

KUNDMACHUNG

Gemäß § 60 TGO 2001 wird nachstehender, in der 04. GEMEINDERATSSITZUNG am 29.05.2024 gefasster Beschluss öffentlich kundgemacht:

Behandlung der eingelangten Stellungnahme zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich von Grundstück 171/2, KG 83008 Kufstein, Krankenhausgasse

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 14.05.2024 und über den Antrag des Stadtrates vom 27.05.2024 wird vom Gemeinderat wie folgt beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 07.02.2024 die Auflage den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-450/2021 vom 22.01.2024, über die Erlassung eines Bebauungsplanes, im Bereich von Grundstück 171/2, KG 83008 Kufstein, durch vier Wochen hindurch vom 08.02.2024 bis 23.02.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist am 19.02.2024 **eine Stellungnahme**, zum Bebauungsplan mit folgendem Inhalt eingelangt:

1. Wertminderung der Eigentumswohnung

Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock südwestlich am Eck des Gebäudes Krankenhausgasse 13 angrenzend zum Baugrundstück mit kleiner Terrasse, mit herrlichem Blick zum Wahrzeichen von Kufstein zur Festung und dem Pendling. Bei Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses wie geplant, werden die Bewohner des Bestandshauses zukünftig durch Einblicke der Nachbarn von oben auf die Terrasse und in die privaten Räume der Wohnung ausgesetzt, weil diese mit großen Glasfronten südwestlich ausgerichtet sind. Der freie Blick auf die Festung und zum Pendling wird verbaut, die Abendsonne wird genommen. Es entsteht ein emotionaler Schaden und eine Wertminderung der Eigentumswohnung. Die Wohnung wurde mit einem unverbaubaren Blick zur Festung verkauft.

2. Bauhöhe und Position der Baukörper

Die Höhe des Bauobjektes ist aus Sicht des Verfassers der Stellungnahme nicht verhältnismäßig zur Lage und der umliegenden Bebauung in direkter Nachbarschaft, es ist ein Stockwerk zu hoch. Die Objekte befinden sich in einem beruhigten Wohnbereich, außerhalb des geschäftigen Stadtkerns. Alle direkt angrenzenden und umliegenden Gebäude haben 3 Stockwerke, so sollte das neue Gebäude auch 3 Stockwerke hoch sein. Es verwundert, dass Dachgärten nordseitig im Schatten geplant wurden. Würden die Gärten südseitig positioniert werden und das E+4plus (Dachterrassen, Pergola, Pavillon) Stockwerk weiter nach hinten Richtung Norden positioniert werden, sodass für den Nachbarn keine Schädigung erfolgt, wäre dies eine akzeptable Lösung.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein, entsprechend der Empfehlung des Bauausschusses vom 14.05.2024, mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme **keine Folge zu geben:**

Zu Punkt 1:

Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass das Baugrundstück seit jeher als Wohngebiet gewidmet und dementsprechend auch mit einer Bebauung zu rechnen war. Weshalb hier ein unverbaubarer Festungsblick verkauft wurde, ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Ein Recht auf einen unverbaubaren Ausblick ist im Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht nicht vorgesehen. Für das geplante Gebäude sind die Abstände für die offene Bauweise gemäß § 6 Tiroler Bauordnung einzuhalten, sodass sich hier ein Abstand von ca. 16 m zwischen den Gebäuden ergibt, was für eine Stadt wie Kufstein in Bezug auf Ein- und Ausblicke als großzügig bezeichnet werden kann. Es ist verständlich, dass Einschränkungen von Gewohnheiten, die jahrelang Bestand hatten, von Nachbarn nicht gerne gesehen werden. An gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an die Belichtung bzw. an die Sichtverbindung nach außen gemäß OIB-Richtlinie 3 ändert sich durch die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses bei der Wohnung des Verfassers der Stellungnahme nichts.

Zu Punkt 2:

Die raumordnungsfachliche Prüfung hat ergeben, dass das Gebäude des Verfassers der Stellungnahme aus 4 oberirdischen Geschoßen (E+3) besteht. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus besteht im südlichen Bereich aus 5 oberirdischen Geschoßen (E+4) und im nördlichen Bereich aus 3 oberirdischen Geschoßen (E+2). Die geplanten Wind- und Sonnenschutzelemente auf dem Dach sind von der Gebäudefront deutlich nach hinten versetzt und kein oberirdisches Geschoß gemäß § 62 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus befindet sich ca. 4 Gehminuten vom Oberen Stadtplatz und somit vom Kufsteiner Zentrum entfernt, sodass hier jedenfalls eine entsprechende Nachverdichtung gerechtfertigt ist. Die Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf den Denkmalbestand (Evangelische Kirche) nördlich des Bauplatzes.

Seitens des Bauausschusses wird daher empfohlen, keine Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auflage aufgrund der vorliegenden Stellungnahme vorzunehmen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 64 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, die Erlassung des vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Bebauungsplanes GZ.: VIII-611/3-450/2021 vom 22.01.2024.

F.d.R.d.A.:

Mag. Fiona Primus
Stadtamtsdirektorin

Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel e.h.

Angeschlagen am: 31.05.2024

Abzunehmen am: 17.06.2024

Abgenommen am:



Elektronisch gefertigt und amtssigniert von Mag. Fiona Primus

Informationen unter www.kufstein.gv.at/amtssignatur

Signatur aufgebracht am 31.05.2024