

N I E D E R S C H R I F T

über die 2. ordentliche Sitzung des Gemeinderates
am 27.05.2020 im Kulturquartier

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 21.30 Uhr

Anwesend:

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

StAD Mag. Helmut Kopp
OAR Peter Borchert
VB Gerda Mitternöckler

Entschuldigt:

StR Herbert Santer

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

1. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich von der Grundstücke 279/1 und 279/6, GB 83008 Kufstein, Weißbachstraße - ABGESETZT
2. Grundsatzbeschluss zur Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 110, GB 83022 Morsbach, Langkampfner Straße
3. Grundsatzbeschluss zur Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 766/4, Rosenheimer Straße 2, GB 83008 Kufstein
4. Grundsatzbeschluss über die Heranziehung von beschränkten Mischgebietsflächen für eine künftige Wohnnutzung, Rosenheimer Straße
5. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 1050, 1053, 1055/1, 1055/2 und 1055/3, GB 83008 Kufstein, Stadtberg
6. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 360/1, GB 83008 Kufstein, Weissach
7. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 210/2, GB 83008 Kufstein, Kienbergstraße
8. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 714/2, 717/10, 717/11 und 717/12, GB 83008 Kufstein, Fischergries, Stadtwerke
9. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Grundstücke 299/1 und 299/9, GB 83008 Kufstein, Josef Meng-Straße - ABGESETZT
10. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 152/2 und 152/6, GB 83017 Thierberg, Münchner Straße
11. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 330/4, 330/7, 362 und 363/2, GB 83008 Kufstein, Gewerbegebiet Eibergstraße - Erschließung Grünflächen
12. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 330/4, 330/7 und 362, GB 83008 Kufstein, Eibergstraße
13. Grundsatzbeschluss zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 362, GB 83008 Kufstein, Eibergstraße
14. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 273/2, 1171/7 und 1171/8, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße - ABGESETZT
15. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 273/1, 273/2, 1171/3, 1171/4, 1171/7 und 1171/8, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße - ABGESETZT
16. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .46/1, .46/2 und 78, GB 83008 Kufstein, Marktgasse 6

17. Änderung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 325/2 und 325/4, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße 69
18. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .1245 und .1246 und einer Teilfläche von 747/1, GB 83008 Kufstein, Christian Bader-Weg
19. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 489/16, 489/17 und 489/21, GB 83008 Kufstein, Luise Fankhauser-Straße
20. Beschlussfassung über den Rechnungsabschluss 2019 und Entlastung des Bürgermeisters
21. Wohn- und Pflegeheimgebühren 2020
22. TAL (Transalpine Ölleitung) - Zustimmung an das Land Tirol zur Auflösung des veranlagten Kapitals und Aufteilung an die betroffenen Gemeinden - sowie Verwendung des Kapitalanteiles
23. Überprüfungsausschuss-Sitzungsprotokoll Nr. 2 vom 14.05.2020
Berichterstatter: GR Reinhard Amort
24. Sonstige dringende Tagesordnungspunkte
- 24.1 Grundsatzbeschluss zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 180/13, GB 83017 Thierberg
25. Anfragebeantwortungen
26. Weitere Anträge, Anfragen und Allfälliges

VERLAUF DER SITZUNG

Bürgermeister Mag. Martin Krumschnabel eröffnet die 2. 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 1. Gemeinderatssitzung am 05. Februar 2020 ist fertiggestellt und von den Protokollprüfern unterfertigt worden.

Der Bürgermeister ersucht den Gemeinderat sich zu erheben und verliest die Nachrufe auf die Ehrenzeichenträger Herrn Reinhold Weichselbraun und Herrn Georg Bucher (Beilage I und II) weiters hält der Gemeinderat eine Gedenkminute für den ehemaligen Obmann des Kufsteinerlandes, Aryueda Pionier, Hotelier, Biobauer und Tourismusprofi Herrn Johann Mauracher der am 14. Mai 2020 im 62. Lebensjahr verstorben ist, auch ihm wird die Stadt Kufstein ein ehrendes Andenken bewahren.

Der Bürgermeister erklärt, dass es im Bereich des Bauamtes zahlreiche Sitzungen des Bauausschusses gegeben hat, teilweise Online oder auf dem Umlaufwege und später wieder durch persönliche Zusammenkünfte. Es konnten für den heutigen Tag einige Punkte beschlussreif ausgearbeitet werden, nachdem aber nicht in allen Punkten die fertige Ausarbeitung vorliegt, es aber notwendig ist vom Gemeinderat zu wissen, ob es überhaupt eine Mehrheit dafür gibt, gibt es heute einige Grundsatzbeschlüsse die keine Rechtswirkung nach außen haben, sondern bei denen fixiert wird, ob man sich eine Änderung des Raumordnungskonzeptes oder des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes vorstellen könnte. Wenn es heute beschlossen wird hat die Bevölkerung die Möglichkeit hier Einspruch zu erheben oder Einwendungen zu erstatten und im nächsten oder übernächsten Gemeinderat erfolgt dann die tatsächliche Beschlussfassung auf der Basis aller Informationen und falls keine Änderungen eintreten, erfolgt keine weitere Auflage. Es würde hier die Zeit zwischen den Sitzungen perfekt genützt.

Folgende Punkte werden von der Tagesordnung genommen.

1. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Grundstücke 279/1 und 279/6, GB 83008 Kufstein, Weißbachstraße
9. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Grundstücke 299/1 und 299/9, GB 83008 Kufstein, Josef Meng-Straße
14. Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 273/2, 1171/7 und 1171/8, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße
15. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 273/1, 273/2, 1171/3, 1171/4, 1171/7 und 1171/8, GB 83008 Kufstein, Salurner Straße -

alle anderen Tagesordnungspunkte rücken vor.

Der Bürgermeister ersucht um Aufnahme eines sonstigen dringenden Tagesordnungspunktes

Grundsatzbeschluss zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 180/13, GB 83017 Thierberg

Der sonstige dringende Tagesordnungspunkt wird mit 5 Gegenstimmen (SPÖ, OGF, Mag. Richard Salzburger, Mag. Alexandra Einwaller-ÖVP und GR BEd MA Birgit Obermüller) auf die Tagesordnung gesetzt.

Der Bürgermeister möchte mit dem sonstigen dringenden Tagesordnungspunkt beginnen und zieht ihn vor.

Zu Punkt 1) der Tagesordnung (sonstiger dringender Tagesordnungspunkt 20.1):

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer verliest den

B e r i c h t :

Die Richard Labek Privatstiftung beabsichtigt auf dem genannten Grundstück eine Wohnanlage zu errichten. Diese soll sich in die (starke) Hanglage einfügen und dabei mit einer Tiefgarage, Erdgeschoß (ebenfalls als Garagengeschoß) und 4 Obergeschoßen ausgeführt werden.

Das Grundstück 180/13 befindet sich in der Flächenwidmung Freiland. Gemäß Örtlichem Raumordnungskonzept befindet sich das Grundstück außerhalb der maximalen Baulandgrenze, und ist tlw. als landwirtschaftliche Freihaltefläche und Wald ausgewiesen, bzw. auch von Waldflächen umgeben.

Der Bauausschuss nahm in seiner Sitzung vom 10.03.2020 die Empfehlungen von Frau Mag. Schönegger zur Kenntnis. Diese empfiehlt keine Überschreitung der bestehenden maximalen Baulandgrenze und keine Intensivierung der Wohnnutzung in diesem Bereich. Aufgrund der Streulage würden als Folgewirkung weitere Bauplätze entstehen. Weiters liegen auch Erschließungsdefizite bei der Einbindung in die Landesstraße L37 (Thierseestraße) vor. Es wird auf die Wohlfahrtsfunktion und mittlere Schutzfunktion der derzeitigen Freiflächen sowie das Erfordernis von Rodungen (bspw. Teilfläche Süd) hingewiesen. Zudem befindet sich das genannte Grundstück im Lärmeinflussbereich der Straße mit einem Umgebungslärm von 60-64dB tags und 50-54 nachts wohingegen die Richtwerte gemäß TROG für Wohngebiet eine maximale Lärmbelastung von max. 50dB tags und 40dB nachts als Richtwerte vorsieht (Differenz i.M. 12dB).

Die Antragstellerin wurde über diese Punkte im Vorfeld informiert. Seitens der Politik ist nunmehr der Grundsatzbeschluss zu fassen, ob eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und in Folge des Flächenwidmungsplanes für das genannte Grundstück erfolgen soll.

Der BA hat sich in seiner Sitzung am 19.05.2020 mit der Thematik eingehend befasst und eine mehrheitlich positive Empfehlung ausgesprochen.

Beschlussantrag:

In Anlehnung an die Empfehlung des BA vom 19.05.2020 wird die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und in der Folge des Flächenwidmungsplanes grundsätzlich befürwortet.

Wortmeldungen von GR Horst Steiner, dem Vorsitzenden, GR Mag. Richard Salzburger, GR Birgit Obermüller BEd MA, GR Victoria Da Costa, GR Harald Acherer, GR Mag. Alexandra Einwaller, StR Walter Thaler, GR Alexander Gfäller-Einsank, Vbm. Mag. Hannes Rauch, StR DI Stefan Hohenauer, Vbm. Brigitta Klein

GR Horst Steiner hält es für ein sehr interessantes Projekt, er möchte aber wissen wie es mit der Straße gehalten wird. Die Straße auf den Hippbichl ist sehr schlecht ein- und ausfahrbar und unübersichtlich und er würde gerne wissen, wer eine neue Straße bezahlt.

Der Bürgermeister erklärt, dass der Projektwerber im Zuge des Projektes eine neue Straße errichten und für alle zur Verfügung stellen würde.

GR Horst Steiner ist der Meinung, dass es uns die Anrainer danken würden, wenn plötzlich eine bessere Zufahrt ermöglicht würde. Es würde also heißen, dass die Straße bereits jetzt gebaut würde.

Der Bürgermeister erklärt, dass es heute darum geht einen Grundsatzbeschluss zu fassen, ob man es sich überhaupt vorstellen kann, dann würde man mit dem Bauwerber in Verhandlungen treten und einen Zeitplan erstellen.

GR Mag. Richard Salzburger möchte seine Verwunderungen über die bereits zugewiesene Dringlichkeit aussprechen. Im Bauausschuss wurde dieses Projekt vergangenen Dienstag erstmals vorgestellt. Es wurde auch nicht, wie sonst im Bauausschuss üblich, die Unterlagen 5 Tage vor dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt, sondern seines Wissens erst vor 2 Tagen. Es ist davon auszugehen, dass es den Stadtratsmitgliedern am Montag vorgestellt wurde und er möchte wissen ob es überhaupt einen Stadtratsbeschluss darüber gibt, was der Bürgermeister verneint. Er fragt sich, ob es so dringend sein kann, dass ein privater Investor in das Freiland bauen möchte. Es müssten hier die Baulandgrenzen aufgerissen und damit eine Front eröffnet werden, nämlich die Front vom Waldspielplatz bis zum Lift, wo alle bei der Erstellung des Raumordnungskonzeptes darauf gedrängt haben hier entsprechende Wohngebiete zu schaffen. Wenn man diesem Projekt außerhalb der

Baulandgrenzen zustimmen würden, in einem Wald oder waldähnlichem Gebiet, welches überhaupt nicht für eine Wohnbebauung geeignet ist, glaubt er, dass wir uns eines Ansturmes, betreffend die anderen Grundstücke außerhalb der Baulandgrenze nicht verwehren können. Er warnt davor, und dass hier eine Straße gebaut würde, sieht er als Lockmittel. Man sollte Bedacht darauf nehmen, dass die Straße nur der Erschließung dieser Wohnanlage dient. Die derzeitigen Anrainer haben bereits eine Straße und werden diese auch weiterhin benützen und so wird dieses Nadelöhr sicher nicht gelöst. Die Raumplanerin hat uns damals ausdrücklich vor derartigen Aktionen gewarnt.

Der Bürgermeister erklärt, dass es sein grundsätzliches Bestreben darin lag, alle bereits seit Wochen oder gar Monaten bei der Stadt aufliegenden Anträge einer Entscheidung zuzuführen. Auch dieser Antrag liegt schon seit sehr langer Zeit im Bauamt. Als er vom Bauwerber diesbezüglich gefragt wurde, war er spontan der Meinung, dass es sich hier bereits um Bauland handelt, da es ja an der Kurve einer bestehenden Straße liegt. Erst bei näherer Nachforschung hat er erfahren, dass das nicht der Fall ist und man hat sich auch die Frage gestellt ob es wirtschaftlich gebaut werden kann, wenn die Erschließung jetzt schon problematischer erscheint, da man immer wieder die Ausfahrt auf die Thierseestaße als Negativbeispiel sieht. Dann kam ein Projekt bei dem dieses Straßenproblem plötzlich gelöst wäre und er sieht es gleich wie GR Horst Steiner als tolle Chance. Er war der Meinung, dass es schon Bauland ist, denn er ist der Meinung, dass es unser Raumordnungskonzept immer schon vertragen hätte, dass dort gebaut wird. Die in Auftrag gegebenen Lärmmessung weisen wesentlich bessere Werte auf, als gedacht. Die Frage ist, ob es sich der Gemeinderat grundsätzlich vorstellen kann. Für ihn ist es ein Vorziehen, nicht etwas das man normalerweise nie beschließen würde und jetzt nur wegen Corona bewilligt. Trotzdem ist er der Meinung, wenn es Investoren gibt, die in solchen Zeiten Geld ausgeben, man den Invest um zwei Jahre vorziehen könnte. Er sieht es für den ganzen Hippbichl sehr wohl als Gewinn, aber das wäre im Detail auszuarbeiten, wenn der Gemeinderat es sich grundsätzlich vorstellen kann. Es wären mit der Stiftung sicherlich noch Verhandlungen notwendig, aber er hält es für ein gutes Projekt und sieht die Beispielsfolge nicht, da man es sich bei jedem Einzelfall genau überlegen kann.

GR Mag. Richard Salzburger stellt fest, dass der Bürgermeister immer wieder anspricht, dass am heutigen Tag um 14.00 Uhr die Information an den Gemeinderat gekommen sei, dass dieses Projekt Thema sein wird. Es gab laut seinem Informationsstand keine Unterlagen. Der Gemeinderat sieht zu dieser Stunde eine durchaus ansprechende Videopräsentation, kennt aber keine Parameter und keine Planung. Seinem Gefühl nach soll der Gemeinderat überrumpelt und bedrängt werden zu entscheiden. Er weiß es in den letzten 10 Jahren nur so, dass die Projekte zuerst in den Stadtrat gingen und dann in den Gemeinderat, hier wurde nicht einmal der Stadtrat informiert und man hat es so eilig, mit der Begründung, dass es durch den Straßenneubau einen Benefit für die Stadt Kufstein gibt. Er kann auch diesen Benefit nicht sehen. Jeder der von Freiland eine Umwidmung haben möchte, sollte 25 bis 30% der Wohnungen zu Wohnbauförderungspreisen vergeben. Hier handelt es sich um ein Projekt einer Privatstiftung bei dem Mietwohnungen entstehen, und die Stadt anstelle eines Benefit einen Mehraufwand hat, da die neugebaute Straße geräumt und instandgehalten werden muss. Er fragt sich auch, wie man den folgenden Projektwerbern erklären soll, dass sie eine Widmung nur

dann bekommen, wenn eine gewisse Anzahl von Wohnungen wohnbauförderungskonform ist, wenn man hier ganz anders handelt.

GR Birgit Obermüller BEd MA findet es sehr bedauerlich, dass in den letzten Wochen kein Gemeinderat stattgefunden hat, obwohl es gegangen wäre. Dass es sich jetzt aufgestaut hat ist wohl der Tatsache geschuldet, dass sehr viele Bauprojekte in Kufstein nicht nur Monate, sondern schon seit zwei bis drei Jahre nicht bearbeitet wurden. Auch die Vorgehensweise für dieses Projekt ist sehr fragwürdig, da am Freitagvormittag von 19 Bauprojekten für 10 Projekte noch keine Unterlagen im SessionNet waren, erst am Freitagnachmittag waren die Unterlagen verfügbar. Für dieses Projekt gab es die Unterlagen erst am heutigen Tag um 14.00 Uhr. Dass die Wirtschaft angekurbelt werden muss ist wichtig, aber die Vorgehensweise ist wirklich komisch und spiegelt eine interessante Haltung wider, dass nicht alle Bauwerber gleich viel wert sind und wie schon GR Salzburger sagt, ist es schwer den anderen zu vermitteln, warum sie andere Kriterien und Auflagen erfüllen müssen. Dass dieses Projekt nicht in den Stadtrat kam, trägt dazu bei, dass die Optik noch ein bisschen schief ist. Es ist aus ihrer Sicht eine interessante Darstellung des Bürgermeisters, dass es überhaupt Beschlüsse gibt, ob es sich der Gemeinderat vorstellen kann, nur, weil die Bearbeitung für viele Projekte noch nicht vorangeschritten ist und weil er alles abgearbeitet haben wollte und dieser Auftrag nicht erfüllt werden konnte.

GR Victoria Da Costa sieht es genauso. Der Punkt war erst heute ab 14.00 Uhr einsehbar. Sie würde auch interessieren wann die erwähnten Lärmmessungen durchgeführt wurden, da sie sich nicht vorstellen kann, dass die Anrainer kein Lärmproblem haben.

GR Harald Acherer kennt das Projekt als Mitglied des Bauausschusses schon ein paar Tage länger und es handelt sich um ein wirklich schönes Projekt. Auch die neue Straße wäre gut für die Leute am Hippbichl, aber die Aufzäunung der Baulandgrenzen bereitet im Sorgen. Wenn man es an einem Ende der Stadt macht, würde es allen anderen Tür und Tor öffnen und mit welchem Argument soll man dann ablehnen. Grundsätzlich findet er das Projekt sehr gut, aber die Aufzäunung findet er äußerst bedenklich.

Der Bürgermeister stellt fest, dass genau deshalb kein Raumordnungsverfahren mit Flächenwidmung und Bebauungsplan eingeleitet wird, sondern soll der Gemeinderat zuerst grundsätzlich feststellen, ob er ein öffentliches Interesse sieht, dass am Hippbichl Wohnungen mit einer neuen Straße entstehen, oder eben nicht. Wenn die Details bis zu einer echten Beschlussfassung nicht zur Zufriedenheit des Gemeinderates ausfallen, dann ist der Grundsatzbeschluss nicht bindend, aber es wäre ein Zeichen ob man das Projekt weiterverfolgen oder einstampfen soll. Da solange wegen der Tirol Gemeindeordnung keine Sitzung stattgefunden hat, war eine große Aufarbeitung tatsächlich sein Wunsch. Auf den Zwischenruf von GR Obermüller und GR Da Costa, dass es sehr wohl möglich gewesen wäre Sitzungen abzuhalten, erklärt er, dass es genau 14 Tage im April möglich gewesen wäre den Gemeinderat als nicht öffentliche Sitzung abzuhalten, bereits ab 1. Mai 2020 war es nicht mehr möglich. Es war also genau ein Zeitfenster von 14 Tagen für eine Videokonferenz möglich. Zur Aussage von GR Acherer möchte er sagen, dass der

Gemeinderat öffentliches Interesse erblicken muss, sonst kann er das Raumordnungskonzept gar nicht verändern. Gibt es dieses Interesse nicht, wird es, egal was der Gemeinderat beschließt, vom Land Tirol sowieso nicht genehmigt werden. Seiner Meinung nach, würde man spätestens beim nächsten Raumordnungskonzept derartige Objekte, die an sowieso schon bebauten Straßen liegen, ja ohnehin ins Bauland aufnehmen. Wenn man aber jetzt schon bauen könnte, käme es ihm in Zeiten wie diesen richtig vor die Wirtschaft zu beflügeln.

GR Mag. Alexandra Einwaller ist dieses Projekt auch erst heute zur Kenntnis gebracht worden, da sie nicht Mitglied des Bauausschusses ist. Sie findet es wirklich toll aufbereitet und ist der Meinung, dass es sicherlich Sinn machen würde, da es sich auch architektonisch um ein sehr gutes Projekt handelt. Sie hat aber ebenfalls ein Problem hier und jetzt für dieses einzelne Projekt die Baulandgrenze aufzuheben.

Wie der Bürgermeister schon festgestellt hat, muss das Raumordnungskonzept bald wieder fortgeschrieben werden, deshalb ihr Vorschlag zur Güte, es zurückzusetzen zum Raumordnungskonzept. Bei der Neuplanung kann auch dieses Projekt einfließen und man kann sich über die Baulandgrenze unterhalten. Sie hält es für einen guten Kompromiss bei dem vielleicht alle mitstimmen könnten. Damit könnten derartige Diskussionen vermieden werden und man das Projekt würde jetzt nicht abgewürgt.

StR Walter Thaler findet es aus seiner Sicht als ein tolles Projekt. Wenn man beachtet, dass die Straße durch den Bauwerber errichtet wird, was zur Entlastung der Kurve in der Thierseestraße führt. In einem Grundsatzbeschluss sieht er kein Problem, Hauptsache ist, dass wir diese Tür nicht gleich zuschlagen.

GR Alexander Gfäller-Einsank würde interessieren, warum genau in dieser Linie die Baulandgrenze gezogen wurde und ist der Meinung, dass es hierfür einen Grund gegeben haben muss. Es wäre für ihn schwierig hier einen Beschluss mitzutragen, wenn er hierüber nicht informiert ist.

Vbm. Mag. Hannes Rauch findet dieses Projekt grundsätzlich wunderschön, und er ist der Meinung, dass mit einem Grundsatzbeschluss nichts vergeben ist. Natürlich versteht er, wenn einige Gemeinderatsmitglieder über ein Informationsdefizit klagen, aber grundsätzlich sollte man Dinge möglich machen. Ob früher oder später darüber kann man natürlich streiten. Er ist für das Projekt auch wegen der Straße und weil seiner Meinung nach die Grundidee alles Hand und Fuß hat, an Details muss man im Laufe der Zeit arbeiten. Mit einem Grundsatzbeschluss würde man ein Signal senden.

StR DI Stefan Hohenauer sieht es etwas anders, denn aus finanztechnischer Sicht ist es nicht möglich ein Benefit für die Stadt zu bekommen. Es handelt sich sicherlich um ein super Projekt, aber für ihn geht es darum was für ein Benefit für die Stadt Kufstein möglich ist und da ist ihm die Straße zu wenig. Er würde den Bauwerber bitten, das Projekt auf jeden Fall in Evidenz zu halten, damit wir zur nächsten ÖROK-Fortschreibung das ganze System bereinigen können. Vielleicht gibt es dann eine andere finanztechnische Möglichkeit Wohnung im leistbaren Sinn für die Stadt Kufstein zu bekommen.

Vbm. Brigitta Klein erinnert, dass es sich nur um einen Grundsatzbeschluss handelt und hier Zeit verstreichen zu lassen, wäre ihrer Meinung nach sehr schade, da es sich um ein sehr gutes Projekt handelt.

Abänderungsantrag GR Mag. Alexandra Einwaller, das Projekt zurückzustellen und bei der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes zu berücksichtigen.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis Abänderungsantrag: 7:14

(GR Harald Acherer, StR DI Stefan Hohenauer, GR Mag. Alexandra Einwaller, GR Mag. Richard Salzburger GR Victoria Da Costa, GR Birgit Obermüller BEd MA)

Abstimmungsergebnis: 14:7

Zu Punkt 2) der Tagesordnung:

Der Bürgermeister erklärt zu diesem Tagesordnungspunkt, dass es sich ebenfalls um einen Grundsatzbeschluss handelt, das Projekt ist seit Jahren anhängig, es waren bis jetzt aber die Gremien der Meinung, dass die Zeit noch nicht reif sei. Im Raumordnungskonzept ist dieses Projekt grundsätzlich möglich, es enthält einen Zeitstempel und der Gemeinderat kann festlegen, wann der Bedarf gegeben ist. Er möchte vom Gemeinderat gerne wissen, ob jetzt die Zeit reif wäre. Es war bereits mehrfach im Bauausschuss und es wurde grundsätzlich immer für gut befunden aber nicht zu diesem Zeitpunkt.

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Am 17-11-2016 wurde seitens des WAT Bauträger GmbH ein Projekt auf Grundstück 110, GB 83033 Morsbach, Langkampferstraße vorgestellt. Die wesentlichen Inhalte sind aus Beilage 1 – Datenblatt ersichtlich.

5. WAT Bauträger GmbH, Grundstück 110, GB 83022 Morsbach, Langkampfner Straße

Langkampfner Straße	WAT Bauträger GmbH
Größe Planungsgebiet	ca. 4.437 m ²
Anzahl Wohneinheiten	X Wohnungen 40/41 LT. PLANSTAND 11.05.2020
Baumassendichte Bestand	unbebaut
Baumassendichte Planung	3,75 (max. zulässig 2,2 plus Bonus)
Anzahl Geschoße	E+2+DG F+3+DG
Widmung – FWP Änderung erforderlich	Freiland
ÖROK Festlegungen	Zähler W 5: Vorwiegend Wohnnutzung (Zeitzone: zA, Dichtezone: 2 max. BMD 2,2 Bebauungsplanpflicht)
Infrastruktur	Nahversorger: 550 m Realdistanz Arzt > 1000 m
Nähe zu Kindergarten...	Kindergarten: 150 m Realdistanz Volksschule: 190 m Realdistanz
Nähe zu Haltestelle ÖV	160 m Realdistanz (Zeller Schule, Kat. VI)
Anzahl TG Plätze /Stellplätze	60 Stellplätze in TG

Beilage 1
 zum Stadtrat am 25.05.2020
 und Gemeinderat am 27.05.2020

Zum damaligen Zeitpunkt waren mehrere große Wohnbauprojekte gleichzeitig bei der Stadt Kufstein angefragt, sodass auf Wunsch des Bauausschusses eine Zusammenlegung dieser Projekte im Rahmen eines sogenannten ‚Wohnbaugipfels‘ - **K quo vadis?**‘ erfolgte.

Dieser ‚Wohnbaugipfel‘ wurde seitens der terracognita Mag. Claudia Schönegger KG vorbereitet und anlässlich **der Sitzung des BA, am 12-10-2017** diskutiert. Zwischenzeitlich wurde seitens der Antragsteller das Projekt entsprechend fortgeschrieben und jene Unterlagen ergänzt, die seitens der Landesstraßenverwaltung gewünscht wurden und waren dies insbes. Beauftragung einer Schallmessung und Begutachtung sowie Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur möglichen Anbindung. Diese Unterlagen waren am 20-06-2017 soweit fertiggestellt, dass sie in einer neuerlichen Sitzung, diesmal gemeinsam mit einem Vertreter der Landesstraßenverwaltung vorgestellt wurden.

Im Protokoll des **BA vom 16-01-2018** findet sich nach Präsentation und entsprechender Erläuterung des Projektes durch den Antragsteller folgender **Beschluss:**

Das Projekt der WAT Bauträger GmbH für den Bereich von Grundstück 110, GB 83022 Morsbach wird zur Kenntnis genommen. Unter Bezugnahme auf das ÖROK kommt eine Umwidmung von Freiland aufgrund der innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeiten derzeit nicht in Frage.

Der **STR** hat in seiner Sitzung **am 22-01-2018** wie folgt beschlossen:
Die Beschlussfassung über den Antrag des Bauausschusses vom 16.01.2018 wird zur Überprüfung der Angaben im ÖROK zurückgestellt.

Am **20-02-2018** hat sich der **BA** erneut mit der Thematik befasst und wie folgt beschlossen:

Wie vom BA in seiner Sitzung vom 16.01.2018 beschlossen sind gem. §2 und §4 Abs. 1 ÖROK die bestehenden bebauten und unbebauten, als Bauland gewidmeten Flächen (Baulandreserven) vordringlich heranzuziehen (§4 Abs. 3a ÖROK).

Die Empfehlung des Bauausschusses vom 16.01.2018, wonach „Unter Bezugnahme auf das ÖROK eine Umwidmung von Freiland aufgrund der innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeiten derzeit nicht in Frage komme“, wird bestätigt.

Der **STR** bestätigt dies wortgleich in seiner Sitzung am **05-03-2018**.

Eine Behandlung im **Gemeinderat** am **21-03-2018** kam nicht zu Tragen.

Unter der Neuerung, dass eine Zusage seitens des Antragstellers vorliegt, wonach **10% der Wohneinheiten nach den Kriterien des sozialen Wohnbaus** ausgeführt werden, erfolgte eine Wiedervorlage des Anbringens an den BA.

Der **BA** befasste sich in seiner **Sitzung am 12-06-2018** erneut mit der Thematik und fasst folgenden Beschluss:

Die bisherige Vorgehensweise wird seitens des BA bestätigt.

Eine diesbezügliche Behandlung wurde im **STR** in seiner **Sitzung am 02-07-2018** abgesetzt.

Der Beilage 2 ist zu entnehmen, dass am **23-10-2018** eine neuerliche Behandlung im **BA** in seiner **Sitzung am 23-10-2018** gewünscht wurde.

Der **BA** beschließt in seiner **Sitzung am 23-10-2018** wie folgt:

Die bisherige Vorgehensweise wird seitens des BA abgeändert wie folgt: Prüfung auf Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnbau im Si. des §33 Abs. 3 TROG 2016 durch die Aufsichtsbehörde.

Sodann wurde vom **STR** in seiner **Sitzung am 12-11-2018** beschlossen:

Das Projekt ist zu Prüfung auf Umsetzbarkeit von gefördertem Wohnbau im Si. des §33 Abs. 3 TROG 2016 der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

Am 20-02-2019 beantwortete die Aufsichtsbehörde wie aus Beilage 3 zu entnehmen ist. Nach diversen Vorgesprächen wurde der damals zuständige Leiter des **Tiroler Bodenfonds**, Hr. HR Dr. Reinhard Huber zur Sitzung ÖROK – Arbeitskreis am 12-03-2019 eingeladen (Beilage 4) und hat zu diesem Thema und auch allgemein zum Thema ‚**Leistbares Wohnen**‘ einen Beitrag präsentiert.

Im Anschluss tagte der **BA** ebenfalls am **12-03-2019** und beschloss wie folgt:
Zur Umsetzung eines Projektes durch den Tiroler Bodenfonds im Bereich von Grundstück 110, GB 83022 Morsbach wird Herr BGM Mag. Krumschnabel gemeinsam mit dem Tiroler Bodenfonds ersucht mit dem Eigentümer Sondierungsgespräche zu führen.

Der **STR** beschloss wortgleich in seiner **Sitzung am 25-03-2019**.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation dahingehend verändert, als maßgebende Punkte in die Änderung der Fortschreibung des ÖROK in Hinblick auf leistbares Wohnen in Form einer Erweiterung des Bonussystems ihren Einzug finden werden, sodass auftragsgemäß (Beilage 5) ALLE anstehenden Projekte neuerlich zur Beschlussfassung vorzulegen sind.

Die neuerlich übermittelten Planunterlagen datiert mit 11.05.2020 bilden eine Wohnanlage bestehend aus 3 separaten Baukörpern ab, wovon zwei der Baukörper ein Höhenniveau von E+3 und einer ein Höhenniveau von E+4 erreichen, wobei das Dachgeschoß jeweils rückspringend ausgeführt werden soll.

Beschlussantrag:

Über Vorberatungen des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtplanung und Stadtentwicklung, am 12.10.2017, 16.01.2018, 20.02.2018, 12.06.2018, 23.10.2018 und 12.03.2019 bzw. Stadtrat 22.01.2018, 05.03.2018, 12.11.2018 und 25.03.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 25.05.2020 wird vom Gemeinderat wie folgt beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein fasst den **Grundsatzbeschluss**, eine Teilfläche aus Grundstück 110, GB 83022 Morsbach im Ausmaß von ca. 4.437 m² von derzeit Freiland § 41 in Wohngebiet mit entsprechender Zählerfestlegung „W-n“ (für weitere Auflagen) umzuwidmen, um das gegenständliche Projekt der WAT raumordnungstechnisch zu ermöglichen.

Wortmeldungen vom Vorsitzenden, GR Mag. Richard Salzburger, GR Horst Steiner, StR Walter Thaler

Der Bürgermeister findet, der Grundsatzbeschluss wäre gut, da ja der Wunsch besteht für die Stadt Kufstein möglichst viele leistbare Wohnungen zu bekommen und wir können mit Bauträgern keine Wohnungen ausverhandeln, wenn wir sowieso nicht daran denken in der nächsten Zeit keine Widmung vorzunehmen. Dieser Beschluss sollte uns die Tür öffnen mit dem Bauträger konkret zu sprechen.

GR Mag. Richard Salzburger stellt fest, dass laut Bericht der Stadtrat im März 2019 GR Acherer beauftragt hat mit dem Bodenfonds und dem Eigentümer Gespräche zu führen. Er möchte gerne wissen, ob diese Gespräche stattgefunden haben.

GR Harald Acherer teilt mit, dass diese Gespräche ergebnislos waren, denn wir können ihn nicht zwingen.

GR Mag. Richard Salzburger meint, dass man aus seiner Sicht keinen Grundsatzbeschluss benötigt, es gibt jetzt diese Regelung mit 25 bis 30% und es

sollte, wie auch bei anderen Projekt auch, schon vertraglich sichergestellt sein. Aber er ist für den Grundsatzbeschluss, denn er möchte es in trockenen Tüchern haben.

Der Bürgermeister darum eben der Beschluss, denn mit dem Bauträger um Wohnungen verhandeln und dann jahrelang nicht widmen wäre „Pflanzerei“.

GR Mag. Richard Salzburger ist der Meinung, dass dann im Beschluss die Bedingungen signalisiert werden sollten.

Der Bürgermeister erklärt noch einmal den Zeitstempel und ist der Meinung, dass jetzt schön langsam die Zeit gekommen sein müsste oder man sich deklarieren sollte, wenn man es erst in ein paar Jahren haben möchte.

GR Horst Steiner erklärt, das 2016 der Besitzer des Grundstückes an die Gemeinde wegen einer Umwidmung herangetreten ist, nachdem es an eine Innsbrucker Firma verkauft werden sollte. Das wurde nicht befürwortet, da kein sozialer Wohnbau auf diesem Grundstück vorgesehen war. Dann wurden Verhandlungen geführt und der Bauträger signalisierte, dass er sozialen Wohnbau prozentuell berücksichtigen würde. Wenn das noch immer der Fall ist, sieht er keinen Grund die Widmung noch länger hinauszuzögern, denn es geht jetzt immerhin schon seit mindestens 4 Jahren so, in den keiner weiß wie es weitergehen soll.

StR Walter Thaler teilt mit, dass am Montag beschlossen wurde das Projekt an den Bauausschuss zurückzuverweisen, da bestimmte Details noch nicht ganz abgeklärt sind. Hier geht es aber um den Grundsatzbeschluss. Sie wollen hier nichts verhindern und werden den Beschluss daher befürworten.

Der Bürgermeister erinnert, dass das Raumordnungskonzept von 2013 ist und dieses Grundstück daher seit 7 Jahren in der Warteschleife ist und daher heute ein Grundsatzbeschluss gefasst werden sollte.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 3) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Mit E-Mail vom 20.08.2019 wurde durch die Unterberger Immobilien GmbH eine Anfrage gestellt, ob eine künftige Nachverdichtung im Bereich von Grundstück 766/4, GB 83008 Kufstein, denkbar sei. Beabsichtigt ist im Erdgeschoß eine gewerbliche Nutzung zu erhalten und in den Obergeschoßen eine Wohnnutzung umzusetzen. Als äußerst erfolgreiches und architektonisch anspruchsvolles Beispiel wird dabei, das im Jahre 2018 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus „Koasapark St. Johann i.T.“ genannt. Zudem wäre im Rahmen der Entwicklung des gegenständlichen Immobilienprojektes an einen kleinen geladenen Architektenwettbewerb gedacht.

Der Kufsteiner Flächenwidmungsplan weist den betroffenen Bereich von Grundstück 766/4 sowie den Großteil der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke, in einer Parzellentiefe entlang der Willy Graf-Straße und Rosenheimer Straße, als Bauland Mb: Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40.2 TROG 2011 - Einschränkung auf Wohnungen gemäß § 40.6 TROG 2016, aus.

Gemäß **§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung** des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Kufstein wird wie folgt ausgeführt:

- (1) Die Sicherstellung von Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Kufstein basiert auf folgenden Grundsätzen:
 - a. Bodensparende Nutzung des für betriebliche Nutzung gewidmeten Baulandes und hier vor allem der vorhandenen Baulandreserven in den entsprechenden Widmungskategorien sowie der Entwicklungsflächen mit den Nutzungsvorgaben gewerblich industriell, gewerblich gemischte Nutzung.
 - b. Nachnutzung und Umstrukturierung von Flächen, die über eine hohe Eignung für betriebliche Nutzung verfügen und Anpassung bzw. Optimierung der Erschließung dieser Flächen. Für gegebenenfalls notwendige Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind konkrete Nutzungskonzepte (Masterplan), die auch detaillierte Angaben zur geplanten Nutzung, Bebauung (Baumassen, Bauhöhen, Baufluchten) sowie Gestaltung und verkehrstechnische Erschließung des Gebietes beinhalten, erforderlich.

Für den betroffenen Bereich, östlich der Willy Graf-Straße (Rosenheimer Straße 2 und 2a) welche im Bestand bebaut sind, können gemäß § 5 Abs. 1 lit. b örtliches Raumordnungskonzept einer Nachnutzung mit Umstrukturierung zugeführt werden. Hierfür ist entsprechend dem örtlichen Raumordnungskonzept ein Masterplan zu erstellen, welcher auf Basis eines Architektenwettbewerbes umgesetzt werden könnte.

Sicherzustellen ist ein vielfältiges und einer demographischen Entwicklung angepasstes Wohnungsangebot unter Bedachtnahme auf die Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen (vgl. § 27 Abs. 2 lit. b, TROG 2016 idgF) und angemessenen Preisen (vgl. § 27 Abs. 2 lit d) - Leistbares Wohnen -, sozial-, raum-

und umweltverträgliche Dichten sowie Erfordernisse eines hochwertigen Wohnumfeldes und attraktiven öffentlichen Raumes.

Mit der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Schaffung von Wohnraum zu angemessenen Preisen und leistbaren Bedingungen sind künftig bei mehr als 1.000 m² Nutzfläche für Wohnen (Definition der Nutzfläche entsprechend der Bestimmungen zur Nutzflächendichte gemäß § 61 Abs. 5 TROG 2016 idgF) durch das Vorhaben zur Nachverdichtung zusätzlich neu geschaffen, sind grundsätzlich für mindestens 30% der neu geschaffenen Nutzfläche die Voraussetzungen für leistbares Wohnen zu gewährleisten.

Sowohl der BA als auch der STR haben sich mit der Thematik mehrfach befasst, die einzelnen Beschlüsse/Empfehlungen stellen sich wie folgt dar:

BA, am 03-09-2019: (auszugsweise) ... **es wird empfohlen, unter Hinweis auf den §5 Wirtschaftliche Entwicklung Abs. 1a unseres Örtlichen Raumordnungskonzeptes ... in Hinblick auf Nutzungskonflikte mit dem Standortumfeld auf eine Ausweisung von Wohnnutzung zu verzichten. Es sind die vorhandenen Baulandreserven in der entsprechenden Widmungskategorie heranzuziehen.**

STR, am 30-09-19: (auszugsweise) ... **Abänderung des Antrages und Zurückstellung an den BA zu weiteren Abklärungen ...**

...

Der BA hat zuletzt im Wege eines Umlaufbeschlusses gemäß § 48 TGO vom 23.04.2020 den Antrag gestellt, der Gemeinderat möge beschließen:

Hinsichtlich der beantragten Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 766/4, Rosenheimer Straße, Unterberger Immobilien GmbH, grundsätzlich der Umwidmung zur Ermöglichung der Bebauung mit Geschäftsflächen im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschoßen unter der Grundlage, dass der Projektwerber ein öffentliches Interesse dahingehend erfüllt, dass ein Teil (z.B. 25 %) der neu errichteten Wohnungen den Richtlinien der Wohnbauförderung unterliegt, zuzustimmen.

Der von Herrn StR DI Stefan Hohenauer gestellte Zusatzantrag sowie der Abänderungsantrag konnte im Umlaufwege keiner Abstimmung zugeführt werden.

Herr StR DI Stefan Hohenauer hat am 04.05.2020 erneut den Abänderungsantrag wie folgt eingebracht:

Für die angestrebte Widmung soll zusätzlich zur Erfüllung des öffentlichen Interesses von geförderten Wohnungen, ein bei der Projektbesichtigung in St. Johann vom Antragsteller in Aussicht gestellter Architekten-Wettbewerb mit städtischer Beteiligung (Teilnehmer ist noch zu bestimmen) umgesetzt werden.

Begründung:

Das Projekt der Fa. Rieder in der Weckaufstraße z.Bsp. hat gezeigt, dass bereits ein intern organisierter Wettbewerb sowohl raumplanerisch als auch architektonisch zu einem ausgezeichneten Ergebnis für Kufstein führt.

Der von Herrn StR DI Stefan Hohenauer gestellte Abänderungsantrag konnte im Umlaufwege vom Stadtrat am 04.05.2020 keiner Abstimmung zugeführt werden, weshalb die Entscheidung über die Anträge auf die Stadtratssitzung am 13.05.2020 zurückzustellen war.

Gemäß § 15 Abs. 9 der GO des Gemeinderates ist ein Abänderungsantrag vor dem Hauptantrag zur Abstimmung zu bringen.

Im Sinne der E-Mails von Hrn. BGM vom 24.04.2020 und 27.04.2020 ist eine rasche Entscheidung zu ermöglichen und sämtliche Punkte dem GR vorzulegen.

Beschlussantrag:

Über Abänderungsantrag von StR DI Stefan Hohenauer vom 04.05.2020 und Antrag des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umlaufwege vom 23.04.2020 und über Antrag des Stadtrates vom 13.05.2020 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Für die angestrebte Widmung soll zusätzlich zur Erfüllung des öffentlichen Interesses von geförderten Wohnungen, ein bei der Projektbesichtigung in St. Johann vom Antragsteller in Aussicht gestellter Architekten-Wettbewerb mit städtischer Beteiligung (Teilnehmer ist noch zu bestimmen) umgesetzt werden.

Hinsichtlich der beantragten Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 766/4, Rosenheimer Straße, Unterberger Immobilien GmbH, wird grundsätzlich der Umwidmung zur Ermöglichung der Bebauung mit Geschäftsflächen im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschoßen unter der Grundlage, dass der Projektwerber ein öffentliches Interesse dahingehend erfüllt, dass 1/3 der neu errichteten Wohnungen den Richtlinien der Wohnbauförderung unterliegt, zugestimmt.

Wortmeldungen vom Vorsitzenden, GR Mag. Richard Salzburger, Vbm. Mag. Hannes Rauch, StR DI Stefan Hohenauer

Der Bürgermeister erläutert, dass es zwei Möglichkeiten gibt für leistbare Wohnungen. Ein Weg ist Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau zu widmen, allerdings in 99% der Fälle gegen den Willen des Eigentümers, da es sich um einen wirtschaftlich herben Verlust handelt. Wir haben uns vor einiger Zeit entschlossen den anderen Weg zu gehen, indem wir dem Bauwerber die Vorteile der Widmung ermöglichen und im Gegensatz dazu vertraglich für uns diese Wohnungen zu sichern. Es handelt sich jetzt hierbei wieder um eine Grundsatzentscheidung ob man es sich vorstellen könnte, dass in einem als Mischgebiet vorgesehenen Gebiet auch Wohnungen entstehen könnten oder ein reines Betriebsgebäude entstehen soll. Er ist der Meinung, dass der Grund nach oben hin gratis ist, was einen großen Vorteil des Ganzen darstellt, da es wirtschaftlich leichter ist, wenn Wohnungen errichtet werden könnten, aber es sollten auch Personen mit kleinerer Geldtasche die Möglichkeit auf leistbaren Wohnraum haben, daher die Grundsatzfrage.

GR Mag. Richard Salzburger könnte es sich vorstellen den Beschluss mitzutragen, möchte hier aber kein Hochhaus haben, was vertraglich abzusichern wäre, denn die Baumassendichte soll nicht in den Himmel wachsen. Wir sollen aber auch nicht die Flächenwidmung aus der Hand geben und dann mit leeren Händen dastehen.

Der Bürgermeister hält den Einwand für berechtigt, aber es werden in solchen Fällen, nach Vorliegen eines Vertrages, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gleichzeitig vorgelegt.

Vbm. Mag. Hannes Rauch will dieses Projekt unterstützen, ihm kommt allerdings der Architektenwettbewerb etwas übertrieben vor. Die Unterberger Holding baut nicht das erste Haus und man hätte ihnen auch so zugetraut etwas architektonisch Wertvolles zu errichten. Ein Architektenwettbewerb verteuert ein Projekt und wenn man dann gleichzeitig von sozialem Wohnbau spricht, passt es für ihn nicht ganz zusammen, wird aber von ihnen mitgetragen. Auch das nächste Projekt auf der Tagesordnung findet er als gutes Projekt, hier handelt es sich tatsächlich um sozialen Wohnbau, auch hier werden leistbare Wohnungen errichtet auch dieses Projekt werden sie unterstützen.

StR DI Stefan Hohenauer teilt mit, dass er den Architektenwettbewerb schon für gut empfindet, damit sich das Projekt gut der Umgebung anpasst. Wir haben mehrere Erfahrungen in Kufstein wo mit kleinen Architekturwettbewerben die Projekte sehr ansehnlich wurden. Er war sehr froh als der Vorschlag kam, denn wie man in St. Johann sieht, wurde dieses Projekt doch sehr wuchtig. Nicht jeder Bauträger in Kufstein war bereit, gewisse Prozentzahlen für die den leistbaren Wohnbau zu investieren, was in den letzten Jahren allerdings besser wurde. Er findet es toll, dass jetzt die Unterberger Holding dabei ist.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 4) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer verliest den

B e r i c h t :

Herr RA Dr. Martin Salcher hat im Auftrag seiner Mandantin Monika Adelsberger um Umwidmung einer Teilfläche aus Gst 768/1 von derzeit BAULAND Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40.2 TROG 2016 - Einschränkung auf Wohnungen gemäß § 40.6 TROG 2016, in Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gemäß § 52a TROG 2016 gemäß beiliegendem Vermesserplan des DI Norbert Mayr angesucht.



Abb.1.: Kaiserjägerstraße, Grundstück 768/1, GB 83008 Kufstein, Teilungsvorschlag

Lage des Grundstücks:

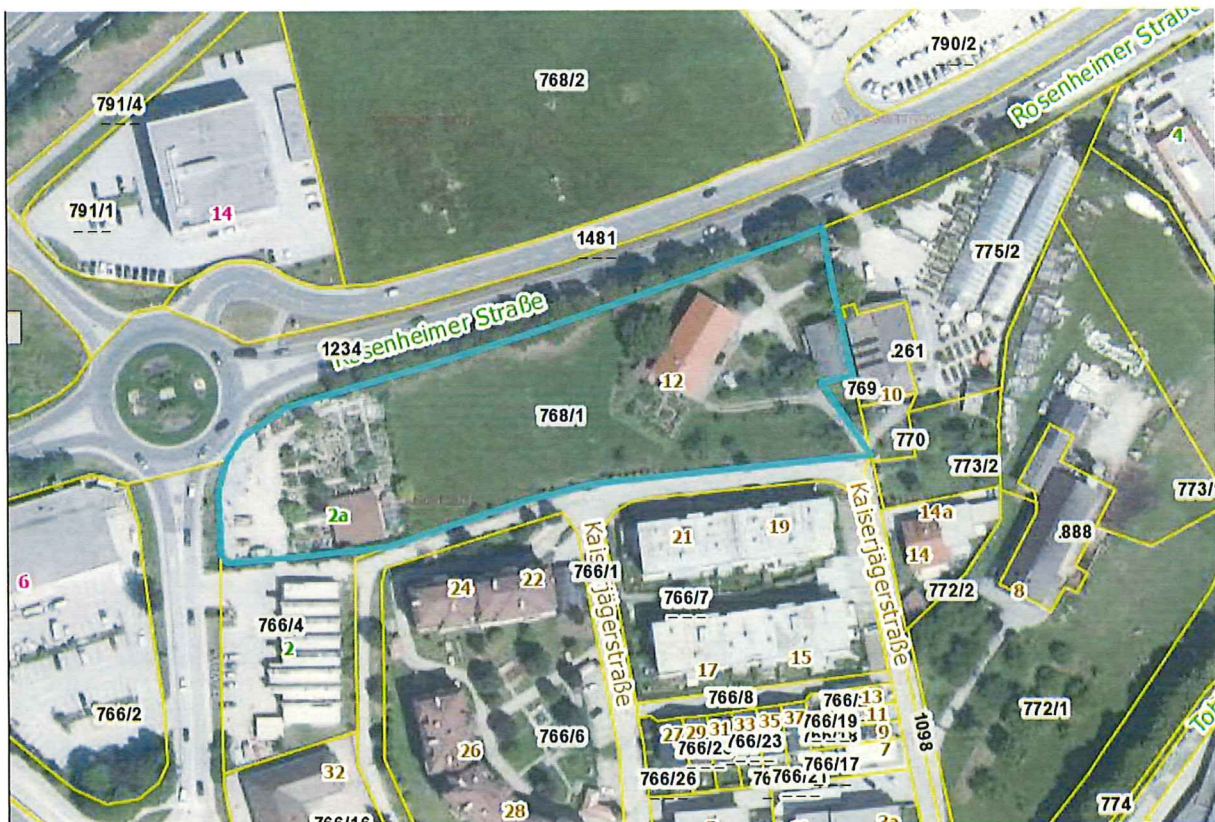


Abb.2: Kaiserjägerstraße Gst 768/1, GB 83008 Kufstein

Die von der gegenständlichen Umwidmung betroffene Teilfläche des Grundstücks 768/1, GB 83008 Kufstein, befindet sich im Norden vom Zentrum Kufstein. Die Erschließung ist über die Kaiserjägerstraße gegeben. Im Norden des betroffenen Grundstückes befindet sich die B 174 Rosenheimer Straße, auf dem Gst 768/1 befinden sich derzeit bereits der bestehende Bauernhof (östlich der geplanten Teilfläche) sowie das Pflanzencenter Pflanzen Mair (westlich der geplanten Teilfläche). Südlich der geplanten Teilflächen befinden sich Wohnbauten in der Kaiserjägerstraße.

Örtliches Raumordnungskonzept:

Die betroffene Teilfläche des Gst 768/1 ist im örtlichen Raumordnungskonzept der Stadt Kufstein als baulicher Entwicklungsbereich Bauland und Sonderflächen – überwiegend unbebaut – mit der Festlegung Mischgebiet, Zeitzone z1 (Voraussetzungen für kurzfristige Bebaubarkeit gegeben), Zähler 13, Dichtestufe 2, gekennzeichnet.

Zähler 13 des örtlichen Raumordnungskonzeptes lautet:

Baulandreserven sowie Entwicklungsflächen für vorwiegend gewerblich-gemischte Nutzung:

Diese Baulandreserven bzw. Entwicklungsflächen befinden sich im Anschluss bzw. innerhalb von bereits bestehendem Bauland bzw. bebauten Gebieten. Die entsprechenden Dichte- und Nutzungsvorgaben bzw. Vorgaben zu Nutzungsänderungen gemäß Entwicklungsplan sind ebenso wie die umgebenden Strukturen in den Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

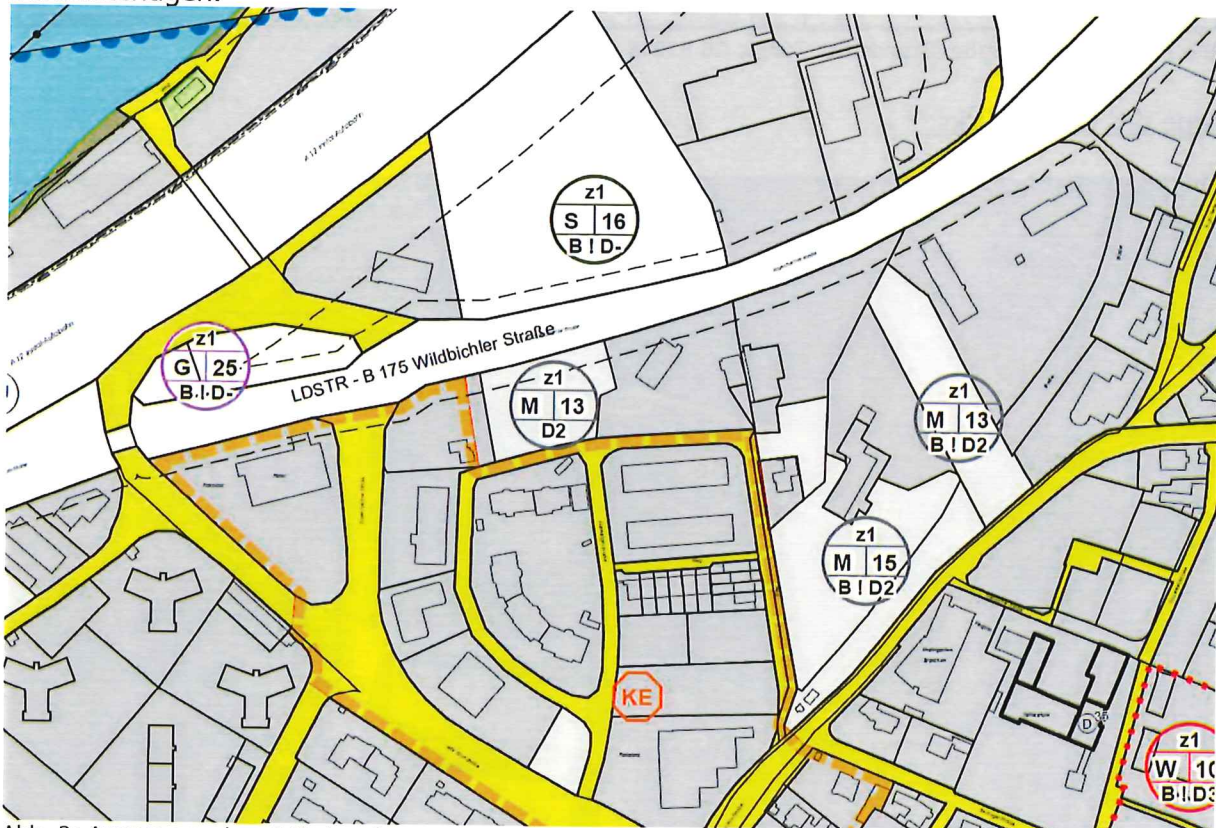


Abb. 3: Auszug aus dem örtlichen Raumordnungskonzept

Wie oben bereits angeführt ist das Grundstück derzeit als allgemeines Mischgebiet gemäß § 40.2 TROG 2016 - Einschränkung auf Wohnungen gemäß § 40.6 TROG 2016 – gewidmet.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Nutzungsbeschränkungen - Kenntlichmachungen

Freiraumschutz:

Das Grundstück befinden sich außerhalb von eingetragenen Freiraumschutzbereichen.

Denkmal- und Ortsbildschutz:

Das Grundstück befinden sich außerhalb der Schutzzone nach SOG.

Verkehrsinfrastruktur:

Die Zufahrt zur geplanten Teilfläche des Gst 768/1 erfolgt über die Kaiserjägerstraße.

Gefahrensituation:

Die Grundstücke befinden sich außerhalb von eingetragenen Gefahrenzonenbereichen.

Wasserwirtschaft:

Von der Planung sind keine Gewässer betroffen.

Forstwirtschaft:

Von der Planung sind keine Forstflächen betroffen.

Umweltsituation

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Lärmeinflussbereiches der B 174 Rosenheimer Straße, der A 12 Inntalautobahn und der Bahnstrecke Kufstein – Rosenheim.

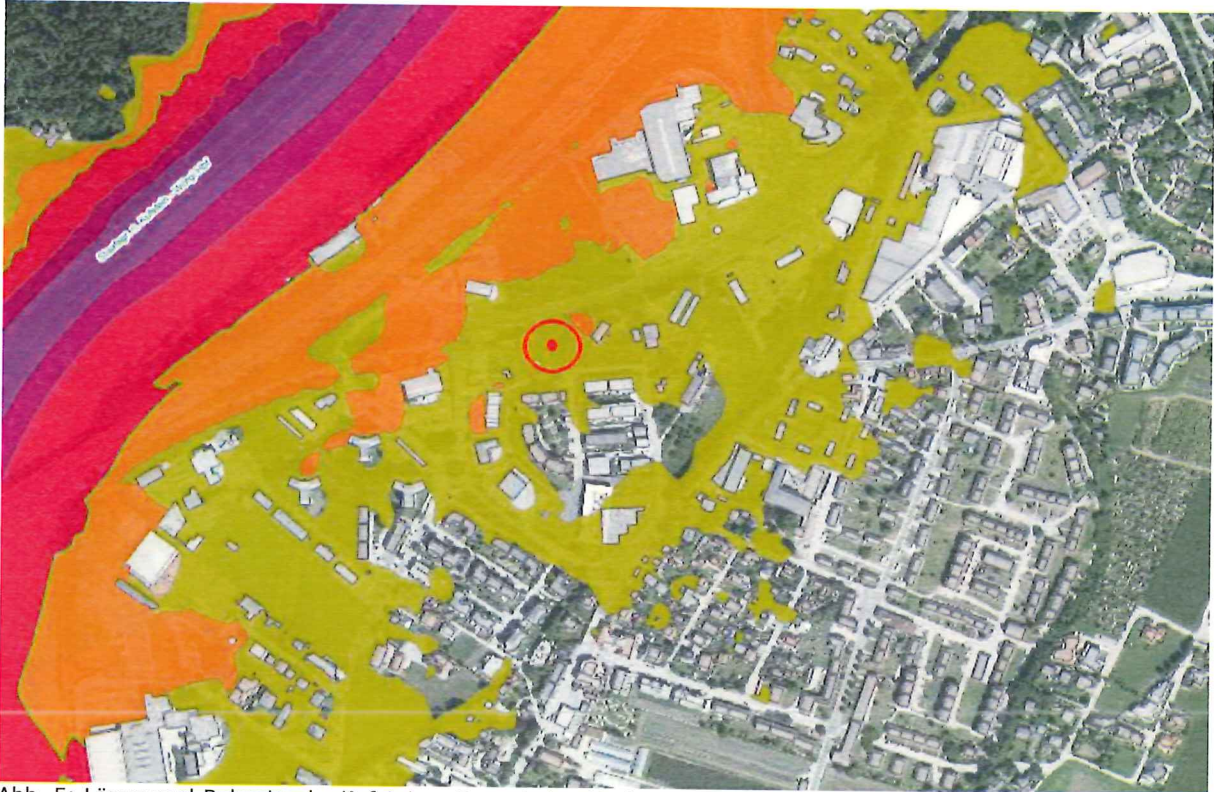


Abb. 5: Lärmpegel Bahnstrecke Kufstein – Rosenheim, Nachtstunden, Quelle: www.lärminfo.at

Der Nacht-Lärmpegel der Eisenbahnstrecke Kufstein - Rosenheim in 4 m Höhe über Boden liegt gemäß den vorhandenen Karten auf www.lärminfo.at bei 50 – 55 dB. Im Wohngebiet zulässig sind gemäß § 37 Abs. 4 TROG 2016 in den Nachtstunden 40 dB. Auch die Lärmpegel der Autobahn A 12 übersteigen gemäß den Karten auf www.lärminfo.at diesen Wert. Die Lärmpegel der B 174 sind dort nicht angeführt, es ist jedenfalls von einer – insbesondere für Wohngebiet – zu hohen Lärmbelastung auf dem Grundstück auszugehen.

Naturschutz:

Das derzeit vorhandene Grundstück liegt innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsgebiets und ist bereits teilweise bebaut, die geplante Teilfläche ist unbebaut.

Technische Infrastruktur:

Technische Anlagen zur Wasserversorgung sind über die Kaiserjägerstraße gegeben, im Bereich der Umwidmungsfläche befinden sich sowohl ein Mischwasser- als auch ein Regenwasserkanal, welche im Zuge einer Bebauung verlegt werden müssen.

Bisherige Beschlüsse der befassten Gremien:

BESCHLUSS des Bauausschusses vom 03.09.2019

Die Anfrage von Frau Adelsberger für den Bereich von Grundstück 768/1, GB 83008 Kufstein, Rosenheimer Straße, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den **§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung Abs.1a** des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Kufstein verwiesen:

- (1) Die Sicherstellung von Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Kufstein basiert auf folgenden Grundsätzen:

- a. Bodensparende Nutzung des für betriebliche Nutzung gewidmeten Baulandes und hier vor allem der vorhandenen Baulandreserven in den entsprechenden Widmungskategorien sowie der Entwicklungsflächen mit den Nutzungsvorgaben gewerblich industriell, gewerblich gemischte Nutzung.

Entsprechend den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird zur Bewahrung von Nutzungskonflikten mit dem Standortumfeld auf eine Ausweisung von Entwicklungsbereiche für Wohnnutzung verzichtet. Es sind die vorhandenen Baulandreserven in der entsprechenden Widmungskategorie heranzuziehen.

STADTRATSBESCHLUSS vom 30.09.2019

In Abänderung des Antrages des Bauausschusses vom 03.09.2019 wird vom Stadtrat beschlossen, die Entscheidung zur Abklärung der beabsichtigten Bauvorhaben mit den Bauwerbern an den Bauausschuss zurückzustellen.

BESCHLUSS des Bauausschusses vom 04.02.2020:

Der Bauausschuss spricht sich mehrheitlich gegen eine Umwidmung des Grundstückes in Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau aus.

STADTRATSBESCHLUSS vom 09.03.2020

In Abänderung des Antrages des Bauausschusses vom 04.02.2020 wird vom Stadtrat beschlossen, sich grundsätzlich für eine Umwidmung des Grundstückes in Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau auszusprechen.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seinen Sitzungen vom 03.09.2019 und vom 04.02.2020 und über Antrag des Stadtrates vom 09.03.2020 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters fasst der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein den Grundsatzbeschluss, eine Teilfläche aus Grundstück 768/1 im Ausmaß von 2.386 m² von derzeit BAULAND Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40.2 TROG 2016 - Einschränkung auf Wohnungen gemäß § 40.6 TROG 2016, in Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gemäß § 52a TROG 2016 umzuwidmen.

Wortmeldungen von GR Alexander Gfäller-Einsank

GR Alexander Gfäller-Einsank findet es schade, da es sich um eines der letzten Mischgebiete handelt, die wir in Kufstein haben und auch das Gewerbe braucht Platz. Er hätte sich an dieser Stelle eher Gewerbe gewünscht, sieht aber ein, dass es dort relativ schwierig ist. Grundsätzlich ist er der Meinung, man sollte nicht nur wohnen können in Kufstein, sondern auch arbeiten.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 5) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Auf Anregung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom AdTLR ist die Rückwidmung von artfremden Widmungen im Bereich des Stadtberges beabsichtigt. So wurde von der Aufsichtsbehörde festgestellt, dass zwei Teilflächen mit je ca. 100 m², gewidmet als Sonderfläche Liftstation, abseits dieser Anlagen, im freien Landschaftsraum, zu liegen gekommen sind. Da Liftstationen dem Eisenbahnrecht unterliegen und somit keiner Widmung bedürfen, sollen die nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz festgelegten und falsch verorteten Sonderflächen aufgehoben und als Freiland ausgewiesen werden und stellt eine amtswegige Anpassung an das Tiroler Raumordnungsgesetz dar.

Wie bei den Liftstationen ist auch bei der Sonderfläche Gasthaus, Gasthof des Weinbergerhauses die Lage der Widmung nicht korrekt und kommt überlappend zu liegen. So soll nun auch im gleichen Zuge die Sonderfläche Gasthaus, Gasthof parzellenscharf am Grundstück 1055/3 festgelegt werden und die Sonderfläche außerhalb des Grundstückes des Weinbergerhauses rückgewidmet und als Freiland ausgewiesen werden und stellt eine amtswegige Anpassung an die digitale Katastermappe dar.

Im Zuge des elektronischen Flächenwidmungsplanes kann eine Weiterleitung an den Gemeinderat erst nach Vorliegen einer Stellungnahme durch die BH-Kufstein, Abteilung Umwelt (Naturschutzgebiet) erfolgen.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 03.09.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 25.05.2020 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101 den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-368/2019, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich von Teilflächen der Grundstücke 1050, 1053, 1055/1, 1055/2 und 1055/3, KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 28.05.2020 bis 26.06.2020 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 **1050 KG 83008 Kufstein** rund 100 m²

von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Liftstation in Freiland § 41

weilers Grundstück **1053 KG 83008 Kufstein** rund 45 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Freiland § 41

weilers Grundstück **1055/1 KG 83008 Kufstein** rund 446 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Freiland § 41

weilers Grundstück **1055/2 KG 83008 Kufstein** rund 100 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Liftstation in Freiland § 41

weilers Grundstück **1055/3 KG 83008 Kufstein** rund 568 m² von Freiland § 41 in Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof

Gleichzeitig wird gemäß 68 Abs. 3 lit. d 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)

Zu Punkt 6) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Mit 16.12.2019 wurde durch Mag. Franz Senn ein Antrag zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im nordöstlichen Bereich seiner Liegenschaft 360/1, GB 83008 Kufstein, zur Ausweisung zweier weiterer Bauplätze, neben dem bereits bestehenden gewidmeten und unbebauten Bauland, angesucht.

Mit Bescheid GZ: VIII-613/1/39-2019 vom 05.02.2020 wurde die beantragte Grundteilung 1 GZ: 15770/20 vom 29.01.2020 Vermessungsbüro Mayer bewilligt. Womit die beiden künftigen Bauplätze Gst 360/5 mit 675m² (beantragt als Gst 360/X) und Gst 360/6 mit 586m² (beantragt als Gst 360/Y) vorliegen. Für das bereits gewidmete Bauland Wohngebiet (ca. 770m²) wurde keine Teilung beantragt und bildet somit eine Teilfläche aus Gst 360/1.

Der betroffene Bereich wird im örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Kufstein als Entwicklungsbereich für eine überwiegende Wohnnutzung mit festgelegter Zeitzone 1, Zähler 3 und Dichtestufe 1 ausgewiesen. Der Planungsbereich verfügt somit bereits über die erforderlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit und kann zur Deckung des unmittelbaren Baulandbedarfes gewidmet bzw. herangezogen werden.

Um eine entsprechende zeitgerechte Nutzung des Baulandes sicherstellen und die Hortung von unbebautem Bauland vermeiden zu können, ist seitens des Antragstellers der Bedarf an einer widmungsgemäßen Verwendung nachzuweisen und die angestrebte Nutzung zu erklären (§ 5 ÖROK Verordnungstext).

In Erfahrung gebracht werden konnte, dass der Eigentümer zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum eines seiner Kinder die Widmung begehrt, eine entsprechende Erklärung bzw. Nachweis gemäß § 5 Verordnungstext zum örtlichen Raumordnungskonzept liegt dem gefertigten Amt nicht vor. Zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich vom künftigen Grundstück 360/5 (angesucht als Gst 360/X) ist somit vor Beschlussfassung im Gemeinderat eine entsprechende Erklärung mit Nachweis (§ 5 ÖROK sowie § 36 Abs. 2 lit. a TROG 2016) seitens des Antragstellers vorzulegen, weiters ist zu begründen warum bestehendes erschlossenes unbebautes Bauland Wohngebiet im unmittelbaren Bereich nicht herangezogen werden kann.

Im Zuge der aufsichtsbehördlichen Bewilligung ist der Bedarf wie folgt nachzuweisen:

Gemäß § 36 Abs. 2 lit. a TROG 2016 darf der Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes.

Im Wege eines Umlaufbeschlusses nach § 48 TGO wurde am 23.04.2020 durch den Ausschuss für Bauangelegenheiten, Stadtplanung und Stadtentwicklung einer **Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Gst. 360/1, GB 83008 Kufstein, Weissach, dahingehend zugestimmt, dass eine Umwidmung hinsichtlich der Teilfläche, welche als Gst. 360/X beantragt wurde, zugestimmt wird.**

Der STR hat sich in seiner Sitzung am 04.05.2020 mit der Angelegenheit befasst und einen gleichlautenden Beschluss gefasst, sodass nunmehr an den GR folgender Antrag gestellt wird:

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses im Umlaufwege gemäß § 48 TGO vom 23.04.2020 und über Antrag des Stadtrates vom 04.05.2020 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, idgF, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-

611/3a-361/2019, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich der Teilfläche aus Grundstück 360/1 (künftig 360/5), KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 28.05.2020 bis 26.06.2020 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 360/1 KG 83008 Kufstein rund 676 m² von Freiland § 41 in Wohngebiet § 38 (1) sowie rund 330 m² von Freiland § 41 in Geplante örtliche Straße § 53.1 weite Grundstücke 369/1 KG 83008 Kufstein rund 81 m² von Freiland § 41 in Geplante örtliche Straße § 53.1

Gleichzeitig wird gemäß 68 Abs. 3 lit. d 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)

Zu Punkt 7) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Die Eigentümer vom Gasthof Kienbergklamm beabsichtigen, im Westen ihrer Liegenschaft eine Teilfläche mit rund 648 m² zu verkaufen. Für das Grundstück konnte bereits ein Käufer gefunden werden, welcher die Errichtung eines Einfamilienhauses beabsichtigt.

An die Widmungsfläche grenzen in Norden Waldgrundstücke an, die im Eigentum der Stadtgemeinde Kufstein stehen (Gste. 209, EZ 24 und 1001/2, EZ 30) und felsdurchsetzte Hangflächen und Schutzwald darstellen. Die Gefahr herabfallender Steine kann zufolge des forstfachlichen Gutachtens der Bezirksforstinspektion Kufstein vom 22. Juni 2016 nicht ausgeschlossen werden. Zudem befindet sich die Widmungsfläche innerhalb des Gefährdungsbereiches der Bäume bzw. von Fällungen dieser Bäume (1,5-fache bis zweifache Baumlänge). Eine Umwidmung bzw. Bebauung der Widmungsfläche führt nach dem forstfachlichen Gutachten demnach zu einem gewissen Gefährdungsrisiko im Zusammenhang mit der

forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der städtischen Waldflächen. Die auf der Widmungsfläche erforderlichen Schutzvorkehrungen baulicher Art werden im Flächenwidmungsplan gemäß § 37 Abs. 3 festgelegt.

Für eine bessere Anbindung von Gst. 209 (Elfenhain) an die Kienbergstraße erklärte sich die Antragstellerin bereit, eine rund 10 m² große Teilfläche aus Gst 210/2, welche in der Natur teilweise bereits seit langem die Kienbergstraße darstellt, kosten- und lastenfrei an das Öffentliche Gut der Stadtgemeinde Kufstein abzutreten.

Vom Verkauf bzw. der Widmung sind die großen Platanen im Gastgarten Kienbergklamm nicht betroffen und bleiben erhalten.

Zur Verwertung der Liegenschaft und künftigen Nutzung für Wohnzwecke ist eine Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes erforderlich.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 04.02.2020 und über Antrag des Stadtrates vom 25.05.2020 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, idgF, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-375/2020, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich von Grundstück 210/2, KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 28.05.2020 bis 26.06.2020 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 **210/2 KG 83008 Kufstein** rund 648 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Wohngebiet § 38 (1) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 2, Festlegung Erläuterung: Die hangseitig (nordostseitig) gelegenen Mauerteile (Haupt- und Nebengebäude) und die Dächer sind in Massivbauweise zu errichten (Windwurf bei Sturmereignissen, Abgleiten von Holzblochen). 3 m über Geländekante keine Öffnungen.

sowie

rund 10 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Freiland § 41

sowie

rund 10 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Gasthaus, Gasthof in Geplante örtliche Straße § 53.1

Gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m. § 63 Abs. 4 TROG 2016 haben Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben.

Keine Wortmeldungen

Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)

Zu Punkt 8) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Mit Schreiben vom 24.07.2019 wurde von der Stadtwerke Kufstein GmbH für die Grundstücke 714/2, 717/10, 717/11 und 717/12, um Änderung des Flächenwidmungsplanes angesucht. Dabei soll die Flächenwidmung im Einfahrtsbereich des GSTs 714/2 und 717/10 von derzeit „Freiland“ in Bauland „Kerngebiet“ (als Schritt zu einer einheitlichen Flächenwidmung) geändert werden. Weiters weist GST 717/11 (Straße) im östlichen Bereich der Zufahrtsskurve (hin zum GST 1249/2) fälschlicherweise eine Doppelwidmung als „Freiland“ und „Kerngebiet“ auf, welche bereinigt und damit nur noch als „Freiland“ ausgewiesen wird. Entgegen dem Ansuchen wird empfohlen für GST 717/12 die Flächenwidmung im westlichen Bereich (zur Innpromenade) als „Sonderfläche Parkanlage“ zu erhalten und nicht in Bauland „Kerngebiet“ zu ändern.

Dazu ist dem Bauausschussprotokoll vom 03.09.2019 zu entnehmen:

„Das Ansuchen der Stadtwerke Kufstein GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den im örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Kufstein **§ 3 Sicherung von Freihalteflächen – Freiraumschutz** verwiesen:

(1) Mit der Ausweisung von Freihalteflächen und den entsprechenden Funktionszuweisungen sollen die in § 2 formulierten Ziele umgesetzt bzw. sichergestellt werden.

Entsprechend den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird zur Sicherung der hohen Qualität der Natur- und Kulturlandschaft unter Beibehaltung der seit 2000 geplanten Verbesserung der Durchgrünung im Bereich der Innpromenade fortgesetzt und die bereits vorliegende raumstrukturelle Gliederung durch das Stadtwerkegebäude beibehalten und von einer Änderung des Flächenwidmungsplanes Abstand genommen.

Im Bereich der Ekkehard Hofbauer-Straße wird eine Anpassung der Widmung an die tatsächliche Nutzung empfohlen und folgender Beschluss gefasst:“ ... (siehe Beschlussantrag)

Im Sinne der E-Mails von Hrn. BGM vom 24.04.2020 und 27.04.2020 ist eine rasche Entscheidung zu ermöglichen und sind sämtliche Punkte dem GR vorzulegen.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 03.09.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 25.05.2020 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-365/2019 vom 03.09.2019, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich von Teilflächen der Grundstücke 714/2, 717/10 und 717/11, KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 28.05.2020 bis 26.06.2020 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 **714/2 KG 83008 Kufstein** rund 158 m² von Freiland § 41

in Kerngebiet § 40 (3)

weilers Grundstück **717/10 KG 83008 Kufstein** rund 31 m² von Freiland § 41

in Kerngebiet § 40 (3)

weilers Grundstück **717/11 KG 83008 Kufstein** rund 177 m² von Kerngebiet § 40 (3)

in Freiland § 41

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d 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)