

Kufstein, 07.10.2021

KUNDMACHUNG

Gemäß § 60 TGO 2001 wird nachstehender, in der 7. GEMEINDERATSSITZUNG am 06.10.2021 gefasster Beschluss öffentlich kundgemacht:

**Behandlung der eingelangten Stellungnahme zur Erlassung eines
Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der
Grundstücke 17/3, 17/18, 17/19, .3/1, .3/2, .4/1 und .4/2 GB 83008
Kufstein, Hofgasse**

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 21.09.2021 und über Antrag des Stadtrates vom 04.10.2021 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 02.06.2021 die Auflage den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-468/2020 vom 18.05.2021, über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes, im Bereich der Grundstücke 17/3, 17/18, 17/19, .3/1, .3/2, .4/1 und .4/2, KG 83008 Kufstein, durch vier Wochen hindurch vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist am 17.06.2021 **eine Stellungnahme**, der grundbücherlichen Eigentümerin Walter Kneissl GmbH der vom Bebauungsplan umfassten Liegenschaft Grundstück .3/1, mit folgendem Inhalt eingelangt:

1. Bestehender Liftschacht liegt auf einer Oberkante von ca. 506 müA. Dieser Liftschacht ist für spätere Aufstockung geplant, genehmigt und errichtet; Absenkung der Bauhöhenentwicklung in diesem Bereich im Bebauungsplan auf 502,20 müA und damit 3,80 m unter dem Liftschacht.
2. Entlang der Hofstallgasse wurde die Straßenfluchtlinie im EG und OG 1 um zwei Meter eingerückt und die Baufluchtlinie entlang der Kaiserbergstraße nachteilig für den Eigentümer verändert. Damit werden die gewerblich nutzbaren Flächen im EG und OG reduziert, aber nicht durch geeignete raumordnungstechnische Maßnahmen kompensiert. Die Festlegung zur BMD höchst mit 13,0 stellt einen weiteren limitierenden Faktor dar, der wahrscheinlich unterhalb der bereits vorhandenen Baumassendichte liegt.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein, entsprechend der Empfehlung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 21.09.2021, mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme **keine Folge zu geben**:

Zu Punkt 1: Liftüberfahren gelten als untergeordnete Bauteile und dürfen damit den festgelegten höchsten Gebäudepunkt überragen. Die im Bebauungsplan getroffene Festlegung des HG-H bei 502,20 müA entspricht dem Bestand des Hauptgebäudes im westlichen Bereich des Gst. .3/1.

Zu Punkt 2: Mit der Festlegung der gestaffelten Baufluchtlinie sowie Straßenfluchtlinie entlang der Hofgasse wird die städtebaulich angestrebte Aufweitung der Hofgasse, wie sie für Gst. 17/3 gemäß Bebauungsplan realisiert werden muss, für den gesamten Bereich bis zum Kreuzungsbereich mit der Kaiserbergstraße sichergestellt.

Eine Änderung des Verlaufs der Straßenfluchtlinie sowie gestaffelten Baufluchtlinie im Bereich des Gst. .3/1 würde zu einer Beeinträchtigung der im Rahmen der Umsetzung der Vorgaben für Gst. 17/3 (BHG) erzielten Verbesserung kommen.

Mit der Festlegung auch für Gst. .3/1 und der damit verbundenen künftigen Fortsetzung der städtebaulichen Kante entlang der Hofgasse sind deutliche Aufwertungen bzw. Verbesserungen auch für den Kreuzungsbereich mit der Kaiserbergstraße gegeben. Eine Änderung der Festlegungen ist daher aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zielführend und würde der für den Bereich entlang Gst. 17/3 erzielten Verbesserung entgegenstehen.

Resümee: Die getroffenen Festlegungen zur Bauhöhe und Baumasse auf Gst. .3/1 entsprechen dem Bestand. Das Gst. .3/1 wurden im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines Projektes auf Gst. 17/3 und der dort getroffenen Festlegung zur besonderen Bauweise mit in das Planungsgebiet des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da für diesen Bereich (Gst. .3/1) noch keine konkreten Planungen vorliegen, aber die Ausarbeitung von städtebaulichen Rahmenvorgaben bereits beauftragt wurde, ist von einer Änderung dieser Bestandsvorgaben im Bebauungsplan auszugehen – zumal für diesen Bereich auch noch ein ergänzender Bebauungsplan zu erstellen ist. Auf diesen Umstand wurde bereits im Bericht zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die Festlegung der Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie im Bereich der Hofgasse sowie Kaiserbergstraße für das Gst. .3/1 wie im Bebauungsplan erfolgt, ist zielführend und nachvollziehbar, da die angestrebte Verbesserung und Aufweitung des Straßenraumes, wie sie auch für Gst. 17/3 vorgegeben wurde, nur dann erreicht werden kann, wenn sie über den gesamten Straßenverlauf bis hin zum Kreuzungsbereich mit der Kaiserbergstraße fortgeführt wird.

Seitens der Terra Cognita Claudia Schönegger KG wird daher empfohlen, keine Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auflage aufgrund der vorliegenden Stellungnahme der Walter Kneissl GmbH vorzunehmen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 64 Abs. 3 und Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes GZ.: VIII-611/3-468/2020 vom 18.05.2021.

F.d.R.d.A.:


Mag. Fiona Primus
Stadtdirektorin



Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel e.h.

Angeschlagen am: 07.10.2021

Abzunehmen am: 22.10.2021

Abgenommen am: