

NIEDERSCHRIFT der
öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
vom 02.09.2026, 09:02 Uhr,
unter dem Vorsitz von Michael Riedhart,
Ort: VZ Komma, großer Saal
29gr020926

Anwesend sind:

Stimmberechtigte Personen

Bürgermeister Michael Riedhart	ÖVP	
1. Bürgermeister-Stellv. Kayahan Kaya, MSc	ÖVP	
2. Bürgermeister-Stellv. Hubert Aufschnaiter	ÖVP	
GR-Ersatzmitglied Renato Janjic	ÖVP	in Vertretung von StR Embacher
Gemeinderätin Elisabeth Werlberger	ÖVP	
Gemeinderat Walter Altmann	ÖVP	
Gemeinderat Andreas Deutsch	ÖVP	
Gemeinderat Sebastian Feiersinger, MA	ÖVP	
Gemeinderat Hubert Werlberger	ÖVP	
GR-Ersatzmitglied Andreas Schmidt	LHW	in Vertretung von StR Kovacevic
Gemeinderätin Mag. Gabriele Madersbacher	LHW	anwesend bis einschließlich TOP 6.) - 10.55 Uhr
Gemeinderat Ing. Emil Dander	LHW	
Gemeinderat Dr. Herbert Pertl	LHW	
GR-Ersatzmitglied Thomas Reinsberger	WFW	in Vertretung von StR Rieser
Gemeinderat Dr. Andreas Widschwentner	WFW	
GR-Ersatzmitglied Horst Moser	WFW	in Vertretung von GR Schneider bis 10.10 Uhr
Gemeinderat Gottfried Schneider, BEd	WFW	ab 10.10 Uhr
Gemeinderätin Patricia Kofler	WFW	
Gemeinderätin Dipl.- Hdl. Iris Kahn	GRÜNE	
Gemeinderätin Mag. Özlem Harmanaci	GRÜNE	
Gemeinderätin Novela Steinlechner	MFG	
GR-Ersatzmitglied Michael Mittner	FWL	in Vertretung von GR Lentsch

Stadtamt

MMag. Christina Geisler	Stadtamtsdirektorin
Mag. Walter Hohenauer	Leiter Finanzabteilung
Mag. Dietmar Gluderer	Leiter-Stellv. Bauamt

Schriftführerin

Anita Schipflinger

Abwesend sind:

Stadtrat Thomas Embacher	ÖVP	entschuldigt
Stadtrat Christian Kovacevic	LHW	entschuldigt
Stadträtin Astrid Rieser	WFW	entschuldigt
Gemeinderat Christopher Lentsch	FWL	entschuldigt

TAGESORDNUNG:

- . Sitzungsverlauf
- 1. Bericht des Bürgermeisters
- 2. Antrag Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Gst. 267/1, TF Gst. 1068 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Johann Federer-Straße
- 3. Antrag Änderung Flächenwidmungsplan im Bereich Gst. 267/1 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Johann Federer-Straße
- 4. Antrag Änderung Flächenwidmungsplan im Bereich Gste. 174/5, TF 174/4, 169/25 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Peter Anich-Straße/Giselastraße
- 5. Antrag Erlassung Bebauungsplan im Bereich Gste. 174/4, 174/5 (KG Wörgl-Kufstein) Peter Anich-Straße
- 6. Antrag Änderung Flächenwidmungsplan im Bereich TF Gste. 73/4, 1195 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Wörgl Mitte/Wohn- und Geschäftshaus
- 7. Antrag Aufnahme Darlehen aus Gemeindeinvestitionsfonds für Europamittelschule
- 8. Anträge, Anfragen und Allfälliges
- 8.1. Bericht Bürgermeister, Berechnung ImmoEst Verkauf Fritz Atzl-Straße 9
- 8.2. Anfrage GR H. Werlberger, künftiger Sitzungsbeginn
- 8.3. Allfälliges GR Steinlechner, Ladestraße / Peter Anich-Straße
- 8.4. Allfälliges GR Kahn, Einladung zum Klimaspaziertag und Veranstaltungen im Rahmen der Mobilitätswoche
- 8.5. Anfrage GR Kofler, Aufsichtsratsvergütung
- 8.6. Antrag WFW betreffend die technische Kontrolle von E-Scootern durch die Stadtpolizei
- 8.7. Allfälliges GR Feiersinger Einladung Guggi-Kultursommer und Ausstellungseröffnung
- 8.8. Allfälliges VzbGm Kaya, Info zu E-Scootern, Öffnungszeiten KiGa Mitterhoferweg und Einladung zum Allerweltsfest

Der Vorsitzende eröffnet um **09:02** Uhr die Sitzung.

. Sitzungsverlauf

Bürgermeister Michael Riedhart eröffnet die 29. Gemeinderatssitzung und begrüßt alle Gemeinderatsmitglieder, die Zuhörer, die Vertreter der Presse und die Bediensteten.

TRAUERMINUTE für Ehrenzeichenträgerin Theresia Hundsbichler und Ehrenzeichenträger Prof. Friedrich Madersbacher.

Er stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Entschuldigt sind:

StR Thomas Embacher, er wird von GR-Ersatzmitglied Renato Janijc vertreten,
 StR Christian Kovacevic, wird von GR-Ersatzmitglied Andreas Schmidt vertreten,
 GR Christopher Lentsch, wird von GR-Ersatzmitglied Michael Mittner vertreten,
 StRⁱⁿ Astrid Rieser, wird von GR-Ersatzmitglied Thomas Reinsberger vertreten und
 GR Gottfried Schneider, wird von GR-Ersatzmitglied Horst Moser vertreten.

Da die Herren Mittner, Reinsberger und Moser noch nicht angelobt sind, verliest der Bürgermeister die Gelöbnisformel und nimmt einzeln die Angelobung der Herren vor.

Die Tagesordnung ist rechtzeitig an die Mitglieder und Ersatzmitglieder des Gemeinderates ergangen.

1. Bericht des Bürgermeisters

Zu nachstehenden Themen berichtet der Bürgermeister:

Abriss Wave

Der Abriss des Gebäudes ist beinahe abgeschlossen. Es wird damit gerechnet, dass das Areal bis Ende September bzw. Mitte Oktober vollständig geräumt und planiert sein wird. Die bestehenden Asphaltflächen bleiben erhalten, da derzeit Gespräche über eine mögliche Nutzung der Flächen durch die Fahrschule geführt werden.

Planung Regionalbad

Es wird auf die laufend stattfindenden Bäderbeiratssitzungen verwiesen. Die noch ausstehende Förderzusage des Landes wird als wesentlich erachtet. Nach Vorliegen der Förderzusage könne der Gemeinderat mit den weiteren Themen befasst und die notwendigen Ausschreibungen vorgenommen werden.

Verkehrsberuhigte Zone – J. Steinbacher-Straße

Die baulichen Maßnahmen zur Errichtung der verkehrsberuhigten Zone in der J.-Steinbacher-Straße sind abgeschlossen. Lediglich die entsprechende Begrünung bzw. Bepflanzung steht noch aus.

Baumaßnahmen Europa Mittelschule

Die Sanierungsmaßnahmen in der Europa Mittelschule sind im Zeitplan.

2. Antrag Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Gst. 267/1, TF Gst. 1068 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Johann Federer-Straße

Sachverhalt:

Im Bereich der Gp 267/1, KG Wörgl-Kufstein, ist die Errichtung eines Regionalbades mit Sauna und Parkhaus vorgesehen. Auf der nordwestlich anschließenden Gp 1068 verläuft ein Geh- und Radweg. Im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl ist der überwiegende Bereich der Gp 267/1 sowie der nordwestlich anschließenden Gp 1068 als landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL) festgelegt. Der nördlich, westlich und südlich anschließende Bereich ist Bestandteil des baulichen Entwicklungsbereiches der Stadtgemeinde. Um die geplante Errichtung eines Regionalbades mit Sauna und Parkhaus auf Gp 267/1 zu ermöglichen, ist eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl erforderlich.

Sachverhalt NEU (29gr020926):

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2026 wurde die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Gst. 267/1, TF Gst. 1068 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) beschlossen und kundgemacht.

Hierzu wurden nun fristgerecht Stellungnahmen von berechtigten Personen eingebracht.

Idente Stellungnahmen Maria Binder, Ralph Katzenschlager, Ilse Gstattner eingelangt am 20.07.2026:

Gegen am 7.7.2026 Bebauungsplan Gp267/1, Teilfläche Gp1068 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- 1) *Bis jetzt Wohngebiet mit einem derzeit in der Johann Federer Strasse sehr hohem Verkehrsaufkommen und bereits jetzt zu hoher Emmissionswerten.*
- 2) *Kein Parkhaus wegen der Nähe zu den Wohnungen sowie große Wertminderung der Eigentumswohnungen durch dieses. Eine Tiefgarage wäre sicher besser.*
- 3) *Ein anderer Standort für das Wörgler Bad wäre sicher besser als in unmittelbarer Nähe der kleinen Wohnungen mit Garten.*

Stellungnahme Alfred Ager eingelangt am 21.07.2026:

Gegen den o. a. Bebauungsplan bzw. dem Bauvorhaben möchte ich unter Angabe von folgenden Gründen Einspruch erheben.

1. *Da hier ein Wohngebiet und eine landwirtschaftliche Freifläche in ein Mischgebiet umgewidmet wird ist es für uns natürlich interessant zu wissen welche Maßnahmen hier seitens der Stadtgemeinde Wörgl gesetzt werden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit verbundene erhöhte Emissionsbelastung zu kompensieren.*
2. *Grundsätzlich sind wir gegen eine Parkgaragenlösung noch dazu in so einer geplanten Größenordnung direkt vor unseren Gärten und Terrassen. Eine Tiefgaragenlösung würde aus meiner Sicht zumindest die Emissionswerte erheblich besser darstellen als eine offene Garagenlösung, da die Autos zumindest möglichst rasch im Untergrund verschwinden.*
3. *Da das geplante Schwimmbad auf jeden Fall zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Johann - Federerstrasse führt und meines Wissens bereits ein Gutachten vorliegt wo festgestellt wurde das bereits jetzt die Grenzwerte erreicht sind, erwarten wir uns auf jeden Fall von der Stadtgemeinde Wörgl Maßnahmen, welche zur Erhaltung der Wohnqualität beitragen und nicht zu dessen Verschlechterung - eine Tiefgaragenlösung wäre bereits ein Teil davon.*
4. *Eine Tiefgaragenlösung hat auch noch einen weiteren wichtigen Nutzen nämlich die, dadurch erhalten bleibende Begrünung der Oberfläche. Abgesehen von der dadurch optischen Verbesserung steht nicht noch ein weiteres dominantes Gebäude im sonst Großteils begrünten Areal. Ein weiterer entscheidender Vorteil einer begrünten Tiefgaragenlösung ist der derzeit viel diskutierte und auch berechnigte Einwand einer Bodenversiegelung.*
5. *Das geplante Projekt an sich führt naturgemäß auch zu einer dauerhaften Wertminderung der Wohnungen, im Speziellen das geplante große Parkhaus direkt vor der Wohnanlage. Nicht zu vernachlässigen ist auch die zusätzliche laufende Lärmentwicklung durch den Badebetrieb.*
6. *Die Tiefgarage kann aus meiner Sicht entweder am geplanten Parkgaragenstandort platziert werden oder im Zugangsbereich (Zu-Einfahrt) des Schwimmbades parallel zur Johann - Federerstrasse. Auch eine Parkgarage würde sich dort architektonisch problemlos ins Projekt integrieren lassen, sicherlich der bessere Standort als vor dem Wohngebäude.*

Wir erwarten uns auf jeden Fall eine Mitsprache bzw. Mitbestimmungsmöglichkeit betreffend den angeführten Anliegen.

Stellungnahme Nicole Pecherstorfer eingelangt am 28.07.2026:

Innerhalb der Auflagefrist erhebe ich gemäß § 63 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Ich bin Eigentümerin einer unmittelbar an den Planungsbereich angrenzenden Liegenschaft und daher von den geplanten Änderungen in besonderem Maße betroffen.

Ich begrüße grundsätzlich Investitionen in öffentliche Infrastruktur und erkenne die Bedeutung eines Regionalbades für die Region an. Dennoch muss eine raumordnungsrechtliche Entscheidung auf einer sorgfältigen Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Interessen beruhen.

Nach Durchsicht der aufgelegten Unterlagen bestehen erhebliche Zweifel, ob diese Anforderungen bereits erfüllt sind.

1. *Fehlende nachvollziehbare Interessensabwägung*

Der Entwurf sieht die Entwicklung eines Sondernutzungsbereiches für Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur und Parkhaus vor.

Ein derartiges Vorhaben verändert das bisherige Umfeld dauerhaft.

Den Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht wurden, wie die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung gegen die öffentlichen Interessen abgewogen wurden und weshalb gerade dieser Standort gewählt wurde. Eine nachvollziehbare Begründung fehlt.

2. Keine Begründung der Standortwahl

Aus den Unterlagen ergibt sich nicht, welche alternativen Standorte geprüft wurden, weshalb diese verworfen wurden, oder weshalb unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung geplant wird. Gerade bei einem Großprojekt dieser Größenordnung sollte die Wahl des Standortes nachvollziehbar begründet werden. Ich beantrage daher ausdrücklich die Offenlegung sämtlicher Standortuntersuchungen und Variantenprüfungen.

3. Fehlende Untersuchung der Verkehrsfolgen

Ein Regionalbad mit Parkhaus wird zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen. Den Unterlagen fehlen jedoch insbesondere Aussagen über durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, Spitzenbelastungen, Rückstaus, Parksuchverkehr, Auswirkungen auf bestehende Straßen, Leistungsfähigkeit der Kreuzungen, Fuß- und Radverkehr und Verkehrssicherheit. Eine nachvollziehbare Verkehrsplanung ist für die Beurteilung der Raumverträglichkeit unerlässlich.

4. Fehlende Aussagen zum Parkhaus

Besonders kritisch erscheint, dass das Parkhaus bereits ausdrücklich Bestandteil der vorgesehenen Nutzung ist. Es fehlen sämtliche Angaben zu Höhe, Länge, Breite, Fassadengestaltung, Begrünung, Sichtschutz und Auswirkungen auf Nachbargrundstücke. Gerade mehrgeschossige Parkhäuser können erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf angrenzende Wohngebiete entfalten.

5. Schattenwurf

Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes sollte geprüft werden, welche maximalen Bauhöhen vorgesehen sind, welche Auswirkungen auf Besonnung und Belichtung angrenzender Grundstücke entstehen und ob erhebliche Verschlechterungen für bestehende Wohnhäuser eintreten. Für angrenzende Grundstückseigentümer stellt die ausreichende Besonnung einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Aus den Unterlagen ergibt sich hierzu keinerlei Untersuchung. Es wurde zwar versprochen, man könne das Parkhaus weiter Richtung Süden ausrichten, jedoch werden keine Abstände genannt.

6. Lärm

Ein Regionalbad mit Parkhaus verursacht insbesondere Fahrzeugverkehr, Türen- und Kofferraumschlagen, Besucherströme, technische Anlagen, Lüftungen und Anlieferverkehr. Dazu finden sich keinerlei Aussagen. Ebenso fehlen Aussagen zu Betriebszeiten oder Maßnahmen zur Lärminderung.

7. Lichtimmissionen

Moderne Parkhäuser werden regelmäßig mit Sicherheitsbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung oder Parkplatzbeleuchtung betrieben. Ob dadurch angrenzende Wohnhäuser beeinträchtigt werden, wurde nicht untersucht.

8. Ortsbild

Das Tiroler Raumordnungsrecht verfolgt auch das Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung. Insbesondere ein großvolumiges Parkhaus kann das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wesentlich verändern. Hierzu fehlen sämtliche Aussagen.

9. Schutz bestehender Wohngebiete

Nach meiner Auffassung sollte bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes dargelegt werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen sind, insbesondere hinsichtlich Eingrünung, Sichtschutz, Lärmschutz, Lichtschutz, Abstand zur Wohnbebauung. Diese Punkte bleiben vollständig offen.

10. Fehlende Transparenz

Den aufgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Gutachten bereits vorliegen, welche Fachplanungen durchgeführt wurden und welche Grundlagen der Standortentscheidung zugrunde liegen. Eine sachgerechte Stellungnahme ist dadurch erheblich erschwert. Ich rege daher an, sämtliche relevanten Entscheidungsgrundlagen öffentlich zugänglich zu machen.

Ich beantrage, sämtliche vorgebrachten Einwendungen vollständig zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen, wie diese Einwendungen im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Bereits am 22. Mai gab es ein Treffen einiger Anrainer zusammen mit Herrn Lichterbeck, wo uns versprochen wurde, sich bezüglich unserer Fragen zu melden. Bisher habe ich dahingehend leider keine Antwort bekommen.

Stellungnahme Priska Mey eingelangt am 30.07.2026:

Gegen den am 7.7.26 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegten Änderungsentwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl vom 4.3.26 Gp 267/1, Teilfläche der Gp 1068 derzeit rd 3/4 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche (siehe Kundmachung im Anhang) erhebe ich Einspruch.

Begündung:

Grünflächen zu versiegeln für die Errichtung eines Parkhauses ist aus Klimagründen nicht zeitgemäß. Unterirdisches Parken in einer Tiefgarage ist unerlässlich und muss fixer Bestandteil der Budgetierung für ein Regionalbad sein.

Zu- und Abfahrten würden in der Johann-Federer-Straße zu einem enorm erhöhten Verkehrsaufkommen und zu Emissionswerten jenseits der zulässigen Grenzen führen.

Ein mehrstöckiges Parkhaus mitten im Wohngebiet zu errichten, ignoriert die Interessen der Anwohner_innen, vermindert deren Wohnqualität erheblich und führt zu maßgeblicher Wertminderung der entsprechenden Wohneinheiten.

Identische Stellungnahmen Anita Mosmann, Rene Heiß eingelangt am 03.08.2026:

Hiermit erhebe ich als unmittelbar betroffener Anrainer Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Schwimmbades direkt vor meiner Wohnung in der Friedensiedlung, 6300 Wörgl.

Durch die unmittelbare Nähe des geplanten Schwimmbades zu meinem Wohnbereich ist mit erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen meiner Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Ich ersuche daher darum, meine nachfolgend angeführten Einwände im Bau-beziehungsweise Genehmigungsverfahren umfassend zu berücksichtigen.

Besonders kritisch sehe ich den geplanten ganzjährig nutzbarer Stadtpark beziehungsweise den geplanten Bewegungs- und Freizeitbereich. Dadurch würde unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung ein dauerhaft und intensiv genutzter Freizeitbereich entstehen.

Die daraus resultierenden Belastungen durch Lärm, Beleuchtung, Besucher- und Fahrzeugverkehr wären nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern würden während des gesamten Jahres auftreten. Auch Nutzungen am Abend, an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen wären möglich.

Aus meiner Sicht steht eine derart intensive ganzjährige Nutzung im Widerspruch zum Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbevölkerung. Die damit verbundene dauerhafte Belastung und Veränderung des bisherigen Wohncharakters sind für mich als unmittelbar betroffenen Anrainer nicht zumutbar und nicht akzeptabel.

Besonders in den Sommermonaten ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Lärmbelästigung zu erwarten. Neben dem Lärm durch Badegäste, insbesondere durch Rufen, Schreien, Musik und größere Besuchergruppen, ist auch mit Geräuschen durch technische

Anlagen, Pumpen, Filteranlagen, Lüftungen, Reinigungsarbeiten sowie durch die Anlieferung und Entsorgung zu rechnen. Besonders während der Sommermonate wäre von einer regelmäßigen Belastung über viele Stunden hinweg sowie möglicherweise auch in den Abendstunden auszugehen. Eine ungestörte Nutzung meiner Wohnung, meines Balkons beziehungsweise meiner Außenbereiche wäre dadurch erheblich eingeschränkt.

Darüber hinaus ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die An- und Abreise der Besucherinnen und Besucher würde voraussichtlich zu zusätzlichen Fahrzeugbewegungen, Parkplatzproblemen, Suchverkehr, Autotürenlärm und möglichen Behinderungen für die Anwohner führen. Ebenso könnten widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge Zufahrten blockieren und die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Kinder und ältere Personen beeinträchtigen.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist der Verlust meiner Privatsphäre. Durch die unmittelbare Nähe des Schwimmbades und die zu erwartende hohe Besucherfrequenz besteht die Gefahr, dass Besucher direkten Einblick in meine Wohnung, auf meinen Balkon oder in andere private Bereiche erhalten. Dadurch würde mein persönlicher Rückzugsraum erheblich beeinträchtigt. Auch eine geplante erhöhte Lage, Terrasse, Liegewiese, Rutsche oder sonstige Anlage könnte diese Problematik zusätzlich verschärfen.

Zudem ist mit einer erhöhten Lichtbelastung zu rechnen. Beleuchtungsanlagen, Außenbeleuchtung, Flutlicht oder beleuchtete Zugangs- und Parkplatzbereiche könnten insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu störenden Lichteinwirkungen auf meine Wohnung führen und meine Nachtruhe beeinträchtigen.

Auch mögliche Geruchsbelästigungen durch Chlor, Reinigungs- und Desinfektionsmittel, Abfälle, Gastronomie oder technische Anlagen sind zu berücksichtigen. Je nach Windrichtung könnten diese Gerüche unmittelbar in meine Wohnräume gelangen.

Während der Bauphase wären zusätzlich erhebliche Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen, Baustellenverkehr und mögliche Straßensperren zu erwarten. Da das Bauvorhaben direkt vor meiner Wohnung vorgesehen ist, wären diese Belastungen für mich nicht nur geringfügig, sondern besonders intensiv.

Durch die genannten dauerhaften Beeinträchtigungen besteht außerdem die Gefahr einer Wertminderung meiner Wohnung. Die unmittelbare Nähe zu einer stark frequentierten Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Lärm, Verkehr, Licht und eingeschränkter Privatsphäre kann die Wohnqualität sowie die Attraktivität und den Verkaufs- beziehungsweise Vermietungswert der Immobilie negativ beeinflussen.

Darüber hinaus sind mögliche Auswirkungen auf die Sicherheit, die Sauberkeit und das allgemeine Wohnumfeld zu prüfen. Eine hohe Besucherzahl kann zu mehr Abfällen, Verschmutzungen, unerlaubtem Betreten privater Grundstücke, nächtlichen Ansammlungen sowie einer erhöhten Belastung der angrenzenden Wohnanlage führen.

Ich ersuche daher um eine umfassende Prüfung insbesondere folgender Punkte:

- der zu erwartenden Lärmbelastung einschließlich sämtlicher technischer Anlagen,
- der Betriebs- und Öffnungszeiten,
- der Auswirkungen auf Verkehr, Parkplätze und Zufahrten,
- des Schutzes der Privatsphäre und des erforderlichen Sichtschutzes,
- der Licht- und Geruchsbelastung,
- der Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der unmittelbaren Anrainer,
- der Belastungen während der Bauphase,
- der Auswirkungen auf den Wert der angrenzenden Wohnungen und Grundstücke,
- sowie möglicher alternativer Standorte oder einer größeren Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung.

Sollte das Bauvorhaben weiterverfolgt werden, fordere ich jedenfalls wirksame Schutzmaßnahmen. Dazu zählen insbesondere ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, ein geeigneter Sicht- und Lärmschutz, begrenzte Öffnungs- und Betriebszeiten, eine Vermeidung von Abend- und Nachtbetrieb, eine abgeschirmte und möglichst geräuscharme Ausführung sämtlicher technischer Anlagen, ein nachvollziehbares Verkehrs- und Parkplatzkonzept sowie Maßnahmen gegen störende Lichtimmissionen.

Ich beantrage, als unmittelbar betroffener Anrainer über sämtliche weiteren Verfahrensschritte, Verhandlungen, Gutachten und Entscheidungen informiert zu werden. Außerdem ersuche ich um Einsicht in die vollständigen Einreichunterlagen, insbesondere in die Lagepläne, Höhenangaben, Betriebsbeschreibung, Öffnungszeiten, Zufahrts- und Parkplatzplanung sowie vorhandene Lärm-, Verkehrs- und Lichtgutachten.

Bis zur vollständigen Klärung der genannten Auswirkungen und zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner spreche ich mich gegen die Genehmigung des Bauvorhabens in der derzeit vorgesehenen Form aus.

Ich ersuche um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs meines Einspruchs und um eine schriftliche Stellungnahme zu den angeführten Einwänden.

Identische Stellungnahmen Helmut Rausch, Maria Kaldenbach eingelangt am 04.08.2026:

Gegen die am 7.7.26 veröffentlichte Bebauungsplanänderung Gp267/1, Teilfläche Gp1068, festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche, möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- 1) Bis jetzt Wohngebiet mit einem derzeit in der Johann Federer Straße sehr hohen Verkehrsaufkommen und bereits jetzt zu hohen Emissionswerten*
- 2) Kein Parkhaus wegen der Nähe zu den Wohnungen, daraus resultierend eine Verringerung der Wohnqualität sowie große Wertminderung der Eigentumswohnungen durch dieses. Eine Tiefgarage wäre sicher besser.*

Stellungnahme Martin Fürst eingelangt am 04.08.2026:

Gegen die am 07.07.2026 veröffentlichte Bebauungsplanänderung Gp267/1, Teilfläche Gp. 1068, festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche, erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch.

- die Verkehrsbelastung in der Johann Federer Str. ist bereits jetzt an der Belastungsgrenze. Emissionswerte werden durch Staus und den zusätzlichen Verkehr weiter steigen, die Belastung durch Abgase und Lärm wird für das angrenzende Wohngebiet stark erhöht.*
- an der Straße befindet sich der Ortsstützpunkt Rotes Kreuz Wörgl und ein Katastrophenlager des Landes Tirol. Wie kann die Einsatzfähigkeit dieser Organisation gewährleistet werden, wenn Zu- und Abfahrt durch Stau nicht möglich ist.*
- durch den Bau des doppelstöckigen Parkhauses unmittelbar vor Wohnanlagen ist ein Sinken der Wohnqualität und ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien anzunehmen. Für die betroffenen Bewohner absolut unzumutbar.*
- die Stadtgemeinde wird über Jahrzehnte mit Schulden in Millionenhöhe belastet, da die kommunizierten Zahlen für Betrieb und Erhalt des Bades nicht realistisch sind. Betriebsabgänge sind durch die Stadtgemeinde zu tragen, die in Aussicht gestellten geringen Beteiligung von Umlandgemeinden reichen bei Weitem nicht aus.*
- durch einen Sachverständigen sind die alten Eichenbäume am östlichen Grundstückrand auf ihren Zustand und Stabilität prüfen. Dieses Gutachten ist nötig, da in diesem Bereich eine Liegewiese oder ein Volleyballplatz geplant ist.*
- der Wasserverbrauch für das geplante Bad ist jährlich enorm. Wie kann die Wasserversorgung der Stadt Wörgl in den nächsten Jahrzehnten in Zeiten österreichweit sinkender Wasserstände garantiert werden, ohne die Bewohner zu Sparmaßnahmen aufzurufen.*

Identische Stellungnahmen Margret Fleischhacker, Daniel Pletzer eingelangt am 04.08.2026:

Im Zuge der öffentlichen Auflage erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes betreffend die Grundstücke Gp. 267/1 sowie die Teilfläche der Gp. 1068.

Begründung:

Das bestehende Wohngebiet ist bereits heute durch ein hohes Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Die Errichtung eines groß dimensionierten, mehrgeschossigen Parkhauses unmittelbar vor den bestehenden Wohnhäusern würde zu einer weiteren wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anrainer führen. Insbesondere ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlichen Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen sowie einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich ein mehrgeschossiges Parkhaus an diesem Standort nicht in das bestehende Wohngebiet ein. Die unmittelbare Nähe zu den Wohnhäusern führt zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Anrainer und beeinträchtigt den Charakter des Ortskerns nachhaltig.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass ein derartiges Bauwerk auch eine erhebliche Wertminderung der angrenzenden Wohnobjekte zur Folge hätte.

Ich rege daher an, anstelle eines oberirdischen Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Sollte dennoch an einem oberirdischen Parkhaus festgehalten werden, ersuche ich, dessen Standort deutlich weiter von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken, beispielsweise in den Bereich gegenüber dem BILLA. Dadurch könnten die Auswirkungen auf die Anrainer wesentlich reduziert werden.

Ich ersuche Sie sowie die Mitglieder des Gemeinderates, meine Einwendungen im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen und den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass die Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbevölkerung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Stellungnahme Elfriede Spitzenstätter eingelangt am 07.08.2026:

Gegen am 7.7.2026 Bebauungsplan GP267/1, Teilfläche GP1068 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- Gegen die Umwidmung im Bereich dieser naturgeschützten Bäume im Osten des Grundstückes.
- Diese Freilandfläche sollte zum Schutz dieser Bäume und deren Bewohner (Vögel usw...) erhalten werden.
- Diese Baumallee hat für viele WörglerInnen großen WERT.
- Dieser Teil NATUR sollte unbedingt erhalten bleiben.

Bei diesen Klimaauswirkungen müssen Grünflächen erhalten bleiben.

Stellungnahme DI.Arch. Markus Moritz eingelangt am 10.08.2026:

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Errichtung eines Regionalbades am Standort BADL stellt eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Wörgl dar.

Gerade Entscheidungen dieser Tragweite sollten auf einer vollständigen, nachvollziehbaren und transparent dokumentierten Abwägung sämtlicher raumordnungsrelevanter, wirtschaftlicher, infrastruktureller und langfristiger Auswirkungen beruhen.

Die Raumordnung verfolgt unter anderem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erhaltung leistungsfähiger Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund erhebe ich gegen die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes folgende Einwendungen:

1. Fehlende nachvollziehbare Standortsuche und Standortbewertung

Nach meinem Kenntnisstand wurde vor der Festlegung des Standortes BADL keine nachvollziehbar dokumentierte Standortsuche beziehungsweise Variantenuntersuchung durchgeführt.

Insbesondere fehlt eine vergleichende Untersuchung der Standorte BADL und WAVE unter Berücksichtigung

- *der wirtschaftlichen Auswirkungen,*
- *der bestehenden Infrastruktur,*
- *der kommunalen Vermögenswerte,*
- *der städtebaulichen Auswirkungen,*
- *der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie*
- *der Auswirkungen auf den Bodenverbrauch.*

Gerade bei einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erscheint eine nachvollziehbare Alternativenprüfung als wesentliche Grundlage einer sachgerechten Interessenabwägung.

2. Fehlende Machbarkeitsstudie und Lebenszyklusbetrachtung

Für ein kommunales Infrastrukturprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 27,5 Mio. Euro, derzeit werden schon 28 Mio Euro kommuniziert, erscheint eine umfassende Machbarkeitsstudie einschließlich einer Lebenszyklusbetrachtung erforderlich.

Nachvollziehbare Unterlagen über

- *Investitionskosten,*
- *Finanzierung,*
- *Infrastrukturkosten,*
- *Lebenszykluskosten,*
- *Folgekosten sowie*
- *langfristige wirtschaftliche Auswirkungen*

liegen nach meinem Kenntnisstand nicht vollständig vor.

3. Fehlendes Verkehrskonzept

Mit der Errichtung eines Regionalbades ist ein erheblicher zusätzlicher Verkehr verbunden. Vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sollte daher ein schlüssiges Verkehrskonzept vorliegen, welches insbesondere

- *Verkehrerschließung,*
- *Parkierung,*
- *Zu- und Abfahrten,*
- *öffentlichen Verkehr,*
- *Fuß- und Radverkehr sowie*
- *die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz*

nachvollziehbar beurteilt.

4. Langfristige Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag

Für den Standort BADL ist ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren vorgesehen.

Demgegenüber wird für kommunale Gebäude üblicherweise ein wesentlich kürzerer wirtschaftlicher Lebenszyklus angenommen.

Die langfristigen finanziellen Auswirkungen dieser Vertragsgestaltung sollten daher im Rahmen der Entscheidungsgrundlagen nachvollziehbar dargestellt und bewertet werden.

5. Fehlender kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich

Mit dem Standort WAVE besteht ein bereits erschlossener kommunaler Standort mit vorhandenen Grundstücken im Eigentum der Gemeinde.

Nach meinem Kenntnisstand wurde ein vollständiger kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich der beiden Standortalternativen BADL und WAVE nicht öffentlich nachvollziehbar dargestellt.

Eine solche Gegenüberstellung erscheint jedoch vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sachlich geboten.

6. Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen

Die geplante Umwidmung führt zur dauerhaften Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Vor dem Hintergrund der Ziele der Tiroler Raumordnung, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollte nachvollziehbar begründet werden,

- weshalb ein bereits erschlossener Alternativstandort nicht weiterverfolgt wurde,
- weshalb zusätzliche landwirtschaftliche Flächen dauerhaft in Anspruch genommen werden,
- weshalb diese Flächeninanspruchnahme unvermeidbar sein soll und
- welche Auswirkungen auf Bodenverbrauch, Freiraum und Agrarstruktur entstehen.

7. Landwirtschaftliche und höferechtliche Fragestellungen

Nach öffentlich bekannten Informationen bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die von der geplanten Umwidmung betroffenen Grundstücke im Bereich des sogenannten Scheiberfeldes liegen.

Vor diesem Hintergrund erscheint insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen,

- ob die betroffenen Grundstücke Bestandteil eines geschlossenen Hofes im Sinne des Tiroler Höfegesetzes sind,
- ob für die beabsichtigte Vorgangsweise eine Zustimmung der zuständigen Höfekommission erforderlich ist,
- welche Auswirkungen die geplante Umwidmung auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den Fortbestand des Betriebes hat,
- ob die agrar- und höferechtlichen Voraussetzungen vollständig geprüft wurden und
- in welcher Weise diese Aspekte in die raumordnungsrechtliche Interessenabwägung eingeflossen sind.

Unabhängig von der höferechtlichen Beurteilung stellt die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar und bedarf daher einer besonders sorgfältigen Begründung.

Zusammenfassende Beurteilung

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes stellt eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Wörgl dar.

Gerade deshalb setzt eine sachgerechte Interessenabwägung voraus, dass alle vernünftigerweise in Betracht kommenden Standortalternativen sowie deren wirtschaftliche, infrastrukturelle (verkehrsrechtliche), städtebauliche, agrarrechtliche und langfristige Auswirkungen nachvollziehbar geprüft und dokumentiert werden.

Soweit mit dem Standort WAVE eine bereits erschlossene Alternative mit vorhandener Infrastruktur und kommunalen Vermögenswerten besteht, erscheint eine nachvollziehbare Begründung erforderlich, weshalb dennoch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Eine vollständige Interessenabwägung setzt voraus, dass sämtliche wirtschaftlichen, infrastrukturellen, raumordnungsrechtlichen und langfristigen Auswirkungen der in Betracht kommenden Standortalternativen nachvollziehbar gegenübergestellt werden.

Antrag

Ich beantrage daher,

1. die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erst nach Vorlage einer vollständigen und nachvollziehbaren Standort- und Variantenprüfung weiterzuführen;
2. einen nachvollziehbaren kommunalwirtschaftlichen Standortvergleich der Standorte BADL und WAVE vorzulegen;
3. eine Machbarkeitsstudie einschließlich Lebenszyklusbetrachtung, Infrastrukturkosten und Folgekosten offenzulegen;
4. ein schlüssiges Verkehrskonzept als Grundlage der raumordnungsrechtlichen Beurteilung vorzulegen;
5. die langfristigen finanziellen Auswirkungen des vorgesehenen Baurechtsvertrages nachvollziehbar darzustellen;

6. *die Auswirkungen auf Bodenverbrauch, landwirtschaftliche Flächen und die Ziele des Boden- und Freiraumschutzes umfassend zu prüfen;*
7. *allfällige Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe sowie auf einen allfälligen geschlossenen Hof gesondert zu prüfen und nachvollziehbar darzustellen;*
8. *offenzulegen, ob für die beabsichtigte Umwidmung eine Zustimmung der zuständigen Höfekommission erforderlich ist und ob die agrar- und höferechtlichen Voraussetzungen vorliegen;*
9. *sämtliche Ergebnisse dieser Prüfungen vor einer endgültigen Beschlussfassung öffentlich nachvollziehbar darzustellen.*

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp 267/1 sowie einer Teilfläche der Gp 1068, KG Wörgl-Kufstein, (Planbezeichnung 1/2026) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp 267/1 sowie einer Teilfläche der Gp 1068, KG Wörgl-Kufstein, (Planbezeichnung 1/2026) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 15 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Ralph Katzenschlager, Johann-Federer-Straße 13/Top 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;
- Nr. 2 Maria Binder, Johann-Federer-Straße 17/Top 19, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;
- Nr. 3 Ilse Gstattner, Johann-Federer-Straße 13/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;
- Nr. 4 Alfred Ager, Johann-Federer-Straße 15/Top 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 21.07.2026;
- Nr. 5 Nicole Pecherstorfer, Johann-Federer-Straße 15/Top 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 28.07.2026;
- Nr. 6 Priska Mey BA, Johann-Federer-Straße 13, 6300 Wörgl, eingelangt am 30.07.2026;
- Nr. 7 Rene Heiß, Friedenssiedlung 18, 6300 Wörgl, eingelangt am 03.08.2026;
- Nr. 8 Anita Mosmann, Friedenssiedlung 18, 6300 Wörgl, eingelangt am 03.08.2026;
- Nr. 9 Helmut Rausch, Brixentaler Straße 66a, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 10 Maria Kaldenbach, Johann-Federer-Straße 17/Top 25, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 11 Martin Fürst, Prof. Grömer Weg 2/Top 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 12 Margret Fleischhacker, Johann-Federer-Straße 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 13 Daniel Pletzer, Johann-Federer-Straße 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 14 Elfriede Spitzenstätter, Prof. Schunbachstraße 7, 6300 Wörgl, eingelangt am 07.08.2026;
- Nr. 15 DI Arch. Markus Moritz, Unterer Aubachweg 16, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahmen Nr. 1-3:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.
Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

1. In der Johann-Federer-Straße sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen.
2. Ein Parkhaus stelle eine große Wertminderung der naheliegenden Eigentumswohnungen dar. Eine Tiefgarage wäre besser.
3. Ein anderer Standort, nicht in unmittelbarer Nähe zu kleinen Wohnungen mit Garten, sei besser geeignet.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1-3:

Zu 1.: Die Johann-Federer-Straße ist im Mobilitätskonzept der Stadtgemeinde Wörgl als Verkehrsstraße definiert. Verkehrsstraßen gliedern sich in der Kategorisierung des Straßennetzes zwischen den Hauptverkehrsstraßen und den Sammelstraßen ein. Verkehrsstraßen dienen in erster Linie der innerörtlichen Verbindung zwischen den Ortsteilen. Übergeordnet sind Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung, die vorrangig dem Durchgangsverkehr sowie der Verbindung mit den benachbarten Gemeinden dienen (in Wörgl: B171 Tiroler Straße, B178 Loferer Straße, L3 Wildschönauer Straße), untergeordnet sind Sammelstraßen, die den Kfz-Verkehr innerhalb der einzelnen Ortsteile sammeln und dabei der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsstraßennetz dienen. Die Johann-Federer-Straße weist im Bestand durchgängig zwei Fahrstreifen, nahezu durchgängig einen Gehsteig auf der Westseite und abschnittsweise einen Gehsteig auf der Ostseite auf. Sie verbindet die nördlich verlaufende Hauptverkehrsstraße B 171 Tiroler Straße mit der südlich verlaufenden Hauptverkehrsstraße Brixentaler Straße. Durch den Ausbau der Johann-Federer-Straße soll das Stadtzentrum verkehrlich entlastet werden. Die Verkehrsbelastung entspricht grundsätzlich der im Verkehrskonzept der Stadtgemeinde Wörgl der Johann-Federer-Straße zugeordneten Funktion innerhalb des Netzes.

Zu 2.: Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ermöglicht die Errichtung eines Regionalbades sowie ergänzender Nutzungen im Bereich der Gp 267/1. Die getroffene Festlegung zum Zähler 35 (Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) stellt ein Spektrum im Bereich des Planungsgebietes zulässiger Nutzungen dar. Die Benennung eines „Parkhauses“ zielt im Wesentlichen darauf, die Errichtung eines flächenintensiven Freiparkplatzes auszuschließen und eine Anordnung der für das konzipierte Regionalbad erforderlichen Stellplätze in einer wirtschaftlich umsetzbaren, Boden sparenden Form sicherzustellen. Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht.

Zu 3.: Aus fachlicher Sicht wird eine gute Eignung der Gp 267/1 für die Errichtung eines Regionalbades gesehen. Das vorhandene Flächenausmaß ist ausreichend, die verkehrliche Anbindung über die an Hauptverkehrsstraßen angebundene Verkehrsstraße (Johan-Federer-Straße) ist aus raumplanungsfachlicher Sicht für die konzipierte Nutzung geeignet. Weiter befinden sich wesentliche dichte Wohnbereiche im Osten der Stadtgemeinde Wörgl im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. Ebenfalls weist der Standort eine gute Lage in Hinblick auf den Radverkehr auf. An das Planungsgebiet grenzen südöstlich sowie nordwestlich überwiegend Wohnnutzungen an. Im Norden schließen noch unbebaute Flächen an, für welche teils eine gewerblich-industrielle Nut-

zung, teils eine Wohnnutzung festgelegt ist. Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Frage von Nutzungskonflikten ist im Widmungsverfahren im Sinne des § 43 Abs. 5 TROG 2022 intensiv zu prüfen.

Stellungnahme Nr. 4:

Einspruch gegen Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben: Man wolle wissen, welche Maßnahmen seitens der Stadtgemeinde Wörgl gesetzt würden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit verbundenen erhöhten Emissionsbelastungen zu kompensieren. Aufgrund der Lage vor privaten Gärten und Terrassen sei man gegen eine offene Parkgaragenlösung in der geplanten Größenordnung. Von der Stadtgemeinde Wörgl werde erwartet, dass Maßnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität ergriffen werden, eine Tiefgaragenlösung sei ein Teil davon. Eine Tiefgaragenlösung stelle eine optische Verbesserung dar und sei auch hinsichtlich der Thematik Bodenversiegelung zu diskutieren. Es sei mit einer dauerhaften Wertminderung der angrenzenden Wohnungen aufgrund des Parkhauses als auch der Lärmentwicklung durch den Badebetrieb zu rechnen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht.

Inhaltlich werden in Stellungnahme Nr. 4 darüber hinaus die bereits in den Stellungnahmen Nr. 1-3 vorgebrachten Punkte thematisiert. Es wird daher auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 5:

Eine raumordnungsrechtliche Entscheidung solle auf einer sorgfältigen Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Interessen beruhen. Es bestünden Zweifel, ob diese Anforderung erfüllt sei.

Folgende Punkte führe man an:

- Eine nachvollziehbare Interessensabwägung fehle.
Den Unterlagen sei nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht worden seien, wie die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung gegen die öffentlichen Interessen abgewogen worden seien und weshalb der gegenständliche Standort gewählt worden sei.
- Eine Begründung der Standortwahl fehle.
Aus den Unterlagen ergebe sich nicht, welche alternativen Standorte geprüft wurden oder warum mögliche alternative Standorte verworfen worden seien. Die Offenlegung sämtlicher Standortuntersuchungen und Variantenprüfungen werde ausdrücklich beantragt.
- Eine Untersuchung der Verkehrsfolge fehle.
Aussagen über durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, Spitzenbelastungen, Rückstaus, Parksuchverkehr und Auswirkungen auf bestehende Straßen fehlten in den Unterlagen.
- Aussagen zum Parkhaus würden fehlen.

Sämtliche Angaben zu Höhe, Länge, Breite, Fassadengestaltung, Begrünung, Sichtschutz und Auswirkungen auf Nachbargrundstücke in Hinblick auf das Parkhaus würden fehlen.

- Die Thematik Schattenwurf sei zu berücksichtigen.
Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes sei zu prüfen, welche maximalen Bauhöhen vorgesehen seien, welche Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung angrenzender Grundstücke entstünden und ob erhebliche Verschlechterungen für bestehende Wohnhäuser einträten.
- Die Thematik Lärm sei zu berücksichtigen.
Es würden Aussagen zu Betriebszeiten oder Maßnahmen zur Lärminderung fehlen.
- Die Thematik Lichtemissionen sei zu berücksichtigen.
- Der Aspekt Ortsbild sei zu berücksichtigen.
- Der Schutz bestehender Wohngebiete sei zu gewährleisten.
Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes solle dargestellt werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen seien. Insbesondere hinsichtlich Eingrünung, Sichtschutz, Lärmschutz und Lichtschutz.
- Fehlende Transparenz.
Den aufgelegten Unterlagen sei nicht zu entnehmen, welche Gutachten bereits vorlägen, welche Fachplanungen durchgeführt wären, welche Grundlagen der Standortentscheidung zugrunde lägen. Eine sachgerechte Stellungnahme sei dadurch erheblich erschwert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Die Interessensabwägung ist ein zentrales Prinzip der Raumplanung. Sie bedeutet, dass bei einer raumplanerischen Entscheidung verschiedene, teilweise gegensätzliche Interessen ermittelt, gewichtet und gegeneinander abgewogen werden. Ausfachlicher Sicht ist die erfolgte Interessensabwägung in ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in geeigneter Form dokumentiert. Im Pkt. 6.1 werden die für die Beurteilung der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes maßgeblichen Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 benannt:

- a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung (...),
- b) die Ausweisung ausreichender Flächen (..) für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft (...),
- c) die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen (...),
- h) die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete (...),
- j) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- l) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

In der im Pkt. 6.2. beschriebenen fachlichen Beurteilung werden die Ziele thematisiert und abgewogen. Insbesondere wird festgehalten, dass aus fachlicher Sicht die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage höher zu gewichten ist als der dauerhafte Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Planungsgebietes.

Aus fachlicher Sicht wird eine gute Eignung der Gp 267/1 für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. In

einer zum Vorhaben beauftragten lärmmedizinischen Stellungnahme wird zusammenfassend festgehalten, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, der zeitlichen und saisonalen Begrenzung des Freibadbetriebes sowie der vorgesehenen baulichen Maßnahmen aus medizinischer Sicht nicht von einer gesundheitlichen Gefährdung der Anrainer auszugehen ist. Insgesamt werde das Vorhaben aus lärmmedizinischer Sicht gut vertretbar und im Gesamtkontext als günstig bewertet. Infolge der nachfolgend beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind aus fachlicher Sicht abgeleitet aus dem immissionstechnischen Gutachten und den lärmmedizinischen Stellungnahmen zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) keine in der Abwägung nicht vertretbaren Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn werden daher durch die nachfolgende Änderung des Flächenwidmungsplanes aus fachlicher Sicht nicht unzumutbar beeinträchtigt. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen. Ein öffentliches Interesse an der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes besteht in Hinblick auf die durch das Vorhaben angestrebte überregionale Bäderversorgung durch markadäquate Badeanlagen (vgl. diesbezügl. auch Bäderstudie).

Aufgrund der Definition im Verkehrskonzept und des Zuschnitts des Straßenzuges sowie der bestehenden Einbindung in das höherrangige Verkehrswegenetz ist aus raumplanungsfachlicher Sicht anzunehmen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die angestrebte Nutzung im Bereich des Planungsgebietes gegeben ist. Für die Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Aspekte der Verkehrserschließung damit aus fachlicher Sicht in geeigneter Form behandelt. Auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung wird ein Verkehrsplaner einbezogen.

Grundsätzlich ist aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass die zentrale, für den Radverkehr gut erschlossene Lage des Standortes den Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen gegenüber einem außerorts situierten Standort in relevantem Ausmaß reduziert.

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Angaben zu den Dimensionen, zur Fassadengestaltung, zum Schattenwurf etc. sind Gegenstand der konkreten Planung, möglicherweise eines Bebauungsplanes nicht der getroffenen Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept.

Die über das reguläre Auflageverfahren hinaus geforderte Offenlegung von Variantenprüfungen und Fachgutachten ist nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 6:

Aus Klimagründen sei die Versiegelung von Grünflächen für die Errichtung eines Parkhauses nicht zeitgemäß. Unterirdisches Parken in einer Tiefgarage sei unerlässlich und müsse fixer Bestandteil der Budgetierung eines Regionalbades sein. Zu- und Abfahrten führten in der Johann-Federer-Straße zu einem enorm erhöhten Verkehrsaufkommen und zu Emissionswerten jenseits der zulässigen Grenzen. Ein mehrstöckiges Parkhaus mitten im Wohngebiet zu errichten, ignoriere die Interessen der Anwohner_innen, vermindere deren Wohnqualität erheblich und führe zu einer maßgeblichen Wertminderung der entsprechenden Wohneinheiten.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Die Benennung eines „Parkhauses“ zielt im Wesentlichen darauf, die Errichtung eines flächenintensiven Freiparkplatzes auszuschließen und eine Anordnung der für das konzipierte Regionalbad erforderlichen Stellplätze in einer wirtschaftlich umsetzbaren, Boden sparenden Form sicherzustellen. Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Nach Kenntnisstand des Verfassers der gegenständlichen raumplanungsfachlichen Beurteilung werden derzeit Varianten zum teilweisen Eingraben und zur verträglichen Fassadengestaltung eines allfälligen Parkhauses geprüft. Ergänzend ist auf die lärmabschirmende Wirkung eines allfälligen Parkhauses hinzuweisen.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird ergänzend auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 sowie der Stellungnahme Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahmen Nr. 7, 8:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Man erhebe als unmittelbar betroffener Anrainer Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Schwimmbades zum eigenen Wohnbereich sei mit erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen der eigenen Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Besonders kritisch sei der geplante ganzjährig nutzbare Stadtpark beziehungsweise der geplante Bewegungs- und Freizeitbereich zu sehen. Hierdurch entstehe unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung ein dauerhaft und intensiv genutzter Freizeitbereich. Die daraus resultierenden Belastungen durch Lärm, Beleuchtung, Besucher- und Fahrzeugverkehr wären nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern würden während des gesamten Jahres auftreten. Auch Nutzungen am Abend, an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen wären möglich.

Es sei mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Es sei mit dem Verlust der eigenen Privatsphäre zu rechnen. Durch die unmittelbare Nähe des Schwimmbades bestehe die Gefahr, dass Besucher direkten Einblick in die eigene Wohnung, auf den eigenen Balkon oder in andere private Bereiche erhalten könnten.

Es sei mit einer erhöhten Lichtbelastung und möglichen Geruchsbelästigung zu rechnen. Während der Bauphase seien zusätzliche Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen, Baustellenverkehr und mögliche Straßensperren zu erwarten.

Es bestehe die Gefahr der Wertminderung der eigenen Wohnung aufgrund von unmittelbarer Nähe zu einer stark frequentierten Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Lärm, Verkehr, Licht und eingeschränkter Privatsphäre.

Werde das Bauvorhaben weiterverfolgt, würden wirksame Schutzmaßnahmen gefordert werden. Dazu zählten insbesondere ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, ein geeigneter Sicht- und Lärmschutz, begrenzte Öffnungs- und Betriebszeiten, eine Vermeidung von Abend- und Nachtbetrieb, eine abgeschirmte und möglichst geräuscharme Ausführung sämtlicher technischer Anlagen, ein nachvollziehbares Verkehrs- und Parkplatzkonzept sowie Maßnahmen gegen störende Lichtemissionen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 7, 8:

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrich-

tungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen.

Aus fachlicher Sicht ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf Freihaltung des gegenständlichen Bereiches besteht. Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Aus fachlicher Sicht wird neben einer allfälligen Nutzung für Wohnzwecke insbesondere eine gute Eignung für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). In der Abwägung ist aus fachlicher Sicht eine bauliche Nutzung zentrumsnaher Flächen, insbesondere die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage, höher zu gewichten als der dauerhafte Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Konsequenzen einer baulichen Nutzung (Verlust Privatsphäre, Belastungen in Bauphase etc.) sind von den Nachbarn zu tragen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 sowie der Stellungnahme Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahmen Nr. 9, 10:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

1. In der Johann-Federer-Straße sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen.
2. Ein Parkhaus stelle eine große Wertminderung der naheliegenden Eigentumswohnungen dar. Eine Tiefgarage wäre besser.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 9, 10:

Inhaltlich werden in den Stellungnahme Nr. 9 und 10 die bereits in den Stellungnahmen Nr. 1-3 vorgebrachten Punkte thematisiert. Es wird daher auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 11:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- Hinsichtlich der Verkehrsbelastung sei die Johann-Federer-Straße bereits an ihrer Belastungsgrenze.
- An der Straße befänden sich der Ortsstützpunkt Rotes Kreuz Wörgl und ein Katastrophenlager des Landes Tirol. Wie sei die Einsatzfähigkeit dieser Organisationen zu gewährleisten, wenn Zu- und Abfahrt durch einen Stau nicht möglich seien.
- Der Bau des doppelstöckigen Parkhauses unmittelbar vor Wohnanlagen sei eine Abnahme der Wohnqualität und ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien anzunehmen.
- Die alten Eichenbäume am östlichen Grundstücksrand seien durch einen Sachverständigen auf Zustand und Stabilität zu prüfen. Dieses Gutachten sei nötig, da in diesem Bereich eine Liegewiese oder ein Volleyballplatz geplant sei.
- Die Stadtgemeinde werde über Jahrzehnte mit Schulden in Millionenhöhe belastet, der jährliche Wasserverbrauch für das geplante Bad sei enorm.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 11:

Aufgrund der Definition im Verkehrskonzept und des Zuschnitts des Straßenzuges sowie der bestehenden Einbindung in das höherrangige Verkehrswegenetz ist aus raumplanungsfachlicher Sicht anzunehmen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die angestrebte Nutzung im Bereich des Planungsgebietes auch in Berücksichtigung des Standortes des Ortsstützpunktes des Roten Kreuzes und des Katastrophenlagers gegeben ist. Für die Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Aspekte der Verkehrserschließung damit aus fachlicher Sicht in geeigneter Form behandelt. Auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung wird ein Verkehrsplaner einbezogen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Grundsätzlich ist zu bestätigen, dass Bäume regelmäßig auf erkennbare Gefahren kontrolliert werden müssen, insbesondere auf Schäden, die Personen oder Sachen gefährden könnten. Die Ausführungen zur Finanzierung und zum Wasserverbrauch sind nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Stellungnahme Nr. 12, 13:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Einwendung gegen den Entwurf des Bebauungsplanes: Das bestehende Wohngebiet sei bereits heute durch ein hohes Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Die Errichtung eines groß dimensionierten, mehrgeschossigen Parkhauses unmittelbar vor den bestehenden Wohnhäusern würde zu einer weiteren wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anrainer führen. Insbesondere sei mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlichen Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen sowie einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Aus städtebaulicher Sicht füge sich ein mehrgeschossiges Parkhaus an diesem Standort nicht in das bestehende Wohngebiet ein. Es wird angeregt, anstelle eines oberirdischen Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Sollte dennoch an einem oberirdischen Parkhaus festgehalten werden, sei dessen Standort deutlich weiter von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken, beispielsweise in den Bereich gegenüber dem BILLA.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 12, 13:

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht ein Bebauungsplan, sondern eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Gegenstand des Auflageverfahrens ist. Ein Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.). Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Frage von Nutzungskonflikten ist im Widmungsverfahren im Sinne des § 43 Abs. 5 TROG 2022 intensiv zu prüfen. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 14:

Aus folgenden Gründen werde gegen die Umwidmung im Bereich der naturgeschützten Bäume im Osten des Grundstückes Einspruch erhoben:

- Freilandfläche solle zum Schutz dieser Bäume und von deren Bewohnern (Vögel usw.) erhalten bleiben
- Baumallee habe für viele WörglerInnen einen großen Wert
- Natur solle unbedingt erhalten bleiben
- Bei diesen Klimaauswirkungen müssten Grünflächen erhalten bleiben

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 14:

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Gegenstand des Auflageverfahrens ist.

Am nordöstlichen Rand der Gp 267/1 verläuft ein von mehreren hochstämmigen Laubbäumen begleiteter Geh- und Radweg. Aus fachlicher Sicht ist von einem Erhalt der betreffenden Baumreihe bei Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Es wird auf den naturschutzrechtlichen Schutzstatus hingewiesen.

Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Aus fachlicher Sicht wird neben einer allfälligen Nutzung für Wohnzwecke insbesondere eine gute Eignung für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). In der Abwägung ist aus fachlicher Sicht eine bauliche Nutzung gut erschlossener, zentrumsnaher Flächen, insbesondere die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage, höher zu gewichten als die dauerhafte Freihaltung dreiseitig von Siedlungsgebiet begrenzter Flächen. Es ist insbesondere bei der Umsetzung eines Badprojektes am Standort von einer begrenzten Versiegelung auszugehen.

Stellungnahme Nr. 15:

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Errichtung eines Regionalbades am Standort BADL stelle eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Wörgl dar. Die Raumordnung verfolge unter anderem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erhaltung leistungsfähiger Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund werde gegen die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Einspruch erhoben:

- Eine nachvollziehbare Standortsuche und Standortbewertung fehle.
Insbesondere fehle eine vergleichende Untersuchung der Standorte BADL und WAVE unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Auswirkungen, bestehender Infrastruktur, kommunalen Vermögenswerten, städtebaulichen Auswirkungen, langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Auswirkungen auf den Bodenverbrauch. Ein kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich fehle.
- Machbarkeitsstudie und Lebenszyklusbetrachtung fehle.
- Verkehrskonzept fehle.
- Nachvollziehbare Darstellung der langfristigen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag fehle.

- Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen / Landwirtschaftliche und höferechtliche Fragestellungen.

Eine sachgerechte Interessensabwägung setze eine Prüfung aller vernünftigerweise in Betracht kommenden Standortalternativen und deren Dokumentation voraus. Bestünde mit dem Standort WAVE bereits eine erschlossene Alternative mit vorhandener Infrastruktur und kommunalen Vermögenswerten, erschiene eine nachvollziehbare Begründung erforderlich, weshalb dennoch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 15:

Grundsätzlich wird in Hinblick auf die in der Stellungnahme vorgebrachten Themenkomplexe Standorteignung, Verkehr, Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Die Forderung nach einer vergleichenden Untersuchung der Standorte BADL und WAVE, die Forderung nach einer Machbarkeitsstudie und einer Lebenszyklusbetrachtung, nach einer Darstellung der langfristigen Verpflichtungen sowie die angerissenen höferechtlichen Fragestellungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Die Auflagekundmachung bezog sich auf die Änderung des ÖROK im Bereich Gst. 267/1 und einer Teilfläche des Gst. 1068, beide KG Wörgl-Kufstein. In einzelnen der während der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen wird irrtümlich auf eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. auf ein Bauvorhaben Bezug genommen.

Diese unrichtige Bezeichnung ist jedoch irrelevant. Gegenstand der Auflage war ausschließlich die Änderung des ÖROK, sodass die eingelangten Stellungnahmen – soweit sie sich inhaltlich auf den von der ÖROK-Änderung betroffenen Bereich und die damit verbundenen raumordnungsfachlichen Fragestellungen beziehen – dieser Änderung eindeutig zugeordnet werden können. Die betreffenden Stellungnahmen sind daher ungeachtet der teilweise unzutreffenden Bezeichnung inhaltlich als Stellungnahmen zur gegenständlichen ÖROK-Änderung zu behandeln.

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag (29gr020926):

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die Auflage des von der Firma PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl vom 04.03.2026, Zahl 1/2026, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 07.07.2026 bis einschließlich 04.08.2026 beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen von berechtigten Personen eingelangt:

Identische Stellungnahmen Maria Binder, Ralph Katzenschlager, Ilse Gstattner eingelangt am 20.07.2026:

Gegen am 7.7.2026 Bebauungsplan Gp267/1, Teilfläche Gp1068 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- 4) Bis jetzt Wohngebiet mit einem derzeit in der Johann Federer Strasse sehr hohem Verkehrsaufkommen und bereits jetzt zu hohen Emissionswerten.
- 5) Kein Parkhaus wegen der Nähe zu den Wohnungen sowie große Wertminderung der Eigentumswohnungen durch dieses. Eine Tiefgarage wäre sicher besser.
- 6) Ein anderer Standort für das Wörgler Bad wäre sicher besser als in unmittelbarer Nähe der kleinen Wohnungen mit Garten.

Stellungnahme Alfred Ager eingelangt am 21.07.2026:

Gegen den o. a. Bebauungsplan bzw. dem Bauvorhaben möchte ich unter Angabe von folgenden Gründen Einspruch erheben.

7. Da hier ein Wohngebiet und eine landwirtschaftliche Freifläche in ein Mischgebiet umgewidmet wird ist es für uns natürlich interessant zu wissen welche Maßnahmen hier seitens der Stadtgemeinde Wörgl gesetzt werden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit verbundene erhöhte Emissionsbelastung zu kompensieren.
8. Grundsätzlich sind wir gegen eine Parkgaragenlösung noch dazu in so einer geplanten Größenordnung direkt vor unseren Gärten und Terrassen. Eine Tiefgaragenlösung würde aus meiner Sicht zumindest die Emissionswerte erheblich besser darstellen als eine offene Garagenlösung, da die Autos zumindest möglichst rasch im Untergrund verschwinden.
9. Da das geplante Schwimmbad auf jeden Fall zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Johann - Federerstrasse führt und meines Wissens bereits ein Gutachten vorliegt wo festgestellt wurde das bereits jetzt die Grenzwerte erreicht sind, erwarten wir uns auf jeden Fall von der Stadtgemeinde Wörgl Maßnahmen, welche zur Erhaltung der Wohnqualität beitragen und nicht zu dessen Verschlechterung - eine Tiefgaragenlösung wäre bereits ein Teil davon.
10. Eine Tiefgaragenlösung hat auch noch einen weiteren wichtigen Nutzen nämlich die, dadurch erhalten bleibende Begrünung der Oberfläche. Abgesehen von der dadurch optischen Verbesserung steht nicht noch ein weiteres dominantes Gebäude im sonst Großteils begrünten Areal. Ein weiterer entscheidender Vorteil einer begrünten Tiefgaragenlösung ist der derzeit viel diskutierte und auch berechtigte Einwand einer Bodenversiegelung.
11. Das geplante Projekt an sich führt naturgemäß auch zu einer dauerhaften Wertminderung der Wohnungen, im Speziellen das geplante große Parkhaus direkt vor der Wohnanlage. Nicht zu vernachlässigen ist auch die zusätzliche laufende Lärmentwicklung durch den Badebetrieb.
12. Die Tiefgarage kann aus meiner Sicht entweder am geplanten Parkgaragenstandort platziert werden oder im Zugangsbereich (Zu-Einfahrt) des Schwimmbades parallel zur Johann - Federerstrasse. Auch eine Parkgarage würde sich dort architektonisch problemlos ins Projekt integrieren lassen, sicherlich der bessere Standort als vor dem Wohngebäude.

Wir erwarten uns auf jeden Fall eine Mitsprache bzw. Mitbestimmungsmöglichkeit betreffend den angeführten Anliegen.

Stellungnahme Nicole Pecherstorfer eingelangt am 28.07.2026:

Innerhalb der Auflagefrist erhebe ich gemäß § 63 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Ich bin Eigentümerin einer unmittelbar an den Planungsbereich angrenzenden Liegenschaft und daher von den geplanten Änderungen in besonderem Maße betroffen.

Ich begrüße grundsätzlich Investitionen in öffentliche Infrastruktur und erkenne die Bedeutung eines Regionalbades für die Region an. Dennoch muss eine raumordnungsrechtliche Entscheidung auf einer sorgfältigen Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Interessen beruhen.

Nach Durchsicht der aufgelegten Unterlagen bestehen erhebliche Zweifel, ob diese Anforderungen bereits erfüllt sind.

1.Fehlende nachvollziehbare Interessensabwägung

Der Entwurf sieht die Entwicklung eines Sondernutzungsbereiches für Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur und Parkhaus vor.■

Ein derartiges Vorhaben verändert das bisherige Umfeld dauerhaft.

Den Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht wurden, wie die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung gegen die öffentlichen Interessen abgewogen wurden und weshalb gerade dieser Standort gewählt wurde. Eine nachvollziehbare Begründung fehlt.

2.Keine Begründung der Standortwahl

Aus den Unterlagen ergibt sich nicht, welche alternativen Standorte geprüft wurden, weshalb diese verworfen wurden, oder weshalb unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung geplant wird. Gerade bei einem Großprojekt dieser Größenordnung sollte die Wahl des Standortes nachvollziehbar begründet werden. Ich beantrage daher ausdrücklich die Offenlegung sämtlicher Standortuntersuchungen und Variantenprüfungen.

3.Fehlende Untersuchung der Verkehrsfolgen

Ein Regionalbad mit Parkhaus wird zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen. Den Unterlagen fehlen jedoch insbesondere Aussagen über durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, Spitzenbelastungen, Rückstaus, Parksuchverkehr, Auswirkungen auf bestehende Straßen, Leistungsfähigkeit der Kreuzungen, Fuß- und Radverkehr und Verkehrssicherheit. Eine nachvollziehbare Verkehrsplanung ist für die Beurteilung der Raumverträglichkeit unerlässlich.

4.Fehlende Aussagen zum Parkhaus

Besonders kritisch erscheint, dass das Parkhaus bereits ausdrücklich Bestandteil der vorgesehenen Nutzung ist. Es fehlen sämtliche Angaben zu Höhe, Länge, Breite, Fassadengestaltung, Begrünung, Sichtschutz und Auswirkungen auf Nachbargrundstücke. Gerade mehrgeschossige Parkhäuser können erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf angrenzende Wohngebiete entfalten.

5.Schattenwurf

Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes sollte geprüft werden, welche maximalen Bauhöhen vorgesehen sind, welche Auswirkungen auf Besonnung und Belichtung angrenzender Grundstücke entstehen und ob erhebliche Verschlechterungen für bestehende Wohnhäuser eintreten. Für angrenzende Grundstückseigentümer stellt die ausreichende Besonnung einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Aus den Unterlagen ergibt sich hierzu keinerlei Untersuchung. Es wurde zwar versprochen, man könne das Parkhaus weiter Richtung Süden ausrichten, jedoch werden keine Abstände genannt.

6.Lärm

Ein Regionalbad mit Parkhaus verursacht insbesondere Fahrzeugverkehr, Türen- und Kofferraumschlägen, Besucherströme, technische Anlagen, Lüftungen und Anlieferverkehr. Dazu finden sich keinerlei Aussagen. Ebenso fehlen Aussagen zu Betriebszeiten oder Maßnahmen zur Lärminderung.

7.Lichtimmissionen

Moderne Parkhäuser werden regelmäßig mit Sicherheitsbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung oder Parkplatzbeleuchtung betrieben. Ob dadurch angrenzende Wohnhäuser beeinträchtigt werden, wurde nicht untersucht.

8.Ortsbild

Das Tiroler Raumordnungsrecht verfolgt auch das Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung. Insbesondere ein großvolumiges Parkhaus kann das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wesentlich verändern. Hierzu fehlen sämtliche Aussagen.

9. Schutz bestehender Wohngebiete

Nach meiner Auffassung sollte bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes dargelegt werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen sind, insbesondere hinsichtlich Eingrünung, Sichtschutz, Lärmschutz, Lichtschutz, Abstand zur Wohnbebauung. Diese Punkte bleiben vollständig offen.

10. Fehlende Transparenz

Den aufgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Gutachten bereits vorliegen, welche Fachplanungen durchgeführt wurden und welche Grundlagen der Standortentscheidung zugrunde liegen. Eine sachgerechte Stellungnahme ist dadurch erheblich erschwert. Ich rege daher an, sämtliche relevanten Entscheidungsgrundlagen öffentlich zugänglich zu machen.

Ich beantrage, sämtliche vorgebrachten Einwendungen vollständig zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen, wie diese Einwendungen im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Bereits am 22. Mai gab es ein Treffen einiger Anrainer zusammen mit Herrn Lichterbeck, wo uns versprochen wurde, sich bezüglich unserer Fragen zu melden. Bisher habe ich dahingehend leider keine Antwort bekommen.

Stellungnahme Priska Mey eingelangt am 30.07.2026:

Gegen den am 7.7.26 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegten Änderungsentwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl vom 4.3.26 Gp 267/1, Teilfläche der Gp 1068 derzeit rd 3/4 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche (siehe Kundmachung im Anhang) erhebe ich Einspruch.

Begündung:

Grünflächen zu versiegeln für die Errichtung eines Parkhauses ist aus Klimagründen nicht zeitgemäß. Unterirdisches Parken in einer Tiefgarage ist unerlässlich und muss fixer Bestandteil der Budgetierung für ein Regionalbad sein.

Zu- und Abfahrten würden in der Johann-Federer-Straße zu einem enorm erhöhten Verkehrsaufkommen und zu Emissionswerten jenseits der zulässigen Grenzen führen.

Ein mehrstöckiges Parkhaus mitten im Wohngebiet zu errichten, ignoriert die Interessen der Anwohner_innen, vermindert deren Wohnqualität erheblich und führt zu maßgeblicher Wertminderung der entsprechenden Wohneinheiten.

Identische Stellungnahmen Anita Mosmann, Rene Heiß eingelangt am 03.08.2026:

Hiermit erhebe ich als unmittelbar betroffener Anrainer Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Schwimmbades direkt vor meiner Wohnung in der Friedenssiedlung, 6300 Wörgl.

Durch die unmittelbare Nähe des geplanten Schwimmbades zu meinem Wohnbereich ist mit erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen meiner Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Ich ersuche daher darum, meine nachfolgend angeführten Einwände im Bau-beziehungsweise Genehmigungsverfahren umfassend zu berücksichtigen.

Besonders kritisch sehe ich den geplanten ganzjährig nutzbarer Stadtpark beziehungsweise den geplanten Bewegungs- und Freizeitbereich. Dadurch würde unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung ein dauerhaft und intensiv genutzter Freizeitbereich entstehen.

Die daraus resultierenden Belastungen durch Lärm, Beleuchtung, Besucher- und Fahrzeugverkehr wären nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern würden während des gesamten Jahres auftreten. Auch Nutzungen am Abend, an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen wären möglich.

Aus meiner Sicht steht eine derart intensive ganzjährige Nutzung im Widerspruch zum Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbevölkerung. Die damit verbundene dauerhafte Belastung und

Veränderung des bisherigen Wohncharakters sind für mich als unmittelbar betroffenen Anrainer nicht zumutbar und nicht akzeptabel.

Besonders in den Sommermonaten ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Lärmbelastung zu erwarten. Neben dem Lärm durch Badegäste, insbesondere durch Rufen, Schreien, Musik und größere Besuchergruppen, ist auch mit Geräuschen durch technische Anlagen, Pumpen, Filteranlagen, Lüftungen, Reinigungsarbeiten sowie durch die Anlieferung und Entsorgung zu rechnen. Besonders während der Sommermonate wäre von einer regelmäßigen Belastung über viele Stunden hinweg sowie möglicherweise auch in den Abendstunden auszugehen. Eine ungestörte Nutzung meiner Wohnung, meines Balkons beziehungsweise meiner Außenbereiche wäre dadurch erheblich eingeschränkt.

Darüber hinaus ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die An- und Abreise der Besucherinnen und Besucher würde voraussichtlich zu zusätzlichen Fahrzeugbewegungen, Parkplatzproblemen, Suchverkehr, Autotürenlärm und möglichen Behinderungen für die Anwohner führen. Ebenso könnten widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge Zufahrten blockieren und die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Kinder und ältere Personen beeinträchtigen.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist der Verlust meiner Privatsphäre. Durch die unmittelbare Nähe des Schwimmbades und die zu erwartende hohe Besucherfrequenz besteht die Gefahr, dass Besucher direkten Einblick in meine Wohnung, auf meinen Balkon oder in andere private Bereiche erhalten. Dadurch würde mein persönlicher Rückzugsraum erheblich beeinträchtigt. Auch eine geplante erhöhte Lage, Terrasse, Liegewiese, Rutsche oder sonstige Anlage könnte diese Problematik zusätzlich verschärfen.

Zudem ist mit einer erhöhten Lichtbelastung zu rechnen. Beleuchtungsanlagen, Außenbeleuchtung, Flutlicht oder beleuchtete Zugangs- und Parkplatzbereiche könnten insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu störenden Lichteinwirkungen auf meine Wohnung führen und meine Nachtruhe beeinträchtigen.

Auch mögliche Geruchsbelästigungen durch Chlor, Reinigungs- und Desinfektionsmittel, Abfälle, Gastronomie oder technische Anlagen sind zu berücksichtigen. Je nach Windrichtung könnten diese Gerüche unmittelbar in meine Wohnräume gelangen.

Während der Bauphase wären zusätzlich erhebliche Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen, Baustellenverkehr und mögliche Straßensperren zu erwarten. Da das Bauvorhaben direkt vor meiner Wohnung vorgesehen ist, wären diese Belastungen für mich nicht nur geringfügig, sondern besonders intensiv.

Durch die genannten dauerhaften Beeinträchtigungen besteht außerdem die Gefahr einer Wertminderung meiner Wohnung. Die unmittelbare Nähe zu einer stark frequentierten Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Lärm, Verkehr, Licht und eingeschränkter Privatsphäre kann die Wohnqualität sowie die Attraktivität und den Verkaufs- beziehungsweise Vermietungswert der Immobilie negativ beeinflussen.

Darüber hinaus sind mögliche Auswirkungen auf die Sicherheit, die Sauberkeit und das allgemeine Wohnumfeld zu prüfen. Eine hohe Besucherzahl kann zu mehr Abfällen, Verschmutzungen, unerlaubtem Betreten privater Grundstücke, nächtlichen Ansammlungen sowie einer erhöhten Belastung der angrenzenden Wohnanlage führen.

Ich ersuche daher um eine umfassende Prüfung insbesondere folgender Punkte:

- der zu erwartenden Lärmbelastung einschließlich sämtlicher technischer Anlagen,
- der Betriebs- und Öffnungszeiten,
- der Auswirkungen auf Verkehr, Parkplätze und Zufahrten,
- des Schutzes der Privatsphäre und des erforderlichen Sichtschutzes,
- der Licht- und Geruchsbelastung,
- der Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der unmittelbaren Anrainer,
- der Belastungen während der Bauphase,

- der Auswirkungen auf den Wert der angrenzenden Wohnungen und Grundstücke,
- sowie möglicher alternativer Standorte oder einer größeren Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung.

Sollte das Bauvorhaben weiterverfolgt werden, fordere ich jedenfalls wirksame Schutzmaßnahmen. Dazu zählen insbesondere ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, ein geeigneter Sicht- und Lärmschutz, begrenzte Öffnungs- und Betriebszeiten, eine Vermeidung von Abend- und Nachtbetrieb, eine abgeschirmte und möglichst geräuscharme Ausführung sämtlicher technischer Anlagen, ein nachvollziehbares Verkehrs- und Parkplatzkonzept sowie Maßnahmen gegen störende Lichtimmissionen.

Ich beantrage, als unmittelbar betroffener Anrainer über sämtliche weiteren Verfahrensschritte, Verhandlungen, Gutachten und Entscheidungen informiert zu werden. Außerdem ersuche ich um Einsicht in die vollständigen Einreichunterlagen, insbesondere in die Lagepläne, Höhenangaben, Betriebsbeschreibung, Öffnungszeiten, Zufahrts- und Parkplatzplanung sowie vorhandene Lärm-, Verkehrs- und Lichtgutachten.

Bis zur vollständigen Klärung der genannten Auswirkungen und zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner spreche ich mich gegen die Genehmigung des Bauvorhabens in der derzeit vorgesehenen Form aus.

Ich ersuche um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs meines Einspruchs und um eine schriftliche Stellungnahme zu den angeführten Einwänden.

Identische Stellungnahmen Helmut Rausch, Maria Kaldenbach eingelangt am 04.08.2026:

Gegen die am 7.7.26 veröffentlichte Bebauungsplanänderung Gp267/1, Teilfläche Gp1068, festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche, möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- 3) Bis jetzt Wohngebiet mit einem derzeit in der Johann Federer Straße sehr hohen Verkehrsaufkommen und bereits jetzt zu hohen Emissionswerten
- 4) Kein Parkhaus wegen der Nähe zu den Wohnungen, daraus resultierend eine Verringerung der Wohnqualität sowie große Wertminderung der Eigentumswohnungen durch dieses. Eine Tiefgarage wäre sicher besser.

Stellungnahme Martin Fürst eingelangt am 04.08.2026:

Gegen die am 07.07.2026 veröffentlichte Bebauungsplanänderung Gp267/1, Teilfläche Gp. 1068, festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche, erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch.

- die Verkehrsbelastung in der Johann Federer Str. ist bereits jetzt in an der Belastungsgrenze. Emissionswerte werden durch Staus und den zusätzlichen Verkehr weiter steigen, die Belastung durch Abgase und Lärm wird für das angrenzende Wohngebiet stark erhöht.
- an der Straße befindet sich der Ortsstützpunkt Rotes Kreuz Wörgl und ein Katastrophenlager des Landes Tirol. Wie kann die Einsatzfähigkeit dieser Organisation gewährleistet werden, wenn Zu und Abfahrt durch Stau nicht möglich ist.
- durch den Bau des doppelstöckigen Parkhauses unmittelbar vor Wohnanlagen ist ein Sinken der Wohnqualität und ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien anzunehmen. Für die betroffenen Bewohner absolut unzumutbar.
- die Stadtgemeinde wird über Jahrzehnte mit Schulden in Millionenhöhe belastet, da die kommunizierten Zahlen für Betrieb und Erhalt des Bades nicht realistisch sind. Betriebsabgänge sind durch die Stadtgemeinde zu tragen, die in Aussicht gestellten geringen Beteiligung von Umlandgemeinden reichen bei Weitem nicht aus.
- durch einen Sachverständigen sind die alten Eichenbäume am östlichen Grundstückrand auf ihren Zustand und Stabilität prüfen. Dieses Gutachten ist nötig, da in diesem Bereich eine Liegewiese oder ein Volleyballplatz geplant ist.

- der Wasserverbrauch für das geplante Bad ist jährlich enorm. Wie kann die Wasserversorgung der Stadt Wörgl in den nächsten Jahrzehnten in Zeiten österreichweit sinkender Wasserstände garantiert werden, ohne die Bewohner zu Sparmaßnahmen aufzurufen.

Identische Stellungnahmen Margret Fleischhacker, Daniel Pletzer eingelangt am 04.08.2026:

Im Zuge der öffentlichen Auflage erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes betreffend die Grundstücke Gp. 267/1 sowie die Teilfläche der Gp. 1068.

Begründung:

Das bestehende Wohngebiet ist bereits heute durch ein hohes Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Die Errichtung eines groß dimensionierten, mehrgeschossigen Parkhauses unmittelbar vor den bestehenden Wohnhäusern würde zu einer weiteren wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anrainer führen. Insbesondere ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlichen Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen sowie einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich ein mehrgeschossiges Parkhaus an diesem Standort nicht in das bestehende Wohngebiet ein. Die unmittelbare Nähe zu den Wohnhäusern führt zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Anrainer und beeinträchtigt den Charakter des Ortskerns nachhaltig.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass ein derartiges Bauwerk auch eine erhebliche Wertminderung der angrenzenden Wohnobjekte zur Folge hätte.

Ich rege daher an, anstelle eines oberirdischen Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Sollte dennoch an einem oberirdischen Parkhaus festgehalten werden, ersuche ich, dessen Standort deutlich weiter von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken, beispielsweise in den Bereich gegenüber dem BILLA. Dadurch könnten die Auswirkungen auf die Anrainer wesentlich reduziert werden.

Ich ersuche Sie sowie die Mitglieder des Gemeinderates, meine Einwendungen im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen und den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass die Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbevölkerung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Stellungnahme Elfriede Spitzenstätter eingelangt am 07.08.2026:

Gegen am 7.7.2026 Bebauungsplan GP267/1, Teilfläche GP1068 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- *Gegen die Umwidmung im Bereich dieser naturgeschützten Bäume im Osten des Grundstückes.*
- *Diese Freilandfläche sollte zum Schutz dieser Bäume und deren Bewohner (Vögel usw...) erhalten werden.*
- *Diese Baumallee hat für viele WörglerInnen großen WERT.*
- *Dieser Teil NATUR sollte unbedingt erhalten bleiben.*

Bei diesen Klimaauswirkungen müssen Grünflächen erhalten bleiben.

Stellungnahme DI.Arch. Markus Moritz eingelangt am 10.08.2026:

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Errichtung eines Regionalbades am Standort BADL stellt eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Wörgl dar.

Gerade Entscheidungen dieser Tragweite sollten auf einer vollständigen, nachvollziehbaren und transparent dokumentierten Abwägung sämtlicher raumordnungsrelevanter, wirtschaftlicher, infrastruktureller und langfristiger Auswirkungen beruhen.

Die Raumordnung verfolgt unter anderem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erhaltung leistungsfähiger Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund erhebe ich gegen die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes folgende Einwendungen:

1. Fehlende nachvollziehbare Standortsuche und Standortbewertung

Nach meinem Kenntnisstand wurde vor der Festlegung des Standortes BADL keine nachvollziehbar dokumentierte Standortsuche beziehungsweise Variantenuntersuchung durchgeführt. Insbesondere fehlt eine vergleichende Untersuchung der Standorte BADL und WAVE unter Berücksichtigung

- der wirtschaftlichen Auswirkungen,
- der bestehenden Infrastruktur,
- der kommunalen Vermögenswerte,
- der städtebaulichen Auswirkungen,
- der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- der Auswirkungen auf den Bodenverbrauch.

Gerade bei einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erscheint eine nachvollziehbare Alternativenprüfung als wesentliche Grundlage einer sachgerechten Interessenabwägung.

2. Fehlende Machbarkeitsstudie und Lebenszyklusbetrachtung

Für ein kommunales Infrastrukturprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 27,5 Mio. Euro, derzeit werden schon 28 Mio Euro kommuniziert, erscheint eine umfassende Machbarkeitsstudie einschließlich einer Lebenszyklusbetrachtung erforderlich.

Nachvollziehbare Unterlagen über

- Investitionskosten,
- Finanzierung,
- Infrastrukturkosten,
- Lebenszykluskosten,
- Folgekosten sowie
- langfristige wirtschaftliche Auswirkungen

liegen nach meinem Kenntnisstand nicht vollständig vor.

3. Fehlendes Verkehrskonzept

Mit der Errichtung eines Regionalbades ist ein erheblicher zusätzlicher Verkehr verbunden. Vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sollte daher ein schlüssiges Verkehrskonzept vorliegen, welches insbesondere

- Verkehrserschließung,
- Parkierung,
- Zu- und Abfahrten,
- öffentlichen Verkehr,
- Fuß- und Radverkehr sowie
- die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz

nachvollziehbar beurteilt.

4. Langfristige Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag

Für den Standort BADL ist ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren vorgesehen.

Demgegenüber wird für kommunale Gebäude üblicherweise ein wesentlich kürzerer wirtschaftlicher Lebenszyklus angenommen.

Die langfristigen finanziellen Auswirkungen dieser Vertragsgestaltung sollten daher im Rahmen der Entscheidungsgrundlagen nachvollziehbar dargestellt und bewertet werden.

5. Fehlender kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich

Mit dem Standort WAVE besteht ein bereits erschlossener kommunaler Standort mit vorhandenen Grundstücken im Eigentum der Gemeinde.

Nach meinem Kenntnisstand wurde ein vollständiger kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich der beiden Standortalternativen BADL und WAVE nicht öffentlich nachvollziehbar dargestellt.

Eine solche Gegenüberstellung erscheint jedoch vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sachlich geboten.

6. Bodenverbrauch und Versiegelung ■ landwirtschaftlicher Flächen

Die geplante Umwidmung führt zur dauerhaften Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Vor dem Hintergrund der Ziele der Tiroler Raumordnung, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollte nachvollziehbar begründet werden,

- *weshalb ein bereits erschlossener Alternativstandort nicht weiterverfolgt wurde,*
- *weshalb zusätzliche landwirtschaftliche Flächen dauerhaft in Anspruch genommen werden,*
- *weshalb diese Flächeninanspruchnahme unvermeidbar sein soll und*
- *welche Auswirkungen auf Bodenverbrauch, Freiraum und Agrarstruktur entstehen.*

7. Landwirtschaftliche und höferechtliche Fragestellungen

Nach öffentlich bekannten Informationen bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die von der geplanten Umwidmung betroffenen Grundstücke im Bereich des sogenannten Scheiberfeldes liegen.

Vor diesem Hintergrund erscheint insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen,

- *ob die betroffenen Grundstücke Bestandteil eines geschlossenen Hofes im Sinne des Tiroler Höfegesetzes sind,*
- *ob für die beabsichtigte Vorgangsweise eine Zustimmung der zuständigen Höfekommission erforderlich ist,*
- *welche Auswirkungen die geplante Umwidmung auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den Fortbestand des Betriebes hat,*
- *ob die agrar- und höferechtlichen Voraussetzungen vollständig geprüft wurden und*
- *in welcher Weise diese Aspekte in die raumordnungsrechtliche Interessenabwägung eingeflossen sind.*

Unabhängig von der höferechtlichen Beurteilung stellt die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar und bedarf daher einer besonders sorgfältigen Begründung.

■ Zusammenfassende Beurteilung

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes stellt eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Wörgl dar.

Gerade deshalb setzt eine sachgerechte Interessenabwägung voraus, dass alle vernünftigerweise in Betracht kommenden Standortalternativen sowie deren wirtschaftliche, infrastrukturelle (verkehrsrechtliche), städtebauliche, agrarrechtliche und langfristige Auswirkungen nachvollziehbar geprüft und dokumentiert werden.

Soweit mit dem Standort WAVE eine bereits erschlossene Alternative mit vorhandener Infrastruktur und kommunalen Vermögenswerten besteht, erscheint eine nachvollziehbare Begründung erforderlich, weshalb dennoch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Eine vollständige Interessenabwägung setzt voraus, dass sämtliche wirtschaftlichen, infrastrukturellen, raumordnungsrechtlichen und langfristigen Auswirkungen der in Betracht kommenden Standortalternativen nachvollziehbar gegenübergestellt werden.

Antrag ■

Ich beantrage daher,

1. *die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erst nach Vorlage einer vollständigen und nachvollziehbaren Standort- und Variantenprüfung weiterzuführen;*
10. *einen nachvollziehbaren kommunalwirtschaftlichen Standortvergleich der Standorte BADL und WAVE vorzulegen;*
11. *eine Machbarkeitsstudie einschließlich Lebenszyklusbetrachtung, Infrastrukturkosten und Folgekosten offenzulegen;*

12. *ein schlüssiges Verkehrskonzept als Grundlage der raumordnungsrechtlichen Beurteilung vorzulegen;*
13. *die langfristigen finanziellen Auswirkungen des vorgesehenen Baurechtsvertrages nachvollziehbar darzustellen;*
14. *die Auswirkungen auf Bodenverbrauch, landwirtschaftliche Flächen und die Ziele des Boden- und Freiraumschutzes umfassend zu prüfen;*
15. *allfällige Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe sowie auf einen allfälligen geschlossenen Hof gesondert zu prüfen und nachvollziehbar darzustellen;*
16. *offenzulegen, ob für die beabsichtigte Umwidmung eine Zustimmung der zuständigen Höfekommission erforderlich ist und ob die agrar- und höferechtlichen Voraussetzungen vorliegen;*
17. *sämtliche Ergebnisse dieser Prüfungen vor einer endgültigen Beschlussfassung öffentlich nachvollziehbar darzustellen.*

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp 267/1 sowie einer Teilfläche der Gp 1068, KG Wörgl-Kufstein, (Planbezeichnung 1/2026) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp 267/1 sowie einer Teilfläche der Gp 1068, KG Wörgl-Kufstein, (Planbezeichnung 1/2026) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 15 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Ralph Katzenschlager, Johann-Federer-Straße 13/Top 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;
- Nr. 2 Maria Binder, Johann-Federer-Straße 17/Top 19, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;
- Nr. 3 Ilse Gstattner, Johann-Federer-Straße 13/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;
- Nr. 4 Alfred Ager, Johann-Federer-Straße 15/Top 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 21.07.2026;
- Nr. 5 Nicole Pecherstorfer, Johann-Federer-Straße 15/Top 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 28.07.2026;
- Nr. 6 Priska Mey BA, Johann-Federer-Straße 13, 6300 Wörgl, eingelangt am 30.07.2026;
- Nr. 7 Rene Heiß, Friedenssiedlung 18, 6300 Wörgl, eingelangt am 03.08.2026;
- Nr. 8 Anita Mosmann, Friedenssiedlung 18, 6300 Wörgl, eingelangt am 03.08.2026;
- Nr. 9 Helmut Rausch, Brixentaler Straße 66a, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 10 Maria Kaltenbach, Johann-Federer-Straße 17/Top 25, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 11 Martin Fürst, Prof. Grömer Weg 2/Top 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 12 Margret Fleischhacker, Johann-Federer-Straße 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 13 Daniel Pletzer, Johann-Federer-Straße 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 14 Elfriede Spitzenstätter, Prof. Schunbachstraße 7, 6300 Wörgl, eingelangt am 07.08.2026;
- Nr. 15 DI Arch. Markus Moritz, Unterer Aubachweg 16, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahmen Nr. 1-3:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.
Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

4. In der Johann-Federer-Straße sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen.
5. Ein Parkhaus stelle eine große Wertminderung der naheliegenden Eigentumswohnungen dar. Eine Tiefgarage wäre besser.
6. Ein anderer Standort, nicht in unmittelbarer Nähe zu kleinen Wohnungen mit Garten, sei besser geeignet.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1-3:

Zu 1.: Die Johann-Federer-Straße ist im Mobilitätskonzept der Stadtgemeinde Wörgl als Verkehrsstraße definiert. Verkehrsstraßen gliedern sich in der Kategorisierung des Straßennetzes zwischen den Hauptverkehrsstraßen und den Sammelstraßen ein. Verkehrsstraßen dienen in erster Linie der innerörtlichen Verbindung zwischen den Ortsteilen. Übergeordnet sind Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung, die vorrangig dem Durchgangsverkehr sowie der Verbindung mit den benachbarten Gemeinden dienen (in Wörgl: B171 Tiroler Straße, B178 Loferer Straße, L3 Wildschönauer Straße), untergeordnet sind Sammelstraßen, die den Kfz-Verkehr innerhalb der einzelnen Ortsteile sammeln und dabei der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsstraßennetz dienen. Die Johann-Federer-Straße weist im Bestand durchgängig zwei Fahrstreifen, nahezu durchgängig einen Gehsteig auf der Westseite und abschnittsweise einen Gehsteig auf der Ostseite auf. Sie verbindet die nördlich verlaufende Hauptverkehrsstraße B 171 Tiroler Straße mit der südlich verlaufenden Hauptverkehrsstraße Brixentaler Straße. Durch den Ausbau der Johann-Federer-Straße soll das Stadtzentrum verkehrlich entlastet werden. Die Verkehrsbelastung entspricht grundsätzlich der im Verkehrskonzept der Stadtgemeinde Wörgl der Johann-Federer-Straße zugeordneten Funktion innerhalb des Netzes.

Zu 2.: Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ermöglicht die Errichtung eines Regionalbades sowie ergänzender Nutzungen im Bereich der Gp 267/1. Die getroffene Festlegung zum Zähler 35 (Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) stellt ein Spektrum im Bereich des Planungsgebietes zulässiger Nutzungen dar. Die Benennung eines „Parkhauses“ zielt im Wesentlichen darauf, die Errichtung eines flächenintensiven Freiparkplatzes auszuschließen und eine Anordnung der für das konzipierte Regionalbad erforderlichen Stellplätze in einer wirtschaftlich umsetzbaren, Boden sparenden Form sicherzustellen. Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht.

Zu 3.: Aus fachlicher Sicht wird eine gute Eignung der Gp 267/1 für die Errichtung eines Regionalbades gesehen. Das vorhandene Flächenausmaß ist ausreichend, die verkehrliche Anbindung

über die an Hauptverkehrsstraßen angebundene Verkehrsstraße (Johan-Federer-Straße) ist aus raumplanungsfachlicher Sicht für die konzipierte Nutzung geeignet. Weiter befinden sich wesentliche dichte Wohnbereiche im Osten der Stadtgemeinde Wörgl im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. Ebenfalls weist der Standort eine gute Lage in Hinblick auf den Radverkehr auf. An das Planungsgebiet grenzen südöstlich sowie nordwestlich überwiegend Wohnnutzungen an. Im Norden schließen noch unbebaute Flächen an, für welche teils eine gewerblich-industrielle Nutzung, teils eine Wohnnutzung festgelegt ist. Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Frage von Nutzungskonflikten ist im Widmungsverfahren im Sinne des § 43 Abs. 5 TROG 2022 intensiv zu prüfen.

Stellungnahme Nr. 4:

Einspruch gegen Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben: Man wolle wissen, welche Maßnahmen seitens der Stadtgemeinde Wörgl gesetzt würden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit verbundenen erhöhten Emissionsbelastungen zu kompensieren. Aufgrund der Lage vor privaten Gärten und Terrassen sei man gegen eine offene Parkgaragenlösung in der geplanten Größenordnung. Von der Stadtgemeinde Wörgl werde erwartet, dass Maßnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität ergriffen werden, eine Tiefgaragenlösung sei ein Teil davon. Eine Tiefgaragenlösung stelle eine optische Verbesserung dar und sei auch hinsichtlich der Thematik Bodenversiegelung zu diskutieren. Es sei mit einer dauerhaften Wertminderung der angrenzenden Wohnungen aufgrund des Parkhauses als auch der Lärmentwicklung durch den Badebetrieb zu rechnen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht.

Inhaltlich werden in Stellungnahme Nr. 4 darüber hinaus die bereits in den Stellungnahmen Nr. 1-3 vorgebrachten Punkte thematisiert. Es wird daher auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 5:

Eine raumordnungsrechtliche Entscheidung solle auf einer sorgfältigen Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Interessen beruhen. Es bestünden Zweifel, ob dieses Anforderung erfüllt sei.

Folgende Punkte führe man an:

- Eine nachvollziehbare Interessensabwägung fehle.
Den Unterlagen sei nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht worden seien, wie die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung gegen die öffentlichen Interessen abgewogen worden seien und weshalb der gegenständliche Standort gewählt worden sei.
- Eine Begründung der Standortwahl fehle.

Aus den Unterlagen ergebe sich nicht, welche alternativen Standorte geprüft wurden oder warum mögliche alternative Standorte verworfen worden seien. Die Offenlegung sämtlicher Standortuntersuchungen und Variantenprüfungen werde ausdrücklich beantragt.

- Eine Untersuchung der Verkehrsfolge fehle.
Aussagen über durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, Spitzenbelastungen, Rückstaus, Parksuchverkehr und Auswirkungen auf bestehende Straßen fehlten in den Unterlagen.
- Aussagen zum Parkhaus würden fehlen.
Sämtliche Angaben zu Höhe, Länge, Breite, Fassadengestaltung, Begrünung, Sichtschutz und Auswirkungen auf Nachbargrundstücke in Hinblick auf das Parkhaus würden fehlen.
- Die Thematik Schattenwurf sei zu berücksichtigen.
Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes sei zu prüfen, welche maximalen Bauhöhen vorgesehen seien, welche Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung angrenzender Grundstücke entstünden und ob erhebliche Verschlechterungen für bestehende Wohnhäuser eintreten.
- Die Thematik Lärm sei zu berücksichtigen.
Es würden Aussagen zu Betriebszeiten oder Maßnahmen zur Lärminderung fehlen.
- Die Thematik Lichtemissionen sei zu berücksichtigen.
- Der Aspekt Ortsbild sei zu berücksichtigen.
- Der Schutz bestehender Wohngebiete sei zu gewährleisten.
Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes solle dargestellt werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen seien. Insbesondere hinsichtlich Eingrünung, Sichtschutz, Lärmschutz und Lichtschutz.
- Fehlende Transparenz.
Den aufgelegten Unterlagen sei nicht zu entnehmen, welche Gutachten bereits vorlägen, welche Fachplanungen durchgeführt wären, welche Grundlagen der Standortentscheidung zugrunde lägen. Eine sachgerechte Stellungnahme sei dadurch erheblich erschwert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Die Interessensabwägung ist ein zentrales Prinzip der Raumplanung. Sie bedeutet, dass bei einer raumplanerischen Entscheidung verschiedene, teilweise gegensätzliche Interessen ermittelt, gewichtet und gegeneinander abgewogen werden. Ausfachlicher Sicht ist die erfolgte Interessensabwägung in ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in geeigneter Form dokumentiert. Im Pkt. 6.1 werden die für die Beurteilung der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes maßgeblichen Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 benannt:

- a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung (...),
- b) die Ausweisung ausreichender Flächen (..) für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft (...),
- c) die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen (...),
- h) die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete (...),
- j) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- l) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

In der im Pkt. 6.2. beschriebenen fachlichen Beurteilung werden die Ziele thematisiert und abgewogen. Insbesondere wird festgehalten, dass aus fachlicher Sicht die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage höher zu gewichten ist als der dauerhafte Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Planungsgebietes.

Aus fachlicher Sicht wird eine gute Eignung der Gp 267/1 für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. In einer zum Vorhaben beauftragten lärmmedizinischen Stellungnahme wird zusammenfassend festgehalten, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, der zeitlichen und saisonalen Begrenzung des Freibadbetriebes sowie der vorgesehenen baulichen Maßnahmen aus medizinischer Sicht nicht von einer gesundheitlichen Gefährdung der Anrainer auszugehen ist. Insgesamt werde das Vorhaben aus lärmmedizinischer Sicht gut vertretbar und im Gesamtkontext als günstig bewertet. Infolge der nachfolgend beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind aus fachlicher Sicht abgeleitet aus dem immissionstechnischen Gutachten und den lärmmedizinischen Stellungnahmen zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) keine in der Abwägung nicht vertretbaren Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn werden daher durch die nachfolgende Änderung des Flächenwidmungsplanes aus fachlicher Sicht nicht unzumutbar beeinträchtigt. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen. Ein öffentliches Interesse an der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes besteht in Hinblick auf die durch das Vorhaben angestrebte überregionale Bäderversorgung durch markadäquate Badeanlagen (vgl. diesbezügl. auch Bäderstudie).

Aufgrund der Definition im Verkehrskonzept und des Zuschnitts des Straßenzuges sowie der bestehenden Einbindung in das höherrangige Verkehrswegenetz ist aus raumplanungsfachlicher Sicht anzunehmen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die angestrebte Nutzung im Bereich des Planungsgebietes gegeben ist. Für die Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Aspekte der Verkehrserschließung damit aus fachlicher Sicht in geeigneter Form behandelt. Auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung wird ein Verkehrsplaner einbezogen.

Grundsätzlich ist aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass die zentrale, für den Radverkehr gut erschlossene Lage des Standortes den Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen gegenüber einem außerorts situierten Standort in relevantem Ausmaß reduziert.

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Angaben zu den Dimensionen, zur Fassadengestaltung, zum Schattenwurf etc. sind Gegenstand der konkreten Planung, möglicherweise eines Bebauungsplanes nicht der getroffenen Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept.

Die über das reguläre Auflageverfahren hinaus geforderte Offenlegung von Variantenprüfungen und Fachgutachten ist nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 6:

Aus Klimagründen sei die Versiegelung von Grünflächen für die Errichtung eines Parkhauses nicht zeitgemäß. Unterirdisches Parken in einer Tiefgarage sei unerlässlich und müsse fixer Bestandteil der Budgetierung eines Regionalbades sein. Zu- und Abfahrten führten in der Johann-Federer-Straße zu einem enorm erhöhten Verkehrsaufkommen und zu Emissionswerten jenseits der zulässigen Grenzen. Ein mehrstöckiges Parkhaus mitten im Wohngebiet zu errichten, ignoriere die Interessen der Anwohner_innen, vermindere deren Wohnqualität erheblich und führe zu einer maßgeblichen Wertminderung der entsprechenden Wohneinheiten.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Die Benennung eines „Parkhauses“ zielt im Wesentlichen darauf, die Errichtung eines flächenintensiven Freiparkplatzes auszuschließen und eine Anordnung der für das konzipierte Regionalbad erforderlichen Stellplätze in einer wirtschaftlich umsetzbaren, Boden sparenden Form sicherzustellen. Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Nach Kenntnisstand des Verfassers der gegenständlichen raumplanungsfachlichen Beurteilung werden derzeit Varianten zum teilweisen Eingraben und zur verträglichen Fassadengestaltung eines allfälligen Parkhauses geprüft. Ergänzend ist auf die lärmabschirmende Wirkung eines allfälligen Parkhauses hinzuweisen.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird ergänzend auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 sowie der Stellungnahme Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahmen Nr. 7, 8:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Man erhebe als unmittelbar betroffener Anrainer Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Schwimmbades zum eigenen Wohnbereich sei mit erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen der eigenen Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Besonders kritisch sei der geplante ganzjährig nutzbare Stadtpark beziehungsweise der geplante Bewegungs- und Freizeitbereich zu sehen. Hierdurch entstehe unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung ein dauerhaft und intensiv genutzter Freizeitbereich. Die daraus resultierenden Belastungen durch Lärm, Beleuchtung, Besucher- und Fahrzeugverkehr wären nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern würden während des gesamten Jahres auftreten. Auch Nutzungen am Abend, an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen wären möglich.

Es sei mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Es sei mit dem Verlust der eigenen Privatsphäre zu rechnen. Durch die unmittelbare Nähe des Schwimmbades bestehe die Gefahr, dass Besucher direkten Einblick in die eigene Wohnung, auf den eigenen Balkon oder in andere private Bereiche erhalten könnten.

Es sein mit einer erhöhten Lichtbelastung und möglichen Geruchsbelästigung zu rechnen. Während der Bauphase seien zusätzliche Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen, Baustellenverkehr und mögliche Straßensperren zu erwarten.

Es bestehe die Gefahr der Wertminderung der eigenen Wohnung aufgrund von unmittelbarer Nähe zu einer stark frequentierten Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Lärm, Verkehr, Licht und eingeschränkter Privatsphäre.

Werde das Bauvorhaben weiterverfolgt, würden wirksame Schutzmaßnahmen gefordert werden. Dazu zählten insbesondere ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, ein geeigneter Sicht- und Lärmschutz, begrenzte Öffnungs- und Betriebszeiten, eine Vermeidung von Abend- und Nachtbetrieb, eine abgeschirmte und möglichst geräuscharme Ausführung sämtlicher technischer Anlagen,

ein nachvollziehbares Verkehrs- und Parkplatzkonzept sowie Maßnahmen gegen störende Lichtemissionen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 7, 8:

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen.

Aus fachlicher Sicht ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf Freihaltung des gegenständlichen Bereiches besteht. Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Aus fachlicher Sicht wird neben einer allfälligen Nutzung für Wohnzwecke insbesondere eine gute Eignung für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). In der Abwägung ist aus fachlicher Sicht eine bauliche Nutzung zentrumsnaher Flächen, insbesondere die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage, höher zu gewichten als der dauerhafte Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Konsequenzen einer baulichen Nutzung (Verlust Privatsphäre, Belastungen in Bauphase etc.) sind von den Nachbarn zu tragen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 sowie der Stellungnahme Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahmen Nr. 9, 10:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

3. In der Johann-Federer-Straße sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen.
4. Ein Parkhaus stelle eine große Wertminderung der naheliegenden Eigentumswohnungen dar. Eine Tiefgarage wäre besser.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 9, 10:

Inhaltlich werden in den Stellungnahme Nr. 9 und 10 die bereits in den Stellungnahmen Nr. 1-3 vorgebrachten Punkte thematisiert. Es wird daher auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 11:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- Hinsichtlich der Verkehrsbelastung sei die Johann-Federer-Straße bereits an ihrer Belastungsgrenze.
- An der Straße befänden sich der Ortsstützpunkt Rotes Kreuz Wörgl und ein Katastrophenlager des Landes Tirol. Wie sei die Einsatzfähigkeit dieser Organisationen zu gewährleisten, wenn Zu- und Abfahrt durch einen Stau nicht möglich seien.

- Der Bau des doppelstöckigen Parkhauses unmittelbar vor Wohnanlagen sei eine Abnahme der Wohnqualität und ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien anzunehmen.
- Die alten Eichenbäume am östlichen Grundstücksrand seien durch einen Sachverständigen auf Zustand und Stabilität zu prüfen. Dieses Gutachten sei nötig, da in diesem Bereich eine Liegewiese oder ein Volleyballplatz geplant sei.
- Die Stadtgemeinde werde über Jahrzehnte mit Schulden in Millionenhöhe belastet, der jährliche Wasserverbrauch für das geplante Bad sei enorm.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 11:

Aufgrund der Definition im Verkehrskonzept und des Zuschnitts des Straßenzuges sowie der bestehenden Einbindung in das höherrangige Verkehrswegenetz ist aus raumplanungsfachlicher Sicht anzunehmen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die angestrebte Nutzung im Bereich des Planungsgebietes auch in Berücksichtigung des Standortes des Ortsstützpunktes des Roten Kreuzes und des Katastrophenlagers gegeben ist. Für die Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Aspekte der Verkehrserschließung damit aus fachlicher Sicht in geeigneter Form behandelt. Auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung wird ein Verkehrsplaner einbezogen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Grundsätzlich ist zu bestätigen, dass Bäume regelmäßig auf erkennbare Gefahren kontrolliert werden müssen, insbesondere auf Schäden, die Personen oder Sachen gefährden könnten. Die Ausführungen zur Finanzierung und zum Wasserverbrauch sind nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Stellungnahme Nr. 12, 13:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Einwendung gegen den Entwurf des Bebauungsplanes: Das bestehende Wohngebiet sei bereits heute durch ein hohes Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Die Errichtung eines groß dimensionierten, mehrgeschossigen Parkhauses unmittelbar vor den bestehenden Wohnhäusern würde zu einer weiteren wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anrainer führen. Insbesondere sei mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlichen Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen sowie einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Aus städtebaulicher Sicht füge sich ein mehrgeschossiges Parkhaus an diesem Standort nicht in das bestehende Wohngebiet ein. Es wird angeregt, anstelle eines oberirdischen Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Sollte dennoch an einem oberirdischen Parkhaus festgehalten werden, sei dessen Standort deutlich weiter von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken, beispielsweise in den Bereich gegenüber dem BILLA.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 12, 13:

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht ein Bebauungsplan, sondern eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Gegenstand des Auflageverfahrens ist. Ein Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.). Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung

(umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Frage von Nutzungskonflikten ist im Widmungsverfahren im Sinne des § 43 Abs. 5 TROG 2022 intensiv zu prüfen. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 14:

Aus folgenden Gründen werde gegen die Umwidmung im Bereich der naturgeschützten Bäume im Osten des Grundstückes Einspruch erhoben:

- Freilandfläche solle zum Schutz dieser Bäume und von deren Bewohnern (Vögel usw.) erhalten bleiben
- Baumallee habe für viele WörglerInnen einen großen Wert
- Natur solle unbedingt erhalten bleiben
- Bei diesen Klimaauswirkungen müssten Grünflächen erhalten bleiben

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 14:

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Gegenstand des Auflageverfahrens ist.

Am nordöstlichen Rand der Gp 267/1 verläuft ein von mehreren hochstämmigen Laubbäumen begleiteter Geh- und Radweg. Aus fachlicher Sicht ist von einem Erhalt der betreffenden Baumreihe bei Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Es wird auf den naturschutzrechtlichen Schutzstatus hingewiesen.

Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Aus fachlicher Sicht wird neben einer allfälligen Nutzung für Wohnzwecke insbesondere eine gute Eignung für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). In der Abwägung ist aus fachlicher Sicht eine bauliche Nutzung gut erschlossener, zentrumsnaher Flächen, insbesondere die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage, höher zu gewichten als die dauerhafte Freihaltung dreiseitig von Siedlungsgebiet begrenzter Flächen. Es ist insbesondere bei der Umsetzung eines Badprojektes am Standort von einer begrenzten Versiegelung auszugehen.

Stellungnahme Nr. 15:

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Errichtung eines Regionalbades am Standort BADL stelle eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Wörgl dar. Die Raumordnung verfolge unter anderem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erhaltung leistungsfähiger Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund werde gegen die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Einspruch erhoben:

- Eine nachvollziehbare Standortsuche und Standortbewertung fehle.
Insbesondere fehle eine vergleichende Untersuchung der Standorte BADL und WAVE unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Auswirkungen, bestehender Infrastruktur, kommunalen Vermögenswerten, städtebaulichen Auswirkungen, langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten

sowie Auswirkungen auf den Bodenverbrauch. Ein kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich fehle.

- Machbarkeitsstudie und Lebenszyklusbetrachtung fehle.
- Verkehrskonzept fehle.
- Nachvollziehbare Darstellung der langfristigen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag fehle.
- Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen / Landwirtschaftliche und höferechtliche Fragestellungen.

Eine sachgerechte Interessensabwägung setze eine Prüfung aller vernünftigerweise in Betracht kommenden Standortalternativen und deren Dokumentation voraus. Bestünde mit dem Standort WAVE bereits eine erschlossene Alternative mit vorhandener Infrastruktur und kommunalen Vermögenswerten, erschiene eine nachvollziehbare Begründung erforderlich, weshalb dennoch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 15:

Grundsätzlich wird in Hinblick auf die in der Stellungnahme vorgebrachten Themenkomplexe Standorteignung, Verkehr, Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Die Forderung nach einer vergleichenden Untersuchung der Standorte BADL und WAVE, die Forderung nach einer Machbarkeitsstudie und einer Lebenszyklusbetrachtung, nach einer Darstellung der langfristigen Verpflichtungen sowie die angerissenen höferechtlichen Fragestellungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 67 Abs. 1 iVm § 63 Abs. 9 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, die von gegenständlichem Entwurf der PLAN ALP ZT GmbH vom 04.03.2026, Zahl 1/2026, umfasste Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde.

Diskussion:

In ihrer Wortmeldung hält GRⁱⁿ Kofler fest, dass die Sorgen und Bedenken der Anrainer ernst zu nehmen seien. Sie weist darauf hin, dass ihre Fraktion bereits in der letzten Sitzung das aus ihrer Sicht nicht schlüssige Verkehrskonzept, die Bodenversiegelung, die geplanten Lärmschutzwände sowie die Emissionswerte bemängelt habe. Letztere würden bereits derzeit die Grenzwerte erreichen und mit der Errichtung des Regionalbades überschritten werden. Sie stellt erneut die Eignung des Grundstücks in der J. Federer als Standort für das Schwimmbad infrage und fordert eine wirtschaftliche Gegenüberstellung der Standorte ehemaliges Wave-Areal und J. Federer-Straße.

GRⁱⁿ Kahn schließt sich der Wortmeldung von GRⁱⁿ Kofler an. Sie bezieht sich zudem auf § 32 des Tiroler Raumordnungsgesetzes, wonach zu begründen sei, weshalb ein Standort gewählt werde und warum keine raumordnerisch günstigere Alternative bestehe. Sie führt aus, dass bei einer Prüfung von Alternativstandorten ihrer Ansicht nach nicht über das Scheiberfeld als Standort diskutiert werden würde, sondern über einen Schwimmbadbau am ehemaligen Wave-Areal. Weiters gibt sie die fehlende Beschattungsstudie zu bedenken und thematisiert die zu erwartende Lärmbelastung für die Anrainer. Abschließend wirft sie die Frage auf, wie groß der Abstand zwischen den nordseitigen Gärten und dem Parkhaus sei.

Seitens des Bürgermeisters wird erklärt, dass die Anliegen der Anrainer sehr ernst genommen und auch in die Projektplanung aufgenommen worden seien. So werde das Parkhaus um ein halbes Geschoss eingeschüttet, wodurch sich dessen Höhe verringere. Zudem werde das Parkhaus in Richtung Süden abgerückt. Der Radweg werde verbreitert. Zum Kritikpunkt der Versiegelung hält der Bürgermeister fest, dass das Schwimmbad hauptsächlich aus Liege- bzw. Rasenflächen bestehe. Zudem werde das Wave-Areal derzeit entsiegelt.

GR H. Werlberger kritisiert, dass seit vier Jahren auf die notwendige Widmung für die Realisierung des Regionalbades gewartet werde. In weiterer Folge geht er auf verschiedene Gutachten sowie auf die Finanzierung des Regionalbades ein und gibt die bislang fehlende Förderzusage des Landes zu bedenken. Auch sieht er die geplante Finanzierung des Regionalbades durch die Verwertung des Wave-Areals kritisch, da von den insgesamt 19.000 m² bislang lediglich 6.000 m² einer Verwertung zugeführt werden konnten. Da am Wave-Areal die notwendige Widmung und Infrastruktur bereits vorhanden seien und zudem der Baurechtszins für das Scheiberfeld eingespart werden könnte, erachtet er das Wave-Areal als geeigneteren Standort für das Schwimmbad.

Zur Verwertung des Wave-Areals gibt der Bürgermeister zu bedenken, dass erst nach Auflösung des Baurechtsvertrages „Wave“ und dem Abbruch des Gebäudes konkrete Gespräche über eine Verwertung aufgenommen werden könnten. Hinsichtlich der Widmung verweist er auf den nächsten Tagesordnungspunkt.

Im Zuge seiner Wortmeldung erklärt GR Widschwentner, dass die seiner Ansicht nach geführte Diskussion über die Standorte des Regionalbades am Wave-Areal bzw. am Scheiberfeld nicht Gegenstand der heutigen Beratung zur ÖROK-Änderung sei, da die Standortentscheidung bereits durch einen Gemeinderatsbeschluss getroffen worden sei.

Beschluss mit Abstimmung:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die Auflage des von der Firma PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl vom 04.03.2026, Zahl 1/2026, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 07.07.2026 bis einschließlich 04.08.2026 beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen von berechtigten Personen eingelangt:

Identische Stellungnahmen Maria Binder, Ralph Katzenschlager, Ilse Gstattner eingelangt am 20.07.2026:

Gegen am 7.7.2026 Bebauungsplan Gp267/1, Teilfläche Gp1068 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- 7) Bis jetzt Wohngebiet mit einem derzeit in der Johann Federer Strasse sehr hohem Verkehrsaufkommen und bereits jetzt zu hoher Emissionswerten.***
- 8) Kein Parkhaus wegen der Nähe zu den Wohnungen sowie große Wertminderung der Eigentumswohnungen durch dieses. Eine Tiefgarage wäre sicher besser.***
- 9) Ein anderer Standort für das Wörgler Bad wäre sicher besser als in unmittelbarer Nähe der kleinen Wohnungen mit Garten.***

Stellungnahme Alfred Ager eingelangt am 21.07.2026:

Gegen den o. a. Bebauungsplan bzw. dem Bauvorhaben möchte ich unter Angabe von folgenden Gründen Einspruch erheben.

- 13. Da hier ein Wohngebiet und eine landwirtschaftliche Freifläche in ein Mischgebiet umgewidmet wird ist es für uns natürlich interessant zu wissen welche Maßnahmen hier seitens der Stadtgemeinde Wörgl gesetzt werden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit verbundene erhöhte Emissionsbelastung zu kompensieren.*
- 14. Grundsätzlich sind wir gegen eine Parkgaragenlösung noch dazu in so einer geplanten Größenordnung direkt vor unseren Gärten und Terrassen. Eine Tiefgaragenlösung würde aus meiner Sicht zumindest die Emissionswerte erheblich besser darstellen als eine offene Garagenlösung, da die Autos zumindest möglichst rasch im Untergrund verschwinden.*
- 15. Da das geplante Schwimmbad auf jeden Fall zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Johann - Federerstrasse führt und meines Wissens bereits ein Gutachten vorliegt wo festgestellt wurde das bereits jetzt die Grenzwerte erreicht sind, erwarten wir uns auf jeden Fall von der Stadtgemeinde Wörgl Maßnahmen, welche zur Erhaltung der Wohnqualität beitragen und nicht zu dessen Verschlechterung - eine Tiefgaragenlösung wäre bereits ein Teil davon.*
- 16. Eine Tiefgaragenlösung hat auch noch einen weiteren wichtigen Nutzen nämlich die, dadurch erhalten bleibende Begrünung der Oberfläche. Abgesehen von der dadurch optischen Verbesserung steht nicht noch ein weiteres dominantes Gebäude im sonst Großteils begrünten Areal. Ein weiterer entscheidender Vorteil einer begrünten Tiefgaragenlösung ist der derzeit viel diskutierte und auch berechtigte Einwand einer Bodenversiegelung.*
- 17. Das geplante Projekt an sich führt naturgemäß auch zu einer dauerhaften Wertminderung der Wohnungen, im Speziellen das geplante große Parkhaus direkt vor der Wohnanlage. Nicht zu vernachlässigen ist auch die zusätzliche laufende Lärmentwicklung durch den Badebetrieb.*
- 18. Die Tiefgarage kann aus meiner Sicht entweder am geplanten Parkgaragenstandort platziert werden oder im Zugangsbereich (Zu-Einfahrt) des Schwimmbades parallel zur Johann - Federerstrasse. Auch eine Parkgarage würde sich dort architektonisch problemlos ins Projekt integrieren lassen, sicherlich der bessere Standort als vor dem Wohngebäude.*

Wir erwarten uns auf jeden Fall eine Mitsprache bzw. Mitbestimmungsmöglichkeit betreffend den angeführten Anliegen.

Stellungnahme Nicole Pecherstorfer eingelangt am 28.07.2026:

Innerhalb der Auflagefrist erhebe ich gemäß § 63 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 folgende Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes. Ich bin Eigentümerin einer unmittelbar an den Planungsbereich angrenzenden Liegenschaft und daher von den geplanten Änderungen in besonderem Maße betroffen.

Ich begrüße grundsätzlich Investitionen in öffentliche Infrastruktur und erkenne die Bedeutung eines Regionalbades für die Region an. Dennoch muss eine raumordnungsrechtliche Entscheidung auf einer sorgfältigen Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Interessen beruhen.

Nach Durchsicht der aufgelegten Unterlagen bestehen erhebliche Zweifel, ob diese Anforderungen bereits erfüllt sind.

1.Fehlende nachvollziehbare Interessensabwägung

Der Entwurf sieht die Entwicklung eines Sondernutzungsbereiches für Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur und Parkhaus vor.

Ein derartiges Vorhaben verändert das bisherige Umfeld dauerhaft.

Den Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht wurden, wie die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung gegen die öffentlichen Interessen abgewogen wurden und weshalb gerade dieser Standort gewählt wurde. Eine nachvollziehbare Begründung fehlt.

2.Keine Begründung der Standortwahl

Aus den Unterlagen ergibt sich nicht, welche alternativen Standorte geprüft wurden, weshalb diese verworfen wurden, oder weshalb unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbebauung geplant wird. Gerade bei einem Großprojekt dieser Größenordnung sollte die Wahl des Standortes nachvollziehbar begründet werden. Ich beantrage daher ausdrücklich die Offenlegung sämtlicher Standortuntersuchungen und Variantenprüfungen.

3.Fehlende Untersuchung der Verkehrsfolgen

Ein Regionalbad mit Parkhaus wird zwangsläufig zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs führen. Den Unterlagen fehlen jedoch insbesondere Aussagen über durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, Spitzenbelastungen, Rückstaus, Parksuchverkehr, Auswirkungen auf bestehende Straßen, Leistungsfähigkeit der Kreuzungen, Fuß- und Radverkehr und Verkehrssicherheit. Eine nachvollziehbare Verkehrsplanung ist für die Beurteilung der Raumverträglichkeit unerlässlich.

4.Fehlende Aussagen zum Parkhaus

Besonders kritisch erscheint, dass das Parkhaus bereits ausdrücklich Bestandteil der vorgesehenen Nutzung ist. Es fehlen sämtliche Angaben zu Höhe, Länge, Breite, Fassadengestaltung, Begrünung, Sichtschutz und Auswirkungen auf Nachbargrundstücke. Gerade mehrgeschossige Parkhäuser können erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf angrenzende Wohngebiete entfalten.

5.Schattenwurf

Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes sollte geprüft werden, welche maximalen Bauhöhen vorgesehen sind, welche Auswirkungen auf Besonnung und Belichtung angrenzender Grundstücke entstehen und ob erhebliche Verschlechterungen für bestehende Wohnhäuser eintreten. Für angrenzende Grundstückseigentümer stellt die ausreichende Besonnung einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Aus den Unterlagen ergibt sich hierzu keinerlei Untersuchung. Es wurde zwar versprochen, man könne das Parkhaus weiter Richtung Süden ausrichten, jedoch werden keine Abstände genannt.

6.Lärm

Ein Regionalbad mit Parkhaus verursacht insbesondere Fahrzeugverkehr, Türen- und Kofferraumschlagen, Besucherströme, technische Anlagen, Lüftungen und Anlieferverkehr. Dazu finden sich keinerlei Aussagen. Ebenso fehlen Aussagen zu Betriebszeiten oder Maßnahmen zur Lärminderung.

7.Lichtimmissionen

Moderne Parkhäuser werden regelmäßig mit Sicherheitsbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung oder Parkplatzbeleuchtung betrieben. Ob dadurch angrenzende Wohnhäuser beeinträchtigt werden, wurde nicht untersucht.

8.Ortsbild

Das Tiroler Raumordnungsrecht verfolgt auch das Ziel einer geordneten Siedlungsentwicklung. Insbesondere ein großvolumiges Parkhaus kann das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wesentlich verändern. Hierzu fehlen sämtliche Aussagen.

9. Schutz bestehender Wohngebiete

Nach meiner Auffassung sollte bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes dargelegt werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen sind, insbesondere hinsichtlich Eingrünung, Sichtschutz, Lärmschutz, Lichtschutz, Abstand zur Wohnbebauung. Diese Punkte bleiben vollständig offen.

10. Fehlende Transparenz

Den aufgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Gutachten bereits vorliegen, welche Fachplanungen durchgeführt wurden und welche Grundlagen der Standortentscheidung zugrunde liegen. Eine sachgerechte Stellungnahme ist dadurch erheblich erschwert. Ich rege daher an, sämtliche relevanten Entscheidungsgrundlagen öffentlich zugänglich zu machen.

Ich beantrage, sämtliche vorgebrachten Einwendungen vollständig zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen, wie diese Einwendungen im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden. Bereits am 22. Mai gab es ein Treffen einiger Anrainer zusammen mit Herrn Lichterbeck, wo uns versprochen wurde, sich bezüglich unserer Fragen zu melden. Bisher habe ich dahingehend leider keine Antwort bekommen.

Stellungnahme Priska Mey eingelangt am 30.07.2026:

Gegen den am 7.7.26 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegten Änderungsentwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl vom 4.3.26 Gp 267/1, Teilfläche der Gp 1068 derzeit rd 3/4 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche (siehe Kundmachung im Anhang) erhebe ich Einspruch.

Begründung:

Grünflächen zu versiegeln für die Errichtung eines Parkhauses ist aus Klimagründen nicht zeitgemäß. Unterirdisches Parken in einer Tiefgarage ist unerlässlich und muss fixer Bestandteil der Budgetierung für ein Regionalbad sein.

Zu- und Abfahrten würden in der Johann-Federer-Straße zu einem enorm erhöhten Verkehrsaufkommen und zu Emissionswerten jenseits der zulässigen Grenzen führen.

Ein mehrstöckiges Parkhaus mitten im Wohngebiet zu errichten, ignoriert die Interessen der Anwohner_innen, vermindert deren Wohnqualität erheblich und führt zu maßgeblicher Wertminderung der entsprechen Wohneinheiten.

Identische Stellungnahmen Anita Mosmann, Rene Heiß eingelangt am 03.08.2026:

Hiermit erhebe ich als unmittelbar betroffener Anrainer Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Schwimmbades direkt vor meiner Wohnung in der Friedensiedlung, 6300 Wörgl.

Durch die unmittelbare Nähe des geplanten Schwimmbades zu meinem Wohnbereich ist mit erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen meiner Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Ich ersuche daher darum, meine nachfolgend angeführten Einwände im Baubeziehungsweise Genehmigungsverfahren umfassend zu berücksichtigen.

Besonders kritisch sehe ich den geplanten ganzjährig nutzbarer Stadtpark beziehungsweise den geplanten Bewegungs- und Freizeitbereich. Dadurch würde unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung ein dauerhaft und intensiv genutzter Freizeitbereich entstehen.

Die daraus resultierenden Belastungen durch Lärm, Beleuchtung, Besucher- und Fahrzeugverkehr wären nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern würden während des gesamten Jahres auftreten. Auch Nutzungen am Abend, an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen wären möglich.

Aus meiner Sicht steht eine derart intensive ganzjährige Nutzung im Widerspruch zum Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbevölkerung. Die damit verbundene dauerhafte Belastung und Veränderung des bisherigen Wohncharakters sind für mich als unmittelbar betroffenen Anrainer nicht zumutbar und nicht akzeptabel.

Besonders in den Sommermonaten ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Lärmbelästigung zu erwarten. Neben dem Lärm durch Badegäste, insbesondere

durch Rufen, Schreien, Musik und größere Besuchergruppen, ist auch mit Geräuschen durch technische Anlagen, Pumpen, Filteranlagen, Lüftungen, Reinigungsarbeiten sowie durch die Anlieferung und Entsorgung zu rechnen. Besonders während der Sommermonate wäre von einer regelmäßigen Belastung über viele Stunden hinweg sowie möglicherweise auch in den Abendstunden auszugehen. Eine ungestörte Nutzung meiner Wohnung, meines Balkons beziehungsweise meiner Außenbereiche wäre dadurch erheblich eingeschränkt.

Darüber hinaus ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die An- und Abreise der Besucherinnen und Besucher würde voraussichtlich zu zusätzlichen Fahrzeugbewegungen, Parkplatzproblemen, Suchverkehr, Autotürenlärm und möglichen Behinderungen für die Anwohner führen. Ebenso könnten widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge Zufahrten blockieren und die Verkehrssicherheit für Fußgänger, Kinder und ältere Personen beeinträchtigen.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist der Verlust meiner Privatsphäre. Durch die unmittelbare Nähe des Schwimmbades und die zu erwartende hohe Besucherfrequenz besteht die Gefahr, dass Besucher direkten Einblick in meine Wohnung, auf meinen Balkon oder in andere private Bereiche erhalten. Dadurch würde mein persönlicher Rückzugsraum erheblich beeinträchtigt. Auch eine geplante erhöhte Lage, Terrasse, Liegewiese, Rutsche oder sonstige Anlage könnte diese Problematik zusätzlich verschärfen.

Zudem ist mit einer erhöhten Lichtbelastung zu rechnen. Beleuchtungsanlagen, Außenbeleuchtung, Flutlicht oder beleuchtete Zugangs- und Parkplatzbereiche könnten insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu störenden Lichteinwirkungen auf meine Wohnung führen und meine Nachtruhe beeinträchtigen.

Auch mögliche Geruchsbelästigungen durch Chlor, Reinigungs- und Desinfektionsmittel, Abfälle, Gastronomie oder technische Anlagen sind zu berücksichtigen. Je nach Windrichtung könnten diese Gerüche unmittelbar in meine Wohnräume gelangen.

Während der Bauphase wären zusätzlich erhebliche Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen, Baustellenverkehr und mögliche Straßensperren zu erwarten. Da das Bauvorhaben direkt vor meiner Wohnung vorgesehen ist, wären diese Belastungen für mich nicht nur geringfügig, sondern besonders intensiv.

Durch die genannten dauerhaften Beeinträchtigungen besteht außerdem die Gefahr einer Wertminderung meiner Wohnung. Die unmittelbare Nähe zu einer stark frequentierten Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Lärm, Verkehr, Licht und eingeschränkter Privatsphäre kann die Wohnqualität sowie die Attraktivität und den Verkaufs- beziehungsweise Vermietungswert der Immobilie negativ beeinflussen.

Darüber hinaus sind mögliche Auswirkungen auf die Sicherheit, die Sauberkeit und das allgemeine Wohnumfeld zu prüfen. Eine hohe Besucherzahl kann zu mehr Abfällen, Verschmutzungen, unerlaubtem Betreten privater Grundstücke, nächtlichen Ansammlungen sowie einer erhöhten Belastung der angrenzenden Wohnanlage führen.

Ich ersuche daher um eine umfassende Prüfung insbesondere folgender Punkte:

- *der zu erwartenden Lärmbelastung einschließlich sämtlicher technischer Anlagen,*
- *der Betriebs- und Öffnungszeiten,*
- *der Auswirkungen auf Verkehr, Parkplätze und Zufahrten,*
- *des Schutzes der Privatsphäre und des erforderlichen Sichtschutzes,*
- *der Licht- und Geruchsbelastung,*
- *der Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der unmittelbaren Anrainer,*
- *der Belastungen während der Bauphase,*
- *der Auswirkungen auf den Wert der angrenzenden Wohnungen und Grundstücke,*

- **sowie möglicher alternativer Standorte oder einer größeren Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung.**

Sollte das Bauvorhaben weiterverfolgt werden, fordere ich jedenfalls wirksame Schutzmaßnahmen. Dazu zählen insbesondere ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, ein geeigneter Sicht- und Lärmschutz, begrenzte Öffnungs- und Betriebszeiten, eine Vermeidung von Abend- und Nachtbetrieb, eine abgeschirmte und möglichst geräuscharme Ausführung sämtlicher technischer Anlagen, ein nachvollziehbares Verkehrs- und Parkplatzkonzept sowie Maßnahmen gegen störende Lichtimmissionen.

Ich beantrage, als unmittelbar betroffener Anrainer über sämtliche weiteren Verfahrensschritte, Verhandlungen, Gutachten und Entscheidungen informiert zu werden. Außerdem ersuche ich um Einsicht in die vollständigen Einreichunterlagen, insbesondere in die Lagepläne, Höhenangaben, Betriebsbeschreibung, Öffnungszeiten, Zufahrts- und Parkplatzplanung sowie vorhandene Lärm-, Verkehrs- und Lichtgutachten.

Bis zur vollständigen Klärung der genannten Auswirkungen und zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner spreche ich mich gegen die Genehmigung des Bauvorhabens in der derzeit vorgesehenen Form aus.

Ich ersuche um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs meines Einspruchs und um eine schriftliche Stellungnahme zu den angeführten Einwänden.

Idente Stellungnahmen Helmut Rausch, Maria Kaldenbach eingelangt am 04.08.2026:

Gegen die am 7.7.26 veröffentlichte Bebauungsplanänderung Gp267/1, Teilfläche Gp1068, festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche, möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- 5) Bis jetzt Wohngebiet mit einem derzeit in der Johann Federer Straße sehr hohen Verkehrsaufkommen und bereits jetzt zu hohen Emissionswerten**
- 6) Kein Parkhaus wegen der Nähe zu den Wohnungen, daraus resultierend eine Verringerung der Wohnqualität sowie große Wertminderung der Eigentumswohnungen durch dieses. Eine Tiefgarage wäre sicher besser.**

Stellungnahme Martin Fürst eingelangt am 04.08.2026:

Gegen die am 07.07.2026 veröffentlichte Bebauungsplanänderung Gp267/1, Teilfläche Gp. 1068, festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche, erhebe ich aus folgenden Gründen Einspruch.

- die Verkehrsbelastung in der Johann Federer Str. ist bereits jetzt an der Belastungsgrenze. Emissionswerte werden durch Staus und den zusätzlichen Verkehr weiter steigen, die Belastung durch Abgase und Lärm wird für das angrenzende Wohngebiet stark erhöht.**
- an der Straße befindet sich der Ortsstützpunkt Rotes Kreuz Wörgl und ein Katastrophengelager des Landes Tirol. Wie kann die Einsatzfähigkeit dieser Organisation gewährleistet werden, wenn Zu und Abfahrt durch Stau nicht möglich ist.**
- durch den Bau des doppelstöckigen Parkhauses unmittelbar vor Wohnanlagen ist ein Sinken der Wohnqualität und ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien anzunehmen. Für die betroffenen Bewohner absolut unzumutbar.**
- die Stadtgemeinde wird über Jahrzehnte mit Schulden in Millionenhöhe belastet, da die kommunizierten Zahlen für Betrieb und Erhalt des Bades nicht realistisch sind. Betriebsabgänge sind durch die Stadtgemeinde zu tragen, die in Aussicht gestellten geringen Beteiligung von Umlandgemeinden reichen bei Weitem nicht aus.**
- durch einen Sachverständigen sind die alten Eichenbäume am östlichen Grundstückrand auf ihren Zustand und Stabilität prüfen. Dieses Gutachten ist nötig, da in diesem Bereich**

eine Liegewiese oder ein Volleyballplatz geplant ist.

- **der Wasserverbrauch für das geplante Bad ist jährlich enorm. Wie kann die Wasserversorgung der Stadt Wörgl in den nächsten Jahrzehnten in Zeiten österreichweit sinkender Wasserstände garantiert werden, ohne die Bewohner zu Sparmaßnahmen aufzurufen.**

Identische Stellungnahmen Margret Fleischhacker, Daniel Pletzer eingelangt am 04.08.2026:

Im Zuge der öffentlichen Auflage erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes betreffend die Grundstücke Gp. 267/1 sowie die Teilfläche der Gp. 1068.

Begründung:

Das bestehende Wohngebiet ist bereits heute durch ein hohes Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Die Errichtung eines groß dimensionierten, mehrgeschossigen Parkhauses unmittelbar vor den bestehenden Wohnhäusern würde zu einer weiteren wesentlichen Beeinträchtigung der

Wohnqualität der Anrainer führen. Insbesondere ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlichen Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen sowie einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich ein mehrgeschossiges Parkhaus an diesem Standort nicht in das bestehende Wohngebiet ein. Die unmittelbare Nähe zu den Wohnhäusern führt zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Anrainer und beeinträchtigt den Charakter des Ortskerns nachhaltig.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass ein derartiges Bauwerk auch eine erhebliche Wertminderung der angrenzenden Wohnobjekte zur Folge hätte.

Ich rege daher an, anstelle eines oberirdischen Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Sollte dennoch an einem oberirdischen Parkhaus festgehalten werden, ersuche ich, dessen Standort deutlich weiter von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken, beispielsweise in den Bereich gegenüber dem BILLA. Dadurch könnten die Auswirkungen auf die Anrainer wesentlich reduziert werden.

Ich ersuche Sie sowie die Mitglieder des Gemeinderates, meine Einwendungen im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen und den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass die Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbevölkerung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Stellungnahme Elfriede Spitzenstätter eingelangt am 07.08.2026:

Gegen am 7.7.2026 Bebauungsplan GP267/1, Teilfläche GP1068 festgelegt als landwirtschaftliche Freilandfläche möchte ich Einspruch aus folgenden Gründen erheben:

- **Gegen die Umwidmung im Bereich dieser naturgeschützten Bäume im Osten des Grundstückes.**
- **Diese Freilandfläche sollte zum Schutz dieser Bäume und deren Bewohner (Vögel usw...) erhalten werden.**
- **Diese Baumallee hat für viele WörglerInnen großen WERT.**
- **Dieser Teil NATUR sollte unbedingt erhalten bleiben.**

Bei diesen Klimaauswirkungen müssen Grünflächen erhalten bleiben.

Stellungnahme DI.Arch. Markus Moritz eingelangt am 10.08.2026:

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Errichtung eines Regionalbades am Standort BADL stellt eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Wörgl dar.

Gerade Entscheidungen dieser Tragweite sollten auf einer vollständigen, nachvollziehbaren und transparent dokumentierten Abwägung sämtlicher raumordnungsrelevanter, wirtschaftlicher, infrastruktureller und langfristiger Auswirkungen beruhen.

Die Raumordnung verfolgt unter anderem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erhaltung leistungsfähiger Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund erhebe ich gegen die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes folgende Einwendungen:

1. Fehlende nachvollziehbare Standortsuche und Standortbewertung

Nach meinem Kenntnisstand wurde vor der Festlegung des Standortes BADL keine nachvollziehbar dokumentierte Standortsuche beziehungsweise Variantenuntersuchung durchgeführt.

Insbesondere fehlt eine vergleichende Untersuchung der Standorte BADL und WAVE unter Berücksichtigung

- der wirtschaftlichen Auswirkungen,
- der bestehenden Infrastruktur,
- der kommunalen Vermögenswerte,
- der städtebaulichen Auswirkungen,
- der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- der Auswirkungen auf den Bodenverbrauch.

Gerade bei einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erscheint eine nachvollziehbare Alternativenprüfung als wesentliche Grundlage einer sachgerechten Interessenabwägung.

2. Fehlende Machbarkeitsstudie und Lebenszyklusbetrachtung

Für ein kommunales Infrastrukturprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 27,5 Mio. Euro, derzeit werden schon 28 Mio Euro kommuniziert, erscheint eine umfassende Machbarkeitsstudie einschließlich einer Lebenszyklusbetrachtung erforderlich.

Nachvollziehbare Unterlagen über

- Investitionskosten,
- Finanzierung,
- Infrastrukturkosten,
- Lebenszykluskosten,
- Folgekosten sowie
- langfristige wirtschaftliche Auswirkungen

liegen nach meinem Kenntnisstand nicht vollständig vor.

3. Fehlendes Verkehrskonzept

Mit der Errichtung eines Regionalbades ist ein erheblicher zusätzlicher Verkehr verbunden. Vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sollte daher ein schlüssiges Verkehrskonzept vorliegen, welches insbesondere

- Verkehrserschließung,
- Parkierung,
- Zu- und Abfahrten,
- öffentlichen Verkehr,
- Fuß- und Radverkehr sowie
- die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz

nachvollziehbar beurteilt.

4. Langfristige Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag

Für den Standort BADL ist ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren vorgesehen.

Demgegenüber wird für kommunale Gebäude üblicherweise ein wesentlich kürzerer wirtschaftlicher Lebenszyklus angenommen.

Die langfristigen finanziellen Auswirkungen dieser Vertragsgestaltung sollten daher im Rahmen der Entscheidungsgrundlagen nachvollziehbar dargestellt und bewertet werden.

5. Fehlender kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich

Mit dem Standort WAVE besteht ein bereits erschlossener kommunaler Standort mit vorhandenen Grundstücken im Eigentum der Gemeinde.

Nach meinem Kenntnisstand wurde ein vollständiger kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich der beiden Standortalternativen BADL und WAVE nicht öffentlich nachvollziehbar dargestellt.

Eine solche Gegenüberstellung erscheint jedoch vor einer Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sachlich geboten.

6. Bodenverbrauch und Versiegelung ■ landwirtschaftlicher Flächen

Die geplante Umwidmung führt zur dauerhaften Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Vor dem Hintergrund der Ziele der Tiroler Raumordnung, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollte nachvollziehbar begründet werden,

- **weshalb ein bereits erschlossener Alternativstandort nicht weiterverfolgt wurde,**
- **weshalb zusätzliche landwirtschaftliche Flächen dauerhaft in Anspruch genommen werden,**
- **weshalb diese Flächeninanspruchnahme unvermeidbar sein soll und**
- **welche Auswirkungen auf Bodenverbrauch, Freiraum und Agrarstruktur entstehen.**

7. Landwirtschaftliche und höferechtliche Fragestellungen

Nach öffentlich bekannten Informationen bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die von der geplanten Umwidmung betroffenen Grundstücke im Bereich des sogenannten Scheiberfeldes liegen.

Vor diesem Hintergrund erscheint insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar darzulegen,

- **ob die betroffenen Grundstücke Bestandteil eines geschlossenen Hofes im Sinne des Tiroler Höfegesetzes sind,**
- **ob für die beabsichtigte Vorgangsweise eine Zustimmung der zuständigen Höfekommission erforderlich ist,**
- **welche Auswirkungen die geplante Umwidmung auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den Fortbestand des Betriebes hat,**
- **ob die agrar- und höferechtlichen Voraussetzungen vollständig geprüft wurden und**
- **in welcher Weise diese Aspekte in die raumordnungsrechtliche Interessenabwägung eingeflossen sind.**

Unabhängig von der höferechtlichen Beurteilung stellt die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar und bedarf daher einer besonders sorgfältigen Begründung.

■ Zusammenfassende Beurteilung

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes stellt eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Wörgl dar.

Gerade deshalb setzt eine sachgerechte Interessenabwägung voraus, dass alle vernünftigerweise in Betracht kommenden Standortalternativen sowie deren wirtschaftliche, infrastrukturelle (verkehrsrechtliche), städtebauliche, agrarrechtliche und langfristige Auswirkungen nachvollziehbar geprüft und dokumentiert werden.

Soweit mit dem Standort WAVE eine bereits erschlossene Alternative mit vorhandener Infrastruktur und kommunalen Vermögenswerten besteht, erscheint eine nachvollziehbare Begründung erforderlich, weshalb dennoch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Eine vollständige Interessenabwägung setzt voraus, dass sämtliche wirtschaftlichen, infrastrukturellen, raumordnungsrechtlichen und langfristigen Auswirkungen der in Betracht kommenden Standortalternativen nachvollziehbar gegenübergestellt werden.

Antrag

Ich beantrage daher,

- 1. die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erst nach Vorlage einer vollständigen und nachvollziehbaren Standort- und Variantenprüfung weiterzuführen;**
- 18. einen nachvollziehbaren kommunalwirtschaftlichen Standortvergleich der Standorte BADL und WAVE vorzulegen;**
- 19. eine Machbarkeitsstudie einschließlich Lebenszyklusbetrachtung, Infrastrukturkosten und Folgekosten offenzulegen;**
- 20. ein schlüssiges Verkehrskonzept als Grundlage der raumordnungsrechtlichen Beurteilung vorzulegen;**
- 21. die langfristigen finanziellen Auswirkungen des vorgesehenen Baurechtsvertrages nachvollziehbar darzustellen;**
- 22. die Auswirkungen auf Bodenverbrauch, landwirtschaftliche Flächen und die Ziele des Boden- und Freiraumschutzes umfassend zu prüfen;**
- 23. allfällige Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe sowie auf einen allfälligen geschlossenen Hof gesondert zu prüfen und nachvollziehbar darzustellen;**
- 24. offenzulegen, ob für die beabsichtigte Umwidmung eine Zustimmung der zuständigen Höfekommission erforderlich ist und ob die agrar- und höferechtlichen Voraussetzungen vorliegen;**
- 25. sämtliche Ergebnisse dieser Prüfungen vor einer endgültigen Beschlussfassung öffentlich nachvollziehbar darzustellen.**

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp 267/1 sowie einer Teilfläche der Gp 1068, KG Wörgl-Kufstein, (Planbezeichnung 1/2026) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp 267/1 sowie einer Teilfläche der Gp 1068, KG Wörgl-Kufstein, (Planbezeichnung 1/2026) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 15 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Ralph Katzenschlager, Johann-Federer-Straße 13/Top 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;**
- Nr. 2 Maria Binder, Johann-Federer-Straße 17/Top 19, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;**
- Nr. 3 Ilse Gstattner, Johann-Federer-Straße 13/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 20.07.2026;**
- Nr. 4 Alfred Ager, Johann-Federer-Straße 15/Top 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 21.07.2026;**
- Nr. 5 Nicole Pecherstorfer, Johann-Federer-Straße 15/Top 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 28.07.2026;**
- Nr. 6 Priska Mey BA, Johann-Federer-Straße 13, 6300 Wörgl, eingelangt am 30.07.2026;**
- Nr. 7 Rene Heiß, Friedensiedlung 18, 6300 Wörgl, eingelangt am 03.08.2026;**
- Nr. 8 Anita Mosmann, Friedensiedlung 18, 6300 Wörgl, eingelangt am 03.08.2026;**

- Nr. 9 Helmut Rausch, Brixentaler Straße 66a, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 10 Maria Kaldenbach, Johann-Federer-Straße 17/Top 25, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 11 Martin Fürst, Prof. Grömer Weg 2/Top 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 12 Margret Fleischhacker, Johann-Federer-Straße 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 13 Daniel Pletzer, Johann-Federer-Straße 17, 6300 Wörgl, eingelangt am 04.08.2026;
- Nr. 14 Elfriede Spitzenstätter, Prof. Schunbachstraße 7, 6300 Wörgl, eingelangt am 07.08.2026;
- Nr. 15 DI Arch. Markus Moritz, Unterer Aubachweg 16, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahmen Nr. 1-3:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- 7. In der Johann-Federer-Straße sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen.
- 8. Ein Parkhaus stelle eine große Wertminderung der naheliegenden Eigentumswohnungen dar. Eine Tiefgarage wäre besser.
- 9. Ein anderer Standort, nicht in unmittelbarer Nähe zu kleinen Wohnungen mit Garten, sei besser geeignet.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1-3:

Zu 1.: Die Johann-Federer-Straße ist im Mobilitätskonzept der Stadtgemeinde Wörgl als Verkehrsstraße definiert. Verkehrsstraßen gliedern sich in der Kategorisierung des Straßennetzes zwischen den Hauptverkehrsstraßen und den Sammelstraßen ein. Verkehrsstraßen dienen in erster Linie der innerörtlichen Verbindung zwischen den Ortsteilen. Übergeordnet sind Hauptverkehrsstraßen von regionaler und überregionaler Bedeutung, die vorrangig dem Durchgangsverkehr sowie der Verbindung mit den benachbarten Gemeinden dienen (in Wörgl: B171 Tiroler Straße, B178 Loferer Straße, L3 Wildschönauer Straße), untergeordnet sind Sammelstraßen, die den Kfz-Verkehr innerhalb der einzelnen Ortsteile sammeln und dabei der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsstraßennetz dienen. Die Johann-Federer-Straße weist im Bestand durchgängig zwei Fahrstreifen, nahezu durchgängig einen Gehsteig auf der Westseite und abschnittsweise einen Gehsteig auf der Ostseite auf. Sie verbindet die nördlich verlaufende Hauptverkehrsstraße B 171 Tiroler Straße mit der südlich verlaufenden Hauptverkehrsstraße Brixentaler Straße. Durch den Ausbau der Johann-Federer-Straße soll das Stadtzentrum verkehrlich entlastet werden. Die Verkehrsbe-

stung entspricht grundsätzlich der im Verkehrskonzept der Stadtgemeinde Wörgl der Johann-Federer-Straße zugeordneten Funktion innerhalb des Netzes.

Zu 2.: Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ermöglicht die Errichtung eines Regionalbades sowie ergänzender Nutzungen im Bereich der Gp 267/1. Die getroffene Festlegung zum Zähler 35 (Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) stellt ein Spektrum im Bereich des Planungsgebietes zulässiger Nutzungen dar. Die Benennung eines „Parkhauses“ zielt im Wesentlichen darauf, die Errichtung eines flächenintensiven Freiparkplatzes auszuschließen und eine Anordnung der für das konzipierte Regionalbad erforderlichen Stellplätze in einer wirtschaftlich umsetzbaren, Boden sparenden Form sicherzustellen. Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht.

Zu 3.: Aus fachlicher Sicht wird eine gute Eignung der Gp 267/1 für die Errichtung eines Regionalbades gesehen. Das vorhandene Flächenausmaß ist ausreichend, die verkehrliche Anbindung über die an Hauptverkehrsstraßen angebundene Verkehrsstraße (Johann-Federer-Straße) ist aus raumplanungsfachlicher Sicht für die konzipierte Nutzung geeignet. Weiter befinden sich wesentliche dichte Wohnbereiche im Osten der Stadtgemeinde Wörgl im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. Ebenfalls weist der Standort eine gute Lage in Hinblick auf den Radverkehr auf. An das Planungsgebiet grenzen südöstlich sowie nordwestlich überwiegend Wohnnutzungen an. Im Norden schließen noch unbebaute Flächen an, für welche teils eine gewerblich-industrielle Nutzung, teils eine Wohnnutzung festgelegt ist. Nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Frage von Nutzungskonflikten ist im Widmungsverfahren im Sinne des § 43 Abs. 5 TROG 2022 intensiv zu prüfen.

Stellungnahme Nr. 4:

Einspruch gegen Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben: Man wolle wissen, welche Maßnahmen seitens der Stadtgemeinde Wörgl gesetzt würden, um das erhöhte Verkehrsaufkommen bzw. die damit verbundenen erhöhten Emissionsbelastungen zu kompensieren. Aufgrund der Lage vor privaten Gärten und Terrassen sei man gegen eine offene Parkgaragenlösung in der geplanten Größenordnung. Von der Stadtgemeinde Wörgl werde erwartet, dass Maßnahmen zur Erhaltung der Wohnqualität ergriffen werden, eine Tiefgaragenlösung sei ein Teil davon. Eine Tiefgaragenlösung stelle eine optische Verbesserung dar und sei auch hinsichtlich der Thematik Bodenversiegelung zu diskutieren. Es sei mit einer dauerhaften Wertminderung der angrenzenden Wohnungen aufgrund des Parkhauses als auch der Lärmentwicklung durch den Badebetrieb zu rechnen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und

Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht.

Inhaltlich werden in Stellungnahme Nr. 4 darüber hinaus die bereits in den Stellungnahmen Nr. 1-3 vorgebrachten Punkte thematisiert. Es wird daher auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 5:

Eine raumordnungsrechtliche Entscheidung solle auf einer sorgfältigen Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Interessen beruhen. Es bestünden Zweifel, ob dieses Anforderung erfüllt sei.

Folgende Punkte führe man an:

- Eine nachvollziehbare Interessensabwägung fehle.
Den Unterlagen sei nicht zu entnehmen, welche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht worden seien, wie die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung gegen die öffentlichen Interessen abgewogen worden seien und weshalb der gegenständliche Standort gewählt worden sei.
- Eine Begründung der Standortwahl fehle.
Aus den Unterlagen ergebe sich nicht, welche alternativen Standorte geprüft wurden oder warum mögliche alternative Standorte verworfen worden seien. Die Offenlegung sämtlicher Standortuntersuchungen und Variantenprüfungen werde ausdrücklich beantragt.
- Eine Untersuchung der Verkehrsfolge fehle.
Aussagen über durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen, Spitzenbelastungen, Rückstaus, Parksuchverkehr und Auswirkungen auf bestehende Straßen fehlten in den Unterlagen.
- Aussagen zum Parkhaus würden fehlen.
Sämtliche Angaben zu Höhe, Länge, Breite, Fassadengestaltung, Begrünung, Sichtschutz und Auswirkungen auf Nachbargrundstücke in Hinblick auf das Parkhaus würden fehlen.
- Die Thematik Schattenwurf sei zu berücksichtigen.
Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes sei zu prüfen, welche maximalen Bauhöhen vorgesehen seien, welche Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung angrenzender Grundstücke entstünden und ob erhebliche Verschlechterungen für bestehende Wohnhäuser einträten.
- Die Thematik Lärm sei zu berücksichtigen.
Es würden Aussagen zu Betriebszeiten oder Maßnahmen zur Lärminderung fehlen.
- Die Thematik Lichtemissionen sei zu berücksichtigen.
- Der Aspekt Ortsbild sei zu berücksichtigen.
- Der Schutz bestehender Wohngebiete sei zu gewährleisten.
Bereits auf Ebene des Raumordnungskonzeptes solle dargestellt werden, welche Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen seien. Insbesondere hinsichtlich Eingrünung, Sichtschutz, Lärmschutz und Lichtschutz.
- Fehlende Transparenz.
Den aufgelegten Unterlagen sei nicht zu entnehmen, welche Gutachten bereits vorlägen, welche Fachplanungen durchgeführt wären, welche Grundlagen der Standortentschei-

derung zugrunde lägen. Eine sachgerechte Stellungnahme sei dadurch erheblich erschwert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Die Interessensabwägung ist ein zentrales Prinzip der Raumplanung. Sie bedeutet, dass bei einer raumplanerischen Entscheidung verschiedene, teilweise gegensätzliche Interessen ermittelt, gewichtet und gegeneinander abgewogen werden. Aus fachlicher Sicht ist die erfolgte Interessensabwägung in ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in geeigneter Form dokumentiert. Im Pkt. 6.1 werden die für die Beurteilung der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes maßgeblichen Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 benannt:

- a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung (...),
- b) die Ausweisung ausreichender Flächen (..) für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft (...),
- c) die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen (...),
- h) die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete (...),
- j) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- l) die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

In der im Pkt. 6.2. beschriebenen fachlichen Beurteilung werden die Ziele thematisiert und abgewogen. Insbesondere wird festgehalten, dass aus fachlicher Sicht die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage höher zu gewichten ist als der dauerhafte Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Planungsgebietes.

Aus fachlicher Sicht wird eine gute Eignung der Gp 267/1 für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. In einer zum Vorhaben beauftragten lärmmedizinischen Stellungnahme wird zusammenfassend festgehalten, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung, der zeitlichen und saisonalen Begrenzung des Freibadbetriebes sowie der vorgesehenen baulichen Maßnahmen aus medizinischer Sicht nicht von einer gesundheitlichen Gefährdung der Anrainer auszugehen ist. Insgesamt werde das Vorhaben aus lärmmedizinischer Sicht gut vertretbar und im Gesamtkontext als günstig bewertet. Infolge der nachfolgend beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind aus fachlicher Sicht abgeleitet aus dem immissionstechnischen Gutachten und den lärmmedizinischen Stellungnahmen zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) keine in der Abwägung nicht vertretbaren Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn werden daher durch die nachfolgende Änderung des Flächenwidmungsplanes aus fachlicher Sicht nicht unzumutbar beeinträchtigt. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen. Ein öffentliches Interesse an der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes besteht in Hinblick

auf die durch das Vorhaben angestrebte überregionale Bäderversorgung durch marktdäquate Badeanlagen (vgl. diesbezügl. auch Bäderstudie).

Aufgrund der Definition im Verkehrskonzept und des Zuschnitts des Straßenzuges sowie der bestehenden Einbindung in das höherrangige Verkehrswegenetz ist aus raumplanungsfachlicher Sicht anzunehmen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die angestrebte Nutzung im Bereich des Planungsgebietes gegeben ist. Für die Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Aspekte der Verkehrserschließung damit aus fachlicher Sicht in geeigneter Form behandelt. Auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung wird ein Verkehrsplaner einbezogen.

Grundsätzlich ist aus fachlicher Sicht davon auszugehen, dass die zentrale, für den Radverkehr gut erschlossene Lage des Standortes den Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen gegenüber einem außerorts situierten Standort in relevantem Ausmaß reduziert.

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Angaben zu den Dimensionen, zur Fassadengestaltung, zum Schattenwurf etc. sind Gegenstand der konkreten Planung, möglicherweise eines Bebauungsplanes nicht der getroffenen Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept.

Die über das reguläre Auflageverfahren hinaus geforderte Offenlegung von Variantenprüfungen und Fachgutachten ist nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 6:

Aus Klimagründen sei die Versiegelung von Grünflächen für die Errichtung eines Parkhauses nicht zeitgemäß. Unterirdisches Parken in einer Tiefgarage sei unerlässlich und müsse fixer Bestandteil der Budgetierung eines Regionalbades sein. Zu- und Abfahrten führten in der Johann-Federer-Straße zu einem enorm erhöhten Verkehrsaufkommen und zu Emissionswerten jenseits der zulässigen Grenzen. Ein mehrstöckiges Parkhaus mitten im Wohngebiet zu errichten, ignoriere die Interessen der Anwohner_innen, vermindere deren Wohnqualität erheblich und führe zu einer maßgeblichen Wertminderung der entsprechenden Wohneinheiten.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Die Benennung eines „Parkhauses“ zielt im Wesentlichen darauf, die Errichtung eines flächenintensiven Freiparkplatzes auszuschließen und eine Anordnung der für das konzipierte Regionalbad erforderlichen Stellplätze in einer wirtschaftlich umsetzbaren, Boden sparenden Form sicherzustellen. Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Nach Kenntnisstand des Verfassers der

gegenständlichen raumplanungsfachlichen Beurteilung werden derzeit Varianten zum teilweisen Eingraben und zur verträglichen Fassadengestaltung eines allfälligen Parkhauses geprüft. Ergänzend ist auf die lärmabschirmende Wirkung eines allfälligen Parkhauses hinzuweisen.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird ergänzend auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 sowie der Stellungnahme Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahmen Nr. 7, 8:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Man erhebe als unmittelbar betroffener Anrainer Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Schwimmbades zum eigenen Wohnbereich sei mit erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen der eigenen Wohn- und Lebensqualität zu rechnen. Besonders kritisch sei der geplante ganzjährig nutzbare Stadtpark beziehungsweise der geplante Bewegungs- und Freizeitbereich zu sehen. Hierdurch entstehe unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung ein dauerhaft und intensiv genutzter Freizeitbereich. Die daraus resultierenden Belastungen durch Lärm, Beleuchtung, Besucher- und Fahrzeugverkehr wären nicht nur auf die Sommermonate beschränkt, sondern würden während des gesamten Jahres auftreten. Auch Nutzungen am Abend, an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen wären möglich.

Es sei mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Es sei mit dem Verlust der eigenen Privatsphäre zu rechnen. Durch die unmittelbare Nähe des Schwimmbades bestehe die Gefahr, dass Besucher direkten Einblick in die eigene Wohnung, auf den eigenen Balkon oder in andere private Bereiche erhalten könnten.

Es sei mit einer erhöhten Lichtbelastung und möglichen Geruchsbelästigung zu rechnen. Während der Bauphase seien zusätzliche Belastungen durch Baulärm, Staub, Erschütterungen, Baustellenverkehr und mögliche Straßensperren zu erwarten.

Es bestehe die Gefahr der Wertminderung der eigenen Wohnung aufgrund von unmittelbarer Nähe zu einer stark frequentierten Freizeiteinrichtung mit entsprechendem Lärm, Verkehr, Licht und eingeschränkter Privatsphäre.

Werde das Bauvorhaben weiterverfolgt, würden wirksame Schutzmaßnahmen gefordert werden. Dazu zählten insbesondere ausreichende Abstände zur Wohnbebauung, ein geeigneter Sicht- und Lärmschutz, begrenzte Öffnungs- und Betriebszeiten, eine Vermeidung von Abend- und Nachtbetrieb, eine abgeschirmte und möglichst geräuscharme Ausführung sämtlicher technischer Anlagen, ein nachvollziehbares Verkehrs- und Parkplatzkonzept sowie Maßnahmen gegen störende Lichtemissionen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 7, 8:

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß

reduziert werden können. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerbe-rechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen.

Aus fachlicher Sicht ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf Freihaltung des gegenständlichen Bereiches besteht. Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Aus fachlicher Sicht wird neben einer allfälligen Nutzung für Wohnzwecke insbesondere eine gute Eignung für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). In der Abwägung ist aus fachlicher Sicht eine bauliche Nutzung zentrumsnaher Flächen, insbesondere die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage, höher zu gewichten als der dauerhafte Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Konsequenzen einer baulichen Nutzung (Verlust Privatsphäre, Belastungen in Bauphase etc.) sind von den Nachbarn zu tragen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 sowie der Stellungnahme Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahmen Nr. 9, 10:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wieder-gegeben.

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

5. In der Johann-Federer-Straße sei bereits ein sehr hohes Verkehrsaufkommen.
6. Ein Parkhaus stelle eine große Wertminderung der naheliegenden Eigentumswohnungen dar. Eine Tiefgarage wäre besser.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 9, 10:

Inhaltlich werden in den Stellungnahme Nr. 9 und 10 die bereits in den Stellungnahmen Nr. 1-3 vorgebrachten Punkte thematisiert. Es wird daher auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 11:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- Hinsichtlich der Verkehrsbelastung sei die Johann-Federer-Straße bereits an ihrer Belastungsgrenze.
- An der Straße befänden sich der Ortsstützpunkt Rotes Kreuz Wörgl und ein Katastrophenlager des Landes Tirol. Wie sei die Einsatzfähigkeit dieser Organisationen zu gewährleisten, wenn Zu- und Abfahrt durch einen Stau nicht möglich seien.
- Der Bau des doppelstöckigen Parkhauses unmittelbar vor Wohnanlagen sei eine Abnahme der Wohnqualität und ein Wertverlust der angrenzenden Immobilien anzunehmen.
- Die alten Eichenbäume am östlichen Grundstücksrand seien durch einen Sachverständigen auf Zustand und Stabilität zu prüfen. Dieses Gutachten sei nötig, da in diesem Bereich eine Liegewiese oder ein Volleyballplatz geplant sei.
- Die Stadtgemeinde werde über Jahrzehnte mit Schulden in Millionenhöhe belastet, der jährliche Wasserverbrauch für das geplante Bad sei enorm.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 11:

Aufgrund der Definition im Verkehrskonzept und des Zuschnitts des Straßenzuges sowie der bestehenden Einbindung in das höherrangige Verkehrswegenetz ist aus raumplanungsfachlicher Sicht anzunehmen, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die angestreb-

te Nutzung im Bereich des Planungsgebietes auch in Berücksichtigung des Standortes des Ortsstützpunktes des Roten Kreuzes und des Katastrophenlagers gegeben ist. Für die Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind Aspekte der Verkehrserschließung damit aus fachlicher Sicht in geeigneter Form behandelt. Auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung wird ein Verkehrsplaner einbezogen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Grundsätzlich ist zu bestätigen, dass Bäume regelmäßig auf erkennbare Gefahren kontrolliert werden müssen, insbesondere auf Schäden, die Personen oder Sachen gefährden könnten. Die Ausführungen zur Finanzierung und zum Wasserverbrauch sind nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Stellungnahme Nr. 12, 13:

Die Stellungnahmen sind wortgleich. Sie werden daher im Folgenden gemeinsam wiedergegeben.

Einwendung gegen den Entwurf des Bebauungsplanes: Das bestehende Wohngebiet sei bereits heute durch ein hohes Verkehrsaufkommen erheblich belastet. Die Errichtung eines groß dimensionierten, mehrgeschossigen Parkhauses unmittelbar vor den bestehenden Wohnhäusern würde zu einer weiteren wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anrainer führen. Insbesondere sei mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens, zusätzlichen Lärm-, Licht- und Abgasimmissionen sowie einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Aus städtebaulicher Sicht füge sich ein mehrgeschossiges Parkhaus an diesem Standort nicht in das bestehende Wohngebiet ein. Es wird angeregt, anstelle eines oberirdischen Parkhauses die Errichtung einer Tiefgarage zu prüfen. Sollte dennoch an einem oberirdischen Parkhaus festgehalten werden, sei dessen Standort deutlich weiter von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken, beispielsweise in den Bereich gegenüber dem BILLA.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 12, 13:

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht ein Bebauungsplan, sondern eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Gegenstand des Auflageverfahrens ist. Ein Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.). Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das strategische, langfristige Planungsinstrument einer Gemeinde zur Regelung ihrer räumlichen Entwicklung. Eine über die grundsätzliche Vorgabe der baulichen Entwicklungssignatur (Zähler 35: Regionalbad, Sauna, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Infrastruktur, Parkhaus) hinausgehende Festlegung auf eine konkrete Anordnung von Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes oder in Hinblick auf die konkrete bauliche Ausgestaltung erfolgt auf der gegenständlichen Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls nicht. Aus fachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen auch zu im Nahbereich gelegenen Wohnnutzungen durch eine zielgerichtete Planung (umfeldverträgliche Anordnung der einzelnen Teilbereiche des Schwimmbades, Abschirmung durch Baukörper, Schaffung von Pufferzonen) und Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Frage von Nutzungskonflikten ist im Widmungsverfahren im Sinne des § 43 Abs. 5 TROG 2022 intensiv zu prüfen. Ergänzend wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, das Bauverfahren und das in Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchzuführende gewerberechtliche Verfahren (Öffnungszeiten, Beleuchtung etc.) verwiesen.

Ergänzend wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 14:

Aus folgenden Gründen werde gegen die Umwidmung im Bereich der naturgeschützten Bäume im Osten des Grundstückes Einspruch erhoben:

- Freilandfläche solle zum Schutz dieser Bäume und von deren Bewohnern (Vögel usw.) erhalten bleiben
- Baumallee habe für viele WörglerInnen einen großen Wert
- Natur solle unbedingt erhalten bleiben
- Bei diesen Klimaauswirkungen müssten Grünflächen erhalten bleiben

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 14:

Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes, sondern eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Gegenstand des Auflageverfahrens ist.

Am nordöstlichen Rand der Gp 267/1 verläuft ein von mehreren hochstämmigen Laubbäumen begleiteter Geh- und Radweg. Aus fachlicher Sicht ist von einem Erhalt der betreffenden Baumreihe bei Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Es wird auf den naturschutzrechtlichen Schutzstatus hingewiesen.

Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Aus fachlicher Sicht wird neben einer allfälligen Nutzung für Wohnzwecke insbesondere eine gute Eignung für die Errichtung eines Regionalbades gesehen (Flächenausmaß ausreichend, verkehrliche Anbindung geeignet, wesentliche dichte Wohnbereiche im fußläufigen Einzugsbereich). In der Abwägung ist aus fachlicher Sicht eine bauliche Nutzung gut erschlossener, zentrumsnaher Flächen, insbesondere die Errichtung eines Regionalbades in geeigneter Lage, höher zu gewichten als die dauerhafte Freihaltung dreiseitig von Siedlungsgebiet begrenzter Flächen. Es ist insbesondere bei der Umsetzung eines Badprojektes am Standort von einer begrenzten Versiegelung auszugehen.

Stellungnahme Nr. 15:

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Errichtung eines Regionalbades am Standort BADL stelle eine grundlegende Weichenstellung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Wörgl dar. Die Raumordnung verfolge unter anderem das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erhaltung leistungsfähiger Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen sowie einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund werde gegen die beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Einspruch erhoben:

- Eine nachvollziehbare Standortsuche und Standortbewertung fehle.
Insbesondere fehle eine vergleichende Untersuchung der Standorte BADL und WAVE unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Auswirkungen, bestehender Infrastruktur, kommunalen Vermögenswerten, städtebaulichen Auswirkungen, langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Auswirkungen auf den Bodenverbrauch. Ein kommunalwirtschaftlicher Standortvergleich fehle.
- Machbarkeitsstudie und Lebenszyklusbetrachtung fehle.
- Verkehrskonzept fehle.

- Nachvollziehbare Darstellung der langfristigen Verpflichtungen aus dem Baurechtsvertrag fehle.
- Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen / Landwirtschaftliche und höferechtliche Fragestellungen.

Eine sachgerechte Interessensabwägung setze eine Prüfung aller vernünftigerweise in Betracht kommenden Standortalternativen und deren Dokumentation voraus. Bestünde mit dem Standort WAVE bereits eine erschlossene Alternative mit vorhandener Infrastruktur und kommunalen Vermögenswerten, erschiene eine nachvollziehbare Begründung erforderlich, weshalb dennoch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 15:

Grundsätzlich wird in Hinblick auf die in der Stellungnahme vorgebrachten Themenkomplexe Standorteignung, Verkehr, Bodenverbrauch und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 1 – 3, der Stellungnahme Nr. 5 und der Stellungnahmen Nr. 7, 8 verwiesen.

Die Forderung nach einer vergleichenden Untersuchung der Standorte BADL und WAVE, die Forderung nach einer Machbarkeitsstudie und einer Lebenszyklusbetrachtung, nach einer Darstellung der langfristigen Verpflichtungen sowie die angerissenen höferechtlichen Fragestellungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden raumplanungsfachlichen Beurteilung.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 67 Abs. 1 iVm § 63 Abs. 9 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, die von gegenständlichem Entwurf der PLAN ALP ZT GmbH vom 04.03.2026, Zahl 1/2026, umfasste Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde.

ungeändert beschlossen

Ja 15 Nein 5 Enthaltung 1 Befangen 0

3. Antrag Änderung Flächenwidmungsplan im Bereich Gst. 267/1 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Johann Federer-Straße

Sachverhalt:

Im Bereich der Gp 267/1, KG Wörgl-Kufstein, ist die Errichtung eines Regionalbades mit Sport- und Gesundheitseinrichtungen sowie einem Parkhaus vorgesehen. Die Gp 267/1 ist teils als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 ausgewiesen, zum überwiegenden Teil befindet sie

sich im Freiland gem. § 41 TROG 2022. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl erforderlich.

Kosten: (die 3 Felder sind zwingend auszufüllen)

Kosten gesamt	Folgekosten p.a.	im akt. VA budgetiert ? J/N
Brutto € 1.200,00	N	J

(ggf. kurze Beschreibung der Folgekosten und/oder personellen/organisatorischen Auswirkungen)

Anlagen:

Verordnungsplan PLAN ALP ZT GmbH vom 14.07.2026

Ortsplanerisches Gutachten PLAN ALP ZT GmbH vom 28.07.2026

Stellungnahme FC:

Keine Stellungnahme erforderlich.

FC/HW – 17.8.2026

Beschlussvorschlag:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, den von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 14.07.2026, Zahl 531-2026-00006 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl im Bereich des Gst. 267/1 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) vor.

Umwidmung

Grundstück **267/1 KG 83020 Wörgl-Kufstein**

rund 19263 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SSb**: Festlegung: Schwimmbad mit Sport- und Gesundheitseinrichtungen sowie Parkhaus

sowie

rund 2391 m²

von Wohngebiet § 38 (1) in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SSb**: Festlegung: Schwimmbad mit Sport- und Gesundheitseinrichtungen sowie Parkhaus

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde 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.

Diskussion:

Zur Anfrage von GRⁱⁿ Kahn, ob geplant sei, Gst. 246/16 oder andere benachbarte Grundstücke umzuwidmen, sowie zur Beschattungsstudie erklärt der Bürgermeister, dass derzeit keine Umwidmung geplant sei. Eine Beschattungsstudie werde erstellt.

GR H. Werlberger erkundigt sich nach dem ortsplanerischen Gutachten und fragt, weshalb dieses erst jetzt in Auftrag gegeben worden sei und nicht bereits vor einigen Jahren. Der Bürgermeister erklärt dazu, dass solche Gutachten erst nach Festlegung der Gebäudeformationen und der Gebäudesituierungen erstellt werden.

Zur Vorprüfung durch das Land Tirol hält der Bürgermeister fest, dass dies eine gängige Vorgangsweise sei und bei jedem Bauprojekt gemacht werde.

Beschluss mit Abstimmung:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, den von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 14.07.2026, Zahl 531-2026-00006 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl im Bereich des GSt. 267/1 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) vor.

Umwidmung

Grundstück 267/1 KG 83020 Wörgl-Kufstein

rund 19263 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSb: Festlegung: Schwimmbad mit Sport- und Gesundheitseinrichtungen sowie Parkhaus

sowie

rund 2391 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SSb: Festlegung: Schwimmbad mit Sport- und Gesundheitseinrichtungen sowie Parkhaus

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde 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.

ungeändert beschlossen

Ja 15 Nein 5 Enthaltung 1 Befangen 0

4. Antrag Änderung Flächenwidmungsplan im Bereich Gste. 174/5, TF 174/4, 169/25 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Peter Anich-Straße/Giselastraße

Sachverhalt:

Im Bereich der im Stadtzentrum gelegenen, im Wesentlichen als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 ausgewiesenen Gpn 174/5 und 174/4 soll nach Abriss des Bestandes eine zentrums-typisch dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Für die nahezu vollständig als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesene, nordwestlich anschließende Gp 169/25 besteht derzeit keine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022. Um die angestrebte zentrums-typisch dichte Neubebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß im Bereich der Gpn 174/5 und 174/4 umzusetzen und eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022 für die Gp 169/25 herzustellen, ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl erforderlich.

Sachverhalt NEU (29gr020926):

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2026 wurde die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Gste. 174/5, TF Gste. 174/4, 169/25 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) beschlossen und kundgemacht.

Hierzu wurden nun fristgerecht Stellungnahmen von berechtigten Personen eingebracht:

Stellungnahme Mag. Anton Kettner, Elisabeth Kettner-Planötscher eingelangt am 10.08.2026:

Als Bürger der Stadt Wörgl mit Hauptwohnsitz in Wörgl erheben wir hiermit Einspruch gegen die geplante Umwidmung der oben angeführten Grundstücke in Kerngebiet gemäß Paragraph 40 (3). Als Begründung führen wir an, dass wir eine massive Zunahme des Verkehrs befürchten, den damit verbundenen Lärm wie auch eine Beeinträchtigung der Sicherheit aller Straßenbenutzer. Ausserdem wird der eigentliche Sinn der Fahrradstraße, nämlich für mehr Ruhe im Wohngebiet zu sorgen, ad absurdum geführt.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unseres Einspruchs.

Stellungnahme Karl und Josefine Treichl eingelangt am 10.08.2026:

Im Stadtmagazin WÖRGL vom August wird eine Verbauung der Grundstücke 174/4 und 174/5 angekündigt und etwas „schwammig“ beschrieben. Es ist keine Anzahl der Stockwerke ersichtlich und welches Gewerbe hier angesiedelt wird auch nicht.

1. Gemäß dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die oben angeführten Grundstücke ist eine Umwidmung von Wohn- auf Kerngebiet vorgesehen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehlt unserer Ansicht nach der Bedarf von weiteren Geschäftsflächen. Zudem steht die Erweiterung des Kerngebiets im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße). Ein reibungsloses Miteinander mit der bestehenden, schützenswerten Wohnbebauung ist bei dieser Dichte und der Vielfalt an Nutzungen im Kerngebiet nicht mehr gewährleistet.

2. Die Einsicht in den Bebauungsplan zeigt eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigeren Wohngebäude werden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst.

Durch die Umwidmung und die geplanten Projekte mit Geschäften wird der Verkehr stark zunehmen und die Lebensqualität beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Fahrradstraße und dem Vorrang der Radler (Haftung) führt dies zu einer Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Auch die Zu- und Ausfahrt bei privaten Grundstücken im Wohngebiet wird dadurch erschwert.

Die Abflachung der Gehsteigkanten sahen wir anfangs positiv Kinderwägen und Rollstühle leichter zu händeln. NUR, die Praxis zeigt, dass viele Autofahrer die Abflachung der Kante als Aufforderung sehen, den Gehsteig mitzubenutzen. Für die Zunahme des Verkehrs ist die Straße zu schmal.

Gerade jetzt, bei der extremen Hitze wird uns die globale Erwärmung vor Augen geführt, sollte das Bewusstsein für mehr Grünflächen steigern und nicht die Bebauung bzw. Versiegelung vorantreiben. Wenn dann das Zentrum der Stadt mal total so eng verbaut ist, werden uns die „Wasserspiele“ und einzelne Bäume zwischen all dem Beton, auch keine Kühlung mehr verschaffen.

Wir finden generell, dass bei Entscheidungen die die Bevölkerung unserer Stadt betreffen mehr Transparenz die nötige Information und Kommunikation mit den jeweiligen Anrainern wünschenswert wären.

Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie:

- 1. Der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet nicht statt zu geben und*
- 2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Reduzierung der Bauhöhen und einer Sicherung der Interessen der Nachbarn (Lärm, Verkehr) zu überarbeiten.*

Stellungnahme Andreas Troger eingelangt am 10.08.2026:

Hiermit bringe ich innerhalb der vorgesehenen Frist meine Stellungnahme gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl betreffend die Grundstücke 169/25, 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein, ein.

Nach der Kundmachung soll die derzeit bestehende Widmung Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2022 in eine Widmung Kerngebiet gemäß § 40 Abs. 3 TROG 2022 geändert werden.

Ich spreche mich gegen diese Umwidmung aus und ersuche den Gemeinderat, den vorliegenden Entwurf nicht zu beschließen.

Begründung:

1. Wesentliche Erweiterung der künftig zulässigen Nutzungen

Die geplante Änderung stellt keine bloße formale Anpassung der Widmung dar. Durch die Umwandlung von Wohngebiet in Kerngebiet wird der Kreis der zulässigen Nutzungen erheblich erweitert.

Im Kerngebiet sind neben Wohngebäuden insbesondere auch Gastgewerbebetriebe sowie Veranaltungs- und Vergnügungsstätten und weitere Betriebe und Einrichtungen zulässig. § 40 Abs. 3 TROG 2022 sieht hierfür einen wesentlich größeren Nutzungsspielraum vor als die derzeitige Wohngebietswidmung.

Damit besteht künftig die Möglichkeit von Nutzungen, die insbesondere hinsichtlich Verkehr, Lärm, Betriebszeiten, Besucherfrequenz, Lieferverkehr, Geruch und sonstiger Immissionen zu einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Wohnbebauung führen können.

2. Fehlende nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit der Umwidmung

Aus der vorliegenden Kundmachung ist für mich nicht nachvollziehbar, welcher konkrete Bedarf die Umwidmung von insgesamt rund 2.099 m² Wohngebiet in Kerngebiet erforderlich macht.

Nach § 36 Abs. 2 TROG 2022 darf ein Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein entsprechender Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung besteht.

Ich ersuche daher um nachvollziehbare Darlegung,

- welcher konkrete Bedarf für die Kerngebietswidmung besteht,
- welche konkrete Nutzung bzw. Entwicklung auf den Grundstücken beabsichtigt ist,
- weshalb dafür die bisherige Wohngebietswidmung nicht ausreichend ist,
- und weshalb gerade eine Widmung als Kerngebiet erforderlich ist.

3. Schutz der bestehenden Wohnqualität

Die angrenzenden bzw. umliegenden Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausweitung der zulässigen Nutzungen kann zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters führen.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung umfassen unter anderem die geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes, eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung sowie die Schaffung und Erhaltung geeigneter Wohnbedingungen.

Aus meiner Sicht ist daher vor einer solchen Umwidmung insbesondere zu prüfen, welche Auswirkungen eine spätere gewerbliche oder sonstige Nutzung auf die bestehende Wohnbevölkerung haben kann.

4. Verkehr und Stellplätze

Durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, Gastronomie oder sonstigen Einrichtungen im Kerngebiet kann gegenüber einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen, Kundenverkehr, Lieferverkehr und zusätzlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden.

Ich ersuche daher um Prüfung und Offenlegung der Auswirkungen auf:

- das bestehende Straßennetz,
- den Zu- und Abfahrtsverkehr,
- die erforderlichen Stellplätze,

- den Lieferverkehr,
- sowie die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern.

5. Lärm- und Immissionsbelastung

Besonders kritisch sehe ich die Möglichkeit, dass durch die Kerngebietswidmung künftig Nutzungen entstehen können, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung höhere Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen.

Das TROG stellt bei Mischgebieten ausdrücklich darauf ab, dass die Wohnqualität insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Ich ersuche daher, die möglichen Auswirkungen der geplanten Widmungsänderung auf die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke umfassend zu prüfen.

6. Erfordernis einer nachvollziehbaren raumordnerischen Abwägung

Ich ersuche den Gemeinderat insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, ob die geplante Umwidmung mit dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl vereinbar ist.

Das TROG verlangt bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes die Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung und des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Eine bloße Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke kann meines Erachtens für sich allein noch keine ausreichende raumordnerische Begründung darstellen.

Antrag

Aus den genannten Gründen beantrage ich,

1. von der geplanten Umwidmung der Grundstücke 169/25, 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein, von Wohngebiet in Kerngebiet Abstand zu nehmen;
2. die bisherige Widmung Wohngebiet beizubehalten;
3. sollte die Stadtgemeinde an der geplanten Änderung festhalten, die konkreten raumordnerischen Gründe und den konkreten Bedarf für die Kerngebietswidmung nachvollziehbar offenzulegen;
4. insbesondere die Auswirkungen auf Wohnqualität, Lärm, Verkehr, Stellplätze, Lieferverkehr und sonstige Immissionen zu prüfen;
5. sowie die Vereinbarkeit der geplanten Widmungsänderung mit dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl nachvollziehbar darzustellen.

Ich ersuche darum, diese Stellungnahme im weiteren Verfahren vollständig zu berücksichtigen und mir die Behandlung meiner Stellungnahme bzw. Entscheidung über den vorliegenden Änderungsentwurf mitzuteilen.

Stellungnahme Sabine Madreiter-Schaiter eingelangt am 10.08.2026:

Als Bewohnerin von Wörgl in der Peter-Anich-Straße 33 (Hauptwohnsitz) gebe ich fristgerecht innerhalb der bis zum 11.8.26 laufenden Stellungnahmefrist folgende Stellungnahme gegen die geplante Umwidmung der o.g. Grundstücke 174/4, 169/25 und 174/5 von Wohngebiet in Kerngebiet ab und begründe dies wie folgt:

1. Widerspruch zum bestehenden Gebietscharakter und zur homogenen Siedlungsstruktur

Das betroffene Areal und das direkt östlich angrenzende Grundstück sowie die gegenüberliegenden und folgenden, östlichen Grundstücke weisen eine überwiegend homogene Wohnbebauung aus. Das bestehende Kerngebiet ist räumlich klar abgegrenzt. Eine selektive Erweiterung des Kerngebietes um drei weitere Teilstücke inmitten einer ansonsten intakten Wohnumgebung führt zu einer Zersplitterung der Widmungsstruktur. Dies widerspricht den Zielen der örtlichen Raumordnung, die auf den Schutz von Wohngebieten und eine geordnete Siedlungsentwicklung abzielen.

Besonders auch in Hinsicht auf die geplante bzw. eventuell bereits verordnete Fahrradstraße in der Peter-Anich-Straße, die als Verkehrsberuhigung dargestellt wird, auf der es aber durch die

geplante Umwidmung in Kerngebiet und das geplante Projekt auf GST 174/4 und 174/5 zu einer massiven Verkehrszunahme kommen wird. Die Zu- und Abfahrt wird voraussichtlich hauptsächlich im Bereich der Ladestraße erfolgen, da die Zu-/Abfahrt über die Begegnungszone bereits vielfach gemieden wird und bei den teils wöchentlichen Veranstaltungen in der Begegnungszone (Kerngebiet) seitens der Stadtgemeinde mittels Fahrverbotstafeln untersagt wird.

ÖROK 2013, 1. Fortschreibung und noch gültig, da die 2. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig ist — siehe Beilage — Umwidmung entspricht nicht dem noch gültigen ÖROK

2. Unzumutbare Immissionsbelastungen für das angrenzende Wohngebiet

Die Widmung „Kerngebiet“ lässt im Gegensatz zum reinen Wohngebiet Nutzungen zu, die erhebliche Belastungen durch Lärm, Gerüche und erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen (z.B. durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, im Fall von Gastgewerbebetrieben, Veranstaltungsstätten, etc. auch in den Abend- und Nachtstunden).

Zitat / TROG § 40 (3):

3) Im Kerngebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.

Da das umliegende Gebiet - vor allem der östliche Teil der Peter-Anich-Straße bis zur Ladestraße, der die Hauptzu- und -abfahrt darstellen wird - als reines Wohngebiet deklariert ist, würde die Entstehung einer Kerngebiet-„Insel“ auf o.g. Grundstücken zu unzumutbaren Konflikten und einer massiven Reduktion der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anrainer führen. Die Pufferwirkung zwischen bestehendem Wohn- und Kerngebiet geht dadurch vollständig verloren.

3. Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefährdung der Schwächsten, fehlende Trennung der Verkehrsströme

Die geplante Umwidmung ist auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Verkehrssituation in der Peter-Anich-Straße zu beurteilen.

Die Peter-Anich-Straße weist im gegenständlichen Bereich lediglich eine sehr geringe Straßenbreite von rund 5 m auf. Der vorhandene, seitlich abgesetzte Gehsteig ist aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und der geringen Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht geeignet, zusätzliche verkehrliche Belastungen konfliktfrei aufzunehmen. Nach den Erfahrungen der Anrainer wird der Gehsteig bereits derzeit wiederholt von Kraftfahrzeugen in Längsrichtung befahren bzw. als Ausweichfläche verwendet.

Dies führt bereits im Bestand zu einer erhöhten Gefährdung von Fußgängern, insbesondere von Kindern, älteren Menschen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen.

Die Problematik ist vor dem Hintergrund der bestehenden bzw. geplanten Funktion der Peter-Anich-Straße als Fahrradstraße besonders zu berücksichtigen.

Gemäß den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 TROG 2022 ist bei der räumlichen Entwicklung insbesondere auf eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung unter Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie auf die weitestmögliche Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Verkehrs auf die Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

Auf Grund der geplanten Umwidmung in Kerngebiet ist mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen, nicht nur durch Pkw-Verkehr, sondern auch durch Zulieferverkehr mittels Nutzfahrzeuge/LKW. Dies widerspricht einerseits dem Charakter der Peter-Anich-Straße als Fahrradstraße. Andererseits dient die Peter-Anich-Straße auch als Zufahrt sowie Kindergarten-/Schulweg zum Kindergarten Zwergenwald, zur Krippe, zum Kindergarten und zur Schule im Montessorihaus am Angather Weg sowie als Zugang zu den Kinderspielplätzen in der Ladestraße und in der Rupert-Hagleitner-Straße.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der besagten Grundstücke eine Einrichtung der Lebenshilfe sowie ein Gebäude mit Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung und hohem Unterstützungsbedarf.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gefährdet die Sicherheit der gehenden oder radfahrenden Kinder sowie der schwächsten Verkehrsteilnehmer massiv.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine sichere Trennung von schwerem Lieferverkehr (der im Kerngebiet zulässig wäre) und dem Fuß-/Radverkehr von Kleinkindern und Kindern nicht lückenlos möglich.

Die bestehenden Gehwege und Straßenräume im betroffenen Gebiet sind jedoch als reines Wohngebiet dimensioniert. Durch das erhöhte Aufkommen von Nutzfahrzeugen wird die Einhaltung des gesetzlichen Schutzauftrages gemäß § 3 Abs. 2a StVO für die schwächsten Verkehrsteilnehmer faktisch unmöglich gemacht. Die Sicherheit dieser vulnerablen Gruppen kann im Falle einer Umwidmung im bestehenden Straßenraum nicht mehr gewährleistet werden.

Aus meiner Sicht steht die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kerngebiet in direktem Widerspruch zu den gesetzlichen Planungszielen des § 27 Abs. 1 lit. m TROG.

4. Mangelndes öffentliches Interesse und Beeinträchtigung des Ortsbildes

Es ist kein überwiegendes öffentliches Interesse erkennbar, welches eine punktuelle Ausweitung des Kerngebietes zu Lasten des verbleibenden Wohngebietes rechtfertigen würde. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch die im Kerngebiet zulässigen Bauweisen und Betriebsformen das bestehende sensible Orts- und Siedlungsbild nachhaltig gestört wird.

Die geplante punktuelle Ausweitung des Kerngebietes widerspricht zudem den verbindlichen Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl, welches den Schutz und die Beibehaltung bestehender, homogener Wohnstrukturen in diesem Bereich vorsieht.

Ich beantrage daher, den vorliegenden Entwurf (Planungsnummer 531-2026-00002)

- In dieser Form NICHT ZU BESCHLIESSEN*
- Die Widmung als Wohngebiet beizubehalten*
- Die Einhaltung des gültigen ÖROK*
- Gemäß TROG auf DIE SICHERHEIT der Bevölkerung, insbesondere auf den Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Kinder zu achten und offenzulegen welche verkehrstechnische Untersuchung der geplanten Umwidmung zugrunde liegt und wie darin die bestehende Breite der Peter-Anich-Straße, die Gehsteigsituation, die Fahrradstraßenfunktion sowie der bereits heute auftretende Ausweichverkehr über den Gehsteig berücksichtigt wurde*
- Die Umwidmung mangels verkehrstechnischer Eignung des Straßenraums abzulehnen*
- Falls die Umwidmung erfolgt, offenzulegen, wie die Bewohner der Peter-Anich-Straße im Bereich zwischen Ladestraße und Kerngebiet in Hinsicht auf Verkehr, Lärm und sonstige Immissionen geschützt werden*

Ich bitte Sie, diese Stellungnahme vollumfänglich zu berücksichtigen und mich über die Entscheidung bzw. die Maßnahmen zu informieren.

Identische Stellungnahmen Manfred und Burgi Lang eingelangt am 10.08.2026 und Gert und Angelika Müller eingelangt am 11.08.2026:

Der Umwidmung der Gpz. 174/4 und 174/5 von Wohngebiet § 38 (1) in Kerngebiet § 40 (3) erklären wir unsere totale Ablehnung.

Wir können uns nicht vorstellen, dass diese Umwidmung mit der bereits einschlägig kundgemachten „Radfahrstraße“ Peter Anich-Straße (bereits in gängigen Medien und Fahrrad-Apps bekannt-gegebene Fahrtstrecke durch Wörgl Fritz-Atzl-Straße - Bahnhofstraße - Peter Anich-Straße) in Einklang zu bringen ist.

Durch die Umwidmung in Kernzone § 38(3) werden auf den Gpz. 174/4 und 174/5 zwingend vorgeschrieben, dass gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes im Kernbereich eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen ist.

Durch diese Vorschrift wird entgegen der bisher verkündeten Verkehrsberuhigung in der Peter Anich-Straße (Zu- und Abfahrt mit Autos nur mehr für Anrainer, Angehörige, Besucher und notwendigen Infrastrukturfahrten wie Zulieferung für ansässige Betriebe, Entsorgungsunternehmen usw.) eine massive Verkehrsbelastung in beiden Fahrtrichtungen der Peter Anich-Straße (vermehrter Lieferverkehr LKW, Kunden Zu- und -abfahrten PKW usw.) in Kauf genommen und dies obwohl in der Peter Anich-Straße im Zuge der damaligen Fernwärmeverlegung und die dadurch erfolgte Neugestaltung (Gehsteig, Verkehrsinseln) die Straßenbreite verkleinert wurde. Es ist jetzt schon Tatsache, dass bei Gegenverkehr in der Peter Anich-Straße ein Fahrzeug (in westliche Fahrtrichtung) auf den Gehsteig ausweicht und damit ständig die Fußgänger auf dem Gehsteig gefährdet sind.

Weiters vermerken wir, dass zwischen dem auf Gpz. 174/2 befindlichen Wohnhaus (mit betreutem Wohnen) und dem auf Gpz. 177/10 befindlichen Einrichtung „Lebenshilfe Tirol“ die Bewohner und Betreuer einer massiven Gefährdung beim notwendigen Straßenwechsel in die jeweiligen Häuser ausgesetzt sind.

Wir sprechen uns klar gegen eine Umwidmung der Gpz. 174/4 und Gpz. 174/5 KG 83020 Wörgl-Kufstein von Wohngebiet § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) aus.

Zu der Umwidmung der Gpz. 169/25 KG 83020 Wörgl-Kufstein haben wir keinen Einwand.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2027 verleihen in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Elisabeth Mathes eingelangt am 11.08.2026:

Innerhalb der offenen Frist der öffentlichen Auflage erhebe ich gegen den oben genannten Entwurf des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes nachstehende Stellungnahme:

1. Sachverhalt und persönliche Betroffenheit

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 174/14 in der Katastralgemeinde 83020 Wörgl – Kufstein. Dieses Grundstück liegt im betroffenen Planungsbereich, weshalb ich durch die geplanten Änderungen unmittelbar in meinen Rechten und Interessen berührt bin.

2. Begründung und Einwände

Gegen die geplante Änderung / Festlegung bringe ich folgende sachliche Bedenken vor:

- Unzulässige Immissionen: Durch die geplante Widmung ist mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Es drohen Engpässe und Gefahren für Anwohner.
- Sonstige Begründung: Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone sollen auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser müssen dann über die Peter Anichstr. zu- und abfahren. Dadurch kommt es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.
- Des Weiteren verstehe ich die Ausweitung der Kernzone nicht. Braucht es noch mehr Geschäftsraume, die evtl. leerstehen??? Es gibt in Wörgl schon genug Leerstände oder Automatenshops.

3. Anträge und Forderungen

Aus den oben genannten Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf in folgenden Punkten abzuändern:

- Keine Umwidmung: Wohngebiet soll Wohngebiet bleiben. Die Kernzone braucht nicht erweitert werden.

Ich ersuche um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Überprüfung sowie über die Behandlung dieser Stellungnahme im Gemeinderat.

Stellungnahme Manuela Widschwenter eingelangt am 11.08.2026:

In obiger Angelegenheit möchte ich ausdrücklich festhalten, dass ich der geplanten Umwidmung nicht zustimme.

Begründung:

Die Errichtung der angekündigten Baukörper steht im Widerspruch mit geplanter Fahrradstraße, ebenso mit bereits gegebenem abgeschrägtem Schutzweg für Fußgänger. Letzterer von den Autos zum Ausweichen befahren wird, sodass ohnehin schon jetzt eine deutliche Gefährdung der Personen auf dem Schutzweg gegeben ist. Dies wurde auch schon öfter an zuständiges Organ weitergeleitet, leider jedoch diese Gefährdung der Passanten ignoriert wird. Es ist nicht mehr sicher auf diesem Gehweg.

Geplante Fahrradstraße würde zu dem selbigen führen bzw. wären durch den aufkommenden zukünftigen Verkehr auch leider wiederum die Fahrradfahrer mit einer enormen Gefährdung konfrontiert und nicht sicher. Die Straßenbreite ist ohnehin schon zu knapp bemessen.

Auch ausdrücklich NICHT damit einverstanden bin ich mit der Verlegung des Gastgewerbes in eine Seitenstraße. Bitte belassen sie gewerbliches im Zentrum und leiten Sie doch um Himmels willen nicht den ganzen Verkehr gezielt in jede einzelne Seitenstraße von Wörgl. Letzteres schon mit Erfolg betrieben wird.

Auch möchte ich ausdrücklich anführen, dass mit entgegengesetztem Befahren der Bahnhofstraße: Ich durch ganz Wörgl jede Straße befahren muss um einen Punkt zu erreichen, das ist enorme Lärmbelästigung, enorme Umweltbelastung und erfolgreiches Verstopfen der Stadt Wörgl, durch den Verkehr. Auch aus diesem Grund von mir keine Zustimmung noch weniger Lebensqualität für die Wörgler Bürger übrigzulassen.

Zu im Betreff angeführten Grundstücken und geplanten Baukörpern keine Zustimmung von mir.

Stellungnahme Gülbin Eryilmaz-Erdem eingelangt am 12.08.2026

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme zum oben genannten Baueshaben.

Vor meiner Wohnung ist die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung wird meiner Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen.

Zudem führt das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeugt eine extrem erdrückende Wirkung auf meine Wohnräume.

Da diese Verschattung die gesunden Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt erwarte ich dringend um eine nachmalige, detaillierte Überprüfung des Bauplanes und der Abstandsfleichen.

Stellungnahme Useylenesri Kızıldoğan eingelangt am 12.08.2026

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme gegen das oben genannte Bauvorhaben.
 Durch die geplante Bebauung (3 hohe Gebäuden) vor unserem Balkon befürchte ich eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Aussicht sowie der Sonnen- u. Tageslichtverhältnisse. Besonders im Winter könnte das Haus u. unsere Wohnung stark verschattet werden.
 Ich bitte daher um Prüfung, ob d. Abstand zu unserem Gebäude ausreichend ist.

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 174/5 sowie im Bereich von Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25, KG Wörgl-Kufstein, (Planungsnummer 531-2026-00002) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 174/5 sowie im Bereich von Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25, KG Wörgl-Kufstein, (Planungsnummer 531-2026-00002) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 10 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Manfred Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, Burgi Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 2 Sabine Madreiter-Schaiter, Peter-Anich-Straße 33/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 3 Mag. Anton Kettner, ohne Adressangabe, Elisabeth Kettner-Planötscher, ohne Adressangabe, eingelangt am 10.08.2026; gesendet von „Ilse Kettner <elizabeth.kettnerplanoetscher@gmail.com>“, im Namen von Mag. Anton Kettner und Elisabeth Kettner-Planötscher, nicht unterzeichnet
- Nr. 4 Karl Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, Josefine Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 5 Andreas Troger, Peter Anichstraße 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 6 Manuela Widschwenter, ohne Adressangabe, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manuela Lucic <goki.manu@hotmail.com>“, im Namen von Manuela Widschwenter, nicht unterzeichnet
- Nr. 7 Elisabeth Mathes, Peter Anichstraße 24, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Birgit Mathes <birgit.mathes@gmx.at>“

- Nr. 8 Gert Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, Angelika Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manfred Lang <manfred.lang@gmail.com>“
- Nr. 9 Useylenesri Kizildogan, Giselastr. 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;
- Nr. 10 Gülbin Eryilmaz-Erdem, Giselastr. 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahme Nr. 1:

Man erkläre die Ablehnung der gegenständlichen Umwidmung. Es sei nicht vorstellbar, dass die Umwidmung mit der bereits einschlägig kundgemachten „Radfahrstraße“ Peter Anich-Straße in Einklang zu bringen sei. Durch die Umwidmung werde zwingend vorgeschrieben, dass gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes im Kernbereich eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen sei. Durch diese Vorschriften werde entgegen der bisher verkündeten Verkehrsberuhigung in der Peter Anich-Straße eine massive Verkehrsbelastung in beiden Fahrtrichtungen in Kauf genommen und dies obwohl in der Peter Anich-Straße im Zuge der Fernwärmeverlegung und der erfolgten Neugestaltung die Straßenbreite reduziert wurde. Es sei jetzt schon Tatsache, dass bei Gegenverkehr in der Peter Anich-Straße auf den Gehsteig ausgewichen werde und damit die Fußgänger auf dem Gehsteig gefährdet seien.

Weiters werde vermerkt, dass zwischen dem auf Gpz. 174/2 befindlichen Wohnhaus (mit betreutem Wohnen) und der auf Gpz. 177/10 befindlichen Einrichtung „Lebenshilfe Tirol“ eine massive Gefährdung bei einem notwendigen Straßenseitenwechsel bestehe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5 die Realisierung einer zentrumstypisch dichten Neubebauung für Wohnzwecke mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß ermöglicht. Zudem wird im Bereich der Gp 169/25 eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022 hergestellt. Der gegenständliche Bereich ist bereits Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Es gelten daher bereits die Vorgaben gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Vorgabe des Örtlichen Raumordnungskonzept auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Die Nachverdichtung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen wie auch die Realisierung einer zentrumstypischen Mischnutzung dient aus fachlicher Sicht grundsätzlich der Reduktion des Verkehrsaufkommens. Eine innerörtliche Entwicklung ist einer Ausweitung des Siedlungsgebietes, welche neue Infrastrukturf lächen erfordert und durch lange Wege Verkehr geniert, gegenüber zu bevorzugen. Im konkreten Fall liegt zum Vorhaben ein Verkehrsgutachten (BVR, Dezember 2025)

vor, welches zum Schluss kommt, dass durch das geplante Bauvorhaben kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Peter Anich-Straße zu erwarten ist. Stattdessen sei von einer leichten Reduktion der Kfz-Verkehrsstärken auszugehen. Für die bestehenden Nutzungen sei ein induziertes Verkehrsaufkommen von 145 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt worden, für das geplante Bauvorhaben würden lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Zwar erhöhe sich die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze mit Errichtung des Bauvorhabens geringfügig von derzeit 33 auf zukünftig 38 Pkw-Stellplätze, aufgrund des geringeren Umschlages sei jedoch ein reduziertes, induziertes Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es könne geschlussfolgert werden, dass der durch das Bauvorhaben induzierte Kfz-Verkehr auf der Peter Anich-Straße – unter Einbeziehung der derzeitigen Verkehrsstärken und der Kapazitäten am Straßenabschnitt – störungsfrei abgewickelt werden kann.

Stellungnahme Nr. 2:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- **Widerspruch zum bestehenden Gebietscharakter und zur homogenen Siedlungsstruktur:**
Das betroffene Areal und das direkt östlich angrenzende Grundstück sowie die gegenüberliegenden und folgenden, östlichen Grundstücke würden eine überwiegend homogene Wohnbebauung aufweisen. Das bestehende Kerngebiet sei räumlich klar abgegrenzt. Eine selektive Erweiterung des Kerngebietes um drei weitere Teilstücke inmitten einer ansonsten intakten Wohnumgebung führe zu einer Zersplitterung der Widmungsstruktur. Besonders auch in Hinblick auf die geplante bzw. eventuell bereits verordnete Fahrradstraße in der Peter Anich-Straße, die als Verkehrsberuhigung dargestellt werde, auf der es aber durch die geplante Umwidmung in Kerngebiet und das geplante Projekt zu einer massiven Verkehrszunahme kommen würde.
Das ÖRK 2013 -1. Fortschreibung sei noch gültig, da die 2. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig sei. Somit entspräche die Umwidmung nicht dem noch gültigen ÖROK.
- **Unzumutbare Immissionsbelastungen für das angrenzende Wohngebiet:**
Da das umliegenden Gebiet, vor allem der östliche Teil der Peter Anich-Straße bis zu Landesstraße, der die Hauptzu- und -abfahrt darstellen werde, als reines Wohngebiet deklariert sei, würde die Entstehung einer Kerngebiet-„Insel“ auf gegenständlichen Grundstücken zu unzumutbaren Konflikten und einer massiven Reduktion der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anrainer führen.
- **Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefährdung der Schwächsten, fehlende Trennung der Verkehrsströme:**
Die Peter Anich-Straße weise im gegenständlichen Bereich lediglich eine sehr geringe Straßenbreite von rund 5 m auf. Der vorhandene, seitlich abgesetzte Gehsteig sei aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und der geringen Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht geeignet, zusätzliche Belastungen konfliktfrei aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Umwidmung in Kerngebiet sei mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen, nicht nur durch Pkw-Verkehr, sondern auch durch Zulieferverkehr mittels Nutzfahrzeugen/Lkws. Dies widerspreche dem Charakter der Peter Anich-Straße.
Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gefährde die Sicherheit der gehenden oder radfahrenden Kinder sowie der schwächsten Verkehrsteilnehmer massiv. Die bestehenden Gehwege und Straßenräume im betroffenen Gebiet seien jedoch nur für reines Wohngebiet dimensioniert.
- **Mangelndes öffentliches Interesse und Beeinträchtigung des Ortsbildes:**
Die geplante punktuelle Ausweisung des Kerngebietes widerspreche den verbindlichen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl, welches den Schutz und die Beibehaltung bestehender, homogener Wohnstrukturen in diesem Bereich vorsehe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2:

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtzentrum von Wörgl, östlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Peter Anich-Straße. Auf Gp 174/4 befindet sich ein im Wesentlichen zweigeschoßiges Gebäude, welchem ein Parkplatz vorgelagert ist, die Gp 174/5 wird vollständig als Parkplatz genutzt. Auf Gp 169/25 befindet sich eine Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß, die vom Planungsgebiet umfasste Teilfläche der Gp 169/25 wird als Bestandteil eines Parkplatzes genutzt. Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Peter Anich-Straße begrenzt. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke an. Der westlich anschließende Bereich sowie die nicht vom Planungsgebiet umfassten Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25 sind als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesen. Östlich schließt Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 an. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet nördlich der Peter Anich-Straße zweiseitig an einen als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesenen Bereich anschließt, durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird – wie auch im ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes ausgeführt - die Kontaktfläche zwischen den Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 reduziert. Der gegenständliche Bereich ist bereits Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Festlegung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Hinsichtlich der Aspekte Verkehrsaufkommen und Immissionsbelastung für das angrenzende Wohngebiet wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 3:

Es werde Einspruch erhoben. Als Begründung werde angeführt, dass eine massive Zunahme des Verkehrs befürchtet werde, den damit verbundenen Lärm wie auch eine Beeinträchtigung der Sicherheit aller Straßenbenutzer. Außerdem werde der eigentliche Sinn der Fahrradstraße, nämlich für mehr Ruhe im Wohngebiet zu sorgen, ad absurdum geführt.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 4:

Es sei nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofsstraße (Kerngebiet) fehle der Bedarf nach weiteren Geschäftsflächen. Zudem stehe die Erweiterung des Kerngebietes im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße).

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Die vorgesehene Nutzung entspricht den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für den festgelegten Kernbereich. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Bebauung der in großen Teilen als Parkplatz genutzten Gpn 174/5 und 174/4 mit einer zentrumstypisch dichten Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Für die bereits mit einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß bebaute Gp 169/25 wird eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2018 hergestellt. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedi-

gung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft. Die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen in zentralen Erdgeschoßzonen dient grundsätzlich der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne. Auch Leerstände im Nahbereich legitimieren nicht den grundsätzlichen Ausschluss der für die Erdgeschoßzone angestrebten Nutzung im Planungsgebiet. Ein Widerspruch zum angrenzenden, im Nahbereich der Bahnhofstraße gelegenen Wohngebiet ist aus fachlicher Sicht nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrsaufkommen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 5:

Aus folgenden Gründen spreche man sich gegen die Umwidmung aus:

- **Wesentliche Erweiterung der künftig zulässigen Nutzungen:**
Die geplante Änderung stelle keine bloße formale Anpassung der Widmung dar. Durch die Umwandlung von Wohngebiet in Kerngebiet werde der Kreis der zulässigen Nutzungen erheblich erweitert. Damit bestehe künftig die Möglichkeit von Nutzungen, die insbesondere hinsichtlich Verkehr, Lärm, Betriebszeiten, Besucherfrequenz, Lieferverkehr, Geruch und sonstiger Immissionen zu einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Wohnbebauung führen könnte.
- **Fehlende nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit der Umwidmung:**
Nach § 36 Abs. 2 TROG 2022 dürfe ein Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein entsprechender Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung besteht. Es wird daher um eine nachvollziehbare Darstellung, welcher konkrete Bedarf für die Kerngebietswidmung bestehe und welche konkrete Nutzung bzw. Entwicklung auf den Grundstücken beabsichtigt sei, ersucht.
- **Schutz der bestehenden Wohnqualität:**
Die angrenzenden bzw. umliegenden Flächen seien durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausweitung der zulässigen Nutzungen könne zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters führen. Die Ziele der örtlichen Raumordnung umfassten unter anderem die geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes, eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung sowie die Schaffung und Erhaltung geeigneter Wohnbedingungen.
- **Verkehr und Stellplätze:**
Durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, Gastronomie oder sonstigen Einrichtungen im Kerngebiet müsse gegenüber einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen, mit mehr Kundenverkehr, Lieferverkehr und zusätzlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden.
- **Lärm- und Immissionsbelastung:**
Besonders kritisch sei die Möglichkeit zu sehen, dass durch die Kerngebietswidmung künftig Nutzungen entstehen könnten, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung höhere Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen. Das TROG stelle bei Mischgebieten ausdrücklich darauf ab, dass die Wohnqualität insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigung oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfe.
- **Erfordernis einer nachvollziehbaren raumordnerischen Abwägung:**
Es werde beim Gemeinderat ersucht, insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, ob die geplante Umwidmung mit dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl vereinbar sei. Eine bloße Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke könne für sich allein noch keine ausreichende raumordnerische Begründung darstellen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büro, Gastronomie, Tourismus) aus fachlicher Sicht keine wesentlichen Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Länge der Grenze zwischen den Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes reduziert. Die Peter Anich-Straße bildet einen klaren südlichen Abschluss.

Im Bereich der Gpn 174/5 und 174/4 soll nach Abriss des Bestandes eine zentrumstypisch dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Bebauung der in großen Teilen als Parkplatz genutzten Gpn 174/5 und 174/4 mit einer zentrumstypisch dichten Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Für die bereits mit einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß bebaute Gp 169/25 wird eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2018 hergestellt. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft. Die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen in zentralen Erdgeschoßzonen dient grundsätzlich der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Hinsichtlich des Aspektes Schutz der bestehenden Wohnqualität wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2, hinsichtlich des Aspektes Verkehr und Stellplätze wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Widmungskategorie Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 zu den in § 40 TROG 2022 geregelten Mischgebieten zählt. Weiter wird auf allfällige gewerberechtliche Verfahren hingewiesen.

Hinsichtlich der relevanten Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 und die raumordnerische Abwägung wird auf die ausführliche Thematisierung im ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen. Der gegenständliche Bereich ist jedenfalls Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Festlegung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Stellungnahme Nr. 6:

Es werde der Umwidmung aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Die Errichtung der angekündigten Baukörper stehe im Widerspruch zur geplanten Fahrradstraße, ebenso zum bereits gegebenen abgeschrägten Schutzweg für Fußgänger. Es sei ohnehin eine deutliche Gefährdung der Personen auf dem Schutzweg gegeben. Die Straßenbreite sei schon zu knapp bemessen. Man sei ausdrücklich nicht mit der Verlegung des Gastgewerbes in eine Seitenstraße einverstanden. Der Verkehr solle nicht gezielt in jede einzelne Seitenstraße von Wörgl geleitet werden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Hinsichtlich des ausschließlich thematisierten Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 7:

Es werde Einspruch erhoben. Die Verfasserin sei Eigentümerin des Grundstücks 174/14, welches innerhalb des betroffenen Planungsbereiches liege, weshalb die eigenen Rechte und Interessen durch die geplanten Änderungen berührt seien. Folgende Bedenken seien vorzubringen:

- Unzulässige Immissionen: Durch die geplante Widmung sei mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung sei für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.
- Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone könnten auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser Räumlichkeiten müssten dann über die Peter Anich-Str. zu- und abfahren. Dadurch komme es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.
- Es ergebe sich die Frage, ob es noch mehr Geschäftsräume benötige, welche in Zukunft eventuell leer stünden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 7:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen. Weiter wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 4 und Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 8:

Stellungnahme Nr. 8 ist wortgleich mit der bereits angeführten Stellungnahme Nr. 1. Auf eine erneute Wiedergabe wird daher verzichtet.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 8:

Es wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 9:

Es werde Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Es werde eine erhebliche Beeinträchtigung der Aussicht sowie der Sonnen- und Tageslichtverhältnisse befürchtet. Besonders im Winter könne das Haus und die eigene Wohnung stark ver-schattet werden. Es werde um Prüfung gebeten, ob der Abstand zum eigenen Gebäude ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5 die Realisierung einer zentrumstypisch dichten Neubebauung für Wohnzwecke mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß ermöglicht. Die im Bereich des Planungsgebietes zulässige Nutzung, nicht das konkrete Bauvorhaben ist Gegenstand des Flächenwidmungsplanes. Der Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.). Die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände ist Gegenstand des Bauverfahrens.

Stellungnahme Nr. 10:

Es werde Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Es sei die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch die massive Bebauung werde der eigenen Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen. Zudem führe das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeuge eine extrem erdrückende Wirkung auf die eigenen Wohnräume.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 10:

Es wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9 verwiesen.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag NEU (29gr020926):

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die Auflage des von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 17.03.2026 , Zahl 531-2026-00002, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 07.07.2026 bis einschließlich zum 04.08.2026 beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

Stellungnahme Mag. Anton Kettner, Elisabeth Kettner-Planötscher eingelangt am 10.08.2026:

Als Bürger der Stadt Wörgl mit Hauptwohnsitz in Wörgl erheben wir hiermit Einspruch gegen die geplante Umwidmung der oben angeführten Grundstücke in Kerngebiet gemäß Paragraph 40 (3).

Als Begründung führen wir an, dass wir eine massive Zunahme des Verkehrs befürchten, den damit verbundenen Lärm wie auch eine Beeinträchtigung der Sicherheit aller Straßenbenutzer.

Ausserdem wird der eigentliche Sinn der Fahrradstraße, nämlich für mehr Ruhe im Wohngebiet zu sorgen, ad absurdum geführt.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unseres Einspruchs.

Stellungnahme Karl und Josefine Treichl eingelangt am 10.08.2026:

Im Stadtmagazin WÖRGL vom August wird eine Verbauung der Grundstücke 174/4 und 174/5 angekündigt und etwas „schwammig“ beschrieben. Es ist keine Anzahl der Stockwerke ersichtlich und welches Gewerbe hier angesiedelt wird auch nicht.

1. Gemäß dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die oben angeführten Grundstücke ist eine Umwidmung von Wohn- auf Kerngebiet vorgesehen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehlt unserer Ansicht nach der Bedarf von weiteren Geschäftsflächen. Zudem steht die Erweiterung des Kerngebiets im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße). Ein reibungsloses Miteinander mit der bestehenden, schützenswerten Wohnbebauung ist bei dieser Dichte und der Vielfalt an Nutzungen im Kerngebiet nicht mehr gewährleistet.

2. Die Einsicht in den Bebauungsplan zeigt eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigeren Wohngebäude werden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst.

Durch die Umwidmung und die geplanten Projekte mit Geschäften wird der Verkehr stark zunehmen und die Lebensqualität beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Fahrradstraße und dem Vorrang der Radler (Haftung) führt dies zu einer Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Auch die Zu- und Ausfahrt bei privaten Grundstücken im Wohngebiet wird dadurch erschwert.

Die Abflachung der Gehsteigkanten sahen wir anfangs positiv Kinderwägen und Rollstühle leichter zu händeln. NUR, die Praxis zeigt, dass viele Autofahrer die Abflachung der Kante als Aufforderung sehen, den Gehsteig mitzubenutzen. Für die Zunahme des Verkehrs ist die Straße zu schmal.

Gerade jetzt, bei der extremen Hitze wird uns die globale Erwärmung vor Augen geführt, sollte das Bewusstsein für mehr Grünflächen steigern und nicht die Bebauung bzw. Versiegelung voran-

treiben, Wenn dann das Zentrum der Stadt mal total so eng verbaut ist, werden uns die „Wasserspiele“ und einzelne Bäume zwischen all dem Beton, auch keine Kühlung mehr verschaffen. Wir finden generell, dass bei Entscheidungen die die Bevölkerung unserer Stadt betreffen mehr Transparenz die nötige Information und Kommunikation mit den jeweiligen Anrainern wünschenswert wären.

Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie:

1. Der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet nicht statt zu geben und
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Reduzierung der Bauhöhen und einer Sicherung der Interessen der Nachbarn (Lärm, Verkehr) zu überarbeiten.

Stellungnahme Andreas Troger eingelangt am 10.08.2026:

Hiermit bringe ich innerhalb der vorgesehenen Frist meine Stellungnahme gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl betreffend die Grundstücke 169/25, 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein, ein.

Nach der Kundmachung soll die derzeit bestehende Widmung Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2022 in eine Widmung Kerngebiet gemäß § 40 Abs. 3 TROG 2022 geändert werden.

Ich spreche mich gegen diese Umwidmung aus und ersuche den Gemeinderat, den vorliegenden Entwurf nicht zu beschließen.

Begründung:

1. Wesentliche Erweiterung der künftig zulässigen Nutzungen

Die geplante Änderung stellt keine bloße formale Anpassung der Widmung dar. Durch die Umwandlung von Wohngebiet in Kerngebiet wird der Kreis der zulässigen Nutzungen erheblich erweitert.

Im Kerngebiet sind neben Wohngebäuden insbesondere auch Gastgewerbebetriebe sowie Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten und weitere Betriebe und Einrichtungen zulässig. § 40 Abs. 3 TROG 2022 sieht hierfür einen wesentlich größeren Nutzungsspielraum vor als die derzeitige Wohngebietswidmung.

Damit besteht künftig die Möglichkeit von Nutzungen, die insbesondere hinsichtlich Verkehr, Lärm, Betriebszeiten, Besucherfrequenz, Lieferverkehr, Geruch und sonstiger Immissionen zu einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Wohnbebauung führen können.

2. Fehlende nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit der Umwidmung

Aus der vorliegenden Kundmachung ist für mich nicht nachvollziehbar, welcher konkrete Bedarf die Umwidmung von insgesamt rund 2.099 m² Wohngebiet in Kerngebiet erforderlich macht.

Nach § 36 Abs. 2 TROG 2022 darf ein Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein entsprechender Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung besteht.

Ich ersuche daher um nachvollziehbare Darlegung,

- welcher konkrete Bedarf für die Kerngebietswidmung besteht,
- welche konkrete Nutzung bzw. Entwicklung auf den Grundstücken beabsichtigt ist,
- weshalb dafür die bisherige Wohngebietswidmung nicht ausreichend ist,
- und weshalb gerade eine Widmung als Kerngebiet erforderlich ist.

3. Schutz der bestehenden Wohnqualität

Die angrenzenden bzw. umliegenden Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausweitung der zulässigen Nutzungen kann zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters führen.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung umfassen unter anderem die geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes, eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung sowie die Schaffung und Erhaltung geeigneter Wohnbedingungen.

Aus meiner Sicht ist daher vor einer solchen Umwidmung insbesondere zu prüfen, welche Auswirkungen eine spätere gewerbliche oder sonstige Nutzung auf die bestehende Wohnbevölkerung haben kann.

4. Verkehr und Stellplätze

Durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, Gastronomie oder sonstigen Einrichtungen im Kerngebiet kann gegenüber einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen, Kundenverkehr, Lieferverkehr und zusätzlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden.

Ich ersuche daher um Prüfung und Offenlegung der Auswirkungen auf:

- das bestehende Straßennetz,*
- den Zu- und Abfahrtsverkehr,*
- die erforderlichen Stellplätze,*
- den Lieferverkehr,*
- sowie die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern.*

5. Lärm- und Immissionsbelastung

Besonders kritisch sehe ich die Möglichkeit, dass durch die Kerngebietswidmung künftig Nutzungen entstehen können, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung höhere Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen.

Das TROG stellt bei Mischgebieten ausdrücklich darauf ab, dass die Wohnqualität insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Ich ersuche daher, die möglichen Auswirkungen der geplanten Widmungsänderung auf die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke umfassend zu prüfen.

6. Erfordernis einer nachvollziehbaren raumordnerischen Abwägung

Ich ersuche den Gemeinderat insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, ob die geplante Umwidmung mit dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl vereinbar ist.

Das TROG verlangt bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes die Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung und des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Eine bloße Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke kann meines Erachtens für sich allein noch keine ausreichende raumordnerische Begründung darstellen.

Antrag

Aus den genannten Gründen beantrage ich,

- 6. von der geplanten Umwidmung der Grundstücke 169/25, 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein, von Wohngebiet in Kerngebiet Abstand zu nehmen;*
- 7. die bisherige Widmung Wohngebiet beizubehalten;*
- 8. sollte die Stadtgemeinde an der geplanten Änderung festhalten, die konkreten raumordnerischen Gründe und den konkreten Bedarf für die Kerngebietswidmung nachvollziehbar offenzulegen;*
- 9. insbesondere die Auswirkungen auf Wohnqualität, Lärm, Verkehr, Stellplätze, Lieferverkehr und sonstige Immissionen zu prüfen;*
- 10. sowie die Vereinbarkeit der geplanten Widmungsänderung mit dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl nachvollziehbar darzustellen.*

Ich ersuche darum, diese Stellungnahme im weiteren Verfahren vollständig zu berücksichtigen und mir die Behandlung meiner Stellungnahme bzw. Entscheidung über den vorliegenden Änderungsentwurf mitzuteilen.

Stellungnahme Sabine Madreiter-Schaiter eingelangt am 10.08.2026:

Als Bewohnerin von Wörgl in der Peter-Anich-Straße 33 (Hauptwohnsitz) gebe ich fristgerecht innerhalb der bis zum 11.8.26 laufenden Stellungnahmefrist folgende Stellungnahme gegen die geplante Umwidmung der o.g. Grundstücke 174/4, 169/25 und 174/5 von Wohngebiet in Kerngebiet ab und begründe dies wie folgt:

1. Widerspruch zum bestehenden Gebietscharakter und zur homogenen Siedlungsstruktur

Das betroffene Areal und das direkt östlich angrenzende Grundstück sowie die gegenüberliegenden und folgenden, östlichen Grundstücke weisen eine überwiegend homogene Wohnbebauung aus. Das bestehende Kerngebiet ist räumlich klar abgegrenzt. Eine selektive Erweiterung des Kerngebietes um drei weitere Teilstücke inmitten einer ansonsten intakten Wohnumgebung führt zu einer Zersplitterung der Widmungsstruktur. Dies widerspricht den Zielen der örtlichen Raumordnung, die auf den Schutz von Wohngebieten und eine geordnete Siedlungsentwicklung abzielen.

Besonders auch in Hinsicht auf die geplante bzw. eventuell bereits verordnete Fahrradstraße in der Peter-Anich-Straße, die als Verkehrsberuhigung dargestellt wird, auf der es aber durch die geplante Umwidmung in Kerngebiet und das geplante Projekt auf GST 174/4 und 174/5 zu einer massiven Verkehrszunahme kommen wird. Die Zu- und Abfahrt wird voraussichtlich hauptsächlich im Bereich der Ladestraße erfolgen, da die Zu-/Abfahrt über die Begegnungszone bereits vielfach gemieden wird und bei den teils wöchentlichen Veranstaltungen in der Begegnungszone (Kerngebiet) seitens der Stadtgemeinde mittels Fahrverbotstafeln untersagt wird.

ÖROK 2013, 1. Fortschreibung und noch gültig, da die 2. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig ist — siehe Beilage — Umwidmung entspricht nicht dem noch gültigen ÖROK

2. Unzumutbare Immissionsbelastungen für das angrenzende Wohngebiet

Die Widmung „Kerngebiet“ lässt im Gegensatz zum reinen Wohngebiet Nutzungen zu, die erhebliche Belastungen durch Lärm, Gerüche und erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen (z.B. durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, im Fall von Gastgewerbebetrieben, Veranstaltungsstätten, etc. auch in den Abend- und Nachtstunden).

Zitat / TROG § 40 (3):

- 3) Im Kerngebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.

Da das umliegende Gebiet - vor allem der östliche Teil der Peter-Anich-Straße bis zur Ladestraße, der die Hauptzu- und -abfahrt darstellen wird - als reines Wohngebiet deklariert ist, würde die Entstehung einer Kerngebiet-„Insel“ auf o.g. Grundstücken zu unzumutbaren Konflikten und einer massiven Reduktion der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anrainer führen. Die Pufferwirkung zwischen bestehendem Wohn- und Kerngebiet geht dadurch vollständig verloren.

3. Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefährdung der Schwächsten, fehlende Trennung der Verkehrsströme

Die geplante Umwidmung ist auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Verkehrssituation in der Peter-Anich-Straße zu beurteilen.

Die Peter-Anich-Straße weist im gegenständlichen Bereich lediglich eine sehr geringe Straßenbreite von rund 5 m auf. Der vorhandene, seitlich abgesetzte Gehsteig ist aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und der geringen Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht geeignet, zusätzliche verkehrliche Belastungen konfliktfrei aufzunehmen. Nach den Erfahrungen der Anrainer wird der Gehsteig bereits derzeit wiederholt von Kraftfahrzeugen in Längsrichtung befahren bzw. als Ausweichfläche verwendet.

Dies führt bereits im Bestand zu einer erhöhten Gefährdung von Fußgängern, insbesondere von Kindern, älteren Menschen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen.

Die Problematik ist vor dem Hintergrund der bestehenden bzw. geplanten Funktion der Peter-Anich-Straße als Fahrradstraße besonders zu berücksichtigen.

Gemäß den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 TROG 2022 ist bei der räumlichen Entwicklung insbesondere auf eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung unter Berück-

sichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie auf die weitestmögliche Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Verkehrs auf die Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

Auf Grund der geplanten Umwidmung in Kerngebiet ist mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen, nicht nur durch Pkw-Verkehr, sondern auch durch Zulieferverkehr mittels Nutzfahrzeuge/LKW. Dies widerspricht einerseits dem Charakter der Peter-Anich-Straße als Fahrradstraße. Andererseits dient die Peter-Anich-Straße auch als Zufahrt sowie Kindergarten-/Schulweg zum Kindergarten Zwergenwald, zur Krippe, zum Kindergarten und zur Schule im Montessorihaus am Angather Weg sowie als Zugang zu den Kinderspielplätzen in der Ladestraße und in der Rupert-Hagleitner-Straße.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der besagten Grundstücke eine Einrichtung der Lebenshilfe sowie ein Gebäude mit Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung und hohem Unterstützungsbedarf.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gefährdet die Sicherheit der gehenden oder radfahrenden Kinder sowie der schwächsten Verkehrsteilnehmer massiv.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine sichere Trennung von schwerem Lieferverkehr (der im Kerngebiet zulässig wäre) und dem Fuß-/Radverkehr von Kleinkindern und Kindern nicht lückenlos möglich.

Die bestehenden Gehwege und Straßenräume im betroffenen Gebiet sind jedoch als reines Wohngebiet dimensioniert. Durch das erhöhte Aufkommen von Nutzfahrzeugen wird die Einhaltung des gesetzlichen Schutzauftrages gemäß § 3 Abs. 2a StVO für die schwächsten Verkehrsteilnehmer faktisch unmöglich gemacht. Die Sicherheit dieser vulnerablen Gruppen kann im Falle einer Umwidmung im bestehenden Straßenraum nicht mehr gewährleistet werden. Aus meiner Sicht steht die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kerngebiet in direktem Widerspruch zu den gesetzlichen Planungszielen des § 27 Abs. 1 lit. m TROG.

4. Mangelndes öffentliches Interesse und Beeinträchtigung des Ortsbildes

Es ist kein überwiegendes öffentliches Interesse erkennbar, welches eine punktuelle Ausweitung des Kerngebietes zu Lasten des verbleibenden Wohngebietes rechtfertigen würde. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch die im Kerngebiet zulässigen Bauweisen und Betriebsformen das bestehende sensible Orts- und Siedlungsbild nachhaltig gestört wird.

Die geplante punktuelle Ausweitung des Kerngebietes widerspricht zudem den verbindlichen Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl, welches den Schutz und die Beibehaltung bestehender, homogener Wohnstrukturen in diesem Bereich vorsieht.

Ich beantrage daher, den vorliegenden Entwurf (Planungsnummer 531-2026-00002)

- In dieser Form NICHT ZU BESCHLIESSEN
- Die Widmung als Wohngebiet beizubehalten
- Die Einhaltung des gültigen ÖROK
- Gemäß TROG auf DIE SICHERHEIT der Bevölkerung, insbesondere auf den Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Kinder zu achten und offenzulegen welche verkehrstechnische Untersuchung der geplanten Umwidmung zugrunde liegt und wie darin die bestehende Breite der Peter-Anich-Straße, die Gehsteigsituation, die Fahrradstraßenfunktion sowie der bereits heute auftretende Ausweichverkehr über den Gehsteig berücksichtigt wurde
- Die Umwidmung mangels verkehrstechnischer Eignung des Straßenraums abzulehnen
- Falls die Umwidmung erfolgt, offenzulegen, wie die Bewohner der Peter-Anich-Straße im Bereich zwischen Ladestraße und Kerngebiet in Hinsicht auf Verkehr, Lärm und sonstige Immissionen geschützt werden

Ich bitte Sie, diese Stellungnahme vollumfänglich zu berücksichtigen und mich über die Entscheidung bzw. die Maßnahmen zu informieren.

Identische Stellungnahmen Manfred und Burgi Lang eingelangt am 10.08.2026 und Gert und Angelika Müller eingelangt am 11.08.2026:

Der Umwidmung der Gpz. 174/4 und 174/5 von Wohngebiet § 38 (1) in Kerngebiet § 40 (3) erklären wir unsere totale Ablehnung.

Wir können uns nicht vorstellen, dass diese Umwidmung mit der bereits einschlägig kundgemachten „Radfahrstraße“ Peter Anich-Straße (bereits in gängigen Medien und Fahrrad-Apps bekannt-gegebene Fahrtstrecke durch Wörgl Fritz-Atzl-Straße - Bahnhofstraße - Peter Anich-Straße) in Einklang zu bringen ist.

Durch die Umwidmung in Kernzone § 38(3) werden auf den Gpz. 174/4 und 174/5 zwingend vorgeschrieben, dass gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes im Kernbereich eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen ist.

Durch diese Vorschrift wird entgegen der bisher verkündeten Verkehrsberuhigung in der Peter Anich-Straße (Zu- und Abfahrt mit Autos nur mehr für Anrainer, Angehörige, Besucher und notwendigen Infrastrukturfahrten wie Zulieferung für ansässige Betriebe, Entsorgungsunternehmen usw.) eine massive Verkehrsbelastung in beiden Fahrtrichtungen der Peter Anich-Straße (vermehrter Lieferverkehr LKW, Kunden Zu- und -abfahrten PKW usw.) in Kauf genommen und dies obwohl in der Peter Anich-Straße im Zuge der damaligen Fernwärmeverlegung und die dadurch erfolgte Neugestaltung (Gehsteig, Verkehrsinseln) die Straßenbreite verkleinert wurde. Es ist jetzt schon Tatsache, dass bei Gegenverkehr in der Peter Anich-Straße ein Fahrzeug (in westliche Fahrtrichtung) auf den Gehsteig ausweicht und damit ständig die Fußgänger auf dem Gehsteig gefährdet sind.

Weiters vermerken wir, dass zwischen dem auf Gpz. 174/2 befindlichen Wohnhaus (mit betreutem Wohnen) und dem auf Gpz. 177/10 befindlichen Einrichtung „Lebenshilfe Tirol“ die Bewohner und Betreuer einer massiven Gefährdung beim notwendigen Straßenwechsel in die jeweiligen Häuser ausgesetzt sind.

Wir sprechen uns klar gegen eine Umwidmung der Gpz. 174/4 und Gpz. 174/5 KG 83020 Wörgl-Kufstein von Wohngebiet § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) aus.

Zu der Umwidmung der Gpz. 169/25 KG 83020 Wörgl-Kufstein haben wir keinen Einwand.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2027 verleihen in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Elisabeth Mathes eingelangt am 11.08.2026:

Innerhalb der offenen Frist der öffentlichen Auflage erhebe ich gegen den oben genannten Entwurf des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes nachstehende Stellungnahme:

3. Sachverhalt und persönliche Betroffenheit

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 174/14 in der Katastralgemeinde 83020 Wörgl – Kufstein. Dieses Grundstück liegt im betroffenen Planungsbereich, weshalb ich durch die geplanten Änderungen unmittelbar in meinen Rechten und Interessen berührt bin.

4. Begründung und Einwände

Gegen die geplante Änderung / Festlegung bringe ich folgende sachliche Bedenken vor:

- Unzulässige Immissionen: Durch die geplante Widmung ist mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.*
- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Es drohen Engpässe und Gefahren für Anwohner.*
- Sonstige Begründung: Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone sollen auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser müssen dann über die Peter Anichstr. zu- und abfahren. Dadurch kommt es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.*

- Des Weiteren verstehe ich die Ausweitung der Kernzone nicht. Braucht es noch mehr Geschäftsraume, die evtl. leerstehen??? Es gibt in Wörgl schon genug Leerstände oder Automatenshops.

3. Anträge und Forderungen

Aus den oben genannten Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf in folgenden Punkten abzuändern:

- Keine Umwidmung: Wohngebiet soll Wohngebiet bleiben. Die Kernzone braucht nicht erweitert werden.

Ich ersuche um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Überprüfung sowie über die Behandlung dieser Stellungnahme im Gemeinderat.

Stellungnahme Manuela Widschwenter eingelangt am 11.08.2026:

In obiger Angelegenheit möchte ich ausdrücklich festhalten, dass ich der geplanten Umwidmung nicht zustimme.

Begründung:

Die Errichtung der angekündigten Baukörper steht im Widerspruch mit geplanter Fahrradstraße, ebenso mit bereits gegebenem abgeschrägtem Schutzweg für Fußgänger. Letzterer von den Autos zum Ausweichen befahren wird, sodass ohnehin schon jetzt eine deutliche Gefährdung der Personen auf dem Schutzweg gegeben ist. Dies wurde auch schon öfter an zuständiges Organ weitergeleitet, leider jedoch diese Gefährdung der Passanten ignoriert wird. Es ist nicht mehr sicher auf diesem Gehweg.

Geplante Fahrradstraße würde zu dem selbigen führen bzw. wären durch den aufkommenden zukünftigen Verkehr auch leider wiederum die Fahrradfahrer mit einer enormen Gefährdung konfrontiert und nicht sicher. Die Straßenbreite ist ohnehin schon zu knapp bemessen.

Auch ausdrücklich NICHT damit einverstanden bin ich mit der Verlegung des Gastgewerbes in eine Seitenstraße. Bitte belassen sie gewerbliches im Zentrum und leiten Sie doch um Himmels willen nicht den ganzen Verkehr gezielt in jede einzelne Seitenstraße von Wörgl. Letzteres schon mit Erfolg betrieben wird.

Auch möchte ich ausdrücklich anführen, dass mit entgegengesetztem Befahren der Bahnhofstraße: Ich durch ganz Wörgl jede Straße befahren muss um einen Punkt zu erreichen, das ist enorme Lärmbelästigung, enorme Umweltbelastung und erfolgreiches Verstopfen der Stadt Wörgl, durch den Verkehr. Auch aus diesem Grund von mir keine Zustimmung noch weniger Lebensqualität für die Wörgler Bürger übrigzulassen.

Zu im Betreff angeführten Grundstücken und geplanten Baukörpern keine Zustimmung von mir.

Stellungnahme Gülbin Eryilmaz-Erdem eingelangt am 12.08.2026

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben.

Vor meiner Wohnung ist die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung wird meiner Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen.

Zudem führt das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeugt eine extrem erdrückende Wirkung auf meine Wohnräume.

Da diese Verschattung die gesunden Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt erwarte ich dringend um eine nochmalige, detaillierte Überprüfung des Bauplanes und der Abstandsflächen.

Stellungnahme Useylenesri Kızıldoğan eingelangt am 12.08.2026

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme gegen das oben genannte Bauvorhaben.

Durch die geplante Bebauung (3 hohe Gebäude) vor unserem Balkon befürchte ich eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Aussicht sowie der Sonnen- u. Tageslichtverhältnisse. Besonders im Winter könnte das Haus u. unsere Wohnung stark verschattet werden.

Ich bitte daher um Prüfung, ob d. Abstand zu unserem Gebäude ausreichend ist.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 174/5 sowie im Bereich von Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25, KG Wörgl-Kufstein, (Planungsnummer 531-2026-00002) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 174/5 sowie im Bereich von Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25, KG Wörgl-Kufstein, (Planungsnummer 531-2026-00002) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 10 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Manfred Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, Burgi Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 2 Sabine Madreiter-Schaiter, Peter-Anich-Straße 33/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 3 Mag. Anton Kettner, ohne Adressangabe, Elisabeth Kettner-Planötscher, ohne Adressangabe, eingelangt am 10.08.2026; gesendet von „Ilse Kettner <elizabeth.kettnerplanoetscher@gmail.com>“, im Namen von Mag. Anton Kettner und Elisabeth Kettner-Planötscher, nicht unterzeichnet
- Nr. 4 Karl Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, Josefine Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 5 Andreas Troger, Peter Anichstraße 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 6 Manuela Widschwenter, ohne Adressangabe, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manuela Lucic <goki.manu@hotmail.com>“, im Namen von Manuela Widschwenter, nicht unterzeichnet
- Nr. 7 Elisabeth Mathes, Peter Anichstraße 24, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Birgit Mathes <birgit.mathes@gmx.at>“
- Nr. 8 Gert Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, Angelika Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manfred Lang <manfred.lang@gmail.com>“
- Nr. 9 Useylenesri Kizildogan, Giselastr. 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;
- Nr. 10 Gülbin Eryilmaz-Erdem, Giselastr. 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahme Nr. 1:

Man erkläre die Ablehnung der gegenständlichen Umwidmung. Es sei nicht vorstellbar, dass die Umwidmung mit der bereits einschlägig kundgemachten „Radfahrstraße“ Peter Anich-Straße in Einklang zu bringen sei. Durch die Umwidmung werde zwingend vorgeschrieben, dass gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes im Kernbereich eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen sei. Durch diese Vorschriften werde entgegen der bisher verkündeten Verkehrsberuhigung in der Peter Anich-Straße eine massive Verkehrsbelastung in beiden Fahrtrichtungen in Kauf genommen und dies obwohl in der Peter Anich-Straße im Zuge der Fernwärmeverlegung und der erfolgten Neugestaltung die Straßenbreite reduziert wurde. Es sei jetzt schon Tatsache, dass bei Gegenverkehr in der Peter Anich-Straße auf den Gehsteig ausgewichen werde und damit die Fußgänger auf dem Gehsteig gefährdet seien.

Weiters werde vermerkt, dass zwischen dem auf Gpz. 174/2 befindlichen Wohnhaus (mit betreutem Wohnen) und der auf Gpz. 177/10 befindlichen Einrichtung „Lebenshilfe Tirol“ eine massive Gefährdung bei einem notwendigen Straßenseitenwechsel bestehe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5 die Realisierung einer zentrumstypisch dichten Neubebauung für Wohnzwecke mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß ermöglicht. Zudem wird im Bereich der Gp 169/25 eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022 hergestellt. Der gegenständliche Bereich ist bereits Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Es gelten daher bereits die Vorgaben gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Vorgabe des Örtlichen Raumordnungskonzept auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Die Nachverdichtung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen wie auch die Realisierung einer zentrumstypischen Mischnutzung dient aus fachlicher Sicht grundsätzlich der Reduktion des Verkehrsaufkommens. Eine innerörtliche Entwicklung ist einer Ausweitung des Siedlungsgebietes, welche neue Infrastrukturflächen erfordert und durch lange Wege Verkehr geniert, gegenüber zu bevorzugen. Im konkreten Fall liegt zum Vorhaben ein Verkehrsgutachten (BVR, Dezember 2025) vor, welches zum Schluss kommt, dass durch das geplante Bauvorhaben kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Peter Anich-Straße zu erwarten ist. Stattdessen sei von einer leichten Reduktion der Kfz-Verkehrsstärken auszugehen. Für die bestehenden Nutzungen sei ein induziertes Verkehrsaufkommen von 145 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt worden, für das geplante Bauvorhaben würden lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Zwar erhöhe sich die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze mit Errichtung des Bauvorhabens geringfügig von derzeit 33 auf zukünftig 38 Pkw-Stellplätze, aufgrund des geringeren Umschlages sei jedoch ein reduziertes, induziertes Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es könne geschlussfolgert werden, dass der durch das Bauvorhaben induzierte Kfz-Verkehr auf der Peter Anich-Straße – unter Einbeziehung der derzeitigen Verkehrsstärken und der Kapazitäten am Straßenabschnitt – störungsfrei abgewickelt werden kann.

Stellungnahme Nr. 2:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- Widerspruch zum bestehenden Gebietscharakter und zur homogenen Siedlungsstruktur:
Das betroffene Areal und das direkt östlich angrenzende Grundstück sowie die gegenüberliegenden und folgenden, östlichen Grundstücke würden eine überwiegend homogene Wohnbebauung aufweisen. Das bestehende Kerngebiet sei räumlich klar abgegrenzt. Eine selektive Erweiterung des Kerngebietes um drei weitere Teilstücke inmitten einer ansonsten intakten Wohnumgebung führe zu einer Zersplitterung der Widmungsstruktur. Besonders auch in Hinblick auf die geplante bzw. eventuell bereits verordnete Fahrradstraße in der Peter Anich-Straße, die als Verkehrsberuhigung dargestellt werde, auf der es aber durch die geplante Umwidmung in Kerngebiet und das geplante Projekt zu einer massiven Verkehrszunahme kommen würde.
Das ÖRK 2013 -1. Fortschreibung sei noch gültig, da die 2. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig sei. Somit entspräche die Umwidmung nicht dem noch gültigen ÖROK.
- Unzumutbare Immissionsbelastungen für das angrenzende Wohngebiet:
Da das umliegenden Gebiet, vor allem der östliche Teil der Peter Anich-Straße bis zu Landesstraße, der die Hauptzu- und -abfahrt darstellen werde, als reines Wohngebiet deklariert sei, würde die Entstehung einer Kerngebiet-„Insel“ auf gegenständlichen Grundstücken zu unzu-

mutbaren Konflikten und einer massiven Reduktion der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anrainer führen.

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefährdung der Schwächsten, fehlende Trennung der Verkehrsströme:

Die Peter Anich-Straße weise im gegenständlichen Bereich lediglich eine sehr geringe Straßenbreite von rund 5 m auf. Der vorhandene, seitlich abgesetzte Gehsteig sei aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und der geringen Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht geeignet, zusätzliche Belastungen konfliktfrei aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Umwidmung in Kerngebiet sei mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen, nicht nur durch Pkw-Verkehr, sondern auch durch Zulieferverkehr mittels Nutzfahrzeugen/Lkws. Dies widerspreche dem Charakter der Peter Anich-Straße.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gefährde die Sicherheit der gehenden oder radfahrenden Kinder sowie der schwächsten Verkehrsteilnehmer massiv. Die bestehenden Gehwege und Straßenräume im betroffenen Gebiet seien jedoch nur für reines Wohngebiet dimensioniert.

- Mangelndes öffentliches Interesse und Beeinträchtigung des Ortsbildes:
Die geplante punktuelle Ausweisung des Kerngebietes widerspreche den verbindlichen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl, welches den Schutz und die Beibehaltung bestehender, homogener Wohnstrukturen in diesem Bereich vorsehe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2:

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtzentrum von Wörgl, östlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Peter Anich-Straße. Auf Gp 174/4 befindet sich ein im Wesentlichen zweigeschoßiges Gebäude, welchem ein Parkplatz vorgelagert ist, die Gp 174/5 wird vollständig als Parkplatz genutzt. Auf Gp 169/25 befindet sich eine Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß, die vom Planungsgebiet umfasste Teilfläche der Gp 169/25 wird als Bestandteil eines Parkplatzes genutzt. Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Peter Anich-Straße begrenzt. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke an. Der westlich anschließende Bereich sowie die nicht vom Planungsgebiet umfassten Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25 sind als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesen. Östlich schließt Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 an. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet nördlich der Peter Anich-Straße zweiseitig an einen als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesenen Bereich anschließt, durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird – wie auch im ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes ausgeführt - die Kontaktfläche zwischen den Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 reduziert. Der gegenständliche Bereich ist bereits Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Festlegung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Hinsichtlich der Aspekte Verkehrsaufkommen und Immissionsbelastung für das angrenzende Wohngebiet wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 3:

Es werde Einspruch erhoben. Als Begründung werde angeführt, dass eine massive Zunahme des Verkehrs befürchtet werde, den damit verbundenen Lärm wie auch eine Beeinträchtigung der Si-

cherheit aller Straßenbenutzer. Außerdem werde der eigentliche Sinn der Fahrradstraße, nämlich für mehr Ruhe im Wohngebiet zu sorgen, ad absurdum geführt.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 4:

Es sei nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehle der Bedarf nach weiteren Geschäftsflächen. Zudem stehe die Erweiterung des Kerngebietes im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße).

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Die vorgesehene Nutzung entspricht den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für den festgelegten Kernbereich. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Bebauung der in großen Teilen als Parkplatz genutzten Gpn 174/5 und 174/4 mit einer zentrumstypisch dichten Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Für die bereits mit einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß bebaute Gp 169/25 wird eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2018 hergestellt. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft. Die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen in zentralen Erdgeschoßzonen dient grundsätzlich der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne. Auch Leerstände im Nahbereich legitimieren nicht den grundsätzlichen Ausschluss der für die Erdgeschoßzone angestrebten Nutzung im Planungsgebiet. Ein Widerspruch zum angrenzenden, im Nahbereich der Bahnhofstraße gelegenen Wohngebiet ist aus fachlicher Sicht nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrsaufkommen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 5:

Aus folgenden Gründen spreche man sich gegen die Umwidmung aus:

- Wesentliche Erweiterung der künftig zulässigen Nutzungen:
Die geplante Änderung stelle keine bloße formale Anpassung der Widmung dar. Durch die Umwandlung von Wohngebiet in Kerngebiet werde der Kreis der zulässigen Nutzungen erheblich erweitert. Damit bestehe künftig die Möglichkeit von Nutzungen, die insbesondere hinsichtlich Verkehr, Lärm, Betriebszeiten, Besucherfrequenz, Lieferverkehr, Geruch und sonstiger Immissionen zu einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Wohnbebauung führen könnte.
- Fehlende nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit der Umwidmung:
Nach § 36 Abs. 2 TROG 2022 dürfe ein Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein entsprechender Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung besteht. Es wird daher um eine nachvollziehbare Darstellung, welcher konkrete Bedarf für die Kerngebietswidmung bestehe und welche konkrete Nutzung bzw. Entwicklung auf den Grundstücken beabsichtigt sei, ersucht.
- Schutz der bestehenden Wohnqualität:
Die angrenzenden bzw. umliegenden Flächen seien durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausweitung der zulässigen Nutzungen könne zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters führen. Die Ziele der örtlichen Raumordnung umfassten unter anderem die geordnete

Entwicklung des Siedlungsraumes, eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung sowie die Schaffung und Erhaltung geeigneter Wohnbedingungen.

- **Verkehr und Stellplätze:**
Durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, Gastronomie oder sonstigen Einrichtungen im Kerngebiet müsse gegenüber einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen, mit mehr Kundenverkehr, Lieferverkehr und zusätzlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden.
- **Lärm- und Immissionsbelastung:**
Besonders kritisch sei die Möglichkeit zu sehen, dass durch die Kerngebietswidmung künftig Nutzungen entstehen könnten, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung höhere Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen. Das TROG stelle bei Mischgebieten ausdrücklich darauf ab, dass die Wohnqualität insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigung oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfe.
- **Erfordernis einer nachvollziehbaren raumordnerischen Abwägung:**
Es werde beim Gemeinderat ersucht, insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, ob die geplante Umwidmung mit dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl vereinbar sei. Eine bloße Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke könne für sich allein noch keine ausreichende raumordnerische Begründung darstellen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büro, Gastronomie, Tourismus) aus fachlicher Sicht keine wesentlichen Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Länge der Grenze zwischen den Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes reduziert. Die Peter Anich-Straße bildet einen klaren südlichen Abschluss.

Im Bereich der Gpn 174/5 und 174/4 soll nach Abriss des Bestandes eine zentrumstypisch dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Bebauung der in großen Teilen als Parkplatz genutzten Gpn 174/5 und 174/4 mit einer zentrumstypisch dichten Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Für die bereits mit einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß bebaute Gp 169/25 wird eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2018 hergestellt. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft. Die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen in zentralen Erdgeschoßzonen dient grundsätzlich der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Hinsichtlich des Aspektes Schutz der bestehenden Wohnqualität wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2, hinsichtlich des Aspektes Verkehr und Stellplätze wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Widmungskategorie Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 zu den in § 40 TROG 2022 geregelten Mischgebieten zählt. Weiter wird auf allfällige gewerberechtliche Verfahren hingewiesen.

Hinsichtlich der relevanten Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 und die raumordnerische Abwägung wird auf die ausführliche Thematisierung im ortsplanerischen Gut-

achten zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen. Der gegenständliche Bereich ist jedenfalls Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Festlegung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Stellungnahme Nr. 6:

Es werde der Umwidmung aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Die Errichtung der angekündigten Baukörper stehe im Widerspruch zur geplanten Fahrradstraße, ebenso zum bereits gegebenen abgeschrägten Schutzweg für Fußgänger. Es sei ohnehin eine deutliche Gefährdung der Personen auf dem Schutzweg gegeben. Die Straßenbreite sei schon zu knapp bemessen. Man sei ausdrücklich nicht mit der Verlegung des Gastgewerbes in eine Seitenstraße einverstanden. Der Verkehr solle nicht gezielt in jede einzelne Seitenstraße von Wörgl geleitet werden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Hinsichtlich des ausschließlich thematisierten Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 7:

Es werde Einspruch erhoben. Die Verfasserin sei Eigentümerin des Grundstücks 174/14, welches innerhalb des betroffenen Planungsbereiches liege, weshalb die eigenen Rechte und Interessen durch die geplanten Änderungen berührt seien. Folgende Bedenken seien vorzubringen:

- Unzulässige Immissionen: Durch die geplante Widmung sei mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung sei für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.
- Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone könnten auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser Räumlichkeiten müssten dann über die Peter Anich-Str. zu- und abfahren. Dadurch komme es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.
- Es ergebe sich die Frage, ob es noch mehr Geschäftsräume benötige, welche in Zukunft eventuell leer stünden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 7:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen. Weiter wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 4 und Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 8:

Stellungnahme Nr. 8 ist wortgleich mit der bereits angeführten Stellungnahme Nr. 1. Auf eine erneute Wiedergabe wird daher verzichtet.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 8:

Es wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 9:

Es werde Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Es werde eine erhebliche Beeinträchtigung der Aussicht sowie der Sonnen- und Tageslichtverhältnisse befürchtet. Besonders im Winter könne

das Haus und die eigene Wohnung stark ver-schattet werden. Es werde um Prüfung gebeten, ob der Abstand zum eigenen Gebäude ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5 die Realisierung einer zentrumstypisch dichten Neubebauung für Wohnzwecke mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß ermöglicht. Die im Bereich des Planungsgebietes zulässige Nutzung, nicht das konkrete Bauvorhaben ist Gegenstand des Flächenwidmungsplanes. Der Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.). Die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände ist Gegenstand des Bauverfahrens.

Stellungnahme Nr. 10:

Es werde Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Es sei die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch die massive Bebauung werde der eigenen Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen. Zudem führe das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeuge eine extrem erdrückende Wirkung auf die eigenen Wohnräume.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 10:

Es wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9 verwiesen.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwänden keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, die Erlassung des von der PLAN ALP ZT GmbH vom 17.03.2026, Zahl 531-2026-00002, ausgearbeiteten Entwurfes über Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Diskussion:

Der Bürgermeister verliest die Stellungnahme eines Anrainers, die nach Ablauf der Stellungnahmefrist eingelangt ist.

Zur Sorge der Anrainer hinsichtlich eines erhöhten Verkehrsaufkommens verweist der Bürgermeister darauf, dass die Peter Anich-Straße als Fahrradstraße ausgewiesen sei und dort nur Radfahrer und Anrainer fahren dürften. Für die im Projekt ausgewiesene Gewerbefläche wird die Infrastruktur für eine Büroräumlichkeiten geschaffen.

Im Zuge ihrer Wortmeldung bezieht sich GRⁱⁿ Kofler auf das Tiroler Raumordnungsgesetz und führt aus, dass gemäß § 36 eine Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgenommen werden dürfe, wenn ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen bestehe, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft. Sie verweist auf die, der Stellungnahme beigelegte Auflistung von Leerflächen und ersucht um amtsseitige Prüfung derselben. In weiterer Folge stellt sie den Antrag auf Abberaumung des Tagesordnungspunktes.

Ab 10.12 Uhr nimmt GR Schneider an der Sitzung teil. GR-Ersatz Moser verlässt die Sitzung.

Im Zuge der weiteren Diskussion erklärt Mag. Gluderer, dass mit der Etablierung der Fahrradstraße in der Peter Anich-Straße ein Ziel des Verkehrskonzeptes umgesetzt wurde. Es ist in dieser Straße nur das Zu- und Abfahren der Anrainer gestattet. Der Verkehr sollte sich daher nicht erhöhen. Zu den von GRⁱⁿ Kofler angesprochenen LKW-Fahrten hält Vzbgm Aufschnaiter in seiner Funktion als Verkehrsreferent dagegen, dass es sich beim geplanten Gewerbebetrieb um ein Büro handelt und es daher kein bzw. kein vermehrtes LKW-Aufkommen geben wird.

Der Bürgermeister lässt in Folge über den Antrag von GRⁱⁿ Kofler zur Abberaumung des Tagesordnungspunktes abstimmen.

Abstimmung

Ja 6 Nein 15 Enthaltung 0 Befangen 0

Beschluss mit Abstimmung:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die Auflage des von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 17.03.2026 , Zahl 531-2026-00002, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 07.07.2026 bis einschließlich zum 04.08.2026 beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

Stellungnahme Mag. Anton Kettner, Elisabeth Kettner-Planötscher eingelangt am 10.08.2026:

Als Bürger der Stadt Wörgl mit Hauptwohnsitz in Wörgl erheben wir hiermit Einspruch gegen die geplante Umwidmung der oben angeführten Grundstücke in Kerngebiet gemäß Paragraph 40 (3).

Als Begründung führen wir an, dass wir eine massive Zunahme des Verkehrs befürchten, den damit verbundenen Lärm wie auch eine Beeinträchtigung der Sicherheit aller Straßenbenutzer.

Ausserdem wird der eigentliche Sinn der Fahrradstraße, nämlich für mehr Ruhe im Wohngebiet zu sorgen, ad absurdum geführt.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unseres Einspruchs.

Stellungnahme Karl und Josefine Treichl eingelangt am 10.08.2026:

Im Stadtmagazin WÖRGL vom August wird eine Verbauung der Grundstücke 174/4 und 174/5 angekündigt und etwas „schwammig“ beschrieben. Es ist keine Anzahl der Stockwerke ersicht- lich und welches Gewerbe hier angesiedelt wird auch nicht.

1.Gemäß dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die oben angeführten Grundstücke ist eine Umwidmung von Wohn- auf Kerngebiet vorgesehen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehlt unserer Ansicht nach der Bedarf von weiteren Geschäftsflächen. Zudem steht die Erweiterung des Kerngebiets im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße). Ein reibungsloses Miteinander mit der bestehenden, schützenswerten Wohnbebauung ist bei dieser Dichte und der Vielfalt an Nutzungen im Kerngebiet nicht mehr gewährleistet.

2.Die Einsicht in den Bebauungsplan zeigt eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigeren Wohngebäude werden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst. Durch die Umwidmung und die geplanten Projekte mit Geschäften wird der Verkehr stark zunehmen und die Lebensqualität beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Fahrradstraße und dem Vorrang der Radler (Haftung) führt dies zu einer Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Auch die Zu- und Ausfahrt bei privaten Grundstücken im Wohngebiet wird dadurch erschwert.

Die Abflachung der Gehsteigkanten sahen wir anfangs positiv Kinderwägen und Rollstühle leichter zu händeln. NUR, die Praxis zeigt, dass viele Autofahrer die Abflachung der Kante als Aufforderung sehen, den Gehsteig mitzubenutzen. Für die Zunahme des Verkehrs ist die Straße zu schmal.

Gerade jetzt, bei der extremen Hitze wird uns die globale Erwärmung vor Augen geführt, sollte das Bewusstsein für mehr Grünflächen steigern und nicht die Bebauung bzw. Versiegelung vorantreiben, Wenn dann das Zentrum der Stadt mal total so eng verbaut ist, werden uns die „Wasserspiele“ und einzelne Bäume zwischen all dem Beton, auch keine Kühlung mehr verschaffen.

Wir finden generell, dass bei Entscheidungen die die Bevölkerung unserer Stadt betreffen mehr Transparenz die nötige Information und Kommunikation mit den jeweiligen Anrainern wünschenswert wären.

Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie:

- 1. Der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet nicht statt zu geben und**
- 2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Reduzierung der Bauhöhen und einer Sicherung der Interessen der Nachbarn (Lärm, Verkehr) zu überarbeiten.**

Stellungnahme Andreas Troger eingelangt am 10.08.2026:

Hiermit bringe ich innerhalb der vorgesehenen Frist meine Stellungnahme gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl betreffend die Grundstücke 169/25, 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein, ein.

Nach der Kundmachung soll die derzeit bestehende Widmung Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2022 in eine Widmung Kerngebiet gemäß § 40 Abs. 3 TROG 2022 geändert werden. Ich spreche mich gegen diese Umwidmung aus und ersuche den Gemeinderat, den vorliegenden Entwurf nicht zu beschließen.

Begründung:

- 1. Wesentliche Erweiterung der künftig zulässigen Nutzungen**

Die geplante Änderung stellt keine bloße formale Anpassung der Widmung dar. Durch die Umwandlung von Wohngebiet in Kerngebiet wird der Kreis der zulässigen Nutzungen erheblich erweitert.

Im Kerngebiet sind neben Wohngebäuden insbesondere auch Gastgewerbebetriebe sowie Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten und weitere Betriebe und Einrichtungen zulässig. § 40 Abs. 3 TROG 2022 sieht hierfür einen wesentlich größeren Nutzungsspielraum vor als die derzeitige Wohngebietswidmung.

Damit besteht künftig die Möglichkeit von Nutzungen, die insbesondere hinsichtlich Verkehr, Lärm, Betriebszeiten, Besucherfrequenz, Lieferverkehr, Geruch und sonstiger Immissionen zu einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Wohnbebauung führen können.

- 2. Fehlende nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit der Umwidmung**

Aus der vorliegenden Kundmachung ist für mich nicht nachvollziehbar, welcher konkrete Bedarf die Umwidmung von insgesamt rund 2.099 m² Wohngebiet in Kerngebiet erforderlich macht.

Nach § 36 Abs. 2 TROG 2022 darf ein Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein entsprechender Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung besteht.

Ich ersuche daher um nachvollziehbare Darlegung,

- welcher konkrete Bedarf für die Kerngebietswidmung besteht,**
- welche konkrete Nutzung bzw. Entwicklung auf den Grundstücken beabsichtigt ist,**

- *weshalb dafür die bisherige Wohngebietswidmung nicht ausreichend ist,*
- *und weshalb gerade eine Widmung als Kerngebiet erforderlich ist.*

3. Schutz der bestehenden Wohnqualität

Die angrenzenden bzw. umliegenden Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausweitung der zulässigen Nutzungen kann zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters führen.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung umfassen unter anderem die geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes, eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung sowie die Schaffung und Erhaltung geeigneter Wohnbedingungen.

Aus meiner Sicht ist daher vor einer solchen Umwidmung insbesondere zu prüfen, welche Auswirkungen eine spätere gewerbliche oder sonstige Nutzung auf die bestehende Wohnbevölkerung haben kann.

4. Verkehr und Stellplätze

Durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, Gastronomie oder sonstigen Einrichtungen im Kerngebiet kann gegenüber einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen, Kundenverkehr, Lieferverkehr und zusätzlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden.

Ich ersuche daher um Prüfung und Offenlegung der Auswirkungen auf:

- *das bestehende Straßennetz,*
- *den Zu- und Abfahrtsverkehr,*
- *die erforderlichen Stellplätze,*
- *den Lieferverkehr,*
- *sowie die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern.*

5. Lärm- und Immissionsbelastung

Besonders kritisch sehe ich die Möglichkeit, dass durch die Kerngebietswidmung künftig Nutzungen entstehen können, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung höhere Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen.

Das TROG stellt bei Mischgebieten ausdrücklich darauf ab, dass die Wohnqualität insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Ich ersuche daher, die möglichen Auswirkungen der geplanten Widmungsänderung auf die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke umfassend zu prüfen.

6. Erfordernis einer nachvollziehbaren raumordnerischen Abwägung

Ich ersuche den Gemeinderat insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, ob die geplante Umwidmung mit dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl vereinbar ist.

Das TROG verlangt bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes die Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung und des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Eine bloße Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke kann meines Erachtens für sich allein noch keine ausreichende raumordnerische Begründung darstellen.

Antrag

Aus den genannten Gründen beantrage ich,

11. *von der geplanten Umwidmung der Grundstücke 169/25, 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein, von Wohngebiet in Kerngebiet Abstand zu nehmen;*
12. *die bisherige Widmung Wohngebiet beizubehalten;*

13. *sollte die Stadtgemeinde an der geplanten Änderung festhalten, die konkreten raumordnerischen Gründe und den konkreten Bedarf für die Kerngebietswidmung nachvollziehbar offenzulegen;*
14. *insbesondere die Auswirkungen auf Wohnqualität, Lärm, Verkehr, Stellplätze, Lieferverkehr und sonstige Immissionen zu prüfen;*
15. *sowie die Vereinbarkeit der geplanten Widmungsänderung mit dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl nachvollziehbar darzustellen.*

Ich ersuche darum, diese Stellungnahme im weiteren Verfahren vollständig zu berücksichtigen und mir die Behandlung meiner Stellungnahme bzw. Entscheidung über den vorliegenden Änderungsentwurf mitzuteilen.

Stellungnahme Sabine Madreiter-Schaiter eingelangt am 10.08.2026:

Als Bewohnerin von Wörgl in der Peter-Anich-Straße 33 (Hauptwohnsitz) gebe ich fristgerecht innerhalb der bis zum 11.8.26 laufenden Stellungnahmefrist folgende Stellungnahme gegen die geplante Umwidmung der o.g. Grundstücke 174/4, 169/25 und 174/5 von Wohngebiet in Kerngebiet ab und begründe dies wie folgt:

1. **Widerspruch zum bestehenden Gebietscharakter und zur homogenen Siedlungsstruktur**
*Das betroffene Areal und das direkt östlich angrenzende Grundstück sowie die gegenüberliegenden und folgenden, östlichen Grundstücke weisen eine überwiegend homogene Wohnbebauung aus. Das bestehende Kerngebiet ist räumlich klar abgegrenzt. Eine selektive Erweiterung des Kerngebietes um drei weitere Teilstücke inmitten einer ansonsten intakten Wohnumgebung führt zu einer Zersplitterung der Widmungsstruktur. Dies widerspricht den Zielen der örtlichen Raumordnung, die auf den Schutz von Wohngebieten und eine geordnete Siedlungsentwicklung abzielen.
 Besonders auch in Hinsicht auf die geplante bzw. eventuell bereits verordnete Fahrradstraße in der Peter-Anich-Straße, die als Verkehrsberuhigung dargestellt wird, auf der es aber durch die geplante Umwidmung in Kerngebiet und das geplante Projekt auf GST 174/4 und 174/5 zu einer massiven Verkehrszunahme kommen wird. Die Zu- und Abfahrt wird voraussichtlich hauptsächlich im Bereich der Ladestraße erfolgen, da die Zu-/Abfahrt über die Begegnungszone bereits vielfach gemieden wird und bei den teils wöchentlichen Veranstaltungen in der Begegnungszone (Kerngebiet) seitens der Stadtgemeinde mittels Fahrverbotstafeln untersagt wird.
 ÖROK 2013, 1. Fortschreibung und noch gültig, da die 2. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig ist — siehe Beilage — Umwidmung entspricht nicht dem noch gültigen ÖROK*

2. Unzumutbare Immissionsbelastungen für das angrenzende Wohngebiet

Die Widmung „Kerngebiet“ lässt im Gegensatz zum reinen Wohngebiet Nutzungen zu, die erhebliche Belastungen durch Lärm, Gerüche und erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen (z.B. durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, im Fall von Gastgewerbebetrieben, Veranstaltungsstätten, etc. auch in den Abend- und Nachtstunden).

Zitat / TROG § 40 (3):

- 3) *Im Kerngebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.*

Da das umliegende Gebiet - vor allem der östliche Teil der Peter-Anich-Straße bis zur Ladestraße, der die Hauptzu- und -abfahrt darstellen wird - als reines Wohngebiet deklariert ist, würde die Entstehung einer Kerngebiet-„Insel“ auf o.g. Grundstücken zu unzumutbaren Konflikten und einer massiven Reduktion der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anrainer führen. Die Pufferwirkung zwischen bestehendem Wohn- und Kerngebiet geht dadurch vollständig verloren.

3. Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefährdung der Schwächsten, fehlende Trennung der Verkehrsströme

Die geplante Umwidmung ist auch unter dem Gesichtspunkt der bestehenden Verkehrssituation in der Peter-Anich-Straße zu beurteilen.

Die Peter-Anich-Straße weist im gegenständlichen Bereich lediglich eine sehr geringe Straßenbreite von rund 5 m auf. Der vorhandene, seitlich abgesetzte Gehsteig ist aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und der geringen Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht geeignet, zusätzliche verkehrliche Belastungen konfliktfrei aufzunehmen. Nach den Erfahrungen der Anrainer wird der Gehsteig bereits derzeit wiederholt von Kraftfahrzeugen in Längsrichtung befahren bzw. als Ausweichfläche verwendet.

Dies führt bereits im Bestand zu einer erhöhten Gefährdung von Fußgängern, insbesondere von Kindern, älteren Menschen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen.

Die Problematik ist vor dem Hintergrund der bestehenden bzw. geplanten Funktion der Peter-Anich-Straße als Fahrradstraße besonders zu berücksichtigen.

Gemäß den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 TROG 2022 ist bei der räumlichen Entwicklung insbesondere auf eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung unter Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie auf die weitestmögliche Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Verkehrs auf die Bevölkerung Bedacht zu nehmen.

Auf Grund der geplanten Umwidmung in Kerngebiet ist mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen, nicht nur durch Pkw-Verkehr, sondern auch durch Zulieferverkehr mittels Nutzfahrzeuge/LKW. Dies widerspricht einerseits dem Charakter der Peter-Anich-Straße als Fahrradstraße. Andererseits dient die Peter-Anich-Straße auch als Zufahrt sowie Kindergarten-/Schulweg zum Kindergarten Zwergenwald, zur Krippe, zum Kindergarten und zur Schule im Montessorihaus am Angather Weg sowie als Zugang zu den Kinderspielflächen in der Ladestraße und in der Rupert-Hagleitner-Straße.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der besagten Grundstücke eine Einrichtung der Lebenshilfe sowie ein Gebäude mit Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung und hohem Unterstützungsbedarf.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gefährdet die Sicherheit der gehenden oder radfahrenden Kinder sowie der schwächsten Verkehrsteilnehmer massiv.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine sichere Trennung von schwerem Lieferverkehr (der im Kerngebiet zulässig wäre) und dem Fuß-/Radverkehr von Kleinkindern und Kindern nicht lückenlos möglich.

Die bestehenden Gehwege und Straßenräume im betroffenen Gebiet sind jedoch als reines Wohngebiet dimensioniert. Durch das erhöhte Aufkommen von Nutzfahrzeugen wird die Einhaltung des gesetzlichen Schutzauftrages gemäß § 3 Abs. 2a StVO für die schwächsten Verkehrsteilnehmer faktisch unmöglich gemacht. Die Sicherheit dieser vulnerablen Gruppen kann im Falle einer Umwidmung im bestehenden Straßenraum nicht mehr gewährleistet werden.

Aus meiner Sicht steht die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kerngebiet in direktem Widerspruch zu den gesetzlichen Planungszielen des § 27 Abs. 1 lit. m TROG.

4. Mangelndes öffentliches Interesse und Beeinträchtigung des Ortsbildes

Es ist kein überwiegendes öffentliches Interesse erkennbar, welches eine punktuelle Ausweitung des Kerngebietes zu Lasten des verbleibenden Wohngebietes rechtfertigen würde. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch die im Kerngebiet zulässigen Bauweisen und Betriebsformen das bestehende sensible Orts- und Siedlungsbild nachhaltig gestört wird.

Die geplante punktuelle Ausweitung des Kerngebietes widerspricht zudem den verbindlichen Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl, welches den Schutz und die Beibehaltung bestehender, homogener Wohnstrukturen in diesem Bereich vorsieht.

Ich beantrage daher, den vorliegenden Entwurf (Planungsnummer 531-2026-00002)

- **In dieser Form NICHT ZU BESCHLIESSEN**
- **Die Widmung als Wohngebiet beizubehalten**
- **Die Einhaltung des gültigen ÖROK**
- **Gemäß TROG auf DIE SICHERHEIT der Bevölkerung, insbesondere auf den Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Kinder zu achten und offenzulegen welche verkehrstechnische Untersuchung der geplanten Umwidmung zugrunde liegt und wie darin die bestehende Breite der Peter-Anich-Straße, die Gehsteigsituation, die Fahrradstraßenfunktion sowie der bereits heute auftretende Ausweichverkehr über den Gehsteig berücksichtigt wurde**
- **Die Umwidmung mangels verkehrstechnischer Eignung des Straßenraums abzulehnen**
- **Falls die Umwidmung erfolgt, offenzulegen, wie die Bewohner der Peter-Anich-Straße im Bereich zwischen Ladestraße und Kerngebiet in Hinsicht auf Verkehr, Lärm und sonstige Immissionen geschützt werden**

Ich bitte Sie, diese Stellungnahme vollumfänglich zu berücksichtigen und mich über die Entscheidung bzw. die Maßnahmen zu informieren.

Identische Stellungnahmen Manfred und Burgi Lang eingelangt am 10.08.2026 und Gert und Angelika Müller eingelangt am 11.08.2026:

Der Umwidmung der Gpz. 174/4 und 174/5 von Wohngebiet § 38 (1) in Kerngebiet § 40 (3) erklären wir unsere totale Ablehnung.

Wir können uns nicht vorstellen, dass diese Umwidmung mit der bereits einschlägig kundgemachten „Radfahrstraße“ Peter Anich-Straße (bereits in gängigen Medien und Fahrrad-Apps bekanntgegebene Fahrtstrecke durch Wörgl Fritz-Atzl-Straße - Bahnhofstraße - Peter Anich-Straße) in Einklang zu bringen ist.

Durch die Umwidmung in Kernzone § 38(3) werden auf den Gpz. 174/4 und 174/5 zwingend vorgeschrieben, dass gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes im Kernbereich eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen ist.

Durch diese Vorschrift wird entgegen der bisher verkündeten Verkehrsberuhigung in der Peter Anich-Straße (Zu- und Abfahrt mit Autos nur mehr für Anrainer, Angehörige, Besucher und notwendigen Infrastrukturfahrten wie Zulieferung für ansässige Betriebe, Entsorgungsunternehmen usw.) eine massive Verkehrsbelastung in beiden Fahrtrichtungen der Peter Anich-Straße (vermehrter Lieferverkehr LKW, Kunden Zu- und -abfahrten PKW usw.) in Kauf genommen und dies obwohl in der Peter Anich-Straße im Zuge der damaligen Fernwärmeverlegung und die dadurch erfolgte Neugestaltung (Gehsteig, Verkehrsinseln) die Straßenbreite verkleinert wurde. Es ist jetzt schon Tatsache, dass bei Gegenverkehr in der Peter Anich-Straße ein Fahrzeug (in westliche Fahrtrichtung) auf den Gehsteig ausweicht und damit ständig die Fußgänger auf dem Gehsteig gefährdet sind.

Weiters vermerken wir, dass zwischen dem auf Gpz. 174/2 befindlichen Wohnhaus (mit betreutem Wohnen) und dem auf Gpz. 177/10 befindlichen Einrichtung „Lebenshilfe Tirol“ die Bewohner und Betreuer einer massiven Gefährdung beim notwendigen Straßenwechsel in die jeweiligen Häuser ausgesetzt sind.

Wir sprechen uns klar gegen eine Umwidmung der Gpz. 174/4 und Gpz. 174/5 KG 83020 Wörgl-Kufstein von Wohngebiet § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) aus.

Zu der Umwidmung der Gpz. 169/25 KG 83020 Wörgl-Kufstein haben wir keinen Einwand.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2027 verleihen in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Elisabeth Mathes eingelangt am 11.08.2026:

Innerhalb der offenen Frist der öffentlichen Auflage erhebe ich gegen den oben genannten Entwurf des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes nachstehende Stellungnahme:

5. Sachverhalt und persönliche Betroffenheit

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 174/14 in der Katastralgemeinde 83020 Wörgl – Kufstein. Dieses Grundstück liegt im betroffenen Planungsbereich, weshalb ich durch die geplanten Änderungen unmittelbar in meinen Rechten und Interessen berührt bin.

6. Begründung und Einwände

Gegen die geplante Änderung / Festlegung bringe ich folgende sachliche Bedenken vor:

- **Unzulässige Immissionen:** Durch die geplante Widmung ist mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- **Verkehrerschließung/Sicherheit:** Die aktuelle Verkehrsplanung ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Es drohen Engpässe und Gefahren für Anwohner.
- **Sonstige Begründung:** Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone sollen auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser müssen dann über die Peter Anichstr. zu- und abfahren. Dadurch kommt es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.
- **Des Weiteren verstehe ich die Ausweitung der Kernzone nicht. Braucht es noch mehr Geschäftsraume, die evtl. leerstehen??? Es gibt in Wörgl schon genug Leerstände oder Automatenshops.**

3. Anträge und Forderungen

Aus den oben genannten Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf in folgenden Punkten abzuändern:

- **Keine Umwidmung:** Wohngebiet soll Wohngebiet bleiben. Die Kernzone braucht nicht erweitert werden.

Ich ersuche um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Überprüfung sowie über die Behandlung dieser Stellungnahme im Gemeinderat.

Stellungnahme Manuela Widschwenter eingelangt am 11.08.2026:

In obiger Angelegenheit möchte ich ausdrücklich festhalten, dass ich der geplanten Umwidmung nicht zustimme.

Begründung:

Die Errichtung der angekündigten Baukörper steht im Widerspruch mit geplanter Fahrradstraße, ebenso mit bereits gegebenem abgeschrägtem Schutzweg für Fußgänger. Letzterer von den Autos zum Ausweichen befahren wird, sodass ohnehin schon jetzt eine deutliche Gefährdung der Personen auf dem Schutzweg gegeben ist. Dies wurde auch schon öfter an zuständiges Organ weitergeleitet, leider jedoch diese Gefährdung der Passanten ignoriert wird. Es ist nicht mehr sicher auf diesem Gehweg.

Geplante Fahrradstraße würde zu dem selbigen führen bzw. wären durch den aufkommenden zukünftigen Verkehr auch leider wiederum die Fahrradfahrer mit einer enormen Gefährdung konfrontiert und nicht sicher. Die Straßenbreite ist ohnehin schon zu knapp bemessen.

Auch ausdrücklich NICHT damit einverstanden bin ich mit der Verlegung des Gastgewerbes in eine Seitenstraße. Bitte belassen sie gewerbliches im Zentrum und leiten Sie doch um Himmels willen nicht den ganzen Verkehr gezielt in jede einzelne Seitenstraße von Wörgl. Letzteres schon mit Erfolg betrieben wird.

Auch möchte ich ausdrücklich anführen, dass mit entgegengesetztem Befahren der Bahnhofstraße: Ich durch ganz Wörgl jede Straße befahren muss um einen Punkt zu erreichen, das

ist enorme Lärmbelästigung, enorme Umweltbelastung und erfolgreiches Verstopfen der Stadt Wörgl, durch den Verkehr. Auch aus diesem Grund von mir keine Zustimmung noch weniger Lebensqualität für die Wörgler Bürger übrigzulassen.

Zu im Betreff angeführten Grundstücken und geplanten Baukörpern keine Zustimmung von mir.

Stellungnahme Gülbin Eryilmaz-Erdem eingelangt am 12.08.2026

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben.

Vor meiner Wohnung ist die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung wird meiner Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen.

Zudem führt das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeugt eine extrem erdrückende Wirkung auf meine Wohnräume.

Da diese Verschattung die gesunden Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt erwarte ich dringend um eine nochmalige, detaillierte Überprüfung des Bauplanes und der Abstandflächen.

Stellungnahme Useylenesri Kızıdoğan eingelangt am 12.08.2026

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme gegen das oben genannte Bauvorhaben.

Durch die geplante Bebauung (3 hohe Gebäude) vor unserem Balkon befürchte ich eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Aussicht sowie der Sonnen- u. Tageslichtverhältnisse. Besonders im Winter könnte das Haus u. unsere Wohnung stark verschattet werden.

Ich bitte daher um Prüfung, ob d. Abstand zu unserem Gebäude ausreichend ist.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 174/5 sowie im Bereich von Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25, KG Wörgl-Kufstein, (Planungsnummer 531-2026-00002) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 174/5 sowie im Bereich von Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25, KG Wörgl-Kufstein, (Planungsnummer 531-2026-00002) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 10 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Manfred Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, Burgi Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 2 Sabine Madreiter-Schaiter, Peter-Anich-Straße 33/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 3 Mag. Anton Kettner, ohne Adressangabe, Elisabeth Kettner-Planötscher, ohne Adressangabe, eingelangt am 10.08.2026; gesendet von „Ilse Kettner <elizabeth.kettnerplanoetscher@gmail.com>“, im Namen von Mag. Anton Kettner und Elisabeth Kettner-Planötscher, nicht unterzeichnet
- Nr. 4 Karl Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, Josefine Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 5 Andreas Troger, Peter Anichstraße 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 6 Manuela Widschwenter, ohne Adressangabe, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manuela Lucic <goki.manu@hotmail.com>“, im Namen von Manuela Widschwenter, nicht unterzeichnet
- Nr. 7 Elisabeth Mathes, Peter Anichstraße 24, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Birgit Mathes <birgit.mathes@gmx.at>“
- Nr. 8 Gert Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, Angelika Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manfred Lang <manfred.lang@gmail.com>“
- Nr. 9 Useylenesri Kizildogan, Giselastr. 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;
- Nr. 10 Gülbin Eryilmaz-Erdem, Giselastr. 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahme Nr. 1:

Man erkläre die Ablehnung der gegenständlichen Umwidmung. Es sei nicht vorstellbar, dass die Umwidmung mit der bereits einschlägig kundgemachten „Radfahrstraße“ Peter

Anich-Straße in Einklang zu bringen sei. Durch die Umwidmung werde zwingend vorgeschrieben, dass gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes im Kernbereich eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen sei. Durch diese Vorschriften werde entgegen der bisher verkündeten Verkehrsberuhigung in der Peter Anich-Straße eine massive Verkehrsbelastung in beiden Fahrtrichtungen in Kauf genommen und dies obwohl in der Peter Anich-Straße im Zuge der Fernwärmeverlegung und der erfolgten Neugestaltung die Straßenbreite reduziert wurde. Es sei jetzt schon Tatsache, dass bei Gegenverkehr in der Peter Anich-Straße auf den Gehsteig ausgewichen werde und damit die Fußgänger auf dem Gehsteig gefährdet seien.

Weiters werde vermerkt, dass zwischen dem auf Gpz. 174/2 befindlichen Wohnhaus (mit betreutem Wohnen) und der auf Gpz. 177/10 befindlichen Einrichtung „Lebenshilfe Tirol“ eine massive Gefährdung bei einem notwendigen Straßenseitenwechsel bestehe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5 die Realisierung einer zentrumstypisch dichten Neubebauung für Wohnzwecke mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß ermöglicht. Zudem wird im Bereich der Gp 169/25 eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022 hergestellt. Der gegenständliche Bereich ist bereits Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Es gelten daher bereits die Vorgaben gem. § 4 Abs. 3 des Verordnungstextes. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Vorgabe des Örtlichen Raumordnungskonzept auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Die Nachverdichtung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen wie auch die Realisierung einer zentrumstypischen Mischnutzung dient aus fachlicher Sicht grundsätzlich der Reduktion des Verkehrsaufkommens. Eine innerörtliche Entwicklung ist einer Ausweitung des Siedlungsgebietes, welche neue Infrastrukturflächen erfordert und durch lange Wege Verkehr geniert, gegenüber zu bevorzugen. Im konkreten Fall liegt zum Vorhaben ein Verkehrsgutachten (BVR, Dezember 2025) vor, welches zum Schluss kommt, dass durch das geplante Bauvorhaben kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Peter Anich-Straße zu erwarten ist. Stattdessen sei von einer leichten Reduktion der Kfz-Verkehrsstärken auszugehen. Für die bestehenden Nutzungen sei ein induziertes Verkehrsaufkommen von 145 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt worden, für das geplante Bauvorhaben würden lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Zwar erhöhe sich die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze mit Errichtung des Bauvorhabens geringfügig von derzeit 33 auf zukünftig 38 Pkw-Stellplätze, aufgrund des geringeren Umschlages sei jedoch ein reduziertes, induziertes Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es könne geschlussfolgert werden, dass der durch das Bauvorhaben induzierte Kfz-Verkehr auf der Peter Anich-Straße – unter Einbeziehung der derzeitigen Verkehrsstärken und der Kapazitäten am Straßenabschnitt – störungsfrei abgewickelt werden kann.

Stellungnahme Nr. 2:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch erhoben:

- Widerspruch zum bestehenden Gebietscharakter und zur homogenen Siedlungsstruktur:
Das betroffene Areal und das direkt östlich angrenzende Grundstück sowie die gegenüberliegenden und folgenden, östlichen Grundstücke würden eine überwiegend homo-

gene Wohnbebauung aufweisen. Das bestehende Kerngebiet sei räumlich klar abgegrenzt. Eine selektive Erweiterung des Kerngebietes um drei weitere Teilstücke inmitten einer ansonsten intakten Wohnumgebung führe zu einer Zersplitterung der Widmungsstruktur. Besonders auch in Hinsicht auf die geplante bzw. eventuell bereits verordnete Fahrradstraße in der Peter Anich-Straße, die als Verkehrsberuhigung dargestellt werde, auf der es aber durch die geplante Umwidmung in Kerngebiet und das geplante Projekt zu einer massiven Verkehrszunahme kommen würde.

Das ÖRK 2013 -1. Fortschreibung sei noch gültig, da die 2. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig sei. Somit entspräche die Umwidmung nicht dem noch gültigen ÖROK.

- **Unzumutbare Immissionsbelastungen für das angrenzende Wohngebiet:**
Da das umliegenden Gebiet, vor allem der östliche Teil der Peter Anich-Straße bis zu Landesstraße, der die Hauptzu- und -abfahrt darstellen werde, als reines Wohngebiet deklariert sei, würde die Entstehung einer Kerngebiet-„Insel“ auf gegenständlichen Grundstücken zu unzumutbaren Konflikten und einer massiven Reduktion der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Anrainer führen.
- **Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gefährdung der Schwächsten, fehlende Trennung der Verkehrsströme:**
Die Peter Anich-Straße weise im gegenständlichen Bereich lediglich eine sehr geringe Straßenbreite von rund 5 m auf. Der vorhandene, seitlich abgesetzte Gehsteig sei aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und der geringen Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht geeignet, zusätzliche Belastungen konfliktfrei aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Umwidmung in Kerngebiet sei mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen, nicht nur durch Pkw-Verkehr, sondern auch durch Zulieferverkehr mittels Nutzfahrzeugen/Lkws. Dies widerspreche dem Charakter der Peter Anich-Straße.
Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gefährde die Sicherheit der gehenden oder radfahrenden Kinder sowie der schwächsten Verkehrsteilnehmer massiv. Die bestehenden Gehwege und Straßenräume im betroffenen Gebiet seien jedoch nur für reines Wohngebiet dimensioniert.
- **Mangelndes öffentliches Interesse und Beeinträchtigung des Ortsbildes:**
Die geplante punktuelle Ausweisung des Kerngebietes widerspreche den verbindlichen Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Wörgl, welches den Schutz und die Beibehaltung bestehender, homogener Wohnstrukturen in diesem Bereich vorsehe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2:

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtzentrum von Wörgl, östlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Peter Anich-Straße. Auf Gp 174/4 befindet sich ein im Wesentlichen zweigeschoßiges Gebäude, welchem ein Parkplatz vorgelagert ist, die Gp 174/5 wird vollständig als Parkplatz genutzt. Auf Gp 169/25 befindet sich eine Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß, die vom Planungsgebiet umfasste Teilfläche der Gp 169/25 wird als Bestandteil eines Parkplatzes genutzt. Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Peter Anich-Straße begrenzt. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke an. Der westlich anschließende Bereich sowie die nicht vom Planungsgebiet umfassten Teilflächen der Gpn 174/4 und 169/25 sind als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesen. Östlich schließt Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 an. Aus fachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet nördlich der Peter Anich-Straße zweiseitig an einen als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 ausgewiesenen Bereich anschließt, durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird – wie auch im ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Ände-

rung des Flächenwidmungsplanes ausgeführt - die Kontaktfläche zwischen den Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 reduziert. Der gegenständliche Bereich ist bereits Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Festlegung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Hinsichtlich der Aspekte Verkehrsaufkommen und Immissionsbelastung für das angrenzende Wohngebiet wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 3:

Es werde Einspruch erhoben. Als Begründung werde angeführt, dass eine massive Zunahme des Verkehrs befürchtet werde, den damit verbundenen Lärm wie auch eine Beeinträchtigung der Sicherheit aller Straßenbenutzer. Außerdem werde der eigentliche Sinn der Fahrradstraße, nämlich für mehr Ruhe im Wohngebiet zu sorgen, ad absurdum geführt.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 4:

Es sei nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofsstraße (Kerngebiet) fehle der Bedarf nach weiteren Geschäftsflächen. Zudem stehe die Erweiterung des Kerngebietes im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße).

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Die vorgesehene Nutzung entspricht den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für den festgelegten Kernbereich. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Bebauung der in großen Teilen als Parkplatz genutzten Gpn 174/5 und 174/4 mit einer zentrumstypisch dichten Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Für die bereits mit einer Wohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß bebaute Gp 169/25 wird eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2018 hergestellt. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft. Die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen in zentralen Erdgeschoßzonen dient grundsätzlich der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne. Auch Leerstände im Nahbereich legitimieren nicht den grundsätzlichen Ausschluss der für die Erdgeschoßzone angestrebten Nutzung im Planungsgebiet. Ein Widerspruch zum angrenzenden, im Nahbereich der Bahnhofstraße gelegenen Wohngebiet ist aus fachlicher Sicht nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrsaufkommen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 5:

Aus folgenden Gründen spreche man sich gegen die Umwidmung aus:

- Wesentliche Erweiterung der künftig zulässigen Nutzungen:

Die geplante Änderung stelle keine bloße formale Anpassung der Widmung dar. Durch die Umwandlung von Wohngebiet in Kerngebiet werde der Kreis der zulässigen Nutzungen erheblich erweitert. Damit bestehe künftig die Möglichkeit von Nutzungen, die insbesondere hinsichtlich Verkehr, Lärm, Betriebszeiten, Besucherfrequenz, Lieferverkehr, Geruch und sonstiger Immissionen zu einer erheblichen Mehrbelastung der umliegenden Wohnbebauung führen könnte.

- **Fehlende nachvollziehbare Begründung für die Notwendigkeit der Umwidmung:**
Nach § 36 Abs. 2 TROG 2022 dürfe ein Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein entsprechender Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung besteht. Es wird daher um eine nachvollziehbare Darstellung, welcher konkrete Bedarf für die Kerngebietswidmung bestehe und welche konkrete Nutzung bzw. Entwicklung auf den Grundstücken beabsichtigt sei, ersucht.
- **Schutz der bestehenden Wohnqualität:**
Die angrenzenden bzw. umliegenden Flächen seien durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausweitung der zulässigen Nutzungen könne zu einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters führen. Die Ziele der örtlichen Raumordnung umfassten unter anderem die geordnete Entwicklung des Siedlungsraumes, eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung sowie die Schaffung und Erhaltung geeigneter Wohnbedingungen.
- **Verkehr und Stellplätze:**
Durch die mögliche Ansiedlung von Betrieben, Gastronomie oder sonstigen Einrichtungen im Kerngebiet müsse gegenüber einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer höheren Anzahl von Fahrzeugbewegungen, mit mehr Kundenverkehr, Lieferverkehr und zusätzlichem Stellplatzbedarf gerechnet werden.
- **Lärm- und Immissionsbelastung:**
Besonders kritisch sei die Möglichkeit zu sehen, dass durch die Kerngebietswidmung künftig Nutzungen entstehen könnten, die gegenüber einer reinen Wohnnutzung höhere Lärm- und Immissionsbelastungen verursachen. Das TROG stelle bei Mischgebieten ausdrücklich darauf ab, dass die Wohnqualität insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigung oder Erschütterungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfe.
- **Erfordernis einer nachvollziehbaren raumordnerischen Abwägung:**
Es werde beim Gemeinderat ersucht, insbesondere zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, ob die geplante Umwidmung mit dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl vereinbar sei. Eine bloße Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einzelner Grundstücke könne für sich allein noch keine ausreichende raumordnerische Begründung darstellen.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büro, Gastronomie, Tourismus) aus fachlicher Sicht keine wesentlichen Nutzungskonflikte und wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Länge der Grenze zwischen den Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes reduziert. Die Peter Anich-Straße bildet einen klaren südlichen Abschluss.

Im Bereich der Gpn 174/5 und 174/4 soll nach Abriss des Bestandes eine zentrumstypisch dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Bebauung der in großen Teilen als Parkplatz genutzten Gpn 174/5 und 174/4 mit einer zentrumstypisch dichten Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Für die bereits mit einer Wohnanlage

mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß bebaute Gp 169/25 wird eine einheitliche Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2018 hergestellt. Damit dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft. Die Schaffung von Flächen für gewerbliche Nutzungen in zentralen Erdgeschoßzonen dient grundsätzlich der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Hinsichtlich des Aspektes Schutz der bestehenden Wohnqualität wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2, hinsichtlich des Aspektes Verkehr und Stellplätze wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Widmungskategorie Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 zu den in § 40 TROG 2022 geregelten Mischgebieten zählt. Weiter wird auf allfällige gewerberechtliche Verfahren hingewiesen.

Hinsichtlich der relevanten Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 und die raumordnerische Abwägung wird auf die ausführliche Thematisierung im ortsplanerischen Gutachten zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen. Der gegenständliche Bereich ist jedenfalls Bestandteil des im Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl verankerten Kernbereiches. Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die bestehende Festlegung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Ebene des Flächenwidmungsplanes als Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 umgesetzt.

Stellungnahme Nr. 6:

Es werde der Umwidmung aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Die Errichtung der angekündigten Baukörper stehe im Widerspruch zur geplanten Fahrradstraße, ebenso zum bereits gegebenen abgeschrägten Schutzweg für Fußgänger. Es sei ohnehin eine deutliche Gefährdung der Personen auf dem Schutzweg gegeben. Die Straßenbreite sei schon zu knapp bemessen. Man sei ausdrücklich nicht mit der Verlegung des Gastgewerbes in eine Seitenstraße einverstanden. Der Verkehr solle nicht gezielt in jede einzelne Seitenstraße von Wörgl geleitet werden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Hinsichtlich des ausschließlich thematisierten Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 7:

Es werde Einspruch erhoben. Die Verfasserin sei Eigentümerin des Grundstücks 174/14, welches innerhalb des betroffenen Planungsbereiches liege, weshalb die eigenen Rechte und Interessen durch die geplanten Änderungen berührt seien. Folgende Bedenken seien vorzubringen:

- Unzulässige Immissionen: Durch die geplante Widmung sei mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung sei für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.
- Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone könnten auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser

Räumlichkeiten müssten dann über die Peter Anich-Str. zu- und abfahren. Dadurch komme es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.

- Es ergebe sich die Frage, ob es noch mehr Geschäftsräume benötige, welche in Zukunft eventuell leer stünden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 7:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen. Weiter wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 4 und Nr. 5 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 8:

Stellungnahme Nr. 8 ist wortgleich mit der bereits angeführten Stellungnahme Nr. 1. Auf eine erneute Wiedergabe wird daher verzichtet.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 8:

Es wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 9:

Es werde Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Es werde eine erhebliche Beeinträchtigung der Aussicht sowie der Sonnen- und Tageslichtverhältnisse befürchtet. Besonders im Winter könne das Haus und die eigene Wohnung stark verschattet werden. Es werde um Prüfung gebeten, ob der Abstand zum eigenen Gebäude ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9:

Mit der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes wird im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5 die Realisierung einer zentrumstypisch dichten Neubebauung für Wohnzwecke mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß ermöglicht. Die im Bereich des Planungsgebietes zulässige Nutzung, nicht das konkrete Bauvorhaben ist Gegenstand des Flächenwidmungsplanes. Der Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.). Die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände ist Gegenstand des Bauverfahrens.

Stellungnahme Nr. 10:

Es werde Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben. Es sei die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch die massive Bebauung werde der eigenen Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen. Zudem führe das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeuge eine extrem erdrückende Wirkung auf die eigenen Wohnräume.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 10:

Es wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9 verwiesen.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, die Erlassung des von der PLAN ALP ZT GmbH vom 17.03.2026, Zahl 531-2026-00002, ausgearbeiteten Entwurfes über Änderung des Flächenwidmungsplanes.

ungeändert beschlossen

Ja 15 Nein 3 Enthaltung 3 Befangen 0

5. Antrag Erlassung Bebauungsplan im Bereich Gste. 174/4, 174/5 (KG Wörgl-Kufstein) Peter Anich-Straße

Sachverhalt:

Nach Abriss des Bestandes und Bildung eines neuen Bauplatzes soll im Bereich der 174/4 und 174/5 eine zentrumstypisch dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen, zweigeschoßigem Sockel vor. Um eine klare raumordnungsrechtliche Grundlage für die geplante Bauführung zu schaffen, wird ein neuer Bebauungsplan in Orientierung am mit der Stadtgemeinde abgestimmten Projektentwurf erstellt.

Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes über die Peter Anich-Straße auf Gp 173/2 gegeben ist und die Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung im Bestand und Nahbereich des Planungsgebietes bestehen, sind die Voraussetzungen für die Erlassung eines Bebauungsplanes gegeben.

Sachverhalt NEU (29gr020926):

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2026 wurde die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich Gste. 174/4, 174/5 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) beschlossen und kundgemacht.

Hierzu wurden nun fristgerecht Stellungnahmen von berechtigten Personen eingebracht:

Stellungnahme Mag. Helga Klaunzer eingelangt am 07.08.2026:

Wie ich kürzlich aus der Presse und von Vero online erfahren musste, soll die P.-Anichstraße in eine reine Fahrradstraße umgewandelt werden, angeblich, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Gleichzeitig will die Gemeinde Wörgl für oben genannte Grundstücke von ca. 2000 Quadratmetern (Gst. Nr. 174/4 und 174/5) einen Bebauungsplan erlassen. Es soll „eine zentrumstypische dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen zweigeschoßigen Sockel vor.“ (Zitat Vero online 4. Juli 26)

Abgesehen von der Tatsache, dass es im Zentrum von Wörgl unzählige Leerstände von Geschäften gibt und überall Wohnanlagen gebaut werden, halte ich das Argument der Verkehrsberuhigung für absolut nicht zutreffend.

Im Gegenteil: Das Verkehrsaufkommen in der Peter-Anichstraße wird sich dramatisch erhöhen, da sehr viele Menschen zu den Betrieben und Wohnungen zufahren werden.

Sollten eventuell auch Restaurants, Cafés oder Bars vorgesehen sein, würde nicht nur tagsüber sondern auch am späten Abend und in der Nacht ein drastisch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärmbelästigung zu erwarten sein. (Immissionsschutzgesetz lt. Tiroler Raumordnungsgesetz)

Außerdem handelt es sich bei o.g. Grundstücken vorwiegend um Wohngebiet - wie auch die gesamte übrige Peter-Anichstraße. Nur ein äußerst geringer Anteil davon gehört zum sogenannten Kerngebiet (angrenzend an die Bahnhofstraße).

Darüber hinaus wird sich die Unfallgefahr für Radfahrer, Autofahrer und Fußgänger eklatant erhöhen, da die Peter-Anichstraße zu schmal für so ein Vorhaben ist. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m führt der zusätzliche Baustellen- sowie Anwohner- und Zulieferverkehr zu einer unzulässigen Bedrängung von Radfahrern und Fußgängern. Bereits jetzt weichen zahlreiche Autofahrer bei Gegenverkehr auf den Gehweg aus und gefährden die dort befindlichen Passanten. (Schutz gemäß Straßenverkehrsordnung NICHT gegeben)

Die Ziele der Fahrradstraße (Sicherheit, Bevorzugung des Radverkehrs) werden durch das Projekt konterkariert.

Immer wieder parken auf dem Trottoir auch Autos, vor allem Lieferwagen und zwingen die Fußgänger, auf die Straße auszuweichen.

Da die Radfahrer dann nebeneinander fahren dürfen, wird es den Anrainern erschwert, zu ihren Garagen zuzufahren bzw. diese zu verlassen.

Es entsteht bei einigen Garagenzufahrten erhöhte Unfallgefahr mangels freier Sicht (siehe Erdwall neben der Wohnanlage Peter-Anichstraße 33).

Anträge:

Auf Grund der oben angeführten Gefahren und der Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Anrainer der Peter-Anichstraße beantrage ich

1. Den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes in dieser Form abzulehnen.
2. Das Projekt kleiner zu dimensionieren und an das Wohngebiet anzupassen.
3. Die Sicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer durch entsprechende Maßnahmen gesetzeskonform umzusetzen.
4. Das Recht der Anrainer auf Schutz vor gesundheitsgefährdenden oder unzumutbaren Umweltbelastungen (Lärmschutz nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz) durch entsprechende Maßnahmen und Beschränkungen (Öffnungszeiten, Zufahrtsbeschränkungen) zu gewährleisten.

Stellungnahme Karl und Josefine Treichl eingelangt am 10.08.2026:

Im Stadtmagazin WÖRGL vom August wird eine Verbauung der Grundstücke 174/4 und 174/5 angekündigt und etwas „schwammig“ beschrieben. Es ist keine Anzahl der Stockwerke ersichtlich und welches Gewerbe hier angesiedelt wird auch nicht.

1. Gemäß dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die oben angeführten Grundstücke ist eine Umwidmung von Wohn- auf Kerngebiet vorgesehen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehlt unserer Ansicht nach der Bedarf von weiteren Geschäftsflächen. Zudem steht die Erweiterung des Kerngebiets im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße). Ein reibungsloses Miteinander mit der bestehenden, schützenswerten Wohnbebauung ist bei dieser Dichte und der Vielfalt an Nutzungen im Kerngebiet nicht mehr gewährleistet.

2. Die Einsicht in den Bebauungsplan zeigt eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigeren Wohngebäude werden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst.

Durch die Umwidmung und die geplanten Projekte mit Geschäften wird der Verkehr stark zunehmen und die Lebensqualität beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Fahrradstraße und dem Vorrang der Radler (Haftung) führt dies zu einer Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Auch die Zu- und Ausfahrt bei privaten Grundstücken im Wohngebiet wird dadurch erschwert.

Die Abflachung der Gehsteigkanten sahen wir anfangs positiv Kinderwägen und Rollstühle leichter zu händeln. NUR, die Praxis zeigt, dass viele Autofahrer die Abflachung der Kante als Aufforderung sehen, den Gehsteig mitzubenutzen. Für die Zunahme des Verkehrs ist die Straße zu schmal.

Gerade jetzt, bei der extremen Hitze wird uns die globale Erwärmung vor Augen geführt, sollte das Bewusstsein für mehr Grünflächen steigern und nicht die Bebauung bzw. Versiegelung vorantreiben. Wenn dann das Zentrum der Stadt mal total so eng verbaut ist, werden uns die „Wasserspiele“ und einzelne Bäume zwischen all dem Beton, auch keine Kühlung mehr verschaffen.

Wir finden generell, dass bei Entscheidungen die die Bevölkerung unserer Stadt betreffen mehr Transparenz die nötige Information und Kommunikation mit den jeweiligen Anrainern wünschenswert wären.

Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie

1. Der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet nicht statt zu geben und
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Reduzierung der Bauhöhen und einer Sicherung der Interessen der Nachbarn (Lärm, Verkehr) zu überarbeiten.

Stellungnahme Andreas Troger eingelangt am 10.08.2026:

Hiermit erstatte ich innerhalb der vorgesehenen Frist meine Stellungnahme gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 vom 22.04.2026, Zahl 542, betreffend den Bereich der Grundstücke GSt. 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein.

Ich ersuche ausdrücklich darum, diese Stellungnahme dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen und meine Einwendungen bei der Entscheidung über die Erlassung des Bebauungsplanes vollständig zu berücksichtigen.

1. Bedenken gegen die geplante Entwicklung und Verdichtung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine deutlich intensivere bauliche Nutzung des gegenständlichen Bereiches. Besonders kritisch sehe ich dabei die vorgesehene Kerngebietswidmung und die damit verbundene Möglichkeit einer wesentlich intensiveren Bebauung gegenüber der bisher durch Wohnnutzung geprägten Umgebung.

Eine derartige Entwicklung darf aus meiner Sicht nicht isoliert für die beiden Grundstücke betrachtet werden. Vielmehr sind die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz verlangt, dass bei Bebauungsplänen insbesondere die Ziele der örtlichen Raumordnung, das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt werden.

Ich ersuche daher um eine nachvollziehbare Darlegung, aus welchen konkreten raumordnungsfachlichen Gründen gerade an diesem Standort eine derartige Verdichtung und Entwicklung als Kerngebiet erforderlich bzw. zweckmäßig ist.

2. Einfügung in die bestehende Umgebung

Die geplante Bebauung muss sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zu Baudichte, Bauhöhe, Geschoßanzahl und Bauweise besteht aus meiner Sicht die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutlich von der bestehenden Nachbarbebauung abhebt.

Dies betrifft insbesondere:

- die Gebäudehöhe,
- die Anzahl der oberirdischen Geschoße,
- die mögliche Baumasse,
- die Nutzflächendichte,
- die Abstände zu den Nachbargrundstücken,

- die Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung sowie
- die Wahrung der bisherigen Wohn- und Siedlungsqualität.

Gerade diese Parameter sind wesentliche Inhalte eines Bebauungsplanes.

Ich ersuche daher um eine konkrete Prüfung und nachvollziehbare Darstellung der Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf die angrenzenden Grundstücke.

3. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch eine intensivere Bebauung können sich erhebliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben.

Zu prüfen sind insbesondere:

a) Belichtung und Besonnung

Eine höhere bzw. größere Bebauung kann zu einer erheblichen Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude führen.

b) Privatsphäre

Durch größere Gebäude und zusätzliche Geschoße können neue Einblicke in bestehende Wohn- und Gartenbereiche entstehen.

c) Lärm und Immissionen

Eine Kerngebietsnutzung kann gegenüber einer reinen Wohnnutzung eine höhere Nutzungsintensität und damit eine höhere Belastung durch Verkehr, Besucher, Lieferverkehr, technische Anlagen und sonstige Nutzungen mit sich bringen.

d) Verkehr und Stellplätze

Eine intensivere Nutzung führt zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Es ist daher zu klären, ob die bestehende Verkehrserschließung für die zu erwartende zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert ist.

4. Verkehrliche Erschließung

Ich ersuche insbesondere um Prüfung, ob die bestehende Straßen- und Verkehrssituation für die durch die geplante Bebauung mögliche zusätzliche Nutzung tatsächlich ausreichend ist.

Dabei sollten insbesondere berücksichtigt werden:

- zusätzlicher Individualverkehr,
- Zu- und Abfahrten,
- Besucherfahrzeuge,
- Lieferverkehr,
- Müllentsorgung,
- Feuerwehrezufahrt,
- Fußgänger- und Radverkehr sowie
- die erforderliche Anzahl und Anordnung von Stellplätzen.

Nach § 54 TROG 2022 sind im Bebauungsplan unter anderem die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Raumordnung festzulegen.

5. Erforderlichkeit und sachliche Begründung der Kerngebietsentwicklung

Besonders hinterfragen möchte ich die Notwendigkeit der Entwicklung des gegenständlichen Bereiches zu einem Kerngebiet.

Ich ersuche um nachvollziehbare Auskunft,

- 1. welche konkrete Nutzung auf den Grundstücken 174/4 und 174/5 vorgesehen ist,*
- 2. welche bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll,*
- 3. weshalb diese Entwicklung an diesem Standort erforderlich ist,*
- 4. welche Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung untersucht wurden und*
- 5. weshalb eine weniger intensive Bebauung nicht ausreichend wäre.*

Sollte die Änderung der Flächenwidmung von Wohngebiet zu Kerngebiet ebenfalls Bestandteil des gegenständlichen Verfahrens bzw. der damit verbundenen Planung sein, ersuche ich ausdrücklich um eine gesonderte und nachvollziehbare raumordnungsfachliche Begründung dieser Widmungsänderung.

6. Prüfung einer weniger belastenden Bebauung

Aus meiner Sicht wäre jedenfalls zu prüfen, ob die Planungsziele auch mit einer weniger intensiven Bebauung erreicht werden können.

Insbesondere wären geringere:

- Gebäudehöhen,*
- Geschoßanzahlen,*
- Baumassen,*
- Nutzflächendichten sowie größere Abstände zu den angrenzenden Grundstücken zu prüfen.*

Eine solche Lösung würde die bestehende Siedlungsstruktur besser berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wesentlich reduzieren.

7. Antrag

Aufgrund der angeführten Einwendungen spreche ich mich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 542 in der vorliegenden Form aus.

Ich beantrage daher,

- 1. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 nicht in der derzeit vorgesehenen Form zu erlassen;*
- 2. vor einer neuerlichen Beschlussfassung die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzende Wohnbebauung, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Verschattung, Einsehbarkeit, Verkehr, Lärm und baulicher Verdichtung, fachlich zu untersuchen;*
- 3. die Erforderlichkeit und sachliche Rechtfertigung der vorgesehenen Kerngebietsentwicklung nachvollziehbar darzulegen;*
- 4. insbesondere eine weniger intensive Bebauung mit geringerer Gebäudehöhe, geringerer Baumasse und geringerer Nutzflächendichte zu prüfen;*
- 5. die Interessen der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft und die bestehende Siedlungsstruktur bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen.*

Sollte der Bebauungsplan dennoch weiterverfolgt werden, ersuche ich um schriftliche und nachvollziehbare Beantwortung meiner Einwendungen und um Mitteilung, in welcher Form diese bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Stellungnahme Mag. Anton Kettner, Elisabeth Kettner-Planötscher eingelangt am 10.08.2026:

Einem Artikel der Tiroler Tageszeitung haben wir entnommen, dass in Wörgl Fahrradstraßen geplant sind, die für mehr Ruhe in den betroffenen Wohngebieten sorgen sollen. Erlaubt seien nur noch Anrainerverkehr und Zu- und Abfahrten für zum Beispiel Besucher oder Lieferdienste. Namentlich angeführt wurde u. a. die Peter-Anich-Straße. Eine Nachricht, über die wir uns damals sehr gefreut haben.

Später erfuhren wir, dass der Bebauungsplan Peter-Anich-Straße geändert wurde und geplant ist, auf den oben angeführten Grundstücken 174/4 und 174/5 eine dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu realisieren.

Das heißt also, dass in der Fahrradstraße ein Gewerbegebiet für Gastgewerbe, Betriebe, die Waren und Dienstleistungen anbieten,... neu angesiedelt wird.

Als Personen, die in der Stadt Wörgl ihren Hauptwohnsitz haben und als Bewohner einer Wohnung die direkt an der Peter-Anich-Straße liegt, geben wir dazu diese schriftliche Stellungnahme ab.

Mehr Ruhe in den Wohngebieten

Wie kann es zu mehr Ruhe kommen, wenn ein Gastbetrieb und andere Betriebe angesiedelt werden?

Wie sind die Öffnungszeiten? Werden sie über die Peter-Anich-Straße beliefert/besucht und wann?

Wo parken die Gäste bzw. Kunden, Klienten?

Fällt nun die Belieferung der Firma Ruetz und anderer Betriebe, die in der Bahnhofstraße liegen, weg?

Verkehr

Schon jetzt ist unsere Straße ein Eldorado für Raser, ganz gleich, ob es sich um Autos oder E-Scooter handelt.

Wirksame Kontrollen zur Einhaltung der Regeln konnten wir noch nicht feststellen. Welche Maßnahmen werden für die Sicherheit der Anwohner, Fußgänger und sonstigen Benutzer getroffen?

Leerstand

Auch in Wörgl ist der Leerstand mittlerweile ein Thema.

Nun schließen auch der MPREIS und die Metzgerei Graus.

Schaut man in die Giselastraße, fällt die trostlose „Attraktivität“ von Betrieben in einer Seitenstraße auf. Nicht viel anders ist es in der Josef-Steinbacher-Straße.

Zugleich entsteht gerade ein neuer Stadtteil, das „neue Herz von Wörgl“ mit Gastronomie, Hotel, Büros und Wohnungen.

Uns ist klar, dass wir in einer Stadt leben, die wächst und Raum schaffen muss fürs Wachstum.

Aber macht es nicht mehr Sinn, Vorhandenes zu beleben und Künftiges, das bereits im Entstehen ist, zu berücksichtigen?

So attraktiv eine Fahrradstraße klingt, in Verbindung mit Gewerbebetrieben ist unsere Befürchtung, dass es zu mehr Verkehr, mehr Lärm, weniger Sicherheit kommt, mehr als berechtigt und daher erheben wir Einspruch gegen den im Betreff angeführten Beschluss.

Stellungnahme Sabine Madreiter-Schaiter eingelangt am 10.08.2026:

Als Bewohnerin von Wörgl in der Peter-Anich-Straße 33 (Hauptwohnsitz) gebe ich fristgerecht innerhalb der bis zum 11.8.26 laufenden Stellungnahmefrist folgende Stellungnahme gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 542 ab und begründe dies wie folgt:

- *Unverhältnismäßige Dimensionierung und Nutzungskonflikte*

Die geplante Errichtung von drei massiven Baukörpern (1 x fünf Obergeschosse, 2 x 4 Obergeschosse) widerspricht der bestehenden Siedlungsstruktur, speziell in Hinsicht auf den östlichen, südlichen und nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Es ist also nicht „nahezu vollständig Bestandteil des Kernbereiches“ wie im Erläuterungstext auf Seite 2 unter Punkt 4 angegeben.

Zudem ist im gültigen Örtlichen Raumordnungskonzept von 2013 dieser Planungsbereich mit W02 und D 3 ausgewiesen, also Wohngebiet. Eine BMD von 4,8 ist massiv hoch und beeinträchtigt das Ortsbild. (TROG § 56)

Die geplante „Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen“ (Erläuterungstext Seite 2, Punkt 4) führt zu massiven Immissionen und Nutzungskonflikten im Wohngebiet.

Gemäß TROG § 40 (3):

3)Im Kerngebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.

- *Gefährdung der Verkehrssicherheit / Verletzung des Schutzcharakters der Fahrradstraße (StVO) / Gefährdung der Fußgänger auf abgeschrägtem Gehweg (StVO)*

Die Peter-Anich-Straße wird demnächst bzw. ist offiziell als Fahrradstraße verordnet. Gemäß Straßenverkehrsordnung gilt hier ein besonderer Schutz für den Radverkehr; der Kfz-Verkehr darf Radfahrer weder gefährden noch behindern. Die geplante, massive bauliche Verdichtung führt zu einem erheblichen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das der von Hr. Vizebürgermeister Hubert Aufschnaiter genannten Verkehrsberuhigung in den betroffenen Wohngebieten widerspricht (siehe Artikel Tiroler Tageszeitung vom 23.07.2026).

Zudem ist die betroffene Straße mit einer Straßenbreite von 5m unzureichend dimensioniert. Diese Breite ist bereits jetzt für ein sicheres Aneinandervorbeikommen von Fahrzeugen unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände unterdimensioniert.

Bereits im Ist-Zustand weichen Kraftfahrzeuge auf Grund der zu geringen Straßenbreite regelmäßig und rechtswidrig in Längsrichtung auf den Gehweg aus (StVO § 8, Abs. (4)).

Der Schutz von Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen, ist somit schon jetzt nicht gegeben. Eine Verkehrsverdichtung durch das geplante Projekt wird dieses rechtswidrige Verhalten der Autofahrer nachweislich verschlimmern und die Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und speziell auch für Kinder mit Kleinfahrrädern (Verbindungsstraße zum Kindergarten Zwergenwald in der Rupert-Hagleitner-Straße, zu den Kinder-Einrichtungen im Montessorihaus am Angather Weg und zu den Spielplätzen in der Ladestraße und in der Rupert-Hagleitner-Straße auf ein unzumutbares Maß anheben.

Mehrfache Meldungen bei der Stadtpolizei hinsichtlich des rechtswidrigen Befahrens des Gehweges blieben leider fruchtlos. Auch rechtswidriges Parken von Autos auf besagtem Gehweg ist vielfach zu beobachten.

Ich verweise dabei auf die StVO § 2, Abs. 9 a, § 68 Abs. 3 (2) und die 33. StVO-Novelle, die den seitlichen Mindestüberholabstand regeln und ebenso das Nebeneinanderfahren auch in Tempo-30-Straßen, sofern niemand gefährdet wird, das Verkehrsaufkommen es zulässt und andere Verkehrsteilnehmer am Überholen nicht gehindert werden.

- *Mangelhafte Verkehrserschließung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)*

Nach den Bestimmungen des TROG darf ein Bebauungsplan nur erlassen werden, wenn eine rechtlich und faktisch ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet ist.

Eine Erschließung, die systematisch auf die rechtswidrige Nutzung von Gehwegen angewiesen ist und den Fußgänger- und Radverkehr massiv gefährdet, erfüllt die gesetzlichen Kriterien einer geordneten und sicheren Verkehrserschließung nicht.

Aus o.g. Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes

- nicht zu erlassen (ich verweise dahingehend auch auf meine Stellungnahme vom 9.8.26 zum Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes 531-2026-00002)

- den Entwurf im Sinne einer Reduzierung der Bauhöhen/Dichtebestimmungen, entsprechend dem umliegenden, östlichen Wohngebiet und unter Berücksichtigung der Interessen der Anrainer grundlegend zu überarbeiten und erneut dem Verfahren zu unterziehen.

Ich bitte Sie, diese Stellungnahme vollumfänglich zu berücksichtigen und mich über die Entscheidung bzw. die Maßnahmen zu informieren.

Stellungnahme Manfred und Burgi Lang eingelangt am 10.08.2026:

Wir sind ganz klar und deutlich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Peter Anich Straße Gpn. 174/4 und Gpn. 174/5 KG 83020 Wörgl Kufstein gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022 - eingereicht durch die Planverfasser PLAN ALP ZT GmbH, Innsbruck und beziehen uns auf den von den Planverfasser ausgeführten ERLÄUTERUNGEN zur Erlassung Bebauungsplan (siehe Betreff) Punkt 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Feststellung - örtliches Raumordnungskonzept. Wir sind

gegen die zu erlassende Änderung der Widmung gem. § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) und haben dies bereits mit einer separaten Stellungnahme zur Kundmachung der Flächenwidmungsänderung vom 01.07.2026 mit der Plannummer 531-2026-00002 kundgetan.

Durch die Beibehaltung der Widmung gem. § 38 (1) benötigt es auch keine OG H § 62 (4) Oberirdische Geschosse von OG H 4 und OG H 5 auf dem Gst. 174/4 und OG H 4 auf dem Gst. 174/5. Durch den Wegfall der Kernzone benötigt es im EG keine Gewerbeflächen und können hier schon Wohnungen gebaut werden. Somit kann auf dem Gst. 174/4 die Baukörper mit OG H 3 und OG H 4 und auf dem Gst. 174/5 der Baukörper mit OG H 3 bebaut werden. Diese Bebauungshöhe entspricht auch dem weiteren nach östlicher Richtung gesehenen derzeitigen Bebauungszustand.

Als Eigentümer der Gpz. 177/33 KG 83020 KG Wörgl- Kufstein (Peter Anich Straße 5a) schränkt eine Bebauung mit OG H 4 auf Gpz. 174/5 und Bebauung OG H 5 straßenseitiger Baukörper auf Gpz. 174/4 unsere Sicht- und Lebensqualität enorm ein.

Weiters führen die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einem enormen Anstieg der Verkehrssituation (Zu- und Abfahrten Lieferanten und Kunden der Geschäften), die in keinem Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße steht. Siehe dazu auch unsere Eingabe zur Stellungnahme zur Kundmachung vom 01.07.2026 zur Widmungsplanänderung der Gst. 174/4 und 174/5 bzw. 169/25 mit heutigem Datum.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2026 verbleiben in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Angelika und Gert Müller eingelangt am 11.08.2026:

Wir sind ganz klar und deutlich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Peter Anich Straße Gpn. 174/4 und Gpn. 174/5 KG 83020 Wörgl Kufstein gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022 - eingereicht durch die Planverfasser PLAN ALP ZT GmbH, Innsbruck und beziehen uns auf den von den Planverfasser ausgeführten ERLÄUTERUNGEN zur Erlassung Bebauungsplan (siehe Betreff) Punkt 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Feststellung - örtliches Raumordnungskonzept. Wir sind gegen die zu erlassende Änderung der Widmung gem. § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) und haben dies bereits mit einer separaten Stellungnahme zur Kundmachung der Flächenwidmungsänderung vom 01.07.2026 mit der Plannummer 531-2026-00002 kundgetan.

Durch die Beibehaltung der Widmung gem. § 38 (1) benötigt es auch keine OG H § 62 (4) Oberirdische Geschosse von OG H 4 und OG H 5 auf dem Gst. 174/4 und OG H 4 auf dem Gst. 174/5. Durch den Wegfall der Kernzone benötigt es im EG keine Gewerbeflächen und können hier schon Wohnungen gebaut werden. Somit kann auf dem Gst. 174/4 die Baukörper mit OG H 3 und OG H 4 und auf dem Gst. 174/5 der Baukörper mit OG H 3 bebaut werden. Diese Bebauungshöhe entspricht auch dem weiteren nach östlicher Richtung gesehenen derzeitigen Bebauungszustand.

Weiters führen die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einem enormen Anstieg der Verkehrssituation (Zu- und Abfahrten Lieferanten und Kunden der Geschäften), die in keinem Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße steht. Siehe dazu auch unsere Eingabe zur Stellungnahme zur Kundmachung vom 01.07.2026 zur Widmungsplanänderung der Gst. 174/4 und 174/5 bzw. 169/25 mit heutigem Datum.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2026 verbleiben in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Mag. Michael Unterguggenberger, vertreten durch RA Dr. Markus Moser, eingelangt am 11.08.2026:

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass mit dem Nachbarn und seinem Miteigentümer bisher niemals von irgendeiner Seite Kontakt aufgenommen wurde. Die Erweiterung des Kerngebietes und

die Erlassung eines Bebauungsplanes für ein durchaus massives Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft kommen durchaus überraschend.

Nach Umsetzung der Widmungsänderung ist das Gst 174/6 das erste Grundstück außerhalb der neuen erweiterten Kerngebietes.

Damit gehen erhebliche Nachteile für die Eigentümer des Gst 174/6 einher.

Neben größeren Immissionen ergeben sich durch die Änderung der Widmung neu anzuwendende Abstandsregeln.

Bei Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes sind die Bebauungsregeln für das Gst 174/5 einerseits und für das direkt angrenzende Gst 174/6 andererseits unterschiedlich hinsichtlich der Abstände - 0,4 im Kerngebiet zu 0,6 im Wohngebiet (§ 6 TBO).

Dies bewirkt einen massiven Nachteil zu Lasten des Nachbarn und seines Miteigentümers. Es muss realistischerweise über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gst 174/6 neu nachgedacht werden.

Nach den Informationen des Nachbarn gibt es für das Gst 174/6 derzeit keinen erlassenen Bebauungsplan.

Wenn der Nachbar nun schon diverse Nachteile durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wegen der Änderung von Wohngebiet auf Kerngebiet dulden muss, wäre es jedenfalls sachgerecht, zumindest die baulichen Möglichkeiten an die nun mit einem großzügigen Bebauungsplan versehene Nachbarparzelle Gst 174/5 anzupassen.

Der Nachbar hatte aus zeitlichen Gründen noch nicht die Möglichkeit, die vorgesehene Bauhöhe und die vorgesehene Bebauungsdichte einer genaueren Prüfung zu unterziehen. Die zugelassene Anzahl der Geschosse und die höchste Höhe bewirkt aber jedenfalls massive Auswirkungen auf das eigene Grundstück.

Ohne Einsicht in Pläne ist das Ausmaß der nachteiligen Änderungen nur schwer einschätzbar. Der Nachbar muss sich alle möglichen Einwendungen im bevorstehenden Bauverfahren vorbehalten.

Seiner Ansicht nach wäre es zweckmäßig, würden die Projektbetreiber hinsichtlich der Bebauung auf den Gst 174/4 und 174/5 an ihn herantreten, um nähere Informationen zu liefern.

Nach Ansicht des Nachbarn wäre es wohl auch Aufgabe der örtlichen Raumplanung, einen rechtlichen Rahmen für den Übergang vom geänderten Kerngebiet zum reinen Wohngebiet zu schaffen und das Gst 174/6 in die raumplanerischen Maßnahmen mit einzubinden.

Eine sachlich nicht gerechtfertigte Benachteiligung seinerseits wird der betroffene Nachbar nicht ohne weiteres zur Kenntnis nehmen.

Insofern stellt der Einschreiter namens des betroffenen Nachbarn folgenden

Antrag

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl wolle den gegenständlichen Bebauungsplan nochmals dem Bauausschuss zur Aufnahme von Gesprächen mit den Nachbarn und zur Aufnahme erweiterter Planungen durch den Raumplaner zuweisen.

Stellungnahme Elisabeth Mathes eingelangt am 11.08.2026:

Innerhalb der offenen Frist der öffentlichen Auflage erhebe ich gegen den oben genannten Entwurf des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans nachstehende Stellungnahme:

7. Sachverhalt und persönliche Betroffenheit

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 174/14 in der Katastralgemeinde 83020 Wörgl – Kufstein. Dieses Grundstück liegt im betroffenen Planungsbereich, weshalb ich durch die geplanten Änderungen unmittelbar in meinen Rechten und Interessen berührt bin.

8. Begründung und Einwände

Gegen die geplante Änderung / Festlegung bringe ich folgende sachliche Bedenken vor:

- **Unzulässige Immissionen:** Durch die geplante Widmung ist mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- **Verkehrerschließung/Sicherheit:** Die aktuelle Verkehrsplanung ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Es drohen Engpässe und Gefahren für Anwohner.

- *Sonstige Begründung: Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone sollen auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser müssen dann über die Peter Anichstr. zu- und abfahren. Dadurch kommt es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.*

- *Des Weiteren verstehe ich die Ausweitung der Kernzone nicht. Braucht es noch mehr Geschäftsraume, die evtl. leerstehen??? Es gibt in Wörgl schon genug Leerstände oder Automatenhops.*

3. Anträge und Forderungen

Aus den oben genannten Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf in folgenden Punkten abzuändern:

- *Keine Umwidmung: Wohngebiet soll Wohngebiet bleiben. Die Kernzone braucht nicht erweitert werden.*

Ich ersuche um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Überprüfung sowie über die Behandlung dieser Stellungnahme im Gemeinderat.

Stellungnahme Gülbin Eryilmaz-Erdem eingelangt am 12.08.2026:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben.

Vor meiner Wohnung ist die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung wird meiner Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen.

Zudem führt das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeugt eine extrem erdrückende Wirkung auf meine Wohnräume.

Da diese Verschattung die gesunden Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt, ersuche ich dringend um eine nochmalige, detaillierte Überprüfung des Bauplanes und der Abstandsfleichen.

Stellungnahme Useylenesri Kızıldoğan eingelangt am 12.08.2026:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme gegen das oben genannte Bauvorhaben.
 Durch die geplante Bebauung (3 hohe Gebäuden) vor unserem Balkon befürchte ich eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Aussicht sowie der Sonnen- u. Tageslichtverhältnisse. Besonders im Winter könnte das Haus u. unsere Wohnung stark verschattet werden.
 Ich bitte daher um Prüfung, ob d. Abstand zu unserem Gebäude ausreichend ist.

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5, KG Wörgl-Kufstein, (Zahl 542) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5, KG Wörgl-Kufstein, (Zahl 542) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 11 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Mag. Helga Klaunzer, Peter Anichstr. 33, 6300 Wörgl, eingelangt am 07.08.2026;
- Nr. 2 Manfred Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, Burgi Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 3 Sabine Madreiter-Schaiter, Peter-Anich-Straße 33/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 4 Karl Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, Josefine Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 5 Andreas Troger, Peter Anichstraße 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 6 Mag. Anton Kettner, ohne Adressangabe, Elisabeth Kettner-Planötscher, ohne Adressangabe, eingelangt am 10.08.2026; gesendet von „Ilse Kettner <elizabeth.kettnerplanoetscher@gmail.com>“, im Namen von Mag. Anton Kettner und Elisabeth Kettner-Planötscher, nicht unterzeichnet
- Nr. 7 Elisabeth Mathes, Peter Anichstraße 24, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Birgit Mathes <birgit.mathes@gmx.at>“
- Nr. 8 Mag. Michael Unterguggenberger, Rosenthal 30 ap 5, 011934 Bukarest, Rumänien, vertreten durch RA Dr. Markus Moser, Dr.-Carl-Pfeiffenberger-Straße 12/7, 6460 Imst, eingelangt am 11.08.2026;

- Nr. 9 Gert Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, Angelika Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manfred Lang <manfred.lang1955@gmail.com>“
- Nr. 10 Useylenesri Kizildogan, Giselastr. 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;
- Nr. 11 Gülbin Eryilmaz-Erdem, Giselastr. 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahme Nr. 1:

Die Peter Anichstraße solle in eine reine Fahrradstraße umgewandelt werden. Gleichzeitig wolle die Gemeinde Wörgl nun einen Bebauungsplan für den gegenständlichen Bereich erlassen. Es solle eine zentrumstypische dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sehe drei Baukörper auf einem gemeinsamen zweigeschoßigen Sockel vor. Das Verkehrsaufkommen werde sich in der Peter Anichstraße dramatisch erhöhen, da sehr viele Menschen zu den Betrieben und Wohnungen zufahren würden. Es handle sich bei den Grundstücken vorwiegend um Wohngebiet, wie auch die gesamte übrige Peter Anichstraße. Nur ein äußerst geringer Anteil davon gehöre zum sogenannten Kerngebiet. Die Unfallgefahr werde sich für Radfahrer, Autofahrer und Fußgänger eklatant erhöhen, da die Peter Anichstraße zu schmal für ein derartiges Vorhaben sei. Die Ziele der Fahrradstraße (Sicherheit, Bevorzugung des Radverkehrs) würden durch das Projekt konterkariert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Die Nachverdichtung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen wie auch die Realisierung einer zentrumstypischen Mischnutzung dient aus fachlicher Sicht grundsätzlich der Reduktion des Verkehrsaufkommens. Eine innerörtliche Entwicklung ist einer Ausweitung des Siedlungsgebietes, welche neue Infrastrukturfächen erfordert und durch lange Wege Verkehr geniert, gegenüber zu bevorzugen. Im konkreten Fall liegt zum Vorhaben ein Verkehrsgutachten (BVR, Dezember 2025) vor, welches zum Schluss kommt, dass durch das geplante Bauvorhaben kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Peter Anich-Straße zu erwarten ist. Stattdessen sei von einer leichten Reduktion der Kfz-Verkehrsstärken auszugehen. Für die bestehenden Nutzungen sei ein induziertes Verkehrsaufkommen von 145 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt worden, für das geplante Bauvorhaben würden lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Zwar erhöhe sich die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze mit Errichtung des Bauvorhabens geringfügig von derzeit 33 auf zukünftig 38 Pkw-Stellplätze, aufgrund des geringeren Umschlages sei jedoch ein reduziertes, induziertes Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es könne geschlussfolgert werden, dass der durch das Bauvorhaben induzierte Kfz-Verkehr auf der Peter Anich-Straße – unter Einbeziehung der derzeitigen Verkehrsstärken und der Kapazitäten am Straßenabschnitt – störungsfrei abgewickelt werden kann.

Stellungnahme Nr. 2:

Man spreche sich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes aus. Als Eigentümer der Gpz. 177/33 werde die eigene Sicht- und Lebensqualität durch eine Bebauung mit OG H 4 auf Gpz. 174/5 und eine Bebauung mit OG H 5 durch einen straßenseitigen Baukörper auf Gpz. 174/4 enorm eingeschränkt. Weiters führten die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einer enormen Zunahme des Verkehrs. Dies stehe nicht im Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2:

Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Peter Anich-Straße begrenzt. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut (4-5 oberirdische Geschosse, annähernde Blockrandbebauung) und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke (2-3 oberirdische Geschosse) an. Der in Hinblick auf die Erstellung des Bebauungsplanes vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen, zweigeschoßigem Sockel vor. Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (Kernbereich), dem für das Planungsgebiet erlassenen, nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplan Nr. 211, dem Umfeld des Planungsgebietes sowie dem mit der Stadtgemeinde abgestimmten Projektentwurf. Zur Beschränkung der Bauhöhe wird das Planungsgebiet in vier Bereiche unterschiedlicher Festlegungen gegliedert. Für jeden Festlegungsbereich wird in Orientierung an Projektentwurf und Umfeldbebauung der aus fachlicher Sicht vertretbare höchste Punkt der Gebäude in Metern über der Adria fixiert sowie die Höchstzahl der oberirdischen Geschosse verankert. Es wird eine Reduktion der Bauhöhe nach Nordwesten und Nordosten in Bebauungsplan abgesichert. Nach Nordosten gelten weiter die Abstände der offenen Bauweise 0,6 / mindestens 4 Meter.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrssituation wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 3:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 542 erhoben:

- Unverhältnismäßige Dimensionierung und Nutzungskonflikte:
Die geplante Errichtung von drei massiven Baukörpern widerspreche der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine BMD von 4,8 sei massiv hoch und beeinträchtige das Ortsbild. Die geplante „Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen“ führe zu massiven Immissionen und Nutzungskonflikten im Wohngebiet.
- Gefährdung der Verkehrssicherheit/Verletzung des Schutzcharakters der Fahrradstraße (StVO)/Gefährdung der Fußgänger auf abgeschrägtem Gehweg:
Die Peter Anich-Straße werde demnächst bzw. sei offiziell als Fahrradstraße verordnet. Zudem sei die betroffene Straße mit einer Straßenbreite von 5m unzureichend dimensioniert. Der Schutz von Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen, sei somit schon jetzt nicht mehr gegeben. Eine Verkehrsverdichtung durch das geplante Projekt werde dieses rechtswidrige Verhalten der Autofahrer nachweislich verschlimmern und die Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und speziell auch für Kinder mit Kleinfahrrädern auf ein unzumutbares Maß anheben.
- Mangelhafte Verkehrserschließung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz:
Nach den Bestimmungen des TROG dürfe ein Bebauungsplan nur erlassen werden, wenn eine rechtlich und faktisch ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet sei. Eine Erschließung, die systematisch auf die rechtswidrige Nutzung von Gehwegen angewiesen sei und den Fußgänger- und Radverkehr massiv gefährde, erfülle nicht die gesetzlichen Kriterien einer geordneten und sicheren Verkehrserschließung.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3:

Das Planungsgebiet umfasst die Gpn 174/4 und 174/5 und befindet sich im Stadtzentrum von Wörgl, östlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Peter Anich-Straße. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut (4-5 oberirdische Geschoße, annähernde Blockrandbebauung) und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke (2-3 oberirdische Geschoße) an. Gemäß dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs. Das Planungsgebiet ist im Örtlichen Raumordnungskonzept nahezu vollständig als Bestandteil des Kernbereiches festgelegt. Die im Bebauungsplan ermöglichte Bauführung entspricht aus fachlicher Sicht der zentralen Lage im Siedlungsgebiet und der Bebauungsstruktur des nordwestlich und südwestlich angrenzenden Bereiches (annähernde Blockrandbebauung). Es wird eine Reduktion der Bauhöhe nach Nordwesten und Nordosten in Bebauungsplan abgesichert. Nach Nordosten gelten weiter die Abstände der offenen Bauweise 0,6 / mindestens 4 Meter. Die intensive Nutzung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen entspricht dem Ziel des Bodensparens und dient der Verkehrsvermeidung und der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrssicherheit/Verkehrerschließung wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 4:

Die Einsicht in den Bebauungsplan zeige eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigen Wohngebäude würden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst. Gerade jetzt solle das Bewusstsein für mehr Grünflächen gesteigert und nicht die Bebauung bzw. die Versiegelung vorangetrieben werden, wenn die extreme Hitze die globale Erwärmung vor Augen führe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 4 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

Ergänzend wird festgehalten, dass im Bebauungsplan grundsätzlich die Abstände der offenen Bauweise gem. § 60 Abs. 3 TROG 2022 verankert sind. Gem. § 6 Abs. 4 lit. a TBO 2022 sind in den Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m nur oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, zulässig. Die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände ist Gegenstand des Bauverfahrens. Die Verankerung der BBD H (höchstzulässige Bebauungsdichte) sichert den Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich des Planungsgebietes ab.

Stellungnahme Nr. 5:

Aus folgenden Gründen werde eine Einwendung gegen die Erlassung des Bebauungsplane erhoben:

- Bedenken gegen die geplante Entwicklung und Verdichtung:
Der vorliegende Bebauungsplan ermögliche eine deutlich intensivere bauliche Nutzung des gegenständlichen Bereichs. Eine derartige Entwicklung dürfe nicht isoliert für die beiden Grundstücke betrachtet werden. Vielmehr seien die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

Es werde um eine nachvollziehbare Darlegung ersucht, aus welchen konkreten raumordnungsfachlichen Gründen gerade an diesem Standort eine derartige Verdichtung und Entwicklung als Kerngebiet erforderlich bzw. zweckmäßig sei.

- Einfügung in die bestehende Umgebung:
Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zu Baudichte, Bauhöhe, Geschözzahl und Bauweise bestehe die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutlich von der bestehenden Nachbarbebauung abhebe.
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Durch eine intensive Bebauung könnten sich erhebliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben. Zu prüfen seien insbesondere:
 - o Belichtung und Besonnung
 - o Privatsphäre
 - o Lärm und Immissionen
 - o Verkehr und Stellplätze
- Verkehrliche Erschließung:
Es werde um Prüfung ersucht, ob die bestehende Straßen- und Verkehrssituation für die durch die geplante Bebauung mögliche zusätzliche Nutzung tatsächlich ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 5 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrserschließung wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 6:

Laut Tiroler Tageszeitung seien in Wörgl Fahrradstraßen geplant, unter anderem in der Peter Anich-Straße. Der Bebauungsplan Peter Anich-Straße sehe vor, auf den Grundstücken 174/4 und 174/5 eine dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu realisieren.

- Mehr Ruhe in den Wohngebieten:
Wie könne es zu mehr Ruhe kommen, wenn ein Gastbetrieb und andere Betriebe angesiedelt würden?
- Verkehr:
Die Straße sei bereits jetzt ein Eldorado für Raser, ganz gleich, ob es sich um Autos oder E-Scooter handle. Welche Maßnahmen werden für die Sicherheit der Anwohner, Fußgänger und sonstigen Benutzer getroffen?
- Leerstand:
In Wörgl sei Leerstand mittlerweile ein Thema.

Eine Fahrradstraße klinge attraktiv, in Verbindung mit Gewerbebetrieben sei die Befürchtung, dass es zu mehr Verkehr, mehr Lärm, weniger Sicherheit komme, mehr als berechtigt. Daher werde Einspruch gegen den angeführten Beschluss erhoben.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Die im Bereich des Planungsgebietes zulässige Nutzung ist Gegenstand des Flächenwidmungsplanes. Der Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.).

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 7:

Die Verfasserin sei Eigentümerin des Grundstücks 174/14, welches innerhalb des betroffenen Planungsbereiches liege, weshalb die eigenen Rechte und Interessen durch die geplanten Änderungen berührt seien. Folgende Bedenken seien vorzubringen:

- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung sei für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 7:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrserschließung/Sicherheit wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 8:

Der Einschreiter teilt vorab mit, dass er den Rechtsanwalt Dr. Markus Moser, Dr.-Carl-Pfeifferberger-Straße 12/7, 6460 Imst, mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt habe.

Zum aufgelegten Bebauungsplan werde nachfolgende Stellungnahme erstattet:

Nach Umsetzung der Widmungsänderung sei das GSt 174/6 das erste Grundstück außerhalb des neu erweiterten Kerngebietes. Neben größeren Immissionen würden sich durch die Änderung der Widmung neu anzuwendende Abstandsregeln ergeben. Bei Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes seien die Bebauungsregeln für das GSt 174/5 einerseits und für das direkt angrenzende GSt 174/6 andererseits unterschiedlich hinsichtlich der Abstände – 0,4 im Kerngebiet zu 0,6 im Wohngebiet. Dies bewirke einen massiven Nachteil zu Lasten des Nachbarn und seines Miteigentümers. Es müsse realistischerweise über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des GSt 174/6 neu nachgedacht werden.

Wenn der Nachbar nun schon diverse Nachteile durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wegen der Änderung von Wohngebiet auf Kerngebiet dulden müsse, wäre es jedenfalls sachgerecht, zumindest die baulichen Möglichkeiten an die nun mit einem großzügigen Bebauungsplan versehene Nachbarparzelle GSt 174/5 anzupassen. Die zugelassene Anzahl der Geschosse und die höchste Höhe bewirke jedenfalls massive Auswirkungen auf das eigene Grundstück.

Es werde als zweckmäßig gesehen, würden die Projektbetreiber hinsichtlich der Bebauung auf den GSt 174/4 und 174/5 nähere Informationen liefern. Es wäre wohl auch Aufgabe der örtlichen Raumplanung, einen rechtlichen Rahmen für den Übergang vom geänderten Kerngebiet zum reinen Wohngebiet zu schaffen und das GSt 174/6 in die raumplanerische Maßnahme mit einzubinden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 8:

Durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben sich in Hinblick auf die gemeinsame der Grenze der Gpn 174/5 und 174/6 nicht, wie vom Verfasser der Stellungnahme angenommen, neue Abstandsregeln. Infolge des Zusammentreffens der Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gelten beidseits der Grenze unverändert die Abstände 0,6 / mindestens 4 Meter lt. § 6 Abs. 1 TBO 2022.

In Hinblick auf die weiteren Ausführungen ist aus fachlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet im Örtlichen Raumordnungskonzept nahezu vollständig als Bestandteil des Kernbereiches festgelegt. Für die benachbarte Gp 174/6 gilt die Entwicklungssignatur W 02 (vorwiegende Wohnnutzung; Zeitzone 1; Dichtezone 3; Index 02: bestehende zentrumsnahe, lockere Siedlungsstruktur – (...) langfristig eine Verdichtung anzustreben). Eine Einbeziehung der Gp 174/6 in die gegenständliche Planungsmaßnahme ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Stellungnahme Nr. 9:

Es werde Einspruch erhoben und eine Reduktion der Bauhöhe um jeweils ein Geschoss gefordert. Diese Bauhöhe entspreche auch dem weiteren in östlicher Richtung gelegenen Bebauungszustand.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 9 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 10:

Es werde eine erhebliche Beeinträchtigung von Aussicht sowie der Sonnen- und Tageslichtverhältnisse befürchtet. Besonders im Winter könne das Haus und die eigene Wohnung stark verschattet werden. Es werde um Prüfung gebeten, ob der Abstand zum eigenen Gebäude ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 10:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 10 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände Gegenstand des Bauverfahrens ist.

Stellungnahme Nr. 11:

Es sei die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung werde der eigenen Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen. Zudem führe das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeuge eine extrem erdrückende Wirkung auf die eigenen Wohnräume.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 11:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 11 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag (29gr020926):

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die Auflage des von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 22.04.2026, Zahl 542, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen von berechtigten Personen eingelangt:

Stellungnahme Mag. Helga Klaunzer eingelangt am 07.08.2026:

Wie ich kürzlich aus der Presse und von Vero online erfahren musste, soll die P.-Anichstraße in eine reine Fahrradstraße umgewandelt werden, angeblich, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Gleichzeitig will die Gemeinde Wörgl für oben genannte Grundstücke von ca. 2000 Quadratmetern (Gst. Nr. 174/4 und 174/5) einen Bebauungsplan erlassen. Es soll „eine zentrumstypische dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen zweigeschoßigen Sockel vor.“ (Zitat Vero online 4. Juli 26)

Abgesehen von der Tatsache, dass es im Zentrum von Wörgl unzählige Leerstände von Geschäften gibt und überall Wohnanlagen gebaut werden, halte ich das Argument der Verkehrsberuhigung für absolut nicht zutreffend.

Im Gegenteil: Das Verkehrsaufkommen in der Peter-Anichstraße wird sich dramatisch erhöhen, da sehr viele Menschen zu den Betrieben und Wohnungen zufahren werden.

Sollten eventuell auch Restaurants, Cafés oder Bars vorgesehen sein, würde nicht nur tagsüber sondern auch am späten Abend und in der Nacht ein drastisch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärmbelästigung zu erwarten sein. (Immissionsschutzgesetz lt. Tiroler Raumordnungsgesetz)

Außerdem handelt es sich bei o.g. Grundstücken vorwiegend um Wohngebiet - wie auch die gesamte übrige Peter-Anichstraße. Nur ein äußerst geringer Anteil davon gehört zum sogenannten Kerngebiet (angrenzend an die Bahnhofstraße).

Darüber hinaus wird sich die Unfallgefahr für Radfahrer, Autofahrer und Fußgänger eklatant erhöhen, da die Peter-Anichstraße zu schmal für so ein Vorhaben ist. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m führt der zusätzliche Baustellen- sowie Anwohner- und Zulieferverkehr zu einer unzulässigen Bedrängung von Radfahrern und Fußgängern. Bereits jetzt weichen zahlreiche Autofahrer bei Gegenverkehr auf den Gehweg aus und gefährden die dort befindlichen Passanten. (Schutz gemäß Straßenverkehrsordnung NICHT gegeben)

Die Ziele der Fahrradstraße (Sicherheit, Bevorzugung des Radverkehrs) werden durch das Projekt konterkariert.

Immer wieder parken auf dem Trottoir auch Autos, vor allem Lieferwagen und zwingen die Fußgänger, auf die Straße auszuweichen.

Da die Radfahrer dann nebeneinander fahren dürfen, wird es den Anrainern erschwert, zu ihren Garagen zuzufahren bzw. diese zu verlassen.

Es entsteht bei einigen Garagenzufahrten erhöhte Unfallgefahr mangels freier Sicht (siehe Erdwall neben der Wohnanlage Peter-Anichstraße 33).

Anträge:

Auf Grund der oben angeführten Gefahren und der Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Anrainer der Peter-Anichstraße beantrage ich

5. Den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes in dieser Form abzulehnen.
6. Das Projekt kleiner zu dimensionieren und an das Wohngebiet anzupassen.
7. Die Sicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer durch entsprechende Maßnahmen gesetzeskonform umzusetzen.
8. Das Recht der Anrainer auf Schutz vor gesundheitsgefährdenden oder unzumutbaren Umweltbelastungen (Lärmschutz nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz) durch entsprechende Maßnahmen und Beschränkungen (Öffnungszeiten, Zufahrtsbeschränkungen) zu gewährleisten.

Stellungnahme Karl und Josefine Treichl eingelangt am 10.08.2026:

Im Stadtmagazin WÖRGL vom August wird eine Verbauung der Grundstücke 174/4 und 174/5 angekündigt und etwas „schwammig“ beschrieben. Es ist keine Anzahl der Stockwerke ersichtlich und welches Gewerbe hier angesiedelt wird auch nicht.

1. Gemäß dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die oben angeführten Grundstücke ist eine Umwidmung von Wohn- auf Kerngebiet vorgesehen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehlt unserer Ansicht nach der Bedarf von weiteren Geschäftsflächen. Zudem steht die Erweiterung des Kerngebiets im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße). Ein reibungsloses Miteinander mit der bestehenden, schützenswerten Wohnbebauung ist bei dieser Dichte und der Vielfalt an Nutzungen im Kerngebiet nicht mehr gewährleistet.

2. Die Einsicht in den Bebauungsplan zeigt eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigeren Wohngebäude werden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst.

Durch die Umwidmung und die geplanten Projekte mit Geschäften wird der Verkehr stark zunehmen und die Lebensqualität beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Fahrradstraße und dem Vorrang der Radler (Haftung) führt dies zu einer Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Auch die Zu- und Ausfahrt bei privaten Grundstücken im Wohngebiet wird dadurch erschwert.

Die Abflachung der Gehsteigkanten sahen wir anfangs positiv Kinderwägen und Rollstühle leichter zu händeln. NUR, die Praxis zeigt, dass viele Autofahrer die Abflachung der Kante als Aufforderung sehen, den Gehsteig mitzubenutzen. Für die Zunahme des Verkehrs ist die Straße zu schmal.

Gerade jetzt, bei der extremen Hitze wird uns die globale Erwärmung vor Augen geführt, sollte das Bewusstsein für mehr Grünflächen steigern und nicht die Bebauung bzw. Versiegelung vorantreiben. Wenn dann das Zentrum der Stadt mal total so eng verbaut ist, werden uns die „Wasserspiele“ und einzelne Bäume zwischen all dem Beton, auch keine Kühlung mehr verschaffen.

Wir finden generell, dass bei Entscheidungen die die Bevölkerung unserer Stadt betreffen mehr Transparenz die nötige Information und Kommunikation mit den jeweiligen Anrainern wünschenswert wären.

Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie

1. Der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet nicht statt zu geben und
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Reduzierung der Bauhöhen und einer Sicherung der Interessen der Nachbarn (Lärm, Verkehr) zu überarbeiten.

Stellungnahme Andreas Troger eingelangt am 10.08.2026:

Hiermit erstatte ich innerhalb der vorgesehenen Frist meine Stellungnahme gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 vom 22.04.2026, Zahl 542, betreffend den Bereich der Grundstücke GSt. 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein.

Ich ersuche ausdrücklich darum, diese Stellungnahme dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen und meine Einwendungen bei der Entscheidung über die Erlassung des Bebauungsplanes vollständig zu berücksichtigen.

8. Bedenken gegen die geplante Entwicklung und Verdichtung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine deutlich intensivere bauliche Nutzung des gegenständlichen Bereiches. Besonders kritisch sehe ich dabei die vorgesehene Kerngebietswidmung und die damit verbundene Möglichkeit einer wesentlich intensiveren Bebauung gegenüber der bisher durch Wohnnutzung geprägten Umgebung.

Eine derartige Entwicklung darf aus meiner Sicht nicht isoliert für die beiden Grundstücke betrachtet werden. Vielmehr sind die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz verlangt, dass bei Bebauungsplänen insbesondere die Ziele der örtlichen Raumordnung, das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt werden.

Ich ersuche daher um eine nachvollziehbare Darlegung, aus welchen konkreten raumordnungsfachlichen Gründen gerade an diesem Standort eine derartige Verdichtung und Entwicklung als Kerngebiet erforderlich bzw. zweckmäßig ist.

9. Einfügung in die bestehende Umgebung

Die geplante Bebauung muss sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zu Baudichte, Bauhöhe, Geschoßanzahl und Bauweise besteht aus meiner Sicht die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutlich von der bestehenden Nachbarbebauung abhebt.

Dies betrifft insbesondere:

- *die Gebäudehöhe,*
- *die Anzahl der oberirdischen Geschoße,*
- *die mögliche Baumasse,*
- *die Nutzflächendichte,*
- *die Abstände zu den Nachbargrundstücken,*
- *die Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung sowie*
- *die Wahrung der bisherigen Wohn- und Siedlungsqualität.*

Gerade diese Parameter sind wesentliche Inhalte eines Bebauungsplanes.

Ich ersuche daher um eine konkrete Prüfung und nachvollziehbare Darstellung der Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf die angrenzenden Grundstücke.

10. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch eine intensivere Bebauung können sich erhebliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben.

Zu prüfen sind insbesondere:

e) Belichtung und Besonnung

Eine höhere bzw. größere Bebauung kann zu einer erheblichen Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude führen.

f) Privatsphäre

Durch größere Gebäude und zusätzliche Geschoße können neue Einblicke in bestehende Wohn- und Gartenbereiche entstehen.

g) Lärm und Immissionen

Eine Kerngebietsnutzung kann gegenüber einer reinen Wohnnutzung eine höhere Nutzungsintensität und damit eine höhere Belastung durch Verkehr, Besucher, Lieferverkehr, technische Anlagen und sonstige Nutzungen mit sich bringen.

h) Verkehr und Stellplätze

Eine intensivere Nutzung führt zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Es ist daher zu klären, ob die bestehende Verkehrserschließung für die zu erwartende zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert ist.

11. Verkehrliche Erschließung

Ich ersuche insbesondere um Prüfung, ob die bestehende Straßen- und Verkehrssituation für die durch die geplante Bebauung mögliche zusätzliche Nutzung tatsächlich ausreichend ist.

Dabei sollten insbesondere berücksichtigt werden:

- *zusätzlicher Individualverkehr,*
- *Zu- und Abfahrten,*
- *Besucherverfahrzeuge,*

- Lieferverkehr,
- Müllentsorgung,
- Feuerwehrezufahrt,
- Fußgänger- und Radverkehr sowie
- die erforderliche Anzahl und Anordnung von Stellplätzen.

Nach § 54 TROG 2022 sind im Bebauungsplan unter anderem die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Raumordnung festzulegen.

12. *Erforderlichkeit und sachliche Begründung der Kerngebietsentwicklung*
 Besonders hinterfragen möchte ich die Notwendigkeit der Entwicklung des gegenständlichen Bereiches zu einem Kerngebiet.

Ich ersuche um nachvollziehbare Auskunft,

6. welche konkrete Nutzung auf den Grundstücken 174/4 und 174/5 vorgesehen ist,
7. welche bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll,
8. weshalb diese Entwicklung an diesem Standort erforderlich ist,
9. welche Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung untersucht wurden und
10. weshalb eine weniger intensive Bebauung nicht ausreichend wäre.

Sollte die Änderung der Flächenwidmung von Wohngebiet zu Kerngebiet ebenfalls Bestandteil des gegenständlichen Verfahrens bzw. der damit verbundenen Planung sein, ersuche ich ausdrücklich um eine gesonderte und nachvollziehbare raumordnungsfachliche Begründung dieser Widmungsänderung.

13. *Prüfung einer weniger belastenden Bebauung*
 Aus meiner Sicht wäre jedenfalls zu prüfen, ob die Planungsziele auch mit einer weniger intensiven Bebauung erreicht werden können.

Insbesondere wären geringere:

- Gebäudehöhen,
- Geschoßanzahlen,
- Baumassen,
- Nutzflächendichten sowie größere Abstände zu den angrenzenden Grundstücken zu prüfen.

Eine solche Lösung würde die bestehende Siedlungsstruktur besser berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wesentlich reduzieren.

14. *Antrag*

Aufgrund der angeführten Einwendungen spreche ich mich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 542 in der vorliegenden Form aus.

Ich beantrage daher,

6. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 nicht in der derzeit vorgesehenen Form zu erlassen;
7. vor einer neuerlichen Beschlussfassung die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzende Wohnbebauung, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Verschattung, Einsehbarkeit, Verkehr, Lärm und baulicher Verdichtung, fachlich zu untersuchen;
8. die Erforderlichkeit und sachliche Rechtfertigung der vorgesehenen Kerngebietsentwicklung nachvollziehbar darzulegen;
9. insbesondere eine weniger intensive Bebauung mit geringerer Gebäudehöhe, geringerer Baumasse und geringerer Nutzflächendichte zu prüfen;

10. *die Interessen der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft und die bestehende Siedlungsstruktur bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen.*

Sollte der Bebauungsplan dennoch weiterverfolgt werden, ersuche ich um schriftliche und nachvollziehbare Beantwortung meiner Einwendungen und um Mitteilung, in welcher Form diese bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Stellungnahme Mag. Anton Kettner, Elisabeth Kettner-Planötscher eingelangt am 10.08.2026:

Einem Artikel der Tiroler Tageszeitung haben wir entnommen, dass in Wörgl Fahrradstraßen geplant sind, die für mehr Ruhe in den betroffenen Wohngebieten sorgen sollen. Erlaubt seien nur noch Anrainerverkehr und Zu- und Abfahrten für zum Beispiel Besucher oder Liefersdienste. Namentlich angeführt wurde u. a. die Peter-Anich-Straße. Eine Nachricht, über die wir uns damals sehr gefreut haben.

Später erfuhren wir, dass der Bebauungsplan Peter-Anich-Straße geändert wurde und geplant ist, auf den oben angeführten Grundstücken 174/4 und 174/5 eine dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu realisieren.

Das heißt also, dass in der Fahrradstraße ein Gewerbegebiet für Gastgewerbe, Betriebe, die Waren und Dienstleistungen anbieten,... neu angesiedelt wird.

Als Personen, die in der Stadt Wörgl ihren Hauptwohnsitz haben und als Bewohner einer Wohnung die direkt an der Peter-Anich-Straße liegt, geben wir dazu diese schriftliche Stellungnahme ab.

Mehr Ruhe in den Wohngebieten

Wie kann es zu mehr Ruhe kommen, wenn ein Gastbetrieb und andere Betriebe angesiedelt werden?

Wie sind die Öffnungszeiten? Werden sie über die Peter-Anich-Straße beliefert/besucht und wann?

Wo parken die Gäste bzw. Kunden, Klienten?

Fällt nun die Belieferung der Firma Ruetz und anderer Betriebe, die in der Bahnhofstraße liegen, weg?

Verkehr

Schon jetzt ist unsere Straße ein Eldorado für Raser, ganz gleich, ob es sich um Autos oder E-Scooter handelt.

Wirksame Kontrollen zur Einhaltung der Regeln konnten wir noch nicht feststellen. Welche Maßnahmen werden für die Sicherheit der Anwohner, Fußgänger und sonstigen Benutzer getroffen?

Leerstand

Auch in Wörgl ist der Leerstand mittlerweile ein Thema.

Nun schließen auch der MPREIS und die Metzgerei Graus.

Schaut man in die Giselastraße, fällt die trostlose „Attraktivität“ von Betrieben in einer Seitenstraße auf. Nicht viel anders ist es in der Josef-Steinbacher-Straße.

Zugleich entsteht gerade ein neuer Stadtteil, das „neue Herz von Wörgl“ mit Gastronomie, Hotel, Büros und Wohnungen.

Uns ist klar, dass wir in einer Stadt leben, die wächst und Raum schaffen muss fürs Wachstum.

Aber macht es nicht mehr Sinn, Vorhandenes zu beleben und Künftiges, das bereits im Entstehen ist, zu berücksichtigen?

So attraktiv eine Fahrradstraße klingt, in Verbindung mit Gewerbebetrieben ist unsere Befürchtung, dass es zu mehr Verkehr, mehr Lärm, weniger Sicherheit kommt, mehr als berechtigt und daher erheben wir Einspruch gegen den im Betreff angeführten Beschluss.

Stellungnahme Sabine Madreiter-Schaiter eingelangt am 10.08.2026:

Als Bewohnerin von Wörgl in der Peter-Anich-Straße 33 (Hauptwohnsitz) gebe ich fristgerecht innerhalb der bis zum 11.8.26 laufenden Stellungnahmefrist folgende Stellungnahme gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 542 ab und begründe dies wie folgt:

- **Unverhältnismäßige Dimensionierung und Nutzungskonflikte**

Die geplante Errichtung von drei massiven Baukörpern (1 x fünf Obergeschosse, 2 x 4 Obergeschosse) widerspricht der bestehenden Siedlungsstruktur, speziell in Hinsicht auf den östlichen, südlichen und nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Es ist also nicht „nahezu vollständig Bestandteil des Kernbereiches“ wie im Erläuterungstext auf Seite 2 unter Punkt 4 angegeben.

Zudem ist im gültigen Örtlichen Raumordnungskonzept von 2013 dieser Planungsbereich mit W02 und D 3 ausgewiesen, also Wohngebiet. Eine BMD von 4,8 ist massiv hoch und beeinträchtigt das Ortsbild. (TROG § 56)

Die geplante „Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen“ (Erläuterungstext Seite 2, Punkt 4) führt zu massiven Immissionen und Nutzungskonflikten im Wohngebiet.

Gemäß TROG § 40 (3):

3)Im Kerngebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.

- **Gefährdung der Verkehrssicherheit / Verletzung des Schutzcharakters der Fahrradstraße (StVO) / Gefährdung der Fußgänger auf abgeschrägtem Gehweg (StVO)**

Die Peter-Anich-Straße wird demnächst bzw. ist offiziell als Fahrradstraße verordnet. Gemäß Straßenverkehrsordnung gilt hier ein besonderer Schutz für den Radverkehr; der Kfz-Verkehr darf Radfahrer weder gefährden noch behindern. Die geplante, massive bauliche Verdichtung führt zu einem erheblichen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das der von Hr. Vizebürgermeister Hubert Aufschnaiter genannten Verkehrsberuhigung in den betroffenen Wohngebieten widerspricht (siehe Artikel Tiroler Tageszeitung vom 23.07.2026).

Zudem ist die betroffene Straße mit einer Straßenbreite von 5m unzureichend dimensioniert. Diese Breite ist bereits jetzt für ein sicheres Aneinandervorbeikommen von Fahrzeugen unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände unterdimensioniert.

Bereits im Ist-Zustand weichen Kraftfahrzeuge auf Grund der zu geringen Straßenbreite regelmäßig und rechtswidrig in Längsrichtung auf den Gehweg aus (StVO § 8, Abs. (4)).

Der Schutz von Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen, ist somit schon jetzt nicht gegeben. Eine Verkehrsverdichtung durch das geplante Projekt wird dieses rechtswidrige Verhalten der Autofahrer nachweislich verschlimmern und die Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und speziell auch für Kinder mit Kleinfahrrädern (Verbindungsstraße zum Kindergarten Zwergenwald in der Rupert-Hagleitner-Straße, zu den Kinder-Einrichtungen im Montessorihaus am Angather Weg und zu den Spielplätzen in der Ladestraße und in der Rupert-Hagleitner-Straße auf ein unzumutbares Maß anheben.

Mehrfache Meldungen bei der Stadtpolizei hinsichtlich des rechtswidrigen Befahrens des Gehweges blieben leider fruchtlos. Auch rechtswidriges Parken von Autos auf besagtem Gehweg ist vielfach zu beobachten.

Ich verweise dabei auf die StVO § 2, Abs. 9 a, § 68 Abs. 3 (2) und die 33. StVO-Novelle, die den seitlichen Mindestüberholabstand regeln und ebenso das Nebeneinanderfahren auch in Tempo-30-Straßen, sofern niemand gefährdet wird, das Verkehrsaufkommen es zulässt und andere Verkehrsteilnehmer am Überholen nicht gehindert werden.

- **Mangelhafte Verkehrserschließung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)**

Nach den Bestimmungen des TROG darf ein Bebauungsplan nur erlassen werden, wenn eine rechtlich und faktisch ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet ist.

Eine Erschließung, die systematisch auf die rechtswidrige Nutzung von Gehwegen angewiesen ist und den Fußgänger- und Radverkehr massiv gefährdet, erfüllt die gesetzlichen Kriterien einer geordneten und sicheren Verkehrserschließung nicht.

Aus o.g. Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes

- nicht zu erlassen (ich verweise dahingehend auch auf meine Stellungnahme vom 9.8.26 zum Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes 531-2026-00002)

- den Entwurf im Sinne einer Reduzierung der Bauhöhen/Dichtebestimmungen, entsprechend dem umliegenden, östlichen Wohngebiet und unter Berücksichtigung der Interessen der Anrainer grundlegend zu überarbeiten und erneut dem Verfahren zu unterziehen.

Ich bitte Sie, diese Stellungnahme vollumfänglich zu berücksichtigen und mich über die Entscheidung bzw. die Maßnahmen zu informieren.

Stellungnahme Manfred und Burgi Lang eingelangt am 10.08.2026:

Wir sind ganz klar und deutlich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Peter Anich Straße Gpn. 174/4 und Gpn. 174/5 KG 83020 Wörgl Kufstein gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022 - eingereicht durch die Planverfasser PLAN ALP ZT GmbH, Innsbruck und beziehen uns auf den von den Planverfasser ausgeführten ERLÄUTERUNGEN zur Erlassung Bebauungsplan (siehe Betreff) Punkt 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Feststellung - örtliches Raumordnungskonzept. Wir sind gegen die zu erlassende Änderung der Widmung gem. § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) und haben dies bereits mit einer separaten Stellungnahme zur Kundmachung der Flächenwidmungsänderung vom 01.07.2026 mit der Plannummer 531-2026-00002 kundgetan.

Durch die Beibehaltung der Widmung gem. § 38 (1) benötigt es auch keine OG H § 62 (4) Oberirdische Geschosse von OG H 4 und OG H 5 auf dem Gst. 174/4 und OG H 4 auf dem Gst. 174/5.

Durch den Wegfall der Kernzone benötigt es im EG keine Gewerbeflächen und können hier schon Wohnungen gebaut werden. Somit kann auf dem Gst. 174/4 die Baukörper mit OG H 3 und OG H 4 und auf dem Gst. 174/5 der Baukörper mit OG H 3 bebaut werden.

Diese Bebauungshöhe entspricht auch dem weiteren nach östlicher Richtung gesehenen derzeitigen Bebauungszustand.

Als Eigentümer der Gpz. 177/33 KG 83020 KG Wörgl- Kufstein (Peter Anich Straße 5a) schränkt eine Bebauung mit OG H 4 auf Gpz. 174/5 und Bebauung OG H 5 straßenseitiger Baukörper auf Gpz. 174/4 unsere Sicht- und Lebensqualität enorm ein.

Weiters führen die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einem enormen Anstieg der Verkehrssituation (Zu- und Abfahrten Lieferanten und Kunden der Geschäften), die in keinem Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße steht.

Siehe dazu auch unsere Eingabe zur Stellungnahme zur Kundmachung vom 01.07.2026 zur Widmungsplanänderung der Gst. 174/4 und 174/5 bzw. 169/25 mit heutigem Datum.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2026 verbleiben in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Angelika und Gert Müller eingelangt am 11.08.2026:

Wir sind ganz klar und deutlich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Peter Anich Straße Gpn. 174/4 und Gpn. 174/5 KG 83020 Wörgl Kufstein gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022 - eingereicht durch die Planverfasser PLAN ALP ZT GmbH, Innsbruck und beziehen uns auf den von den Planverfasser ausgeführten ERLÄUTERUNGEN zur Erlassung Bebauungsplan (siehe Betreff) Punkt 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Feststellung - örtliches Raumordnungskonzept. Wir sind gegen die zu erlassende Änderung der Widmung gem. § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) und haben

dies bereits mit einer separaten Stellungnahme zur Kundmachung der Flächenwidmungsänderung vom 01.07.2026 mit der Plannummer 531-2026-00002 kundgetan.

Durch die Beibehaltung der Widmung gem. § 38 (1) benötigt es auch keine OG H § 62 (4) Oberirdische Geschosse von OG H 4 und OG H 5 auf dem Gst. 174/4 und OG H 4 auf dem Gst. 174/5. Durch den Wegfall der Kernzone benötigt es im EG keine Gewerbeflächen und können hier schon Wohnungen gebaut werden. Somit kann auf dem Gst. 174/4 die Baukörper mit OG H 3 und OG H 4 und auf dem Gst. 174/5 der Baukörper mit OG H 3 bebaut werden. Diese Bebauungshöhe entspricht auch dem weiteren nach östlicher Richtung gesehenen derzeitigen Bebauungszustand.

Weiters führen die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einem enormen Anstieg der Verkehrssituation (Zu- und Abfahrten Lieferanten und Kunden der Geschäften), die in keinem Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße steht.

Siehe dazu auch unsere Eingabe zur Stellungnahme zur Kundmachung vom 01.07.2026 zur Widmungsplanänderung der Gst. 174/4 und 174/5 bzw. 169/25 mit heutigem Datum.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2026 verbleiben in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Mag. Michael Unterguggenberger, vertreten durch RA Dr. Markus Moser, eingelangt am 11.08.2026:

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass mit dem Nachbarn und seinem Miteigentümer bisher niemals von irgendeiner Seite Kontakt aufgenommen wurde. Die Erweiterung des Kerngebietes und die Erlassung eines Bebauungsplanes für ein durchaus massives Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft kommen durchaus überraschend.

Nach Umsetzung der Widmungsänderung ist das Gst 174/6 das erste Grundstück außerhalb der neuen erweiterten Kerngebietes.

Damit gehen erhebliche Nachteile für die Eigentümer des Gst 174/6 einher.

Neben größeren Immissionen ergeben sich durch die Änderung der Widmung neu anzuwendende Abstandsregeln.

Bei Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes sind die Bebauungsregeln für das Gst 174/5 einerseits und für das direkt angrenzende Gst 174/6 andererseits unterschiedlich hinsichtlich der Abstände - 0,4 im Kerngebiet zu 0,6 im Wohngebiet (§ 6 TBO).

Dies bewirkt einen massiven Nachteil zu Lasten des Nachbarn und seines Miteigentümers. Es muss realistischerweise über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gst 174/6 neu nachgedacht werden.

Nach den Informationen des Nachbarn gibt es für das Gst 174/6 derzeit keinen erlassenen Bebauungsplan.

Wenn der Nachbar nun schon diverse Nachteile durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wegen der Änderung von Wohngebiet auf Kerngebiet dulden muss, wäre es jedenfalls sachgerecht, zumindest die baulichen Möglichkeiten an die nun mit einem großzügigen Bebauungsplan versehene Nachbarparzelle Gst 174/5 anzupassen.

Der Nachbar hatte aus zeitlichen Gründen noch nicht die Möglichkeit, die vorgesehene Bauhöhe und die vorgesehene Bebauungsdichte einer genaueren Prüfung zu unterziehen. Die zugelassene Anzahl der Geschosse und die höchste Höhe bewirkt aber jedenfalls massive Auswirkungen auf das eigene Grundstück.

Ohne Einsicht in Pläne ist das Ausmaß der nachteiligen Änderungen nur schwer einschätzbar. Der Nachbar muss sich alle möglichen Einwendungen im bevorstehenden Bauverfahren vorbehalten.

Seiner Ansicht nach wäre es zweckmäßig, würden die Projektbetreiber hinsichtlich der Bebauung auf den Gst 174/4 und 174/5 an ihn herantreten, um nähere Informationen zu liefern.

Nach Ansicht des Nachbarn wäre es wohl auch Aufgabe der örtlichen Raumplanung, einen rechtlichen Rahmen für den Übergang vom geänderten Kerngebiet zum reinen Wohngebiet zu schaffen und das Gst 174/6 in die raumplanerischen Maßnahmen mit einzubinden.

Eine sachlich nicht gerechtfertigte Benachteiligung seinerseits wird der betroffene Nachbar nicht ohne weiteres zur Kenntnis nehmen.

Insofern stellt der Einschreiter namens des betroffenen Nachbarn folgenden

Antrag

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl wolle den gegenständlichen Bebauungsplan nochmals dem Bauausschuss zur Aufnahme von Gesprächen mit den Nachbarn und zur Aufnahme erweiterter Planungen durch den Raumplaner zuweisen.

Stellungnahme Elisabeth Mathes eingelangt am 11.08.2026:

Innerhalb der offenen Frist der öffentlichen Auflage erhebe ich gegen den oben genannten Entwurf des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans nachstehende Stellungnahme:

9. Sachverhalt und persönliche Betroffenheit

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 174/14 in der Katastralgemeinde 83020 Wörgl – Kufstein. Dieses Grundstück liegt im betroffenen Planungsbereich, weshalb ich durch die geplanten Änderungen unmittelbar in meinen Rechten und Interessen berührt bin.

10. Begründung und Einwände

Gegen die geplante Änderung / Festlegung bringe ich folgende sachliche Bedenken vor:

- *Unzulässige Immissionen: Durch die geplante Widmung ist mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.*
- *Verkehrerschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Es drohen Engpässe und Gefahren für Anwohner.*
- *Sonstige Begründung: Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone sollen auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser müssen dann über die Peter Anichstr. zu- und abfahren. Dadurch kommt es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.*
- *Des Weiteren verstehe ich die Ausweitung der Kernzone nicht. Braucht es noch mehr Geschäftsraume, die evtl. leerstehen??? Es gibt in Wörgl schon genug Leerstände oder Automatenshops.*

3. Anträge und Forderungen

Aus den oben genannten Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf in folgenden Punkten abzuändern:

- *Keine Umwidmung: Wohngebiet soll Wohngebiet bleiben. Die Kernzone braucht nicht erweitert werden.*

Ich ersuche um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Überprüfung sowie über die Behandlung dieser Stellungnahme im Gemeinderat.

Stellungnahme Gülbin Eryilmaz-Erdem eingelangt am 12.08.2026:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben.

Vor meiner Wohnung ist die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung wird meiner Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen.

Zudem führt das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeugt eine extrem erdrückende Wirkung auf meine Wohnräume.

Da diese Verschattung die gesunden Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt, wende ich dringend um eine nochmalige, detaillierte Überprüfung des Bauplanes und der Abstandsflächen.

Stellungnahme Useylenesri Kızıdoğan eingelangt am 12.08.2026:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme gegen das oben genannte Bauvorhaben.

Durch die geplante Bebauung (3 hohe Gebäuden) vor unserem Balkon befürchte ich eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Aussicht sowie der Sonnen- u. Tageslichtverhältnisse. Besonders im Winter könnte das Haus u. unsere Wohnung stark verschattet werden.

Ich bitte daher um Prüfung, ob d. Abstand zu unserem Gebäude ausreichend ist.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5, KG Wörgl-Kufstein, (Zahl 542) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5, KG Wörgl-Kufstein, (Zahl 542) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 11 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Mag. Helga Klaunzer, Peter Anichstr. 33, 6300 Wörgl, eingelangt am 07.08.2026;
- Nr. 2 Manfred Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, Burgi Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 3 Sabine Madreiter-Schaiter, Peter-Anich-Straße 33/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 4 Karl Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, Josefine Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 5 Andreas Troger, Peter Anichstraße 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 6 Mag. Anton Kettner, ohne Adressangabe, Elisabeth Kettner-Planötscher, ohne Adressangabe, eingelangt am 10.08.2026; gesendet von „Ilse Kettner <elizabeth.kettnerplanoetscher@gmail.com>“, im Namen von Mag. Anton Kettner und Elisabeth Kettner-Planötscher, nicht unterzeichnet
- Nr. 7 Elisabeth Mathes, Peter Anichstraße 24, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Birgit Mathes <birgit.mathes@gmx.at>“
- Nr. 8 Mag. Michael Unterguggenberger, Rosenthal 30 ap 5, 011934 Bukarest, Rumänien, vertreten durch RA Dr. Markus Moser, Dr.-Carl-Pfeiffenberger-Straße 12/7, 6460 Imst, eingelangt am 11.08.2026;
- Nr. 9 Gert Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, Angelika Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manfred Lang <manfred.lang1955@gmail.com>“
- Nr. 10 Useylenesri Kizildogan, Giselastr. 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;
- Nr. 11 Gülbin Eryilmaz-Erdem, Giselastr. 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahme Nr. 1:

Die Peter Anichstraße solle in eine reine Fahrradstraße umgewandelt werden. Gleichzeitig wolle die Gemeinde Wörgl nun einen Bebauungsplan für den gegenständlichen Bereich erlassen. Es solle eine zentrumstypische dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sehe drei Baukörper auf einem gemeinsamen zweigeschoßigen Sockel vor. Das Verkehrsaufkommen werde sich in der Peter Anichstraße dramatisch erhöhen, da sehr viele Menschen zu den Betrieben und Wohnungen zufahren würden. Es handle sich bei den Grundstücken vorwiegend um Wohngebiet, wie auch die gesamte übrige Peter Anichstraße. Nur ein äußerst geringer Anteil davon gehöre zum sogenannten Kerngebiet. Die Unfallgefahr werde sich für Radfahrer, Autofahrer und Fußgänger eklatant erhöhen, da die Peter Anichstraße zu

schmal für ein derartiges Vorhaben sei. Die Ziele der Fahrradstraße (Sicherheit, Bevorzugung des Radverkehrs) würden durch das Projekt konterkariert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Die Nachverdichtung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen wie auch die Realisierung einer zentrumstypischen Mischnutzung dient aus fachlicher Sicht grundsätzlich der Reduktion des Verkehrsaufkommens. Eine innerörtliche Entwicklung ist einer Ausweitung des Siedlungsgebietes, welche neue Infrastrukturflächen erfordert und durch lange Wege Verkehr geniert, gegenüber zu bevorzugen. Im konkreten Fall liegt zum Vorhaben ein Verkehrsgutachten (BVR, Dezember 2025) vor, welches zum Schluss kommt, dass durch das geplante Bauvorhaben kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Peter Anich-Straße zu erwarten ist. Stattdessen sei von einer leichten Reduktion der Kfz-Verkehrsstärken auszugehen. Für die bestehenden Nutzungen sei ein induziertes Verkehrsaufkommen von 145 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt worden, für das geplante Bauvorhaben würden lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Zwar erhöhe sich die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze mit Errichtung des Bauvorhabens geringfügig von derzeit 33 auf zukünftig 38 Pkw-Stellplätze, aufgrund des geringeren Umschlages sei jedoch ein reduziertes, induziertes Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es könne geschlussfolgert werden, dass der durch das Bauvorhaben induzierte Kfz-Verkehr auf der Peter Anich-Straße – unter Einbeziehung der derzeitigen Verkehrsstärken und der Kapazitäten am Straßenabschnitt – störungsfrei abgewickelt werden kann.

Stellungnahme Nr. 2:

Man spreche sich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes aus. Als Eigentümer der Gpz. 177/33 werde die eigene Sicht- und Lebensqualität durch eine Bebauung mit OG H 4 auf Gpz. 174/5 und eine Bebauung mit OG H 5 durch einen straßenseitigen Baukörper auf Gpz. 174/4 enorm eingeschränkt. Weiters führten die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einer enormen Zunahme des Verkehrs. Dies stehe nicht im Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2:

Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Peter Anich-Straße begrenzt. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut (4-5 oberirdische Geschoße, annähernde Blockrandbebauung) und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke (2-3 oberirdische Geschoße) an. Der in Hinblick auf die Erstellung des Bebauungsplanes vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen, zweigeschoßigem Sockel vor. Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (Kernbereich), dem für das Planungsgebiet erlassenen, nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplan Nr. 211, dem Umfeld des Planungsgebietes sowie dem mit der Stadtgemeinde abgestimmten Projektentwurf. Zur Beschränkung der Bauhöhe wird das Planungsgebiet in vier Bereiche unterschiedlicher Festlegungen gegliedert. Für jeden Festlegungsbereich wird in Orientierung an Projektentwurf und Umfeldbebauung der aus fachlicher Sicht vertretbare höchste Punkt der Gebäude in Metern über der Adria fixiert sowie die Höchstzahl der oberirdischen Geschoße verankert. Es wird eine Reduktion der Bauhöhe nach Nordwesten und Nordosten in Bebauungsplan abgesichert. Nach Nordosten gelten weiter die Abstände der offenen Bauweise 0,6 / mindestens 4 Meter.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrssituation wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 3:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 542 erhoben:

- Unverhältnismäßige Dimensionierung und Nutzungskonflikte:
Die geplante Errichtung von drei massiven Baukörpern widerspreche der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine BMD von 4,8 sei massiv hoch und beeinträchtige das Ortsbild. Die geplante „Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen“ führe zu massiven Immissionen und Nutzungskonflikten im Wohngebiet.
- Gefährdung der Verkehrssicherheit/Verletzung des Schutzcharakters der Fahrradstraße (StVO)/Gefährdung der Fußgänger auf abgeschrägtem Gehweg:
Die Peter Anich-Straße werde demnächst bzw. sei offiziell als Fahrradstraße verordnet. Zudem sei die betroffene Straße mit einer Straßenbreite von 5m unzureichend dimensioniert. Der Schutz von Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen, sei somit schon jetzt nicht mehr gegeben. Eine Verkehrsverdichtung durch das geplante Projekt werde dieses rechtswidrige Verhalten der Autofahrer nachweislich verschlimmern und die Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und speziell auch für Kinder mit Kleinfahrrädern auf ein unzumutbares Maß anheben.
- Mangelhafte Verkehrserschließung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz:
Nach den Bestimmungen des TROG dürfe ein Bebauungsplan nur erlassen werden, wenn eine rechtlich und faktisch ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet sei. Eine Erschließung, die systematisch auf die rechtswidrige Nutzung von Gehwegen angewiesen sei und den Fußgänger- und Radverkehr massiv gefährde, erfülle nicht die gesetzlichen Kriterien einer geordneten und sicheren Verkehrserschließung.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3:

Das Planungsgebiet umfasst die Gpn 174/4 und 174/5 und befindet sich im Stadtzentrum von Wörgl, östlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Peter Anich-Straße. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut (4-5 oberirdische Geschoße, annähernde Blockrandbebauung) und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke (2-3 oberirdische Geschoße) an. Gemäß dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs. Das Planungsgebiet ist im Örtlichen Raumordnungskonzept nahezu vollständig als Bestandteil des Kernbereiches festgelegt. Die im Bebauungsplan ermöglichte Bauführung entspricht aus fachlicher Sicht der zentralen Lage im Siedlungsgebiet und der Bebauungsstruktur des nordwestlich und südwestlich angrenzenden Bereiches (annähernde Blockrandbebauung). Es wird eine Reduktion der Bauhöhe nach Nordwesten und Nordosten in Bebauungsplan abgesichert. Nach Nordosten gelten weiter die Abstände der offenen Bauweise 0,6 / mindestens 4 Meter. Die intensive Nutzung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen entspricht dem Ziel des Bodensparens und dient der Verkehrsvermeidung und der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrssicherheit/Verkehrserschließung wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 4:

Die Einsicht in den Bebauungsplan zeige eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigen Wohngebäude würden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst. Gerade jetzt solle das

Bewusstsein für mehr Grünflächen gesteigert und nicht die Bebauung bzw. die Versiegelung vorangetrieben werden, wenn die extreme Hitze die globale Erwärmung vor Augen führe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 4 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

Ergänzend wird festgehalten, dass im Bebauungsplan grundsätzlich die Abstände der offenen Bauweise gem. § 60 Abs. 3 TROG 2022 verankert sind. Gem. § 6 Abs. 4 lit. a TBO 2022 sind in den Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m nur oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, zulässig. Die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände ist Gegenstand des Bauverfahrens. Die Verankerung der BBD H (höchstzulässige Bebauungsdichte) sichert den Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich des Planungsgebietes ab.

Stellungnahme Nr. 5:

Aus folgenden Gründen werde eine Einwendung gegen die Erlassung des Bebauungsplane erhoben:

- Bedenken gegen die geplante Entwicklung und Verdichtung:
Der vorliegende Bebauungsplan ermögliche eine deutlich intensivere bauliche Nutzung des gegenständlichen Bereichs. Eine derartige Entwicklung dürfe nicht isoliert für die beiden Grundstücke betrachtet werden. Vielmehr seien die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.
Es werde um eine nachvollziehbare Darlegung ersucht, aus welchen konkreten raumordnungsfachlichen Gründen gerade an diesem Standort eine derartige Verdichtung und Entwicklung als Kerngebiet erforderlich bzw. zweckmäßig sei.
- Einfügung in die bestehende Umgebung:
Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zu Baudichte, Bauhöhe, Geschoszahl und Bauweise bestehe die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutlich von der bestehenden Nachbarbebauung abhebe.
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft:
Durch eine intensive Bebauung könnten sich erhebliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben. Zu prüfen seien insbesondere:
 - o Belichtung und Besonnung
 - o Privatsphäre
 - o Lärm und Immissionen
 - o Verkehr und Stellplätze
- Verkehrliche Erschließung:
Es werde um Prüfung ersucht, ob die bestehende Straßen- und Verkehrssituation für die durch die geplante Bebauung mögliche zusätzliche Nutzung tatsächlich ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 5 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrserschließung wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 6:

Laut Tiroler Tageszeitung seien in Wörgl Fahrradstraßen geplant, unter anderem in der Peter Anich-Straße. Der Bebauungsplan Peter Anich-Straße sehe vor, auf den Grundstücken 174/4 und 174/5 eine dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu realisieren.

- Mehr Ruhe in den Wohngebieten:
Wie könne es zu mehr Ruhe kommen, wenn ein Gastbetrieb und andere Betriebe angesiedelt würden?
- Verkehr:
Die Straße sei bereits jetzt ein Eldorado für Raser, ganz gleich, ob es sich um Autos oder E-Scooter handle. Welche Maßnahmen werden für die Sicherheit der Anwohner, Fußgänger und sonstigen Benutzer getroffen?
- Leerstand:
In Wörgl sei Leerstand mittlerweile ein Thema.

Eine Fahrradstraße klinge attraktiv, in Verbindung mit Gewerbebetrieben sei die Befürchtung, dass es zu mehr Verkehr, mehr Lärm, weniger Sicherheit komme, mehr als berechtigt. Daher werde Einspruch gegen den angeführten Beschluss erhoben.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Die im Bereich des Planungsgebietes zulässige Nutzung ist Gegenstand des Flächenwidmungsplanes. Der Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.).

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 7:

Die Verfasserin sei Eigentümerin des Grundstücks 174/14, welches innerhalb des betroffenen Planungsbereiches liege, weshalb die eigenen Rechte und Interessen durch die geplanten Änderungen berührt seien. Folgende Bedenken seien vorzubringen:

- Verkehrserschließung/Sicherheit: Die aktuelle Verkehrsplanung sei für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 7:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrserschließung/Sicherheit wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 8:

Der Einschreiter teilt vorab mit, dass er den Rechtsanwalt Dr. Markus Moser, Dr.-Carl-Pfeiffenberger-Straße 12/7, 6460 Imst, mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt habe.

Zum aufgelegten Bebauungsplan werde nachfolgende Stellungnahme erstattet:

Nach Umsetzung der Widmungsänderung sei das GSt 174/6 das erste Grundstück außerhalb des neu erweiterten Kerngebietes. Neben größeren Immissionen würden sich durch die Änderung der Widmung neu anzuwendende Abstandsregeln ergeben. Bei Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes seien die Bebauungsregeln für das GSt 174/5 einerseits und für das direkt angrenzende GSt 174/6 andererseits unterschiedlich hinsichtlich der Abstände – 0,4 im Kerngebiet zu 0,6 im Wohngebiet. Dies bewirke einen massiven Nachteil zu Lasten des Nachbarn und seines Miteigentümers. Es müsse realistischerweise über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des GSt 174/6 neu nachgedacht werden.

Wenn der Nachbar nun schon diverse Nachteile durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wegen der Änderung von Wohngebiet auf Kerngebiet dulden müsse, wäre es jedenfalls sachge-

recht, zumindest die baulichen Möglichkeiten an die nun mit einem großzügigen Bebauungsplan versehene Nachbarparzelle Gst 174/5 anzupassen. Die zugelassene Anzahl der Geschosse und die höchste Höhe bewirke jedenfalls massive Auswirkungen auf das eigene Grundstück.

Es werde als zweckmäßig gesehen, würden die Projektbetreiber hinsichtlich der Bebauung auf den Gst 174/4 und 174/5 nähere Informationen liefern. Es wäre wohl auch Aufgabe der örtlichen Raumplanung, einen rechtlichen Rahmen für den Übergang vom geänderten Kerngebiet zum reinen Wohngebiet zu schaffen und das Gst 174/6 in die raumplanerische Maßnahme mit einzubinden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 8:

Durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben sich in Hinblick auf die gemeinsame der Grenze der Gpn 174/5 und 174/6 nicht, wie vom Verfasser der Stellungnahme angenommen, neue Abstandsregeln. Infolge des Zusammentreffens der Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gelten beidseits der Grenze unverändert die Abstände 0,6 / mindestens 4 Meter lt. § 6 Abs. 1 TBO 2022.

In Hinblick auf die weiteren Ausführungen ist aus fachlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet im Örtlichen Raumordnungskonzept nahezu vollständig als Bestandteil des Kernbereiches festgelegt. Für die benachbarte Gp 174/6 gilt die Entwicklungssignatur W 02 (vorwiegende Wohnnutzung; Zeitzone 1; Dichtezone 3; Index 02: bestehende zentrumsnahe, lockere Siedlungsstruktur – (...) langfristig eine Verdichtung anzustreben). Eine Einbeziehung der Gp 174/6 in die gegenständliche Planungsmaßnahme ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Stellungnahme Nr. 9:

Es werde Einspruch erhoben und eine Reduktion der Bauhöhe um jeweils ein Geschoss gefordert. Diese Bauhöhe entspreche auch dem weiteren in östlicher Richtung gelegenen Bebauungszustand.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 9 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 10:

Es werde eine erhebliche Beeinträchtigung von Aussicht sowie der Sonnen- und Tageslichtverhältnisse befürchtet. Besonders im Winter könne das Haus und die eigene Wohnung stark verschattet werden. Es werde um Prüfung gebeten, ob der Abstand zum eigenen Gebäude ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 10:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 10 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände Gegenstand des Bauverfahrens ist.

Stellungnahme Nr. 11:

Es sei die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung werde der eigenen Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen. Zudem führe das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeuge eine extrem erdrückende Wirkung auf die eigenen Wohnräume.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 11:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 11 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 64 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, die Erlassung des von der PLAN ALP ZT GmbH vom 22.04.2026, Zahl 542, ausgearbeiteten Bebauungsplanes.

Keine Diskussion

Beschluss mit Abstimmung:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 01.07.2026 die Auflage des von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 22.04.2026, Zahl 542, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen von berechtigten Personen eingelangt:

Stellungnahme Mag. Helga Klaunzer eingelangt am 07.08.2026:

Wie ich kürzlich aus der Presse und von Vero online erfahren musste, soll die P.-Anichstraße in eine reine Fahrradstraße umgewandelt werden, angeblich, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Gleichzeitig will die Gemeinde Wörgl für oben genannte Grundstücke von ca. 2000 Quadratmetern (Gst. Nr. 174/4 und 174/5) einen Bebauungsplan erlassen. Es soll „eine zentrumstypische dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen zweigeschoßigen Sockel vor.“ (Zitat Vero online 4. Juli 26)

Abgesehen von der Tatsache, dass es im Zentrum von Wörgl unzählige Leerstände von Geschäften gibt und überall Wohnanlagen gebaut werden, halte ich das Argument der Verkehrsberuhigung für absolut nicht zutreffend.

Im Gegenteil: Das Verkehrsaufkommen in der Peter-Anichstraße wird sich dramatisch erhöhen, da sehr viele Menschen zu den Betrieben und Wohnungen zufahren werden. Sollten eventuell auch Restaurants, Cafés oder Bars vorgesehen sein, würde nicht nur tagsüber sondern auch am späten Abend und in der Nacht ein drastisch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärmbelästigung zu erwarten sein. (Immissionschutzgesetz lt. Tiroler Raumordnungsgesetz)

Außerdem handelt es sich bei o.g. Grundstücken vorwiegend um Wohngebiet - wie auch die gesamte übrige Peter-Anichstraße. Nur ein äußerst geringer Anteil davon gehört zum sogenannten Kerngebiet (angrenzend an die Bahnhofstraße).

Darüber hinaus wird sich die Unfallgefahr für Radfahrer, Autofahrer und Fußgänger eklatant erhöhen, da die Peter-Anichstraße zu schmal für so ein Vorhaben ist. Bei einer Fahrbahnbreite von 5 m führt der zusätzliche Baustellen- sowie Anwohner- und Zulieferverkehr zu einer unzulässigen Bedrängung von Radfahrern und Fußgängern. Bereits jetzt weichen zahlreiche Autofahrer bei Gegenverkehr auf den Gehweg aus und gefährden die dort befindlichen Passanten. (Schutz gemäß Straßenverkehrsordnung NICHT gegeben)

Die Ziele der Fahrradstraße (Sicherheit, Bevorzugung des Radverkehrs) werden durch das Projekt konterkariert.

Immer wieder parken auf dem Trottoir auch Autos, vor allem Lieferwagen und zwingen die Fußgänger, auf die Straße auszuweichen.

Da die Radfahrer dann nebeneinander fahren dürfen, wird es den Anrainern erschwert, zu ihren Garagen zuzufahren bzw. diese zu verlassen.

Es entsteht bei einigen Garagenzufahrten erhöhte Unfallgefahr mangels freier Sicht (siehe Erdwall neben der Wohnanlage Peter-Anichstraße 33).

Anträge:

Auf Grund der oben angeführten Gefahren und der Beeinträchtigung der Lebensqualität sämtlicher Anrainer der Peter-Anichstraße beantrage ich

- 9. Den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes in dieser Form abzulehnen.**
- 10. Das Projekt kleiner zu dimensionieren und an das Wohngebiet anzupassen.**
- 11. Die Sicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer durch entsprechende Maßnahmen gesetzeskonform umzusetzen.**
- 12. Das Recht der Anrainer auf Schutz vor gesundheitsgefährdenden oder unzumutbaren Umweltbelastungen (Lärmschutz nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz) durch entsprechende Maßnahmen und Beschränkungen (Öffnungszeiten, Zufahrtsbeschränkungen) zu gewährleisten.**

Stellungnahme Karl und Josefine Treichl eingelangt am 10.08.2026:

Im Stadtmagazin WÖRGL vom August wird eine Verbauung der Grundstücke 174/4 und 174/5 angekündigt und etwas „schwammig“ beschrieben. Es ist keine Anzahl der Stockwerke ersicht- lich und welches Gewerbe hier angesiedelt wird auch nicht.

1. Gemäß dem Entwurf des Flächenwidmungsplanes für die oben angeführten Grundstücke ist eine Umwidmung von Wohn- auf Kerngebiet vorgesehen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass weitere Geschäfts- und Gewerbeflächen im Wohngebiet errichtet werden sollen. Aufgrund der Leerstände in der Bahnhofstraße (Kerngebiet) fehlt unserer Ansicht nach der Bedarf von weiteren Geschäftsflächen. Zudem steht die Erweiterung des Kerngebiets im Widerspruch zum bestehenden Wohngebiet und zur geplanten Verkehrsberuhigung (Fahrradstraße). Ein reibungsloses Miteinander mit der bestehenden, schützenswerten Wohnbebauung ist bei dieser Dichte und der Vielfalt an Nutzungen im Kerngebiet nicht mehr gewährleistet.

2. Die Einsicht in den Bebauungsplan zeigt eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigeren Wohngebäude werden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst. Durch die Umwidmung und die geplanten Projekte mit Geschäften wird der Verkehr stark zunehmen und die Lebensqualität beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Fahrradstraße und dem Vorrang der Radler (Haftung) führt dies zu einer Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Auch die Zu- und Ausfahrt bei privaten Grundstücken im Wohngebiet wird dadurch erschwert.

Die Abflachung der Gehsteigkanten sahen wir anfangs positiv Kinderwägen und Rollstühle leichter zu händeln. NUR, die Praxis zeigt, dass viele Autofahrer die Abflachung der Kante

als Aufforderung sehen, den Gehsteig mitzubenutzen. Für die Zunahme des Verkehrs ist die Straße zu schmal.

Gerade jetzt, bei der extremen Hitze wird uns die globale Erwärmung vor Augen geführt, sollte das Bewusstsein für mehr Grünflächen steigern und nicht die Bebauung bzw. Versiegelung vorantreiben. Wenn dann das Zentrum der Stadt mal total so eng verbaut ist, werden uns die „Wasserspiele“ und einzelne Bäume zwischen all dem Beton, auch keine Kühlung mehr verschaffen.

Wir finden generell, dass bei Entscheidungen die die Bevölkerung unserer Stadt betreffen mehr Transparenz die nötige Information und Kommunikation mit den jeweiligen Anrainern wünschenswert wären.

Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie

- 1. Der Umwidmung von Wohn- in Kerngebiet nicht statt zu geben und**
- 2. Den Entwurf des Bebauungsplanes mit Reduzierung der Bauhöhen und einer Sicherung der Interessen der Nachbarn (Lärm, Verkehr) zu überarbeiten.**

Stellungnahme Andreas Troger eingelangt am 10.08.2026:

Hiermit erstatte ich innerhalb der vorgesehenen Frist meine Stellungnahme gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 vom 22.04.2026, Zahl 542, betreffend den Bereich der Grundstücke GSt. 174/4 und 174/5, KG 83020 Wörgl-Kufstein.

Ich ersuche ausdrücklich darum, diese Stellungnahme dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen und meine Einwendungen bei der Entscheidung über die Erlassung des Bebauungsplanes vollständig zu berücksichtigen.

15. Bedenken gegen die geplante Entwicklung und Verdichtung

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine deutlich intensivere bauliche Nutzung des gegenständlichen Bereiches. Besonders kritisch sehe ich dabei die vorgesehene Kerngebietswidmung und die damit verbundene Möglichkeit einer wesentlich intensiveren Bebauung gegenüber der bisher durch Wohnnutzung geprägten Umgebung.

Eine derartige Entwicklung darf aus meiner Sicht nicht isoliert für die beiden Grundstücke betrachtet werden. Vielmehr sind die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.

Das Tiroler Raumordnungsgesetz verlangt, dass bei Bebauungsplänen insbesondere die Ziele der örtlichen Raumordnung, das örtliche Raumordnungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt werden.

Ich ersuche daher um eine nachvollziehbare Darlegung, aus welchen konkreten raumordnungsfachlichen Gründen gerade an diesem Standort eine derartige Verdichtung und Entwicklung als Kerngebiet erforderlich bzw. zweckmäßig ist.

16. Einfügung in die bestehende Umgebung

Die geplante Bebauung muss sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zu Baudichte, Bauhöhe, Geschosßanzahl und Bauweise besteht aus meiner Sicht die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutlich von der bestehenden Nachbarbebauung abhebt.

Dies betrifft insbesondere:

- **die Gebäudehöhe,**
- **die Anzahl der oberirdischen Geschoße,**
- **die mögliche Baumasse,**
- **die Nutzflächendichte,**
- **die Abstände zu den Nachbargrundstücken,**

- *die Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung sowie*
- *die Wahrung der bisherigen Wohn- und Siedlungsqualität.*

Gerade diese Parameter sind wesentliche Inhalte eines Bebauungsplanes. Ich ersuche daher um eine konkrete Prüfung und nachvollziehbare Darstellung der Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf die angrenzenden Grundstücke.

17. Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch eine intensivere Bebauung können sich erhebliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben.

Zu prüfen sind insbesondere:

i) Belichtung und Besonnung

Eine höhere bzw. größere Bebauung kann zu einer erheblichen Verschattung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude führen.

j) Privatsphäre

Durch größere Gebäude und zusätzliche Geschoße können neue Einblicke in bestehende Wohn- und Gartenbereiche entstehen.

k) Lärm und Immissionen

Eine Kerngebietsnutzung kann gegenüber einer reinen Wohnnutzung eine höhere Nutzungsintensität und damit eine höhere Belastung durch Verkehr, Besucher, Lieferverkehr, technische Anlagen und sonstige Nutzungen mit sich bringen.

l) Verkehr und Stellplätze

Eine intensivere Nutzung führt zwangsläufig zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Es ist daher zu klären, ob die bestehende Verkehrserschließung für die zu erwartende zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert ist.

18. Verkehrliche Erschließung

Ich ersuche insbesondere um Prüfung, ob die bestehende Straßen- und Verkehrssituation für die durch die geplante Bebauung mögliche zusätzliche Nutzung tatsächlich ausreichend ist.

Dabei sollten insbesondere berücksichtigt werden:

- *zusätzlicher Individualverkehr,*
- *Zu- und Abfahrten,*
- *Besucherverkehr,*
- *Lieferverkehr,*
- *Müllentsorgung,*
- *Feuerwehrezufahrt,*
- *Fußgänger- und Radverkehr sowie*
- *die erforderliche Anzahl und Anordnung von Stellplätzen.*

Nach § 54 TROG 2022 sind im Bebauungsplan unter anderem die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Raumordnung festzulegen.

19. Erforderlichkeit und sachliche Begründung der Kerngebietsentwicklung

Besonders hinterfragen möchte ich die Notwendigkeit der Entwicklung des gegenständlichen Bereiches zu einem Kerngebiet.

Ich ersuche um nachvollziehbare Auskunft,

11. *welche konkrete Nutzung auf den Grundstücken 174/4 und 174/5 vorgesehen ist,*

12. *welche bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll,*
13. *weshalb diese Entwicklung an diesem Standort erforderlich ist,*
14. *welche Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung untersucht wurden und*
15. *weshalb eine weniger intensive Bebauung nicht ausreichend wäre.*

Sollte die Änderung der Flächenwidmung von Wohngebiet zu Kerngebiet ebenfalls Bestandteil des gegenständlichen Verfahrens bzw. der damit verbundenen Planung sein, ersuche ich ausdrücklich um eine gesonderte und nachvollziehbare raumordnungsfachliche Begründung dieser Widmungsänderung.

20. Prüfung einer weniger belastenden Bebauung

Aus meiner Sicht wäre jedenfalls zu prüfen, ob die Planungsziele auch mit einer weniger intensiven Bebauung erreicht werden können.

Insbesondere wären geringere:

- *Gebäudehöhen,*
- *Geschoßanzahlen,*
- *Baumassen,*
- *Nutzflächendichten sowie größere Abstände zu den angrenzenden Grundstücken zu prüfen.*

Eine solche Lösung würde die bestehende Siedlungsstruktur besser berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wesentlich reduzieren.

21. Antrag

Aufgrund der angeführten Einwendungen spreche ich mich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 542 in der vorliegenden Form aus.

Ich beantrage daher,

11. *den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 542 nicht in der derzeit vorgesehenen Form zu erlassen;*
12. *vor einer neuerlichen Beschlussfassung die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzende Wohnbebauung, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Verschattung, Einsehbarkeit, Verkehr, Lärm und baulicher Verdichtung, fachlich zu untersuchen;*
13. *die Erforderlichkeit und sachliche Rechtfertigung der vorgesehenen Kerngebietsentwicklung nachvollziehbar darzulegen;*
14. *insbesondere eine weniger intensive Bebauung mit geringerer Gebäudehöhe, geringerer Baumasse und geringerer Nutzflächendichte zu prüfen;*
15. *die Interessen der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft und die bestehende Siedlungsstruktur bei der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen.*

Sollte der Bebauungsplan dennoch weiterverfolgt werden, ersuche ich um schriftliche und nachvollziehbare Beantwortung meiner Einwendungen und um Mitteilung, in welcher Form diese bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Stellungnahme Mag. Anton Kettner, Elisabeth Kettner-Planötscher eingelangt am 10.08.2026:

Einem Artikel der Tiroler Tageszeitung haben wir entnommen, dass in Wörgl Fahrradstraßen geplant sind, die für mehr Ruhe in den betroffenen Wohngebieten sorgen sollen. Erlaubt seien nur noch Anrainerverkehr und Zu- und Abfahrten für zum Beispiel Besucher oder Lieferdienste. Namentlich angeführt wurde u. a. die Peter-Anich-Straße. Eine Nachricht, über die wir uns damals sehr gefreut haben.

Später erfuhren wir, dass der Bebauungsplan Peter-Anich-Straße geändert wurde und geplant ist, auf den oben angeführten Grundstücken 174/4 und 174/5 eine dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu realisieren.

Das heißt also, dass in der Fahrradstraße ein Gewerbegebiet für Gastgewerbe, Betriebe, die Waren und Dienstleistungen anbieten,... neu angesiedelt wird.

Als Personen, die in der Stadt Wörgl ihren Hauptwohnsitz haben und als Bewohner einer Wohnung die direkt an der Peter-Anich- Straße liegt, geben wir dazu diese schriftliche Stellungnahme ab.

Mehr Ruhe in den Wohngebieten

Wie kann es zu mehr Ruhe kommen, wenn ein Gastbetrieb und andere Betriebe angesiedelt werden?

Wie sind die Öffnungszeiten? Werden sie über die Peter-Anich-Straße beliefert/besucht und wann?

Wo parken die Gäste bzw. Kunden, Klienten?

Fällt nun die Belieferung der Firma Ruetz und anderer Betriebe, die in der Bahnhofstraße liegen, weg?

Verkehr

Schon jetzt ist unsere Straße ein Eldorado für Raser, ganz gleich, ob es sich um Autos oder E-Scooter handelt.

Wirksame Kontrollen zur Einhaltung der Regeln konnten wir noch nicht feststellen. Welche Maßnahmen werden für die Sicherheit der Anwohner, Fußgänger und sonstigen Benutzer getroffen?

Leerstand

Auch in Wörgl ist der Leerstand mittlerweile ein Thema.

Nun schließen auch der MPREIS und die Metzgerei Graus.

Schaut man in die Giselastraße, fällt die trostlose „Attraktivität“ von Betrieben in einer Seitenstraße auf. Nicht viel anders ist es in der Josef-Steinbacher-Straße.

Zugleich entsteht gerade ein neuer Stadtteil, das „neue Herz von Wörgl“ mit Gastronomie, Hotel, Büros und Wohnungen.

Uns ist klar, dass wir in einer Stadt leben, die wächst und Raum schaffen muss fürs Wachstum.

Aber macht es nicht mehr Sinn, Vorhandenes zu beleben und Künftiges, das bereits im Entstehen ist, zu berücksichtigen?

So attraktiv eine Fahrradstraße klingt, in Verbindung mit Gewerbebetrieben ist unsere Befürchtung, dass es zu mehr Verkehr, mehr Lärm, weniger Sicherheit kommt, mehr als berechtigt und daher erheben wir Einspruch gegen den im Betreff angeführten Beschluss.

Stellungnahme Sabine Madreiter-Schaiter eingelangt am 10.08.2026:

Als Bewohnerin von Wörgl in der Peter-Anich-Straße 33 (Hauptwohnsitz) gebe ich fristgerecht innerhalb der bis zum 11.8.26 laufenden Stellungnahmefrist folgende Stellungnahme gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 542 ab und begründe dies wie folgt:

- **Unverhältnismäßige Dimensionierung und Nutzungskonflikte**

Die geplante Errichtung von drei massiven Baukörpern (1 x fünf Obergeschosse, 2 x 4 Obergeschosse) widerspricht der bestehenden Siedlungsstruktur, speziell in Hinsicht auf den östlichen, südlichen und nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Es ist also nicht „nahezu vollständig Bestandteil des Kernbereiches“ wie im Erläuterungstext auf Seite 2 unter Punkt 4 angegeben.

Zudem ist im gültigen Örtlichen Raumordnungskonzept von 2013 dieser Planungsbereich mit W02 und D 3 ausgewiesen, also Wohngebiet. Eine BMD von 4,8 ist massiv hoch und beeinträchtigt das Ortsbild. (TROG § 56)

Die geplante „Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen“ (Erläuterungstext Seite 2, Punkt 4) führt zu massiven Immissionen und Nutzungskonflikten im Wohngebiet.

Gemäß TROG § 40 (3):

3)Im Kerngebiet dürfen die im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäude und Gebäude für Gastgewerbebetriebe, für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen, sowie für sonstige Betriebe und Einrichtungen, die der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, errichtet werden.

- **Gefährdung der Verkehrssicherheit / Verletzung des Schutzcharakters der Fahrradstraße (StVO) / Gefährdung der Fußgänger auf abgeschrägtem Gehweg (StVO)**

Die Peter-Anich-Straße wird demnächst bzw. ist offiziell als Fahrradstraße verordnet. Gemäß Straßenverkehrsordnung gilt hier ein besonderer Schutz für den Radverkehr; der Kfz-Verkehr darf Radfahrer weder gefährden noch behindern. Die geplante, massive bauliche Verdichtung führt zu einem erheblichen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das der von Hr. Vizebürgermeister Hubert Aufschnaiter genannten Verkehrsberuhigung in den betroffenen Wohngebieten widerspricht (siehe Artikel Tiroler Tageszeitung vom 23.07.2026).

Zudem ist die betroffene Straße mit einer Straßenbreite von 5m unzureichend dimensioniert. Diese Breite ist bereits jetzt für ein sicheres Aneinandervorbeikommen von Fahrzeugen unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände unterdimensioniert.

Bereits im Ist-Zustand weichen Kraftfahrzeuge auf Grund der zu geringen Straßenbreite regelmäßig und rechtswidrig in Längsrichtung auf den Gehweg aus (StVO § 8, Abs. (4)).

Der Schutz von Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen, ist somit schon jetzt nicht gegeben. Eine Verkehrsverdichtung durch das geplante Projekt wird dieses rechtswidrige Verhalten der Autofahrer nachweislich verschlimmern und die Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und speziell auch für Kinder mit Kleinfahrrädern (Verbindungsstraße zum Kindergarten Zwergenwald in der Rupert-Hagleitner-Straße, zu den Kinder-Einrichtungen im Montessorihaus am Angather Weg und zu den Spielplätzen in der Ladestraße und in der Rupert-Hagleitner-Straße auf ein unzumutbares Maß anheben.

Mehrfache Meldungen bei der Stadtpolizei hinsichtlich des rechtswidrigen Befahrens des Gehweges blieben leider fruchtlos. Auch rechtswidriges Parken von Autos auf besagtem Gehweg ist vielfach zu beobachten.

Ich verweise dabei auf die StVO § 2, Abs. 9 a, § 68 Abs. 3 (2) und die 33. StVO-Novelle, die den seitlichen Mindestüberholabstand regeln und ebenso das Nebeneinanderfahren auch in Tempo-30-Straßen, sofern niemand gefährdet wird, das Verkehrsaufkommen es zulässt und andere Verkehrsteilnehmer am Überholen nicht gehindert werden.

- **Mangelhafte Verkehrserschließung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)**
Nach den Bestimmungen des TROG darf ein Bebauungsplan nur erlassen werden, wenn eine rechtlich und faktisch ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet ist.
Eine Erschließung, die systematisch auf die rechtswidrige Nutzung von Gehwegen angewiesen ist und den Fußgänger- und Radverkehr massiv gefährdet, erfüllt die gesetzlichen Kriterien einer geordneten und sicheren Verkehrserschließung nicht.

Aus o.g. Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes

- nicht zu erlassen (ich verweise dahingehend auch auf meine Stellungnahme vom 9.8.26 zum Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes 531-2026-00002)

- den Entwurf im Sinne einer Reduzierung der Bauhöhen/Dichtebestimmungen, entsprechend dem umliegenden, östlichen Wohngebiet und unter Berücksichtigung der Interessen der Anrainer grundlegend zu überarbeiten und erneut dem Verfahren zu unterziehen.

Ich bitte Sie, diese Stellungnahme vollumfänglich zu berücksichtigen und mich über die Entscheidung bzw. die Maßnahmen zu informieren.

Stellungnahme Manfred und Burgi Lang eingelangt am 10.08.2026:

Wir sind ganz klar und deutlich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Peter Anich Straße Gpn. 174/4 und Gpn. 174/5 KG 83020 Wörgl Kufstein gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022 - eingereicht durch die Planverfasser PLAN ALP ZT GmbH, Innsbruck und beziehen uns auf den von den Planverfasser ausgeführten ERLÄUTERUNGEN zur Erlassung Bebauungsplan (siehe Betreff) Punkt 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Feststellung - örtliches Raumordnungskonzept. Wir sind gegen die zu erlassende Änderung der Widmung gem. § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) und haben dies bereits mit einer separaten Stellungnahme zur Kundmachung der Flächenwidmungsänderung vom 01.07.2026 mit der Plannummer 531-2026-00002 kundgetan.

Durch die Beibehaltung der Widmung gem. § 38 (1) benötigt es auch keine OG H § 62 (4) Oberirdische Geschosse von OG H 4 und OG H 5 auf dem Gst. 174/4 und OG H 4 auf dem Gst. 174/5.

Durch den Wegfall der Kernzone benötigt es im EG keine Gewerbeflächen und können hier schon Wohnungen gebaut werden. Somit kann auf dem Gst. 174/4 die Baukörper mit OG H 3 und OG H 4 und auf dem Gst. 174/5 der Baukörper mit OG H 3 bebaut werden.

Diese Bebauungshöhe entspricht auch dem weiteren nach östlicher Richtung gesehenen derzeitigen Bebauungszustand.

Als Eigentümer der Gpz. 177/33 KG 83020 KG Wörgl- Kufstein (Peter Anich Straße 5a) schränkt eine Bebauung mit OG H 4 auf Gpz. 174/5 und Bebauung OG H 5 straßenseitiger Baukörper auf Gpz. 174/4 unsere Sicht- und Lebensqualität enorm ein.

Weiters führen die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einem enormen Anstieg der Verkehrssituation (Zu- und Abfahrten Lieferanten und Kunden der Geschäften), die in keinem Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße steht.

Siehe dazu auch unsere Eingabe zur Stellungnahme zur Kundmachung vom 01.07.2026 zur Widmungsplanänderung der Gst. 174/4 und 174/5 bzw. 169/25 mit heutigem Datum.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2026 verbleiben in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Angelika und Gert Müller eingelangt am 11.08.2026:

Wir sind ganz klar und deutlich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes Peter Anich Straße Gpn. 174/4 und Gpn. 174/5 KG 83020 Wörgl Kufstein gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022 - eingereicht durch die Planverfasser PLAN ALP ZT GmbH, Innsbruck und beziehen uns auf den von den Planverfasser ausgeführten ERLÄUTERUNGEN zur Erlassung Bebauungsplan (siehe Betreff) Punkt 4 Bestehende raumordnungsrechtliche Feststellung - örtliches Raumordnungskonzept. Wir sind gegen die zu erlassende Änderung der Widmung gem. § 38 (1) in Kernzone § 40 (3) und haben dies bereits mit einer separaten Stellungnahme zur Kundmachung der Flächenwidmungsänderung vom 01.07.2026 mit der Plannummer 531-2026-00002 kundgetan.

Durch die Beibehaltung der Widmung gem. § 38 (1) benötigt es auch keine OG H § 62 (4) Oberirdische Geschosse von OG H 4 und OG H 5 auf dem Gst. 174/4 und OG H 4 auf dem Gst. 174/5.

Durch den Wegfall der Kernzone benötigt es im EG keine Gewerbeflächen und können hier schon Wohnungen gebaut werden. Somit kann auf dem Gst. 174/4 die Baukörper mit OG H 3 und OG H 4 und auf dem Gst. 174/5 der Baukörper mit OG H 3 bebaut werden. Diese Bebauungshöhe entspricht auch dem weiteren nach östlicher Richtung gesehenen derzeitigen Bebauungszustand.

Weiters führen die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einem enormen Anstieg der Verkehrssituation (Zu- und Abfahrten Lieferanten und Kunden der Geschäften), die in keinem Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße steht. Siehe dazu auch unsere Eingabe zur Stellungnahme zur Kundmachung vom 01.07.2026 zur Widmungsplanänderung der Gst. 174/4 und 174/5 bzw. 169/25 mit heutigem Datum.

Mit der Bitte um positive Bearbeitung unserer Eingabe zu der angeführten Kundmachung vom 01.07.2026 verbleiben in Erwartung einer geschätzten Stellungnahme

Stellungnahme Mag. Michael Unterguggenberger, vertreten durch RA Dr. Markus Moser, eingelangt am 11.08.2026:

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass mit dem Nachbarn und seinem Miteigentümer bisher niemals von irgendeiner Seite Kontakt aufgenommen wurde. Die Erweiterung des Kerngebietes und die Erlassung eines Bebauungsplanes für ein durchaus massives Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft kommen durchaus überraschend.

Nach Umsetzung der Widmungsänderung ist das Gst 174/6 das erste Grundstück außerhalb der neuen erweiterten Kerngebietes.

Damit gehen erhebliche Nachteile für die Eigentümer des Gst 174/6 einher.

Neben größeren Immissionen ergeben sich durch die Änderung der Widmung neu anzuwendende Abstandsregeln.

Bei Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes sind die Bebauungsregeln für das Gst 174/5 einerseits und für das direkt angrenzende Gst 174/6 andererseits unterschiedlich hinsichtlich der Abstände - 0,4 im Kerngebiet zu 0,6 im Wohngebiet (§ 6 TBO).

Dies bewirkt einen massiven Nachteil zu Lasten des Nachbarn und seines Miteigentümers. Es muss realistischerweise über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gst 174/6 neu nachgedacht werden.

Nach den Informationen des Nachbarn gibt es für das Gst 174/6 derzeit keinen erlassenen Bebauungsplan.

Wenn der Nachbar nun schon diverse Nachteile durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wegen der Änderung von Wohngebiet auf Kerngebiet dulden muss, wäre es jedenfalls sachgerecht, zumindest die baulichen Möglichkeiten an die nun mit einem großzügigen Bebauungsplan versehene Nachbarparzelle Gst 174/5 anzupassen.

Der Nachbar hatte aus zeitlichen Gründen noch nicht die Möglichkeit, die vorgesehene Bauhöhe und die vorgesehene Bebauungsdichte einer genaueren Prüfung zu unterziehen. Die zugelassene Anzahl der Geschosse und die höchste Höhe bewirkt aber jedenfalls massive Auswirkungen auf das eigene Grundstück.

Ohne Einsicht in Pläne ist das Ausmaß der nachteiligen Änderungen nur schwer einschätzbar. Der Nachbar muss sich alle möglichen Einwendungen im bevorstehenden Bauverfahren vorbehalten.

Seiner Ansicht nach wäre es zweckmäßig, würden die Projektbetreiber hinsichtlich der Bebauung auf den Gst 174/4 und 174/5 an ihn herantreten, um nähere Informationen zu liefern.

Nach Ansicht des Nachbarn wäre es wohl auch Aufgabe der örtlichen Raumplanung, einen rechtlichen Rahmen für den Übergang vom geänderten Kerngebiet zum reinen Wohngebiet zu schaffen und das Gst 174/6 in die raumplanerischen Maßnahmen mit einzubinden.

Eine sachlich nicht gerechtfertigte Benachteiligung seinerseits wird der betroffene Nachbar nicht ohne weiteres zur Kenntnis nehmen.

Insofern stellt der Einschreiter namens des betroffenen Nachbarn folgenden

Antrag

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl wolle den gegenständlichen Bebauungsplan nochmals dem Bauausschuss zur Aufnahme von Gesprächen mit den Nachbarn und zur Aufnahme erweiterter Planungen durch den Raumplaner zuweisen.

Stellungnahme Elisabeth Mathes eingelangt am 11.08.2026:

Innerhalb der offenen Frist der öffentlichen Auflage erhebe ich gegen den oben genannten Entwurf des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans nachstehende Stellungnahme:

11. Sachverhalt und persönliche Betroffenheit

Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Nr. 174/14 in der Katastralgemeinde 83020 Wörgl – Kufstein. Dieses Grundstück liegt im betroffenen Planungsbereich, weshalb ich durch die geplanten Änderungen unmittelbar in meinen Rechten und Interessen berührt bin.

12. Begründung und Einwände

Gegen die geplante Änderung / Festlegung bringe ich folgende sachliche Bedenken vor:

- **Unzulässige Immissionen:** Durch die geplante Widmung ist mit einer unzumutbaren Lärmentwicklung und erhöhtem Verkehrsaufkommen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu rechnen.
- **Verkehrerschließung/Sicherheit:** Die aktuelle Verkehrsplanung ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Es drohen Engpässe und Gefahren für Anwohner.
- **Sonstige Begründung:** Durch die geplante Umwidmung von Wohngebiet in Kernzone sollen auf diesen Grundstücken Einheiten mit Geschäftsräumlichkeiten entstehen. Die Kunden dieser müssen dann über die Peter Anichstr. zu- und abfahren. Dadurch kommt es zu mehr Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung.
- **Des Weiteren verstehe ich die Ausweitung der Kernzone nicht. Braucht es noch mehr Geschäftsraume, die evtl. leerstehen??? Es gibt in Wörgl schon genug Leerstände oder Automatenshops.**

3. Anträge und Forderungen

Aus den oben genannten Gründen stelle ich den Antrag, den vorliegenden Entwurf in folgenden Punkten abzuändern:

- **Keine Umwidmung:** Wohngebiet soll Wohngebiet bleiben. Die Kernzone braucht nicht erweitert werden.

Ich ersuche um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Überprüfung sowie über die Behandlung dieser Stellungnahme im Gemeinderat.

Stellungnahme Gülbin Eryilmaz-Erdem eingelangt am 12.08.2026:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme zum oben genannten Bauvorhaben.

Vor meiner Wohnung ist die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung wird meiner Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen.

Zudem führt das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeugt eine extrem erdrückende Wirkung auf meine Wohnräume.

Da diese Verschattung die gesunden Wohnverhältnisse massiv beeinträchtigt, wende ich dringend um eine nochmalige, detaillierte Überprüfung des Bauplanes und der Abstandsflächen.

Stellungnahme Useylenesri Kızıdoğan eingelangt am 12.08.2026:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Stellungnahme gegen das oben genannte Bauvorhaben.

Durch die geplante Bebauung (3 hohe Gebäuden) vor unserem Balkon befürchte ich eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Aussicht sowie der Sonnen- u. Tageslichtverhältnisse. Besonders im Winter könnte das Haus u. unsere Wohnung stark verschattet werden.

Ich bitte daher um Prüfung, ob d. Abstand zu unserem Gebäude ausreichend ist.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Fachliche Stellungnahme PLAN ALP ZT GmbH:

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist eingelangten Stellungnahmen

1 Auftrag

Raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5, KG Wörgl-Kufstein, (Zahl 542) eingelangten Stellungnahmen.

2 Eingelangte Stellungnahmen

Der Entwurf zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn 174/4 und 174/5, KG Wörgl-Kufstein, (Zahl 542) lag vom 07.07.2026 bis zum 04.08.2026 (inklusive) zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Während der Auflage- und Stellungnahmefrist langten insgesamt 11 Stellungnahmen ein:

- Nr. 1 Mag. Helga Klaunzer, Peter Anichstr. 33, 6300 Wörgl, eingelangt am 07.08.2026;
- Nr. 2 Manfred Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, Burgi Lang, Peter Anich Str. 5a, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 3 Sabine Madreiter-Schaiter, Peter-Anich-Straße 33/Top 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 4 Karl Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, Josefine Treichl, Peter-Anich-Straße 10, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 5 Andreas Troger, Peter Anichstraße 9, 6300 Wörgl, eingelangt am 10.08.2026;
- Nr. 6 Mag. Anton Kettner, ohne Adressangabe, Elisabeth Kettner-Planötscher, ohne Adressangabe, eingelangt am 10.08.2026; gesendet von „Ilse Kettner <elizabeth.kettnerplanoetscher@gmail.com>“, im Namen von Mag. Anton Kettner und Elisabeth Kettner-Planötscher, nicht unterzeichnet
- Nr. 7 Elisabeth Mathes, Peter Anichstraße 24, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Birgit Mathes <birgit.mathes@gmx.at>“
- Nr. 8 Mag. Michael Unterguggenberger, Rosenthal 30 ap 5, 011934 Bukarest, Rumänien, vertreten durch RA Dr. Markus Moser, Dr.-Carl-Pfeifferberger-Straße 12/7, 6460 Imst, eingelangt am 11.08.2026;
- Nr. 9 Gert Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, Angelika Müller, Peter Anichstraße 7/Top 2, 6300 Wörgl, eingelangt am 11.08.2026; gesendet von „Manfred Lang <manfred.lang1955@gmail.com>“
- Nr. 10 Useylenesri Kizildogan, Giselastr. 3, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;
- Nr. 11 Gülbin Eryilmaz-Erdem, Giselastr. 1, 6300 Wörgl, eingelangt am 12.08.2026;

3 Inhalt der Stellungnahmen und raumplanungsfachliche Beurteilung

Im Folgenden wird zunächst der Inhalt der eingelangten Stellungnahmen, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kurzdarstellung der Inhalte der Stellungnahmen lediglich dazu dient, den direkten Konnex zwischen Stellungnahme und raumplanungsfachlicher Beurteilung herzustellen. Die Kurzdarstellung ersetzt nicht das Studium der Stellungnahme und stellt keine vollständige Darstellung der Stellungnahme dar.

Der Darstellung der fachlich relevanten Inhalte der Stellungnahmen folgt eine raumplanungsfachliche Beurteilung, die von Schlussfolgerungen und einer Empfehlung abgeschlossen wird.

Stellungnahme Nr. 1:

Die Peter Anichstraße solle in eine reine Fahrradstraße umgewandelt werden. Gleichzeitig wolle die Gemeinde Wörgl nun einen Bebauungsplan für den gegenständlichen Bereich erlassen. Es solle eine zentrumstypische dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß realisiert werden. Der vorliegende Entwurf sehe drei Baukörper auf einem gemeinsamen zweigeschoßigen Sockel vor. Das Verkehrsaufkommen werde sich in der Peter Anichstraße dramatisch erhöhen, da sehr viele Menschen zu den Betrieben und Wohnungen zufahren würden. Es handle sich bei den Grundstücken vorwiegend um Wohngebiet, wie auch die gesamte übrige Peter Anichstraße. Nur ein äußerst geringer Anteil davon gehöre zum sogenannten Kerngebiet. Die Unfallgefahr werde sich für Radfahrer, Autofahrer

und Fußgänger eklatant erhöhen, da die Peter Anichstraße zu schmal für ein derartiges Vorhaben sei. Die Ziele der Fahrradstraße (Sicherheit, Bevorzugung des Radverkehrs) würden durch das Projekt konterkariert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1:

Die Nachverdichtung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen wie auch die Realisierung einer zentrumstypischen Mischnutzung dient aus fachlicher Sicht grundsätzlich der Reduktion des Verkehrsaufkommens. Eine innerörtliche Entwicklung ist einer Ausweitung des Siedlungsgebietes, welche neue Infrastrukturflächen erfordert und durch lange Wege Verkehr geniert, gegenüber zu bevorzugen. Im konkreten Fall liegt zum Vorhaben ein Verkehrsgutachten (BVR, Dezember 2025) vor, welches zum Schluss kommt, dass durch das geplante Bauvorhaben kein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Peter Anich-Straße zu erwarten ist. Stattdessen sei von einer leichten Reduktion der Kfz-Verkehrsstärken auszugehen. Für die bestehenden Nutzungen sei ein induziertes Verkehrsaufkommen von 145 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt worden, für das geplante Bauvorhaben würden lediglich 105 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Zwar erhöhe sich die Anzahl der vorhandenen Pkw-Stellplätze mit Errichtung des Bauvorhabens geringfügig von derzeit 33 auf zukünftig 38 Pkw-Stellplätze, aufgrund des geringeren Umschlages sei jedoch ein reduziertes, induziertes Kfz-Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es könne geschlussfolgert werden, dass der durch das Bauvorhaben induzierte Kfz-Verkehr auf der Peter Anich-Straße – unter Einbeziehung der derzeitigen Verkehrsstärken und der Kapazitäten am Straßenabschnitt – störungsfrei abgewickelt werden kann.

Stellungnahme Nr. 2:

Man spreche sich gegen die Erlassung des Bebauungsplanes aus. Als Eigentümer der Gpz. 177/33 werde die eigene Sicht- und Lebensqualität durch eine Bebauung mit OG H 4 auf Gpz. 174/5 und eine Bebauung mit OG H 5 durch einen straßenseitigen Baukörper auf Gpz. 174/4 enorm eingeschränkt. Weiters führten die vorgesehenen Gewerbeflächen zu einer enormen Zunahme des Verkehrs. Dies stehe nicht im Einklang mit der bereits propagierten Fahrradstraße Peter Anich Straße.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 2:

Das Planungsgebiet wird im Südosten durch die Peter Anich-Straße begrenzt. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut (4-5 oberirdische Geschoße, annähernde Blockrandbebauung) und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke (2-3 oberirdische Geschoße) an. Der in Hinblick auf die Erstellung des Bebauungsplanes vorliegende Entwurf sieht drei Baukörper auf einem gemeinsamen, zweigeschoßigem Sockel vor. Die Festlegung der Bebauungsbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (Kernbereich), dem für das Planungsgebiet erlassenen, nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplan Nr. 211, dem Umfeld des Planungsgebietes sowie dem mit der Stadtgemeinde abgestimmten Projektentwurf. Zur Beschränkung der Bauhöhe wird das Planungsgebiet in vier Bereiche unterschiedlicher Festlegungen gegliedert. Für jeden Festlegungsbereich wird in Orientierung an Projektentwurf und Umfeldbebauung der aus fachlicher Sicht vertretbare höchste Punkt der Gebäude in Metern über der Adria fixiert sowie die Höchstzahl der oberirdischen Geschoße verankert. Es wird eine Reduktion der Bauhöhe nach Nordwesten und Nordosten in Bebauungsplan abgesichert. Nach Nordosten gelten weiter die Abstände der offenen Bauweise 0,6 / mindestens 4 Meter.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrssituation wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 3:

Aus folgenden Gründen werde Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 542 erhoben:

- **Unverhältnismäßige Dimensionierung und Nutzungskonflikte:**
Die geplante Errichtung von drei massiven Baukörpern widerspreche der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine BMD von 4,8 sei massiv hoch und beeinträchtige das Ortsbild. Die geplante „Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen“ führe zu massiven Immissionen und Nutzungskonflikten im Wohngebiet.
- **Gefährdung der Verkehrssicherheit/Verletzung des Schutzcharakters der Fahrradstraße (StVO)/Gefährdung der Fußgänger auf abgeschrägtem Gehweg:**
Die Peter Anich-Straße werde demnächst bzw. sei offiziell als Fahrradstraße verordnet. Zudem sei die betroffene Straße mit einer Straßenbreite von 5m unzureichend dimensioniert. Der Schutz von Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen, sei somit schon jetzt nicht mehr gegeben. Eine Verkehrsverdichtung durch das geplante Projekt werde dieses rechtswidrige Verhalten der Autofahrer nachweislich verschlimmern und die Unfallgefahr für Fußgänger, Radfahrer und speziell auch für Kinder mit Kleinfahrrädern auf ein unzumutbares Maß anheben.
- **Mangelhafte Verkehrserschließung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz:**
Nach den Bestimmungen des TROG dürfe ein Bebauungsplan nur erlassen werden, wenn eine rechtlich und faktisch ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet sei. Eine Erschließung, die systematisch auf die rechtswidrige Nutzung von Gehwegen angewiesen sei und den Fußgänger- und Radverkehr massiv gefährde, erfülle nicht die gesetzlichen Kriterien einer geordneten und sicheren Verkehrserschließung.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3:

Das Planungsgebiet umfasst die Gpn 174/4 und 174/5 und befindet sich im Stadtzentrum von Wörgl, östlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Peter Anich-Straße. Der an das Planungsgebiet nordwestlich angrenzende Bereich sowie der südwestlich gelegene Bereich sind zentrumstypisch dicht bebaut (4-5 oberirdische Geschoße, annähernde Blockrandbebauung) und weisen eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Im Nordosten schließt an das Planungsgebiet eine überwiegend lockere Bebauung für Wohnzwecke (2-3 oberirdische Geschoße) an. Gemäß dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Wörgl befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs. Das Planungsgebiet ist im Örtlichen Raumordnungskonzept nahezu vollständig als Bestandteil des Kernbereiches festgelegt. Die im Bebauungsplan ermöglichte Bauführung entspricht aus fachlicher Sicht der zentralen Lage im Siedlungsgebiet und der Bebauungsstruktur des nordwestlich und südwestlich angrenzenden Bereiches (annähernde Blockrandbebauung). Es wird eine Reduktion der Bauhöhe nach Nordwesten und Nordosten in Bebauungsplan abgesichert. Nach Nordosten gelten weiter die Abstände der offenen Bauweise 0,6 / mindestens 4 Meter. Die intensive Nutzung zentral gelegener, gut erschlossener Flächen bzw. die Schließung von Baulücken in zentral gelegenen, gut erschlossenen Bereichen entspricht dem Ziel des Bodensparens und dient der Verkehrsvermeidung und der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrssicherheit/Verkehrserschließung wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 4:

Die Einsicht in den Bebauungsplan zeige eine massive Verbauung mit vier- und fünfstöckigen Blöcken die teilweise an die Grundstücksgrenze reichen. Die östlichen und südlichen niedrigen Wohngebäude würden durch diese hohen Bauten stark negativ beeinflusst. Gerade jetzt solle das Bewusstsein für mehr Grünflächen gesteigert und nicht die Bebauung bzw. die Versiegelung vorangetrieben werden, wenn die extreme Hitze die globale Erwärmung vor Augen führe.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 4:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 4 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 3 verwiesen.

Ergänzend wird festgehalten, dass im Bebauungsplan grundsätzlich die Abstände der offenen Bauweise gem. § 60 Abs. 3 TROG 2022 verankert sind. Gem. § 6 Abs. 4 lit. a TBO 2022 sind in den Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m nur oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, zulässig. Die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände ist Gegenstand des Bauverfahrens. Die Verankerung der BBD H (höchstzulässige Bebauungsdichte) sichert den Erhalt unversiegelter Flächen im Bereich des Planungsgebietes ab.

Stellungnahme Nr. 5:

Aus folgenden Gründen werde eine Einwendung gegen die Erlassung des Bebauungsplane erhoben:

- **Bedenken gegen die geplante Entwicklung und Verdichtung:**
Der vorliegende Bebauungsplan ermögliche eine deutlich intensivere bauliche Nutzung des gegenständlichen Bereichs. Eine derartige Entwicklung dürfe nicht isoliert für die beiden Grundstücke betrachtet werden. Vielmehr seien die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.
Es werde um eine nachvollziehbare Darlegung ersucht, aus welchen konkreten raumordnungsfachlichen Gründen gerade an diesem Standort eine derartige Verdichtung und Entwicklung als Kerngebiet erforderlich bzw. zweckmäßig sei.
- **Einfügung in die bestehende Umgebung:**
Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen zu Baudichte, Bauhöhe, Geschosßzahl und Bauweise bestehe die Gefahr, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutlich von der bestehenden Nachbarbebauung abhebe.
- **Auswirkungen auf die Nachbarschaft:**
Durch eine intensive Bebauung könnten sich erhebliche Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke ergeben. Zu prüfen seien insbesondere:
 - Belichtung und Besonnung
 - Privatsphäre
 - Lärm und Immissionen
 - Verkehr und Stellplätze
- **Verkehrliche Erschließung:**
Es werde um Prüfung ersucht, ob die bestehende Straßen- und Verkehrssituation für die durch die geplante Bebauung mögliche zusätzliche Nutzung tatsächlich ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 5:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 5 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrserschließung wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 6:

Laut Tiroler Tageszeitung seien in Wörgl Fahrradstraßen geplant, unter anderem in der Peter Anich-Straße. Der Bebauungsplan Peter Anich-Straße sehe vor, auf den Grundstücken 174/4 und 174/5 eine dichte Wohnbebauung mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu realisieren.

- **Mehr Ruhe in den Wohngebieten:**
Wie könne es zu mehr Ruhe kommen, wenn ein Gastbetrieb und andere Betriebe angesiedelt würden?
- **Verkehr:**
Die Straße sei bereits jetzt ein Eldorado für Raser, ganz gleich, ob es sich um Autos oder E-Scooter handle. Welche Maßnahmen werden für die Sicherheit der Anwohner, Fußgänger und sonstigen Benutzer getroffen?
- **Leerstand:**
In Wörgl sei Leerstand mittlerweile ein Thema.

Eine Fahrradstraße klinge attraktiv, in Verbindung mit Gewerbebetrieben sei die Befürchtung, dass es zu mehr Verkehr, mehr Lärm, weniger Sicherheit komme, mehr als berechtigt. Daher werde Einspruch gegen den angeführten Beschluss erhoben.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 6:

Die im Bereich des Planungsgebietes zulässige Nutzung ist Gegenstand des Flächenwidmungsplanes. Der Bebauungsplan regelt die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung (Bauweise, Höhe, Dichte etc.).

Hinsichtlich des Aspektes Verkehr wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 7:

Die Verfasserin sei Eigentümerin des Grundstücks 174/14, welches innerhalb des betroffenen Planungsbereiches liege, weshalb die eigenen Rechte und Interessen durch die geplanten Änderungen berührt seien. Folgende Bedenken seien vorzubringen:

- **Verkehrserschließung/Sicherheit:** Die aktuelle Verkehrsplanung sei für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 7:

Hinsichtlich des Aspektes Verkehrserschließung/Sicherheit wird auf die Ausführungen in der raumplanungsfachlichen Beurteilung der Stellungnahme Nr. 1 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 8:

Der Einschreiter teilt vorab mit, dass er den Rechtsanwalt Dr. Markus Moser, Dr.-Carl-Pfeifferberger-Straße 12/7, 6460 Imst, mit seiner rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt habe.

Zum aufgelegten Bebauungsplan werde nachfolgende Stellungnahme erstattet:

Nach Umsetzung der Widmungsänderung sei das Gst 174/6 das erste Grundstück außerhalb des neu erweiterten Kerngebietes. Neben größeren Immissionen würden sich durch die Änderung der Widmung neu anzuwendende Abstandsregeln ergeben. Bei Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes seien die Bebauungsregeln für das Gst 174/5 einerseits und für das direkt angrenzende Gst 174/6 andererseits unterschiedlich hinsichtlich der Abstände – 0,4 im Kerngebiet zu 0,6 im Wohngebiet. Dies bewirke einen massiven Nachteil zu Lasten des Nachbarn und seines Miteigentümers. Es müsse realistischerweise über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Gst 174/6 neu nachgedacht werden.

Wenn der Nachbar nun schon diverse Nachteile durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten wegen der Änderung von Wohngebiet auf Kerngebiet dulden müsse, wäre es jedenfalls sachgerecht, zumindest die baulichen Möglichkeiten an die nun mit einem großzügigen Bebauungsplan versehene Nachbarparzelle Gst 174/5 anzupassen. Die zugelassene Anzahl der Geschosse und die höchste Höhe bewirke jedenfalls massive Auswirkungen auf das eigene Grundstück.

Es werde als zweckmäßig gesehen, würden die Projektbetreiber hinsichtlich der Bebauung auf den Gst 174/4 und 174/5 nähere Informationen liefern. Es wäre wohl auch Aufgabe der örtlichen Raumplanung, einen rechtlichen Rahmen für den Übergang vom geänderten Kerngebiet zum reinen Wohngebiet zu schaffen und das Gst 174/6 in die raumplanerische Maßnahme mit einzubinden.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 8:

Durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes ergeben sich in Hinblick auf die gemeinsame der Grenze der Gpn 174/5 und 174/6 nicht, wie vom Verfasser der Stellungnahme angenommen, neue Abstandsregeln. Infolge des Zusammentreffens der Widmungskategorien Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 und Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gelten beidseits der Grenze unverändert die Abstände 0,6 / mindestens 4 Meter lt. § 6 Abs. 1 TBO 2022.

In Hinblick auf die weiteren Ausführungen ist aus fachlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass das Planungsgebiet im Örtlichen Raumordnungskonzept nahezu vollständig als Bestandteil des Kernbereiches festgelegt. Für die benachbarte Gp 174/6 gilt die Entwicklungssignatur W 02 (vorwiegende Wohnnutzung; Zeitzone 1; Dichtezone 3; Index 02: bestehende zentrumsnahe, lockere Siedlungsstruktur – (...) langfristig eine Verdichtung anzustreben). Eine Einbeziehung der Gp 174/6 in die gegenständliche Planungsmaßnahme ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Stellungnahme Nr. 9:

Es werde Einspruch erhoben und eine Reduktion der Bauhöhe um jeweils ein Geschoss gefordert. Diese Bauhöhe entspreche auch dem weiteren in östlicher Richtung gelegenen Bebauungszustand.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 9:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 9 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Stellungnahme Nr. 10:

Es werde eine erhebliche Beeinträchtigung von Aussicht sowie der Sonnen- und Tageslichtverhältnisse befürchtet. Besonders im Winter könne das Haus und die eigene Wohnung stark verschattet werden. Es werde um Prüfung gebeten, ob der Abstand zum eigenen Gebäude ausreichend sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 10:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 10 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der erforderlichen Grenzabstände Gegenstand des Bauverfahrens ist.

Stellungnahme Nr. 11:

Es sei die Errichtung von drei großen Gebäuden geplant. Durch diese massive Bebauung werde der eigenen Wohnung jegliches Tages- und Sonnenlicht entzogen. Zudem führe das Projekt zu einem vollständigen Verlust der Aussicht und erzeuge eine extrem erdrückende Wirkung auf die eigenen Wohnräume.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme Nr. 11:

Hinsichtlich der Ausführungen in Stellungnahme Nr. 11 wird grundsätzlich auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 3 und Nr. 4 verwiesen.

Schlussfolgerungen und Empfehlung:

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Einwände sind aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht stichhaltig. Es wird empfohlen, den Stellungnahmen keine Folge zu leisten und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu erlassen.

Juristische Stellungnahme MMag. Geisler:

Unter Berücksichtigung der fachlichen Ausführungen der PLAN ALP ZT GmbH ergeben sich aus den vorgebrachten Einwendungen keine Gründe, die eine Änderung des aufgelegten Entwurfs erforderlich machen würden. Den Stellungnahmen ist daher inhaltlich nicht zu folgen und der entsprechende Beharrungsbeschluss zu fassen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 64 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, die Erlassung des von der PLAN ALP ZT GmbH vom 22.04.2026, Zahl 542, ausgearbeiteten Bebauungsplanes.

ungeändert beschlossen

Ja 15 Nein 2 Enthaltung 4 Befangen 0

6. Antrag Änderung Flächenwidmungsplan im Bereich TF Gste. 73/4, 1195 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) Wörgl Mitte/Wohn- und Geschäftshaus

Sachverhalt:

Nach dem Abriss der Bestandsgebäude und einer Neuformierung der Parzellenstruktur wird im Bereich des Planungsgebietes sowie der westlich angrenzenden Parzellen eine zentrumstypisch multifunktionale, aus mehreren Baukörpern auf gemeinsamer Tiefgarage bestehende Neubebauung realisiert. In Hinblick auf die Umsetzung des aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Vorhabens erfolgte im Jahr 2024 eine eng am abstimmtten Nutzungskonzept orientierte Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Ausweisung einer Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2022. Im Bereich des gegenständlichen Baufeldes hat sich die konzipierte Errichtung eines Stadtamtsgebäudes aus wirtschaftlichen Gründen als nicht umsetzbar erwiesen. Das betreffende Baufeld ist innerhalb einer Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2022 im Bereich aller UG als Sonderfläche Tiefgarage, Sanitär-, Umkleide-, Mitarbeitersozial-, Abstell-, Lager- und Technikräume gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022, im Bereich des EG und aller OG mit Ausnahme einer Teilfläche im Westen als Sonderfläche

Stadtamt sowie städtische Betriebe und Einrichtungen gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 ausgewiesen. Aufgrund der festgestellten Nichtumsetzbarkeit eines Stadtamtsgebäudes beabsichtigt die Stadtgemeinde Wörgl die bis zur vorhabensspezifischen Änderung des Flächenwidmungsplanes 2024 bestehende Ausweisung als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 wiederherzustellen.

Sachverhalt NEU (29gr020926):

Nach dem Abriss der Bestandsgebäude und einer Neuformierung der Parzellenstruktur wird im Bereich des Planungsgebietes sowie der westlich angrenzenden Parzellen eine zentrumstypisch multifunktionale, aus mehreren Baukörpern auf gemeinsamer Tiefgarage bestehende Neubebauung realisiert. In Hinblick auf die Umsetzung des aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Vorhabens erfolgte im Jahr 2024 eine eng am abstimmtten Nutzungskonzept orientierte Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Ausweisung einer Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2022. Im Bereich des gegenständlichen, südöstlichen Baufeldes hat sich die konzipierte Errichtung eines Stadtamtsgebäudes aus wirtschaftlichen Gründen als nicht umsetzbar erwiesen. Das betreffende Baufeld ist innerhalb einer Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2022 im Bereich aller UG als Sonderfläche Tiefgarage, Sanitär-, Umkleide-, Mitarbeitersozial-, Abstell-, Lager- und Technikräume gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022, im Bereich des EG und aller OG mit Ausnahme einer Teilfläche im Westen als Sonderfläche Stadtamt sowie städtische Betriebe und Einrichtungen gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 ausgewiesen. Nunmehr soll im Bereich des gegenständlichen Baufeldes ein Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude errichtet werden. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl erforderlich.

Kosten: (die 3 Felder sind zwingend auszufüllen)

Kosten gesamt	Folgekosten p.a.	im akt. VA budgetiert ? J/N
Brutto € 1.200,00	N	J

(ggf. kurze Beschreibung der Folgekosten und/oder personellen/organisatorischen Auswirkungen)

Anlagen:

Verordnungsplan PLAN ALP ZT GmbH vom 10.08.2026

Ortsplanerisches Gutachten PLAN ALP ZT GmbH vom 12.08.2026

Beschlussvorschlag (29gr020926):

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 18.02.2026 die Auflage und Erlassung des von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 26.01.2026, Zahl 531-2025-00012, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 23.02.2026 bis einschließlich zum 23.03.2026 beschlossen.

Nach der Auflage des Entwurfes wurde aufgrund eines Verbesserungsauftrages des Amtes der Tiroler Landesregierung ein lärmtechnisches Gutachten der Firma FIBY ZT GmbH in Auftrag gegeben und der Verordnungsplan vom 26.01.2026 geändert.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl den Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 18.02.2026 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 26.01.2026, Zahl 531-2025-00012, aufzuheben.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 8 und 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, den von der PLAN ALP ZT GmbH vom 10.08.2026, Zahl 531-2026-00005, ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde im Bereich TF Gst. 1195 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) vor.

Umwidmung

Grundstück **1195 KG 83020 Wörgl-Kufstein**

rund 1332 m²

von Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-30**

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-35**

sowie

alle UG (laut planlicher Darstellung) rund 1332 m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **STgSMAT**: Festlegung: Tiefgarage, Sanitär-, Umkleide-, Mitarbeitersozial-, Abstell-, Lager- und Technikräume

sowie

EG, 1.OG, 2.OG (laut planlicher Darstellung) rund 1332 m²

in

Kerngebiet § 40 (3) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5) **Kb-1**: Festlegung: keine Aufenthaltsräume von Wohnungen an Fassaden S-W, S-O oder N-O-O

sowie

3.OG, 4.OG (laut planlicher Darstellung) rund 1332 m²

in

Kerngebiet § 40 (3) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5) **K-2**: Festlegung: Ausführung eines Fensters Rw mind. 31dB gekippt (Luftwechsel mind. 0,4/h) für jeden Aufenthaltsraum (AR), der nicht an Fassaden N-N-W oder N-W-W situiert ist

sowie

ab 5.OG (laut planlicher Darstellung) rund 1332 m²

in

Kerngebiet § 40 (3) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5) **K-3**: Festlegung: Jede Wohnung, die nicht an den schallabgewandten Fassaden N-N-W und N-W-W situiert ist, mit lärmabgeschirmtem Freibereich mit Anschluss an Aufenthaltsraum (AR); Jeder AR, der nicht an den schallabgewandten Fassaden N-N-W und N-W-W situiert ist, mit Lüftungsfenster zu lärmabgeschirmtem Freibereich

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde 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.

Diskussion:

GRⁱⁿ Kofler hält fest, dass sie in der letzten Gemeinderatssitzung am 01.07.2026 eine schriftliche Anfrage an den Bürgermeister betreffend das Gst. Nr. 1195 eingebracht habe, welche bis dato unbeantwortet geblieben sei. Sie geht auf die Chronologie der Beschlüsse zum Ankauf des Grundstückes sowie auf die diesbezüglichen Medienmeldungen des Bürgermeisters hinsichtlich der geplanten Nutzung ein.

Im Zuge ihrer weiteren Wortmeldung stellt sie mehrere Fragen, die laut Bürgermeister nicht Gegenstand des gegenständlichen Umwidmungsverfahrens seien.

Der Bürgermeister hält fest, dass die Stadtgemeinde Wörgl Eigentümerin der Liegenschaft mit der ausgewiesenen Widmung „Sonderfläche Stadtamt sowie städtische Betriebe und Einrichtungen“ sei. Da die Umsetzung eines „Bürgerhauses“ nicht realisierbar sei, solle eine Umwidmung erfolgen.

Beschluss mit Abstimmung:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl hat in seiner Sitzung vom 18.02.2026 die Auflage und Erlassung des von der PLAN ALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurfes über Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 26.01.2026, Zahl 531-2025-00012, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 23.02.2026 bis einschließlich zum 23.03.2026 beschlossen.

Nach der Auflage des Entwurfes wurde aufgrund eines Verbesserungsauftrages des Amtes der Tiroler Landesregierung ein lärmtechnisches Gutachten der Firma FIBY ZT GmbH in Auftrag gegeben und der Verordnungsplan vom 26.01.2026 geändert.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl den Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 18.02.2026 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl vom 26.01.2026, Zahl 531-2025-00012, aufzuheben.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wörgl gemäß § 68 Abs. 3 iVm § 63 Abs. 8 und 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, den von der PLAN ALP ZT GmbH vom 10.08.2026, Zahl 531-2026-00005, ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wörgl durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde im Bereich TF Gst. 1195 (KG 83020 Wörgl-Kufstein) vor.

Umwidmung

Grundstück 1195 KG 83020 Wörgl-Kufstein

rund 1332 m²

von Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] SV-30
in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] SV-35

sowie

alle UG (laut planlicher Darstellung) rund 1332

m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a STgSMAT: Festlegung: Tiefgarage, Sanitär-, Umkleide-, Mitarbeitersozial-, Abstell-, Lager- und Technikräume

sowie

EG, 1.OG, 2.OG (laut planlicher Darstellung) rund 1332

m² in

Kerngebiet § 40 (3) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6) mit eingeschränkter Bauland-eignung § 37 (3,4,5) Kb-1: Festlegung: keine Aufenthaltsräume von Wohnungen an Fassa-den S-W, S-O oder N-O-O

sowie

3.OG, 4.OG (laut planlicher Darstellung) rund 1332 m²

in

Kerngebiet § 40 (3) mit eingeschränkter Bauland-eignung § 37 (3,4,5) K-2: Festlegung: Ausführung eines Fensters Rw mind. 31dB gekippt (Luftwechsel mind. 0,4/h) für jeden

**Aufenthaltsraum (AR), der nicht an Fassaden N-N-W oder N-W-W situiert ist sowie
ab 5.OG (laut planlicher Darstellung) rund 1332 m² in**

Kerngebiet § 40 (3) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5) K-3: Festlegung: Jede Wohnung, die nicht an den schallabgewandten Fassaden N-N-W und N-W-W situiert ist, mit lärmabgeschirmtem Freibereich mit Anschluss an Aufenthaltsraum (AR); Jeder AR, der nicht an den schallabgewandten Fassaden N-N-W und N-W-W situiert ist, mit Lüftungsfenster zu lärmabgeschirmtem Freibereich

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde 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.

ungeändert beschlossen

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0

7. Antrag Aufnahme Darlehen aus Gemeindeinvestitionsfonds für Europamittelschule

Sachverhalt:

Im Budget 2026 wurde die Umsetzung folgender Maßnahmen 2026 beschlossen:

- Thermische Sanierung
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Errichtung neuer Klassenräume im naturwissenschaftlichen Bereich

Nach Abschluss der Planungen und Ausschreibungen, sowie Klärung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen präsentiert sich das Projekt wie folgt:

	Einnahmen	Ausgaben
Gesamtkosten		1.489.416,40
KPC-Förderung	159.936,00	
Gemeinde Investitionsfonds (Kredit)	968.120,66	
Liquide Mittel	361.359,74	
Kontrollsummen	1.489.416,40	1.489.416,40

Die Höhe des Kredites des Gemeindeinvestitionsfonds ergibt sich aus der maximal zulässigen Kredithöhe (65% des Investitionsvolumens). Es handelt sich um einen geförderten Kredit aus dem Gemeinde Investitionsfonds. Die Förderung besteht im seitens des Landes gestützten Zinssatz. Dieser beträgt 1,00% p.a. fix.

Die angesuchte Laufzeit beträgt 20 Jahre. Die jährliche Belastung beträgt EUR 53.648,67.

Die Aufnahme ist bewilligungspflichtig (Gemeindeaufsicht).

Die Höhe der aus den liquiden Mitteln aufzubringenden Eigenmittel ergibt sich als Saldo.

Kosten: (die 3 Felder sind zwingend auszufüllen)

Kosten gesamt	Folgekosten p.a.	im akt. VA budgetiert ? J/N
EUR 1.489.416,40		

(ggf. kurze Beschreibung der Folgekosten und/oder personellen/organisatorischen Auswirkungen)

Stellungnahme FC:

Die Vorprüfung durch den Gemeinde Investitionsfonds wurde bereits durchgeführt. Demnach sind alle Voraussetzungen für die Gewährung des Fonds-Darlehens erfüllt, und dessen Höhe richtig ermittelt.

FC/HW – 27.7.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von gesamt EUR 1.489.416,40.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines geförderten Darlehens aus dem Gemeinde Investitionsfond in Höhe von EUR 968.120,66 (Laufzeit 20 Jahre; Zinssatz 1,00% fix über die gesamte Laufzeit; Gesamtbelastung EUR 1.072.973,49; Die Art einer evtl. notwendigen Sicherstellung wird Fonds seitig im zu errichtenden Darlehensvertrag festgelegt.).
3. Der Gemeinderat beschließt die Verwendung liquider Mittel im Ausmaß von EUR 361.359,74.

Keine Diskussion

GRⁱⁿ Madersbacher verlässt um 10.55 Uhr die Sitzung. Die Beschlussfassung erfolgt daher mit einem Quorum 20.

Beschluss mit Abstimmung:

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von gesamt EUR 1.489.416,40.

Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines geförderten Darlehens aus dem Gemeinde Investitionsfond in Höhe von EUR 968.120,66 (Laufzeit 20 Jahre; Zinssatz 1,00% fix über die gesamte Laufzeit; Gesamtbelastung EUR 1.072.973,49; Die Art einer evtl. notwendigen Sicherstellung wird Fonds seitig im zu errichtenden Darlehensvertrag festgelegt.).

Der Gemeinderat beschließt die Verwendung liquider Mittel im Ausmaß von EUR 361.359,74.

ungeändert beschlossen

Ja 20 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

8. Anträge, Anfragen und Allfälliges

8.1. Bericht Bürgermeister, Berechnung ImmoEst Verkauf Fritz Atzl-Straße 9

Diskussion:

In der letzten GR-Sitzung wurde im Zuge der Beratung zu TOP 12.) Antrag Genehmigung Kaufvertrag Hochstaffl Immobilien GmbH die Frage nach der Höhe der ImmoEST aufgeworfen, hierzu informiert der Bürgermeister, dass lt. Schreiben vom Steuerberater Null Euro anfallen und somit der gesamte Verkaufserlös an die Stadtgemeinde geht.

zur Kenntnis genommen

8.2. Anfrage GR H. Werlberger, künftiger Sitzungsbeginn

Diskussion:

Zur Anfrage von GR H. Werlberger, ob künftig wieder die Sitzungen um 9.00 Uhr stattfinden, erklärt der Bürgermeister, dass der heutige Sitzungsbeginn eine Ausnahme war und die noch stattfindenden diesjährigen Gemeinderatssitzungen um 18.00 Uhr anberaumt werden.

zur Kenntnis genommen

8.3. Allfälliges GR Steinlechner, Ladestraße / Peter Anich-Straße

Diskussion:

GRⁱⁿ Steinlechner berichtet im Zusammenhang mit der Fahrradstraße P.-Anich-Straße über eine Gefahrenstelle im Kreuzungsbereich Ladestraße/Peter-Anich-Straße im Hinblick auf die geänderte Vorrangsituation. Der für die Querung der Ladestraße aufgebrauchte rote Streifen für Radfahrer wird von Fußgängern teilweise als Zebrastreifen genutzt. Die geänderte Vorrangsituation, wonach querende Radfahrer gegenüber dem Kfz-Verkehr Vorrang haben, ist den Verkehrsteilnehmern noch nicht ausreichend bekannt. Dadurch kommt es immer wieder zu riskanten Situationen.

zur Kenntnis genommen

8.4. Allfälliges GR Kahn, Einladung zum Klimaspaziertag und Veranstaltungen im Rahmen der Mobilitätswoche

Diskussion:

GRⁱⁿ Kahn lädt zu einem Klimaspaziergang vom Bahnhof bis zur Zone am Dienstag, den 15.09. um 17.30 Uhr ein.

Weiters findet im Rahmen der Mobilitätswoche am Samstag, den 19.09., am Nachmittag das autofreie Familien-Straßenfest vor der Zone statt. Am Vormittag wird von den Wörgler Grünen vor dem CityCenter eine kostenlose Rad-Reparaturwerkstatt angeboten.

zur Kenntnis genommen

8.5. Anfrage GR Kofler, Aufsichtsratsvergütung

Diskussion:

GRⁱⁿ Kofler weist nochmals darauf hin, dass die Anfrage zur Aufsichtsratsvergütung noch offen ist.

zur Kenntnis genommen

8.6. Antrag WFW betreffend die technische Kontrolle von E-Scootern durch die Stadtpolizei

Diskussion:

GRⁱⁿ Kofler bringt im Namen der Fraktion WFW den Antrag WFW betreffend die technische Kontrolle von E-Scootern durch die Stadtpolizei ein.

Vom Bürgermeister wird der Antrag zur Beratung dem Ausschuss für Verkehr und Sicherheit zu gewiesen.

zur Kenntnis genommen

8.7. Allfälliges GR Feiersinger Einladung Guggi-Kultursommer und Ausstellungseröffnung

Diskussion:

GR Feiersinger lädt zur letzten Veranstaltung im Rahmen des heurigen Guggi-Kultursommers am Mittwoch, den 02.09. ab 18.00 Uhr in der Begegnungszone ein, sowie zur Ausstellungseröffnung unter dem Titel „Le geste muet“ von Franz Molk am Donnerstag, den 03.09. in der Galerie am Stadtplatz.

zur Kenntnis genommen

8.8. Allfälliges Vzbgm Kaya, Info zu E-Scootern, Öffnungszeiten KiGa Mitterhoferweg und Einladung zum Allerweltsfest

Diskussion:

In Bezug auf die Problematik der E-Scooter informiert Vzbgm Kaya über die Zusammenarbeit mit dem Verein Komm!unity zur Maßnahmensetzung bzw. der bereits gestarteten Informationskampagne für Jugendliche.

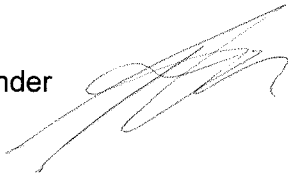
Im Kindergarten Mitterhoferweg werden im Zuge eines einjährigen Pilotprojektes die Öffnungszeiten von 6.30 bis 17.30 Uhr ausgedehnt.

Abschließend lädt er noch zum Allerweltsfest. am Samstag, den 12.09. ein.

zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 11:10 Uhr

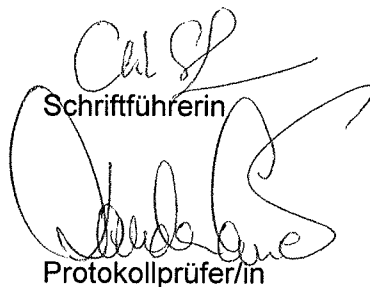
Vorsitzender



Protokollprüfer/in



Schriftführerin



Protokollprüfer/in