



Stadtgemeinde FÜRSTENFELD

BEBAUUNGSPLAN

„BUSINESS CENTER - AIRPORT“

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF

Beschluss



RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Keesgasse 10/4/16, 8010 Graz
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0 · F/ +43 (0) 3382 - 53344 33
E/ raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Bebauungsplan „Business Center - Airport“ WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 11.12.2020

Gesetzliche Grundlagen

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idF. LGBl 6/2020

Planzeichenverordnung 2016 idgF

Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF

Landesentwicklungsprogramm 2009 idgF

REPRO Oststeiermark

Luftfahrtgesetz – LFG 1957 idgF

Zivilflugplatz-Verordnung – ZFV 1972 idgF

Abkürzungen

Abs.	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd	laufend/laufende
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm (Oststeiermark)
ROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)
Stmk.	Steiermärkisch(e)
Tlf.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vd	vertreten durch
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

**über die vom Gemeinderat der
Stadtgemeinde Fürstenfeld**

am

**beschlossenen
BEBAUUNGSPLAN „Business Center - Airport“**

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF

Präambel

Das „Business Center - Airport“ soll als Geschäfts- und Verwaltungszentrum an der Schnittstelle des sich entwickelnden Industrie- und Gewerbebereiches am „S7-Knotens“ einerseits und dem Flugplatz Fürstenfeld andererseits errichtet werden.

Sowohl der betriebswirtschaftliche Standortfaktor „Flugplatz“ als auch jener des „S7-Knotens“ stellen eine erhöhte Lagegunst in der Erreichbarkeit dar. Diese Lagegunst bietet die Hauptvoraussetzung für den gegenständlichen Standort.

Durch die Schnittstelle Betriebsgebiet/Flugplatz sollen sich für das „Business Center - Airport“ und den Flugplatz Synergien ergeben.

Wesentliche Faktoren für die erfolgreiche Entwicklung des gegenständlichen Areals sind daher:

- + Abstimmung künftiger Bebauungen auf luftfahrtrechtliche und flugtechnische Rahmenbedingungen
- + Räumliche Anbindung und Interaktion zwischen „Flugplatz“ und „Business Center Airport“

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst eine Teilfläche des Grundstückes 1627/10 der KG Fürstenfeld.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen von Grenzen im Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet die Flächenwidmungsplanänderung VF 0.19 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welcher das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Gewerbegebiet (GG)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen ist.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden folgende Aufschließungserfordernisse getroffen:

- (1) Nachweis der äußeren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Gemeindestraße - Flugplatzstraße unter Berücksichtigung der Verkehrsfrequenz im bestehenden Kreuzungsbereich (Flugplatzstraße/L401)
- (2) Nachweis der inneren Erschließung (verkehrstechnische Erschließung/infrastrukturelle Erschließung)
- (3) Abstimmung der baulichen Maßnahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung und sonstigen Beschaffenheit aufgrund der Lage am Flugplatzareal und der damit verbundenen luftfahrtrechtlichen Bestimmungen, wie Anflugsektoren, Übergangsflächen, etc. (Bebauungsplanung)
- (4) Nachweis der geordneten Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer aus Dachflächen und Freiflächen.

Zur Sicherstellung der angeführten Aufschließungserfordernisse wurde die Erstellung eines (Teil-)Bebauungsplanes festgelegt.

§ 5 Bebauungsweise / Art der Bebauung

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idGF) festgelegt.

Das Areal dient der Bebauung mit Gewerbe- und Verwaltungsbauten, sowie Gastronomiebereichen. Ebenso ist die Errichtung von Baulichkeiten zulässig, welche sich in der Gesamthematik des „Business Center Airport“ thematisch einordnen lassen.

Für das Planungsareal wird ein Bebauungsgrad von 0,35 festgelegt.

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzen

1. Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgelegt. Diese gelten ausschließlich für Gebäude.
2. Über die Festlegung von Baugrenzen hinaus, gelten die Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG
3. Die Errichtung von Gebäudefronten an Grundgrenzen ist unzulässig.
4. Die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist in den Bereichen zwischen den Baugrenzen und den Grundgrenzen zulässig.

5. Die Errichtung punktueller Gebäudezubauten oder Gebäudeteilen, welche vor die eigentliche Gebäudefront vorspringen, ist in den Bereichen zwischen den Baugrenzlinien und den Grundgrenzen zulässig, sofern diese Baulichkeiten hinsichtlich der Abmessungen und Auswirkungen mit jenen des Punktes 4 vergleichbar sind.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante (FBOK) des Erdgeschosses des Hauptgebäudes ist auf +256,75 m über Adria anzulegen.

Die Fußbodenoberkante (FBOK) des Erdgeschosses punktueller Gebäudebereiche kann unter Berücksichtigung der Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe davon abweichend angelegt werden.

§ 8 Geschossanzahl / Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 idgF wird aus Rücksicht auf luftfahrtrechtliche und luftfahrttechnische Belange durch die Festlegung der Gebäudeoberkanten als Absoluthöhen festgelegt:

An der Baugrenzlinie Süd maximal zulässig: Gebäudehöhe auf + 264,15 m über Adria

An der Baugrenzlinie Nord maximal zulässig: Gebäudehöhe auf + 270,55 m über Adria

Zwischen den Baugrenzlinien sind Gebäudehöhen zwischen + 264,15 m und + 270,55 interpolierbar.

Ein Hineinragen von Gebäudeteilen in die planlich dargestellte Übergangsfläche ist nicht zulässig!

Es ist die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit punktuell dreigeschossigen Aufsätzen zulässig mit:

- + Untergeschoss (UG) - wahlweise
- + Erdgeschoss (EG)
- + 1. Obergeschoss (1. OG)
- + 2. Obergeschoss (2. OG) nur punktuell im nördlichen Gebäudebereich

Die Schaffung einer durchgehenden und optisch wirksamen Gebäudefront mit drei oberirdischen Geschossen (EG/1. OG/2.OG) im nördlichen Gebäudebereich ist jedoch aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

Baukörper:	Einfache, kubische Baukörper
Fassadenmaterialien:	Gewerblich geprägte Fassaden, welche ausgeführt werden können als verputzte Fassaden, Holzfassaden, Fassaden mit Plattenverkleidungen, metallische Fassaden, begrünte Fassaden, sowie Großflächenverglasungen mit vorgesetzten Lamellen- bzw. Filterkonstruktionen (zur wirksamen Verhinderung des Vogelschlagrisikos) und Fassaden-Photovoltaikanlagen.“
Fassadenfarben:	Gedekte oder dunkle, matte, nicht glänzende Farbtöne, begrünte Fassaden (Grelle Farbtöne oder Reinweiss sind aufgrund der Störung in der Fernwirkung nicht zulässig.)
Dachformen:	Flachdächer und freie Dachgeometrien, welche eine kubische Gesamtform des Baukörpers ermöglichen.
Dachdeckung:	Begrüntes Dach - zumindest als Extensivbegrünung ausgeführt. Begehbare Dächer können punktuell als Holzdecks ausgeführt werden. (Anm.:Dacheindeckungen ohne Regenwasser-Retentionsvolumen sind unzulässig).
Dachaufbauten und -einbauten:	Auf dem begrünten Dach sind punktuelle Auf- und Einbauten zulässig, wie etwa: Belichtungsaufsätze, Dachausstiegsbauten, Technische Anlagen, Haustechnische Anlagen, Sitzmöglichkeiten, Sonnensegel, sonstige vergleichbare Baulichkeiten und Anlagen Das Hineinragen in die Übergangsfläche ist jedoch unzulässig!
Sonstige Baulichkeiten/Nebengebäude	Gebäudeteile, oder sonstige Baulichkeiten und Nebengebäude sind auf den Hauptbaukörper abgestimmt zu gestalten und diesem formal unterzuordnen. (Anm.: Pergolen, Terrassenüberdachungen, Sonnensegel, Kioske, etc.)
Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen	Die Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen ist erwünscht und soll primär zur Eigenversorgung des Gebäudes herangezogen werden. Die Errichtung von PV- und Solaranlagen ist ausschließlich an Fassaden und den Dachflächen des „Business Center - Airport“ sowie dachparallel auf sonstigen Dächern zulässig.

Ensemblewirkung	Das „Business Center Airport“ ist als Gesamtanlage mit einheitlicher Ensemblewirkung zu konzeptionieren. Bei Ausführung mehrerer Bauabschnitte sind die jeweils nachfolgenden Abschnitte daher formal an die bereits errichteten Gebäudeteile anzulehnen.
Gebäudebeleuchtung	Die Gebäudebeleuchtung ist nur punktuell als Orientierungsbeleuchtung und zur Akzentuierung in geringem Ausmaß zulässig, um die Lichtverschmutzung insbesondere in einem sonst eher dunklen Umgebungsbereich zu verhindern.

§ 10 Geländeänderung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind - insbesondere zur Herstellung der Verkehrs- und Freiflächen, samt erforderlicher Zu- und Abfahrten zulässig. Geländeübergänge sind in Form von begrünten Böschungen oder technischen Baulichkeiten (Stahlbetonstützmauern, Holzwänden, etc.) auszuführen. Steinwurfböschungen sind nicht zulässig.

§ 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind aufgrund luftfahrtrechtlicher Bestimmungen zwischen dem „Business Center Airport“ und dem Flugplatzareal erforderlich.

Einfriedungen sind als einfache Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,00 m zulässig und in den Farben Anthrazit, Dunkelgrün oder in verzinkter Ausführung auszubilden.

Im Bereich zwischen der Baugrenzlinie Nord und der Flugplatzstraße sind keine Einfriedungen zulässig. Es sind in diesem Bereich lediglich Zufahrtsabschränkungen in Form von Schranken oder Toren zulässig.

§ 12 Gründung / Fundamente

1. Nachweis der Bauplatzeignung gem. § 5 Stmk. BauG

Im Zuge des jeweiligen Bauverfahrens ist die Bauplatzeignung gemäß § 5 Stmk. BauG für die jeweils beantragte Baumaßnahme nachzuweisen.

2. Gründung/Fundierung:

Die Gründung und Fundierung ist für die jeweiligen Baumaßnahmen in Abstimmung auf tatsächlich festgestellte Bodenverhältnisse nach dem Stand der Technik zu projektieren und auszuführen.

§ 13 Oberflächenentwässerung

1. Generelle Festlegung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Einleitung bzw. Versickerung von Schicht-, Oberflächen- oder Dachwässern in den ein Bauwerk unmittelbar umgebenden Bodenbereich nicht möglich.

Um eine konzentrierte Einleitung der Oberflächenwässer insbesondere bei Starkregenereignissen in den Vorfluter zu verhindern, liegt die Priorität auf dem Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem Baugrundstück und der zeitlich verzögerten, volumsreduzierten Ableitung von Wässern in den Vorfluter. Diesbezüglich wurde Büro „TDC Ziviltechniker GmbH“ eine Berechnung „Retention - Drosselabfluss“ vorgenommen, um die Größe des Retentionsbeckens in die Teilbebauungsplanung einfließen lassen zu können. (Siehe Projekt TDC „Business Center Airport - Oberflächenentwässerung, Berechnung Drosselabfluss“)

2. Projektspezifische Umsetzung

Die Regenwasserretention soll für Dachwässer primär auf der Dachfläche selbst erfolgen, daher sind Gründächer vorgesehen.

Die Regenwasserretention für befestigte Freiflächen wird primär im geplanten Retentionsbecken im westlichen Planungsareal bzw. allenfalls zusätzlich über dezentrale Retentionsvolumen bewerkstelligt. Oberflächenwässer, welche über das Retentionsvolumen der Gründächer und Freiflächen hinaus anfallen, sind in das Retentionsbecken im westlichen Planungsareal einzuleiten.

3. Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“ für die jeweiligen Bauverfahren

Die Planung und Ausführung von geeigneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung hat gemäß den nachstehenden Publikationen zu erfolgen:

- 3.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
- 3.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015
- 3.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
- 3.4 ÖNORM B 2506-1,
- 3.5 ÖNORM B 2506-2

4. Bemessungsereignis

- 4.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer sind mindestens auf 10-Jährigkeit zu dimensionieren.
- 4.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

§ 14 Versorgungsleitungen und Kanalisation

1. **Schmutzwässer**
Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Stadtgemeinde Fürstenfeld.
2. **Versorgungsleitungen**
Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten Verkehrsflächen vorzunehmen.

§ 15 Aufschließungsstraßen und -wege / Sonstige Infrastruktur

1. **Aufschließungsstraße:**
Die Aufschließungsstraße ist als befestigte Straße durch den Grundeigentümer herzustellen.
Die Herstellung einer staubfreien Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung auszuführen.
2. **Vermessung und Vermarkung:**
Die Aufschließungsstraßen und –wege sind durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten vermessen und vermarken zu lassen.
3. **Kfz-Abstellflächen:**
Die Kfz-Abstellflächen sind entsprechend der planlichen Darstellung anzulegen und verrieselungsoffen, d. h. wasserdurchlässig im Sinne des § 8, Abs. 3 Stmk. BauG auszuführen, um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.
Kfz-Abstellflächen in barrierefreier Ausführung gemäß ÖNORM B 1600 sind in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen und entsprechend zu kennzeichnen.
Die Abstellflächen sind wie planlich dargestellt durch Grüninseln mit Baumbepflanzung zu gliedern.

§ 16 Bauverbotsbereich Landesstraße

Im Bauverbotsbereich der Landesstraße mit einer Breite von 15 m sind gemäß den Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes ohne erteilte Ausnahmegenehmigung unzulässig:

- a) die Errichtung von Gebäuden und Gebäudezubauten, sowie
- b) die Durchführung von Geländeänderungen.

Im Bauverbotsbereich der Landesstraße mit einer Breite von 5 m sind gemäß den Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes ohne erteilte Ausnahmegenehmigung unzulässig:
die Errichtung von Einfriedungen

§ 17 Bepflanzungsmaßnahmen

1. Bepflanzungsverpflichtung

Die Grünflächen sind gemäß Plandarstellung auszuführen und mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, um einen weichen Übergang vom Gelände zum Baukörper zu erwirken.

2. Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen

Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 18 Inkrafttreten der Verordnung

Die Änderung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

.....
Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Franz Jost

.....
Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Fürstenfeld, am

Erläuterungsbericht

Allgemeines

Das „Business Center - Airport“ soll als Geschäfts- und Verwaltungszentrum an der Schnittstelle des sich entwickelnden Industrie- und Gewerbebereiches am „S7-Knotens“ einerseits und dem Flugplatz Fürstenfeld andererseits errichtet werden.

Sowohl der betriebswirtschaftliche Standortfaktor „Flugplatz“ als auch jener des „S7-Knotens“ stellen eine erhöhte Lagegunst in der Erreichbarkeit dar. Diese Lagegunst bietet die Hauptvoraussetzung für den gegenständlichen Standort.

Durch die Schnittstelle Betriebsgebiet/Flugplatz sollen sich für das „Business Center - Airport“ und den Flugplatz Synergien ergeben.

Wesentliche Faktoren für die erfolgreiche Entwicklung des gegenständlichen Areals sind daher:

- + Abstimmung künftiger Bebauungen auf luftfahrtrechtliche und flugtechnische Rahmenbedingungen
- + Räumliche Anbindung und Interaktion zwischen „Flugplatz“ und „Business Center Airport“

Planungsgebiet

Das Planungsareal des Teilbebauungsplanes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und befindet sich Kreuzungsbereich der Landesstraße L 401 und der Flugplatzstraße. Durch die Lage am Schnittpunkt des überörtlichen Verkehrssystems und des Flugplatzgeländes ergeben sich über die Nutzungsmöglichkeiten hinaus auch die beiden Erschließungsmöglichkeiten, einerseits vom Norden über die Flugplatzstraße, andererseits von Süden, ausgehend vom Flugplatzareal.

Wenngleich das Planungsgebiet nur auf die in der Plandarstellung durch eine rote Linie eingefasste Fläche beschränkt ist, wurde in der Plandarstellung ein darüber hinaus reichendes Gebiet dargestellt, um die Funktionszusammenhänge zu zeigen.

Eingangsparameter „Luftfahrt“

Wie bereits zuvor in der Verordnung der Flächenwidmungsplanänderung erläutert wurde, wurden auch in den Verordnungswortlaut und in der Plandarstellung des Teilbebauungsplanes jene Sachverhalte eingearbeitet, die aus luftfahrtrechtlicher und luftfahrtfachlicher Sicht für die Aufrechterhaltung des Flugbetriebes erforderlich sind. Es sind dies im Wesentlichen der Anflugsektor auf die Betriebspiste 13, der Sicherheitsstreifen, sowie die Übergangsfläche, welche sich als Schräge über das Planungsareal legt.

Das Freihalten luftfahrtrechtlich und luftfahrttechnische erforderlicher Freihaltebereiche, welches sich auch als in den definierten Gebäudehöhen zeigt, ist daher eine wesentliche Basis der Planung.

Aufschließungserfordernisse

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden folgende Aufschließungserfordernisse getroffen:

(1) Nachweis der äußeren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Gemeindestraße - Flugplatzstraße unter Berücksichtigung der Verkehrsfrequenz im bestehenden Kreuzungsbereich (Flugplatzstraße/L401))

In der Planung wurden die erforderlichen Anbindung an die Flugplatzstraße (Gemeindestraße, GSt. 1729/1) dargestellt. Diese wurden derart angelegt, dass sich zwar auf dem direkten Planungsareal nur eine Ein- bzw. Ausfahrt, in der Zusammenschau mit der Parkplatzanlage des Flugplatzes jedoch drei Anbindungen ergeben.

Die Ein- und Ausfahrtssituationen wurden in der Ausformulierung (Breite, Radien, etc.) jeweils auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt und auf Schleppradien von Schwerfahrzeugen ausgelegt.

Die Ein- und Ausfahrtssituation, welche im westlichen Planungsareal angelegt wurde, wurde in östliche Richtung aus dem Kreuzungsbereich heraus verschoben, sodass sich in Verbindung mit den gegebenen Sichtweiten eine gut nutzbare Situation der Einbindung ergibt.

(2) Nachweis der inneren Erschließung (verkehrstechnische Erschließung/infrastrukturelle Erschließung)

Die innere Verkehrserschließung wurde derart angelegt, dass der multifunktionale Gebäudekomplex auf künftige Nutzungen abgestimmte, differenzierte Erschließungsmöglichkeiten erhalten kann. Die innere Verkehrserschließung wurde darüber hinaus im Konnex mit der inneren Erschließung der Flugplatzanlage gesehen.

(3) Abstimmung der baulichen Maßnahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung und sonstigen Beschaffenheit aufgrund der Lage am Flugplatzareal und der damit verbundenen luftfahrtrechtlichen Bestimmungen, wie Anflugsektoren, Übergangsflächen, etc. (Bebauungsplanung)

Siehe „Eingangsparameter Luftfahrt“!

(4) Nachweis der geordneten Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer aus Dachflächen und Freiflächen.

Wie bereits in der Verordnung des Flächenwidmungsplanes festgelegt, wurde im gegenständlichen Bebauungsplan nunmehr größtes Augenmerk auf eine dezentrale Rückhaltung der anfallenden Regenwässer gelegt. Die generelle Untersuchung und Berechnung wurde dabei durch das Büro TDC durchgeführt.

In der vorliegenden Planung wurde insbesondere berücksichtigt:

- (1) Verpflichtende Ausbildung von Gründächern zur Gewährleistung eines hohen Maßes der Regenretention
- (2) Verrieselungsoffene KFZ-Stellplätze, wie es auch die Bestimmungen des Stmk. BauG. vorsehen.
- (3) Dezentrale Verrieselung von Oberflächenwässern aus Verkehrsflächen in angrenzenden Grünbereichen
- (4) Retentionsbecken im Planungsareal zur Verrieselung, Verdunstung anfallender Restwässer und Ausbildung eines nur gedrosselten und verzögerten Ablaufes in den örtlichen Regenwasserkanal.

Bauverbotsbereich Landesstraße

Die Bauverbotsbereiche der Landesstraße mit einer Breite von 15 m und 5 m wurden gemäß den Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes in den Wortlaut aufgenommen.

Die mögliche Situierung von Gebäuden wurde auf den Bauverbotsbereich prinzipiell abgestimmt. Sollten in den jeweiligen Bauverfahren dennoch die Bauverbotsbereiche betroffen sein, ist das Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung herzustellen.

Gebäudehöhen

Um das Planungsareal bestmöglich ausnützen zu können, ist die Fußbodenoberkante (FBOK) des Erdgeschosses des Hauptgebäudes ist auf +256,75 m über Adria anzulegen. Diese Höhenfestlegung gewährleistet zudem, dass - ausgehend von der westlichen Zufahrt - ein Minimum an Geländeänderungen erforderlich sein wird und nur geringe Niveauunterschiede zwischen der Flugplatzstraße und dem EG-Fußboden des Gebäudekomplexes besteht.

Baukörpergestaltung

Die Umgebungsstruktur zeigt eine bereits sehr heterogene Gewerbebebauung. Die Baukörper weisen dabei Putzfassaden, Metallfassaden und sonstige gewerblich geprägte Fassadengestaltungen auf.

Für das gegenständliche Planungsareal wurde insgesamt eine sehr große Möglichkeit an Fassadenmaterialien und -texturen vorgegeben. Wesentlich scheint dabei die durchgängige Gestaltungslinie im Ensemble. Bei Ausführung mehrerer Bauabschnitte sind die jeweils nachfolgenden Abschnitte daher formal an die bereits errichteten Gebäudeteile anzulehnen.

Baukörperbegrünung

Wie bereits zum Thema der Verbringung der Oberflächenwässer erläutert wurde, ist die Begrünung der Flachdachflächen als zwingende Vorgabe in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Wenngleich bei gewerblichen Betriebsanlagen und Verwaltungsbauten regelmäßig der Faktor möglichst niedriger Errichtungskosten im Vordergrund steht, weist die Dachbegrünung wesentliche Vorteile auf:

- Schaffung eines Retentionsvolumens, dadurch Kostenersparnis beim Regenwasserkanalsystem
- Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes (Wärmedämmende Eigenschaft des Gründaches, Schallschutz, etc.)
- Schutz der Abdichtungslage des Flachdaches
- Verbesserung kleinklimatischer Gegebenheiten auf dem Grundstück



Quelle: <http://www.faszination-dachbegruenung.de/inc/template//Objekte/ENBW%20Stuttgart/.rotatorImages/dachbegruenung-gruendach--objekte-enbw-stuttgart--4.jpg>, abgerufen am 22.09.2020



Quelle: <http://www.faszination-dachbegruenung.de/inc/template//Objekte/ENBW%20Stuttgart/.rotatorImages/dachbegruenung-gruendach--objekte-enbw-stuttgart--5.jpg>, abgerufen am 22.09.2020

PV-Anlagen

Die Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen ist erwünscht und soll primär zur Eigenversorgung des Gebäudes herangezogen werden. Dabei sollen Kollektoren nicht nur (unter Berücksichtigung der Funktionsweise des Gründaches) auf dem Dach montiert werden können, sondern auch als fassandenintegrierte PV- und Solaranlage möglich sein.



Quelle: https://www.heim-mueller.at/upload/imgproc/1720515_eb.jpg, abgerufen am 22.09.2020

Die Extensivbegrünung der Dachfläche steht nicht im Widerspruch zu den gewünschten PV-Anlagen, sondern lassen sich in Kombination ausführen.



Quelle: https://www.detail.de/fileadmin/user_upload/BauDe-FA-GD-PV-Bild01-2019-05-16-teaserGR-a.jpg, abgerufen am 22.09.2020

Freiflächengestaltung

Durchgrünung

In der Freiflächengestaltung wurde ein großes Augenmerk auf die Durchgrünung der Gesamtanlage gelegt. Dadurch können einerseits dezentrale Verrieselungsflächen für Oberflächenwässer geschaffen werden, andererseits wird eine optische Gliederung und Differenzierung der befestigten Freibereiche erzielt.

Vor allem durch die südlich zum Flugplatzareal angeordnete, durchgrünte Freifläche entsteht ein weicher Übergang vom horizontalen Gelände zum zweigeschossigen und (dahinter nicht mehr im Planungsareal liegenden) dreigeschossigen Baukörper.

Retentionsbecken

Das für die Regenwasserverbringung erforderliche Retentionsbecken soll als naturnah gestaltetes Biotop angelegt und wiederum entsprechend bepflanzt werden.

Diese Biotoplanlage wurde bewusst im Zufahrtbereich angelegt, um eine entsprechende Attraktivität der Erschließungszone zu erzeugen.

„Werbestele - Flugzeug“

Die Gesamtanlage des „Business Center - Airport“ soll an der Eingangszone entsprechend beworben werden und in diesem Bereich eine Werbestele in Form eines Flugzeuges aufgestellt werden.

