

KUNDMACHUNG

Gemäß § 63ff. TROG 2016 wird nachstehender, in der 7. GEMEINDERATSSITZUNG am 06.10.2021 gefasster Beschluss öffentlich kundgemacht:

2. Auflage und Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .976, .969/1, .977, .967, .972, .968, .1212, 909/43, 913/2 (TF), .1217, .1220, .1213, .1218, .1214, .1214, .1216, .1219, .1221, .971, 913/20, .974, 913/14(TF), 913/8, .975, .973, .965(TF), .1215, .1001, GB 83008 Kufstein, für die Abschnitte B1 + B2, Neue Heimat Tirol, Südtiroler Siedlung

Über Vorberatung des Bauausschusses in seinen Sitzungen vom 18.05.2021 und 21.09.2021 und über Antrag des Stadtrates vom 05.07.2021 und 04.10.2021 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 31.03.2021 die Auflage des von Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten **Entwurfs „BPLAN_2021_Süd tirolersiedlung_BA1_2“ vom 11.03.2021**, GZ.:VIII-611/3-353/2014, über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes, im Bereich der Grundstücke .976, .969/1, .977, .967, .972, .968, .1212, 909/43, .1217, .1220, .1213, .1218, .1214, .1216, .1219, .1221, .971, 913/20, .974, 913/8, .975, .973, .1215, .1001 und Teilflächen der Grundstücke .965, 913/2, 913/14, KG 83008 Kufstein, durch vier Wochen hindurch vom 01.04.2021 bis 30.04.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind **drei Stellungnahmen** mit folgendem Inhalt eingelangt:

- 1. Stellungnahme Sabrina und Richard Gruber, Sterzinger Straße 14 vertreten durch: RA Ellinger & Ellmerer, Georg-Pirmoser-Str. 15, 6330 Kufstein mit nachstehenden Punkten (Zusammenfassung der Stellungnahme):**
 - Planungen gehen zu Lasten des Mehrfamilienhauses Sterzinger Straße 14 – geplante Gebäude sind zu hoch und zu nahe; „Riegelbebauung“ entlang der gemeinsamen Grundgrenze
 - es entsteht „schäbige Hinterhofsituation“, bedingt markante Entwertung der Eigentumswohnungen im Gebäude
 - kein angemessener Lichteinfall möglich, geringe Aussicht, unwürdige Mindestabstände
 - Brandschutzgefährdung, Sicherheitsbedenken
 - keine Berücksichtigung der Nutzung und Funktionalität der bestehenden Gebäude
 - Sterzinger Straße durch Situierung Tiefgarageneinfahrt und Erschließungsplanung neu nicht mehr durchgängig befahrbar und daher erhöhte Belastung für Anwohner – keine Planunterlagen, die künftige Absicht und Widmung ergeben; Annahme, dass Grundabtretungen durchgängig befahrbare Sterzinger Straße unterbinden – keine Überlegungen zu den Auswirkungen auf den Ziel- und Quellverkehr und Auswirkungen durch Tiefgarage

- **Antrag** auf Zurverfügungstellung der Projekt- und Planungsunterlagen, auf die sich der Bebauungsplan stützt und Antrag auf Zugänglichmachung von Planunterlagen, mit Abstand- und Höhenangaben, um Berechnungen nachvollziehbar zu machen und auf Richtigkeit überprüfen zu können – und **Antrag**: den Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan zu versagen.
- 2. Stellungnahme Mag. jur Anton und Gabriele Frisch, Sterzinger Straße 14, TOP 4, 6330 Kufstein mit nachstehenden Themen (Zusammenfassung der Stellungnahme):**
- keine Befragung und Berücksichtigung der angrenzenden Betroffenen und Eigentümer
 - Einschränkungen durch neue Gebäude mit Gesamtgeschoßhöhe von 12 m (E+3) entlang der Stuttgarter Straße anstelle der bestehenden Gebäude mit E+1 - > Antrag auf Verminderung der Geschoßfläche und Verlangen nach Korrektur des Bebauungsplanes
 - Vergrößerung der Gebäude gegenüber dem Bestand und daher Kubaturerhöhung statt „Kubaturersatz“; E+2 zuzüglich Tiefgarage statt bisher E+1
 - Abdrehen und Erhöhen der Gebäude sowie parallele Lage an der gemeinsamen Grundgrenze zum Objekt auf Sterzinger Straße 14 werden abgelehnt; damit verbunden keine freie Sicht mehr nach Süden und Beeinträchtigung der Besonnung
 - Vorschläge für eine Abänderung des Entwurfes zur Situierung der neuen Baukörper – z.B. Verlagerung von Kubatur in den Bereich der bestehenden Garagen auf Gst. 913/8, sowie Beibehaltung der Lagerichtung der bestehenden Gebäude für die neuen Gebäude bzw. Verlagerung von Kubatur zu den östlich gelegenen Baukörpern entlang der Sterzinger Straße
 - Kritik an der geplanten Situierung der Tiefgaragenabfahrt und Neuordnung der Erschließung; daher wird der **Antrag** gestellt, dass der Bauwerber ein schlüssiges Verkehrs- und Parkkonzept vorlegt, das sowohl den gesamten Bereich Terlaner Straße und die genaue Einmündung in die Stuttgarter Straße darlegt.
- 3. Bernhardt Sylvia und Georg, Sterzinger Straße 14, 6330 Kufstein mit nachstehenden Themen (Zusammenfassung der Stellungnahme)**
- Bestandsgebäude Sterzinger Straße 14 wird in der Planung als Bürogebäude behandelt, dies widerspricht jedoch der Nutzung auch als Wohngebäude.
 - Ablehnung von Bauteil BT2A in Verbindung mit Tiefgaragenabfahrt, da Schlafräume im Haus Sterzinger Straße 14 dadurch beeinträchtigt sind
 - Ersuchen, dass neue Gebäude der Lage der bestehenden Gebäude südlich des Objektes Sterzinger Straße 14 entsprechen
 - Ersuchen nach neuem Verkehrskonzept mit gesonderten Tiefgaragenzufahrten für die einzelnen Baustufen, um Verkehrsfluss gleichmäßig und gerecht aufzuteilen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Empfehlung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 12.05.2021 zur Behandlung der Einwendungen/Stellungnahmen mit nachfolgender Begründung der **Stellungnahmen keine Folge zu geben:**

Zur Kritik bzw. den Einwänden und Bedenken zur Situierung der neuen Gebäude inkl. Lage und Höhe in Bezug auf die bestehende Bebauung Sterzinger Straße 14 auf Gst. 913/18 und 913/19:

Die Bestimmung des Bebauungsplanes sehen grundsätzlich eine Bebauung vor, die gegenüber den Bestandsbauten deutlich richtig Süden abrückt. Die Ausbildung eines Ost-Westverlaufenden Bauteiles anstelle der beiden Nord-Süd ausgerichteten Bestandsbauten ist daher begründbar und im Zusammenhang mit den weiterhin bestehenden bleibenden Bauten auf Gst. .1212, .1213 und .1214 zielführend.

Die derzeit bestehenden Abstände der Bestandsbauten mit E +1 sowie Satteldach zur gemeinsamen Grundgrenze des Gst. 913/20 zu den Gst. 913/18 und 913/19 werden von ca. zwei Meter (Gebäudekante ohne Berücksichtigung des Vordaches) auf ca. sieben bis zehn Meter vergrößert. Dies bedingt eine deutlich vom Bestand abgesetzte Bebauung – sowohl was die gewünschte Beibehaltung der Lage der Bestandsbauten für die Neubauten als auch die bestehenden Bebauung Sterzinger Straße 14 betrifft.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte neue Bebauung trägt dem Bestand Sterzinger Straße 14 Rechnung und weist ausgehend von der Stuttgarter Straße Richtung Osten abgestufte Bauhöhen auf. Die Bauteile unmittelbar vor den Wohnnutzungen in der Sterzinger Straße 14 weisen gesamt 3 Geschoße statt vorher zwei Geschoße mit Satteldach auf und überragen den Bestandsbau um maximal ein Geschoß.

Gemäß Tiroler Bauordnung sind zu den Grundstücken im Anschluss an die Gebiete mit besonderer Bauweise die Mindestabstände gemäß TBO einzuhalten, dies ist durch entsprechende Planungen im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen und sicherzustellen.

Durch die Festlegung des Höchstausmaßes der Hauptgebäude werden entlang des östlichen Bereiches des Gst. 913/19 zudem Abstände bestimmt, die im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe sogar größere Abstände (bis zu 10 m) als die erforderlichen Mindestabstände sichergestellt – z.B. dies wären bei einer möglichen Gebäudehöhe von 10m z.B. 6 m Abstand statt 10 m Abstand wie er im östlichen Bereich angrenzend an Gst. 913/19 gegeben ist. Im Zuge der Erhebung der umgebenden Strukturen wurde hingegen festgestellt, dass das Gebäude Sterzinger Straße 14 bis auf die Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken heranreicht.

Die Mindestabstände nach TBO gewährleisten zudem eine entsprechende Besonnung. Vorgaben zum Brandschutz sind im Detail im Bauverfahren nachzuweisen. Durch die derzeit vorgesehenen Abstände zu den Bestandsbauten ist davon auszugehen, dass dies entsprechend möglich ist.

Empfehlung: Es wird aus fachlicher Sicht empfohlen, keine Änderung der Vorgaben des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes in Bezug auf das Gebäudeausmaß, die Situierung und Lage sowie Höhe der Gebäude vorzunehmen. Die in den Stellungnahmen angesprochenen und befürchteten Auswirkungen auf die Besonnung sowie den Brandschutz für das Gebäude Sterzinger Straße 14 übersteigen nicht das Maß des Zulässigen bzw. gemäß Tiroler Bauordnung Vorgesehenen.

Zur Kritik bzw. den Einwänden und Bedenken zur Situierung der Tiefgarageneinfahrt und der Neuordnung der Erschließung im Bereich Sterzinger Straße und Terlaner Straße

Die Sterzinger Straße ist Teil des Gst. 913/2 und nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Kufstein. Sie dient ausschließlich der inneren Erschließung der bestehenden Südtiroler Siedlung. Eine Abtretung von Grundflächen im Bereich der Sterzinger Straße an die Stadt Kufstein ist nicht vorgesehen. Aussagen zur Abtretung von Grundflächen ins öffentliche Gut im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan betreffen ausschließlich Flächen entlang der Stuttgarter Straße.

Die Festlegung der Tiefgarageneinfahrt/Tiefgaragenausfahrt beruht auf einem Gesamterschließungskonzept, das auch die weiteren Bauetappen berücksichtigt. Entgegen der Befürchtungen in den Stellungnahmen, wird es für die weiteren, nördlich anschließenden Bauphasen eine weitere Tiefgarageneinfahrt/Tiefgaragenausfahrt geben, verbunden mit einer Ost-West Verbindung für den KFZ Verkehr (Wohnstraße), die auch eine Anbindung an den bestehenden Weg „Am Rain“ vorsieht. Diese Erschließungsplanungen liegen einer gesamthaften Planung durch ein befugtes Verkehrsplanungsbüro zugrunde und sind in einer Abbildung im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Bis zur Errichtung der weiteren Bauetappen ist die Erschließung aller bestehenden und geplanten Gebäude entsprechend sicherzustellen bzw. ist dies durch entsprechende

„Zwischenlösungen“ für die aktuelle Bauetappe gewährleistet und muss ebenso im Bauverfahren im Detail dargelegt werden.

Grundsätzlich kann durch die neue Funktion der Sterzinger Straße ausschließlich für die Zu- und Abfahrt von der Tiefgarage und Ausprägung als Sackgasse von einer Minderung der Belastungen gegenüber der IST-Situation gerechnet werden, da das Verkehrsaufkommen derzeit durch die zur Gänze oberirdisch gelegenen Stellplätze auf das gesamte Gebiet verteilt wird und somit die Sterzinger Straße derzeit auch durch die Zu- und Abfahrt zu den weiter nördlich gelegenen Bauten belastet ist.

Empfehlung: Es wird aus fachlicher Sicht empfohlen, keine Änderung der Vorgaben des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes in Bezug auf die Situierung der Tiefgarageneinfahrt/Tiefgaragenausfahrt vorzunehmen und die Verkehrserschließung inkl. Führung von Geh- und Radwegen gemäß vorliegendem Konzept entsprechend der Erfordernisse in den einzelnen Bauetappen abzusichern.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass aus raumordnungsfachlicher Sicht im Zusammenhang mit den in den Stellungnahmen zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan angeführten **Bedenken, Kritiken und Anträgen keine Änderungen erforderlich sind bzw. empfohlen werden können.**

Gemäß ergänzter Stellungnahmebehandlung vom 02.09.2021 (zur Stellungnahmebehandlung vom 12.05.2021) und als Ergebnis der Beratungen des Bauträgers und der Stadt Kufstein mit den angrenzenden Nachbarn im Bereich Gst. 913/19 am 10.06.2021 wird aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen, die Änderungen im Gebäudeausmaß sowie Abfolge der Höhenfenster und Reduktion des Nebengebäudes inkl. Adaptierung des Teilungsvorschlages zu ermöglichen und daher den Bebauungsplan entsprechend abzuändern. Auch, wenn gemäß Behandlung der Stellungnahmen eine Änderung des Bebauungsplans entsprechend der Vorschläge in den Stellungnahmen raumordnungsfachlich nicht zwingend erforderlich wäre.

Mit der Änderung wird den Vorschlägen zur Veränderung der Gebäudesituierung nicht zur Gänze gefolgt, aber eine gewisse Verbesserung erzielt. Weiters bestehen gegen die Änderung der Situierung der Tiefgaragenabfahrt für die Baustufe 1 keine Bedenken.

Weiters soll der Ziffernsturz zu dem im Plan BPLAN_2021_Südtioler Siedlung_BA1_2 vom 11.03.2021 der Terra Cognita richtig ausgewiesenen Grundstücke .968 am Plankopf bei der Aufzählung der betroffenen Grundstücke im Planungsbereich Südtioler Siedlung von .986 in .968 im Planstand V1_BPLAN_2021_Südtioler Siedlung BA1_2 vom 02.09.2021 korrigiert werden.

Umfang der Änderungen des Bebauungsplanes für die 2. Auflage:

Die konkreten Änderungen zum Planentwurf vom 11.03.2021 BPLAN_2021_Südtioler Siedlung BA1_2 finden sich im Plan V1_BPLAN_2021_Südtioler Siedlung BA1_2 vom 02.09.2021 und sind im Erläuterungsbericht vom 02.09.2021 zu diesem Planstand dargelegt und umfassen nachstehende Punkte:

Teilbereich 1 / Baufelder 1B und 1C westlich der Stuttgarter Straße im Bereich der Gst. 909/43, 913/14, .1001, .965

- *Verschiebung der Gebäudesituierung Nebengebäude „TgA- Tiefgaragenabfahrt“ von Westen (Zufahrt Stuttgarter Straße, nördlich Bauteil 1B) in den Osten (Zufahrt Brunecker Straße nördlich anschließend an den Bauteil 1C) inkl. Anpassung des Höchstausmaßes sowie Anpassung der höchstzulässigen Bauhöhe, oberster*

Gebäudepunkt (HG H) mit +489,50 Meter über Adria statt bisher +487,90 Meter über Adria für den Bereich der Tiefgaragenabfahrt

Teilbereich 3 / Baufeld 2A östlich der Stuttgarter Straße im Bereich der Gst. .967, 913/2, .971, 913/20, .969/1)

- *Adaptierung des Bauhöhenfensters im Bereich des nördlichen Gebäudeteiles und Reduktion der höchstzulässigen Bauhöhe, oberster Gebäudepunkte (HG H) von +497,30 Meter über Adria auf +489,60 Meter über Adria sowie Reduktion der höchstzulässigen Anzahl oberirdischer Geschoße von OG H 3 auf OG H 1*
- *Erweiterung des nördlichen Gebäudeteils Richtung Osten um 8,30 bis 9,0 m*
- *Verlegung der Grenzlinie unterschiedlicher Planungsfestlegungen sowie Parzellierungsvorschlag um 2 m nach Osten*
- *Reduktion Höchstausmaß der Gebäudesituierung Nebengebäude Verwendungszweck Rad auf den bestehenden Trafo, Änderung Verwendungszweck von Rad in Trafo*

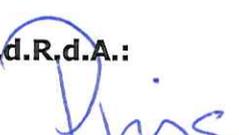
Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein die **Korrektur des Ziffernsturzes** zu dem im Plan BPLAN_2021_Südtioler Siedlung_BA1_2 vom 11.03.2021 der Terra Cognita richtig ausgewiesenen Grundstücke .968 **am Plankopf** bei der Aufzählung der betroffenen Grundstücke im Planungsbereich Südtiroler Siedlung **von .986 in .968 und ist diese Korrektur im Erlassungsbeschluss entsprechend zu berücksichtigen.**

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein basierend auf den Ergebnissen zu den geführten Gesprächen mit den Anrainern sowie der geänderten Situierung der Tiefgaragenabfahrt durch den Grundstückseigentümer gemäß § 64 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den von Terra Cognita Claudia Schönegger KG **ausgearbeiteten und geänderten Entwurf** über die Erlassung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes **V1_BPLAN_2021_Südtirolersiedlung_BA1_2** vom **02.09.2021**, GZ.: VIII-611/3-353/2014, durch zwei Wochen hindurch vom 07.10.2021 und bis zum 22.10.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes und des ergänzenden Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

F.d.R.d.A.:


Mag. Fiona Primus
Stadtamtsdirektorin



Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel e.h.

Angeschlagen am: 07.10.2021
Abzunehmen am: 05.11.2021
Abgenommen am: