück 1174/1, GB 83008 Kufstein beschlossen.

Zur Schaffung eines einheitlich gewidmeten Bauplatzes zur Neuerrichtung einer Wohnanlage mit ca. 35 Wohneinheiten (Naturquartier Weißbache) im Sinne der TBO unter Berücksichtigung der Lage im Lärmeinflussbereich der B171 und Gewährleistung der Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für den Planungsbereich im Gesamtausmaß von 2.042 m² ist eine Umwidmung erfolgt und weist den Bereich künftig als:

Gemischtes Wohngebiet § 38 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Abstand >30m zur Grundgrenze B171 für Aufenthaltsräume und Erholungsräume im Freien; kontrollierte Wohnraumlüftung für Aufenthaltsräume der östlichen Wohnungen mit ausschließlicher Orientierung nach Osten und Norden; Errichtung Lärmschutzwand Höhe min.1,5m OK Parkplatz entlang südlicher Grundgrenze (Ausnahme Zufahrt), massive Verlängerung Ostfassade in südlicher Richtung über volle Geschoßhöhe und Balkontiefe, Ausführung von massiven Balkonbrüstungen und von schallabsorbierenden Deckenuntersichten bei Balkonen, aus.

Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurde der Entwurf zur allgemeinen Einsicht vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 im Stadttamt aufgelegt. Im Rahmen dieser Auflage wurde eine Stellungnahme abgegeben. Aus diesem Grund ist der Entwurf neuerlich dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Zur Behandlung der eingelangten Stellungnahme darf auf die raumordnungsfachliche Stellungnahme der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 12.04.2019 verwiesen werden.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 30.04.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 06.05.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 06.02.2019 gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101 beschlossen, den von der Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-340/2017 vom 31.01.2019 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, .1322 und Teilflächen aus Grundstück 1174/1, KG 83008 Kufstein, durch vier Wochen hindurch vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist eine Stellungnahme der Hofer KG, Hofer Straße 1, 4642 Sattledt, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Michael E.

Sallinger LL.M., im Stadtamt Kufstein innerhalb der Stellungnahmefrist am 15.03.2019 eingelangt. Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich im Wesentlichen auf die erforderliche Sicherstellung ausreichender Maßnahmen zur Vermeidung von Widmungs- bzw. Nutzungskonflikten zwischen der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt durch die Firma Hofer KG sowie nördlich davon der neu vorgesehenen Widmung Gemischtes Wohngebiet § 38 (2) TROG mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5) TROG.

Zusammenfassend wird erbeten,

- die entsprechende Grundlagenforschung durch die Einholung der entsprechenden lärm- und immissionstechnischen Gutachten unter Berücksichtigung des bestehenden Konsenses nach Maßgabe des Problems "heranrückende Wohnbebauung" entsprechend aufzubereiten,
- um zu prüfen, ob die raumordnerischen Maßnahmen zulässig und die vorgesehenen Auflagen zureichend sind, um Widmungskonflikte zum bewilligten Bestand der Einschreiterin zu vermeiden.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Empfehlung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 29.04.2019 (siehe Anlage I) mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme nicht Folge zu geben:

Im Rahmen der Aufbereitung der Unterlagen und raumordnungsfachlichen Prüfung der geplanten Widmungsänderung erfolgte eine ausreichende Grundlagenerhebung für den Bereich des Planungsgebietes als auch für die angrenzenden Grundstücke betreffend:

- der derzeit rechtskräftigen Widmungen gem. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kufstein
- Planungsziele und Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der bestehenden Nutzungen
- Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Gefahrenzonenausweisungen, Schutz- und Schongebietsausweisungen (Naturschutz, Landschaft, Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft Infrastrukturanlagen)
- Umweltsituation

Die Ergebnisse der Grundlagenerhebung sind sowohl im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes als auch zur Erlassung des Bebauungsplanes dokumentiert.

Wie im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes dargelegt, wurde zur Beurteilung der Immissionsbelastung ein entsprechendes Gutachten von Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Zell am See / Innsbruck, GZ 18-271-G01, 01/2018-11-01 erstellt. Zur Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse dieses Gutachtens wurde seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, eine schalltechnische Stellungnahme der ESA - Emissionen Sicherheitstechnik Anlagen, Amt der Tiroler Landesregierung eingeholt (vgl. Stellungnahme GZ ESA-U-7798/1-2018, Ing. Daniel Auer, 14.01.2019).

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sichergestellt werden können. Die hierfür erforderlichen

facheinschlägigen Gutachten wurden im Rahmen der Grundlagenerhebung und raumordnungsfachlichen Prüfung bereits eingeholt und entsprechend berücksichtigt. Abgeleitet aus dieser Grundlagenerhebung wurden ausreichend Maßnahmen zum Immissionsschutz auf der für den Wohnbau vorgesehenen Fläche, die Gegenstand des laufenden Raumordnungsverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes ist, getroffen. Damit kann auch sichergestellt werden, dass die bisherige Nutzung des angrenzenden Grundstückes auf Gst. 1174/1 im Ausmaß der bewilligten Kundenfläche (Bestand) weiterhin möglich ist, auch wenn dafür eine entsprechende Anpassung der Widmungskategorie vorgesehen ist.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 66 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung vom Entwurf der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 31.01.2019, Zahl VIII-611/3a-340/2017, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Wortmeldungen von GR Horst Steiner, GR Harald Acherer

GR Horst Steiner fragt zum Verständnis, nachdem die Mauer als Lärmschutz aufgerichtet wurde, ob die Firma Hofer bei den Einwendung Angst hat, dass Besucher des Hauses den Parkplatz benützen.

GR Harald Acherer teilt mit, dass das Gegenteil der Fall ist, die zukünftigen Bewohner des Hauses sollen nicht durch den Parkplatz oder den Lärm her gestört sind, deshalb gibt es die Lärmschutzwände und die entsprechende Fassadengestaltung. Dies auch dafür, dass die Anrainer sich nicht irgendwann beschweren und fordern, dass die Firma Hofer dort weg müsse.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 2) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein wurde in seiner Sitzung vom 06.02.2019 die Auflage vom Entwurf, Zahl VIII-611/3-406/2017 zur Erlassung vom Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, .1322 und Teilflächen aus Grundstück 1174/1, GB 83008 Kufstein, beschlossen.

Erfolgt ist die Erlassung des Bebauungsplanes gemeinsam mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Neuerrichtung einer Wohnanlage mit ca. 35 Wohneinheiten (Naturquartier Weißbache). Für den gesamten Planungsbereich wird zur Sicherstellung der Qualität in Zusammenhang mit der maximal möglichen Baudichte folgende ergänzende textliche Festlegungen (TBR 1) betreffend Dachlandschaften und Fassadengestaltung getroffen:

Dachlandschaft: Die Dachflächen sind zu begrünen. Dachaufbauten für Haustechnik und Solar-/ Photovoltaikanlagen sind in einem Abstand von mind. 2,0 m zur Gebäudeaußenkante zu situieren. Fassadengestaltung: Die Fassadenoberflächen sind inkl. Gesimse bzw. Attika mit einer vertikalen Holzlattung auszuführen und durch Grünelemente (vertikale Begrünung bzw. Pflanztröge mit heimischen Gehölzen) zu gliedern. Absturzsicherungen von Balkonen sind mit horizontaler Holzlattung (dies unbeschadet der Vorgaben der OIB RL bezüglich erforderlicher Vermeidung von Aufstiegshilfen), verschiebbare Sonnenschutz bzw. Schallschutzelemente sind mit vertikaler Holzlattung auszuführen.

Als Referenzwert für die Dichte und maßgeblich für die geplante Neuplanung ist die nördlich angrenzende Wohnanlage zu bewerten, wobei ein vergleichbarer Anteil an Freiflächen, wie bei der bestehenden Wohnanlage, für das geplante neue Bauvorhaben durch den Zuschnitt des Baufeldes nicht umgesetzt werden kann. Die Bestandshöhe der benachbarten Wohnanlage von ca. 15,5 m bedingt durch die vier Geschoße mit Tonnendach sowie die überdachte Fläche (Länge und Breite) der Baukörper wird mit dem geplanten Bauvorhaben Richtung Süden fortgesetzt und zum Abschluss gebracht und ermöglicht die Errichtung eines bis zu fünfgeschoßigen Baukörpers in offen, freistehender Bauweise. Die geplante Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist entsprechend den umgebenden Strukturen unter der Maßgabe der Nachverdichtung als städtebaulich noch verträglich zu bewerten. Die Festlegung der BMD H von 4,15 erfolgt daher in Übereinstimmung mit den Zielen und Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurde der Entwurf zur allgemeinen Einsicht vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 im Stadtamt aufgelegt. Im Rahmen dieser Auflage wurde eine Stellungnahme abgegeben. Aus diesem Grund ist der Entwurf neuerlich dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Zur Behandlung der eingelangten Stellungnahme darf auf die raumordnungsfachliche Stellungnahme der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 12.04.2019 verwiesen werden.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 30.04.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 06.05.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 06.02.2019 gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101 beschlossen, den von Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-406/2017 vom 31.01.2019 über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, .1322 und Teilflächen aus Grundstück 1174/1, KG 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG durch vier Wochen hindurch vom 07.02.2019 bis 08.03.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist eine Stellungnahme der Hofer KG, Hofer Straße 1, 4642 Sattledt vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Michael E. Sallinger LL.M., im

Stadtamt Kufstein innerhalb der Stellungnahmefrist am 15.03.2019 eingelangt. Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich im Wesentlichen auf die erforderliche Sicherstellung ausreichender Maßnahmen zur Vermeidung von Widmungs- bzw. Nutzungskonflikten zwischen der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt durch die Firma Hofer KG sowie nördlich davon der neu vorgesehenen Widmung Gemischtes Wohngebiet § 38 (2) TROG mit eingeschränkter Baulanddeignung § 37 (3,4,5) TROG.

Zusammenfassend wird erbeten,

- die entsprechende Grundlagenforschung durch die Einholung der entsprechenden lärm- und immissionstechnischen Gutachten unter Berücksichtigung des bestehenden Konsenses nach Maßgabe des Problems "heranrückende Wohnbebauung" entsprechend aufzubereiten,
- um zu prüfen, ob die raumordnerischen Maßnahmen zulässig und die vorgesehenen Auflagen zureichend sind, um Widmungskonflikte zum bewilligten Bestand der Einschreiterin zu vermeiden.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Empfehlung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 29.04.2019 (siehe Anlage I) mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme nicht Folge zu geben:

Im Rahmen der Aufbereitung der Unterlagen und raumordnungsfachlichen Prüfung der geplanten Widmungsänderung erfolgte eine ausreichende Grundlagenerhebung für den Bereich des Planungsgebietes als auch für die angrenzenden Grundstücke betreffend:

- der derzeit rechtskräftigen Widmungen gem. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kufstein
- Planungsziele und Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der bestehenden Nutzungen
- Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Gefahrenzonenausweisungen, Schutz- und Schongebietsausweisungen (Naturschutz, Landschaft, --Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft Infrastrukturanlagen)
- Umweltsituation

Die Ergebnisse der Grundlagenerhebung sind sowohl im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes als auch zur Erlassung des Bebauungsplanes dokumentiert.

Wie im Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes dargelegt, wurde zur Beurteilung der Immissionsbelastung ein entsprechendes Gutachten von Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Zell am See / Innsbruck, GZ 18-271-G01, 01/2018-11-01 erstellt. Zur Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse dieses Gutachtens wurde seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, eine schalltechnische Stellungnahme der ESA - Emissionen Sicherheitstechnik Anlagen, Amt der Tiroler Landesregierung, eingeholt (vgl. Stellungnahme GZ ESA-U-7798/1-2018, Ing. Daniel Auer, 14.01.2019).

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sichergestellt werden können. Die hierfür erforderlichen fach einschlägigen Gutachten wurden im Rahmen der Grundlagenerhebung und raumordnungsfachlichen Prüfung bereits eingeholt und entsprechend berücksichtigt.

Abgeleitet aus dieser Grundlagenerhebung wurden ausreichend Maßnahmen zum Immissionsschutz auf der für den Wohnbau vorgesehenen Fläche, die Gegenstand des laufenden Raumordnungsverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes ist, getroffen. Damit kann auch sichergestellt werden, dass

die bisherige Nutzung des angrenzenden Grundstückes auf Gst. 1174/1 im Ausmaß der bewilligten Kundenfläche (Bestand) weiterhin möglich ist, auch wenn dafür eine entsprechende Anpassung der Widmungskategorie vorgesehen ist.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 66 Abs. 4 TROG 2016 den von Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten Bebauungsplan GZ: VIII-611/3-406/2017 vom 31.01.2019 im Bereich der Grundstücke 550/2, 556/8, .1322 und Teilflächen aus Grundstück 1174/1, KG 83008 Kufstein.

Keine Wortmeldungen

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 3) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Der seit Jahrzehnten leerstehende Gasthof „Bayrischer Hof“ soll abgebrochen werden, um an dessen Stelle ein Hotel errichten zu können. Die vorgelegte Planung vom Ingenieurbüro Martin Huber vom 20.12.2018 sieht einen langgezogenen, zweigeschossigen Baukörper mit ca. 61m, in welchem auf beiden Etagen insgesamt 26 Zimmer mit Nasszelle und Kochmöglichkeit angeordnet sind, vor. Die Geschoße sind durch zwei Freitreppen miteinander verbunden, die oberen Zimmer werden über einen Laubengang erreicht. Im Erdgeschoß ist ein Gemeinschaftsraum mit 26 m² sowie ein Technikraum vorgesehen. Vor und seitlich vom Hotel sind 22 Parkplätze angeordnet.

Der Planungsbereich umfasst die als Sonderfläche Gasthof ausgewiesene Fläche des ehemaligen Bayrischen Hofes, im Bereich von Grundstück 472 und den Teilflächen der Grundstücke 363/1 und 465, GB 83008 Kufstein.

Bei dem geplanten 26-Zimmer-Hotel handelt es sich um ein preisgünstiges Hotel mit Einzel- und Doppelzimmern, Zielgruppe sind Geschäftsleute, Touristen, Monteure, die preiswert übernachten wollen und zu jeder Uhrzeit einchecken können. Das Hotel funktioniert ohne Rezeptionsbetrieb, die Zimmer sind nur online buchbar, Zutritt bzw. Check-In und Check-Out erfolgen mit einem Türcode, der per SMS oder E-Mail versendet wird. Deshalb ist der Zutritt rund um die Uhr möglich. Unter einer Notfallnummer, die bei der Buchungsbestätigung angegeben ist, kann ein/e Mitarbeiter/in des Betreibers WMM Hotel Betriebs GmbH 24 Std./7 Tage die Woche erreicht werden. Die Zimmer werden bei jedem Check-Out gereinigt. Jeder Gast mit längerem Aufenthalt hat die Option, täglich den Reinigungsdienst zu buchen. In jedem Fall wird alle 3 Tage gereinigt. Die technische Wartung (Heizung, Wasser, Pflege der Grünanlagen, Mülltonnen, ggf. anfallende Reparaturen) erfolgt, wie auch

das Reinigen der Zimmer und der Bettwäsche, über externe Dienstleister aus der näheren Umgebung.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 2,78 Tagen. Abgegebene Bewertungen (im Schnitt über 8,5 von 10 Punkten) belegen, dass hauptsächlich durchreisende Personen dieses Hotelkonzept und die damit verbundene Anonymität sehr schätzen.

In Zuge der Ausarbeitung der Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, über die Möglichkeit der Ausweisung einer entsprechenden Sonderfläche für eine Hotelnutzung auf gegenständlichen Flächen angefragt.

Mit Anfragebeantwortung vom 30.10.2018 wurde zusammenfassend mitgeteilt, dass, *unter der Prämisse der Einhaltung der in § 13 Abs. 1 lit. a TROG 2016 angeführten Voraussetzungen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, aufgrund der bereits vorliegenden Sonderflächenwidmung Gasthaus/Gasthof, eine touristische Nutzung mit einer festgelegten Anzahl von Zimmern grundsätzlich als vertretbar angesehen werden kann und daher eine Widmungsänderung im Sinne einer Erweiterung in Sonderfläche Gasthof mit max. ... Betten in Betracht gezogen werden kann.*

Weiters sind die in den vorliegenden Fachstellungnahmen geforderten Abstände jedenfalls einzuhalten und mittels Bebauungsplan abzusichern.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 30.04.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 06.05.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-327/2016, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich der Grundstücke 465, 472 und einer Teilfläche aus 363/1, KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 09.05.2019 bis 07.06.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter www.kufstein.gv.at einzusehen.

Der Entwurf sieht folgende Widmungsänderungen vor:

Umwidmung

Grundstück **363/1 KG 83008 Kufstein** rund 69 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof
in Freiland § 41

weitere Grundstück **465 KG 83008 Kufstein** rund 958 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof
in Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthof mit max. 52 Betten

sowie

rund 45 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Freiland § 41

sowie

rund 45 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Geplante örtliche Straße § 53.1

sowie

rund 10 m² von Freiland § 41 in Freiland § 41

sowie

rund 10 m² von Freiland § 41 in Geplante örtliche Straße § 53.1

sowie

rund 4 m² von Freiland § 41 in Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthof mit max. 52 Betten

weitere Grundstück **472 KG 83008 Kufstein** rund 1308 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthof mit max. 52 Betten

Gleichzeitig wird gemäß 71 Abs. 1 lit. a TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die in der Stadtgemeinde Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Stadtgemeinde Kufstein eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens einer Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Wortmeldungen von GR Mag. Richard Salzburger und StR DI Stefan Hohenauer

GR Mag. Richard Salzburger ist der Meinung, dass man viele Zugänge zu Dinge haben kann. Ziel der Raumplanung ist, dass man die bestmögliche Nutzung für das was am dringendsten benötigt wird schafft. Er sieht hier eine Mischung aus Stundenhotel und Bates Motel. Wenn man sich das weitere Entertainment in diesem Viertel ansieht, ist er der Meinung, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in diesem Hotel ca. 2,78 Stunden betragen wird. Wir haben eine Reihe von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben in der Stadt haben, die es durchaus nicht leicht haben, die Personal beschäftigen und Kommunalsteuer bezahlen. Warum wir, damit man diesen Bayrischen Hof, der wahrlich kein schöner Anblick ist, wegbringen, etwas Derartiges beschließen ist für ihn nicht klar. Der erste Blick, wenn man in Kufstein ankommt ist der Blick auf dieses Hotel und er findet, dass das keine gute Visitenkarte für unsere Stadt ist. Er ist auch nicht der Meinung, dass wir mit den Gastronomen in Konkurrenz treten sollten, mit derartigen Etablissements. Es soll nicht Schule machen, dass dann nur mehr Nasszellen dastehen, die man auf- und zusperren kann. Es ist aus seiner Sicht dringend abzulehnen.

StR DI Stefan Hohenauer empfiehlt sich die Mühe zu machen, wer das Hotel betreibt und wie die Ausstattung ist. Es ist weit weg von einer Duschzelle und er glaubt auch nicht, dass es eine Konkurrenz für die hiesige Gastronomie darstellt, da kein gastronomisches Angebot besteht, denn man kann hier nur übernachten. Qualitativ handelt es sich um eine hochwertige Ausführung durch eine Tischlerei und nicht einfach um einen Etablissementbetrieb der überall seine Billigteile aufstellt. Er findet es gut, dass der Bayrische Hof wegkommt und es suchen sehr viele junge Leute die für ein oder zwei Tage Skifahren wollen nach einer Möglichkeit einer günstigen Unterkunft, die dann wiederum in der Region am Abend zum Essen gehen. Deshalb sieht er hier auch keine Konkurrenz für die Kufsteiner Gastronomiebetriebe. In jeder

größeren Stadt gibt es bereits derartige, von GR Salzburger als Etablissements bezeichnete, Hotels.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis: 19:2 (21)

(GR Mag. Richard Salzburger und GR Mag. Alexandra Einwaller)

Zu Punkt 4) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Mag. Einwaller, verliest den

B e r i c h t :

Im Zuge der Ausarbeitung der Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde beim Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, über die Möglichkeit der Ausweisung einer entsprechenden Sonderfläche für eine Hotelnutzung auf gegenständlichen Flächen, angefragt.

Mit Anfragebeantwortung vom 30.10.2018 wurde zusammenfassend mitgeteilt, dass, *unter der Prämisse der Einhaltung der in § 13 Abs. 1 lit. a TROG 2016 angeführten Voraussetzungen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, aufgrund der bereits vorliegenden Sonderflächenwidmung Gasthaus/Gasthof, eine touristische Nutzung mit einer festgelegten Anzahl von Zimmern grundsätzlich als vertretbar angesehen werden kann und daher eine Widmungsänderung im Sinne einer Erweiterung in Sonderfläche Gasthof mit max. ... Betten in Betracht gezogen werden kann.*

Weiters sind die in den vorliegenden Fachstellungnahmen geforderten Abstände jedenfalls einzuhalten und mittels Bebauungsplan abzusichern.

Entsprechend dem Schreiben der Aufsichtsbehörde und den vorliegenden Fachstellungnahmen wurde der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes erstellt, der die Umsetzung des geplanten Hotelprojektes vom Planungsbüro Ing. Martin Huber vom 20.12.2018 ermöglicht. Vorgesehen ist der Abbruch des seit Jahrzehnten leerstehenden Gasthofes „Bayrischer Hof“, um an dessen Stelle ein Hotel mit einem langgezogenen, zweigeschossigen Baukörper mit ca. 61m, in welchem auf beiden Etagen insgesamt 26 Zimmer mit Nasszelle und Kochmöglichkeit angeordnet sind, zu errichten. Die Geschoße sind durch zwei Freitreppen miteinander verbunden, die oberen Zimmer werden über einen Laubengang erreicht. Im Erdgeschoß ist ein Gemeinschaftsraum mit 26 m² sowie ein Technikraum vorgesehen. Vor und seitlich vom Hotel sind 22 Parkplätze angeordnet.

Der Planungsbereich umfasst die im vorangegangenen Verfahren geänderte Flächenwidmung der Sonderfläche „Gasthof mit max. 52 Betten“ ausgewiesenen Fläche, im Bereich von Grundstück 472 und der Teilfläche aus Grundstück 465, GB 83008 Kufstein.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 30.04.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 06.05.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-439/2018 vom 30.04.2019 über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich von Grundstück 472 und einer Teilfläche aus Grundstück 465, KG 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung des Stadtbauamtes Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 09.05.2019 bis 07.06.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter www.kufstein.gv.at einzusehen.

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die in der Stadtgemeinde Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Stadtgemeinde Kufstein eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens einer Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Keine Wortmeldungen

Abstimmungsergebnis: 19:2 (21)

(GR Mag. Richard Salzburger, GR Mag. Alexandra Einwaller)

Zu Punkt 5) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Die Bezirkshauptmannschaft Kufstein als gemäß § 12 Absatz 1 Eisenbahngesetz zuständige Eisenbahnbehörde erteilte mit Bescheid GZ: KU-EISBG-10/1-2018 und KU-EISBG-10/2-2018 vom 13.02.2019 der Lokomotion Gesellschaft für Schienentraktion mbH unter Bedachtnahme auf § 93 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz die eisenbahnrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb einer nicht öffentlichen Eisenbahn nach § 17a EISBG und die eisenbahnrechtliche Genehmigung zum Bau oder der Veränderung von Eisenbahnanlagen nach § 31a, und gemäß § 34a damit verbunden die Betriebsbewilligung für die beantragten Adaptierungen und Um- bzw. teilweise

Neubau der bereits bestehenden Lagerhalle und die Anpassung der vorhandenen Gleisanlage.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung soll der Flächenwidmungsplan angepasst und der betreffende Bereich als Freiland ausgewiesen und als Eisenbahnanlage kenntlich gemacht werden.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 12.03.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 06.05.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-333/2017, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich von Grundstück 577/2, KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 09.05.2019 bis 07.06.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter www.kufstein.gv.at einzusehen.

Der Entwurf sieht folgende Widmungsänderungen vor:

Umwidmung Grundstück 577/2 KG 83008 Kufstein rund 1875 m² von Eingeschränktes Gewerbe- u. Industriegebiet § 39 (2), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe auf Dienstleistung-, Handels- und Handwerksbetriebe, Banken- und Versicherungswesen, Tourismus- und Freizeitwirtschaft in Freiland § 41

Gleichzeitig wird gemäß 71 Abs. 1 lit. a TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die in der Stadtgemeinde Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Stadtgemeinde Kufstein eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens einer Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Keine Wortmeldungen

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)