



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
§1 Geltungsbereich	3
§2 Widmungskategorie	4
§3 Verkehrsflächen	4
§4 Maß der Bebauung	5
§5 Gestaltung der Gebäude	6
§6 Freiflächen / Außenanlagen	6
§7 Technische Ver- und Entsorgung.....	7
§8 Hochwasserschutz	7
§9 Inkrafttreten	8
ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
1. Planungsgegenstand	10
2. Flächenwidmungsplan	10
3. Verkehrsflächen	10
4. Maß der Bebauung	11
5. Gebäudegestaltung	12
6. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen	13
7. Technische Ver- und Entsorgung.....	13
8. Hochwasserschutz	14
TEILBEBAUUNGSPLAN	15



WORTLAUT

Verordnung des Teilbebauungsplans „Fachmarktzentrum Fürstenfeld West“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 17 Jänner 2011 gemäß den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. beschlossen hat.

Die 1. Änderung des gegenständlichen Teilbebauungsplans hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung am 18.03.2013 beschlossen.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Teilbebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§1 Geltungsbereich

- (1) Die Festlegungen des Teilbebauungsplans umfassen den Planungsraum gemäß der zeichnerischen Darstellung und betreffen die Grst.-Nr. 1668/5, 1668/1, 1872 KG Fürstenfeld, in einem Gesamtflächenausmaß von ca. 38.750 m².
- (2) Die zeichnerische Darstellung beruht auf dem Flächenwidmungsplan VF 3.00 mit DKM-Stand vom Okt. 2009 samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Der Teilbebauungsplan im Maßstab 1:1.000, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, ist ein integrierter Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans dar.
- (3) Soweit der Inhalt des Teilbebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Festlegungen getroffen.



§2 Widmungskategorie

- (1) Die Festlegung des TBBP „FMZ-FF-West“ beziehen sich widmungstechnisch auf die rechtskräftige FWP-Änderungen Verfahrensfall Nr. 3.23 Teil A, mit denen das „alte“ Einkaufszentrengbiet einer Widmungsanpassung der Kategorie „E2“ erfährt.

§3 Verkehrsflächen

- (1) Öffentliches Verkehrswegenetz: Um eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Planungsgebietes an das bestehende Verkehrsnetz zu gewährleisten, ist der von der Stadtgemeinde Fürstenfeld ausgearbeitete Masterplan mit der Darstellung konkreter Maßnahmen in Abstimmung mit der FA18A umzusetzen.
- (2) Private Verkehrsflächen: Die Abänderung der Ausrundungsradien im Bereich der „Zufahrt Mitte“, sowie die Vergrößerung der Aufstelllänge bei der Ausfahrt des FMZ-Parkplatz ist gemäß Verkehrskonzept „Fachmarktzentrum Fürstenfeld West“ vorzunehmen und ist die für das Projekt erforderliche straßenpolizeiliche Genehmigung einzuholen.
- (3) Parkierungsflächen: Die gem. §23a (8) Stmk. ROG 1974 idgF. bzw. § 31 (10) StROG 2010 erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind zu errichten bzw. ist die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. erforderlichen Abstellplätze in Form von Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen. Die darüber hinaus erforderlichen Abstellflächen sind im Freien mit entsprechender Grünanlagenplanung herzustellen.
- (4) Fuß- und Radwege: Ein wie im Bestand parallel zur Bundesstraße geführter Geh- und Radweg ist unter Einhaltung der Bestimmungen der RVS und in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Hartberg und der BH-Fürstenfeld zu errichten.
- (5) Die Auflagen der Fachabteilung 18A als Voraussetzung für die Umsetzung des ggst. Teilbebauungsplans sind einzuhalten und betreffen:
- die bauliche Schließung der bestehenden Zufahrt Euro-Center
 - die straßenpolizeiliche Verordnung für die geänderten Bodenmarkierungen auf der B319
 - der Nachweis der Einhaltung der RVS-gemäßen Breiten für Geh- und Radweg



§4 Maß der Bebauung

- (1) Lage der Gebäude: Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen. Die innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper stellen keine verbindliche Festlegung einer Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung dar, sofern keine Baufluchtlinie festgelegt ist.
- (2) Baufluchtlinie: Die Hauptflucht des Hauptgebäudes ist an dieser Linie auszurichten.
- (3) Baugrenzlinie: Außerhalb der Baugrenzlinie dürfen unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen, Rampenkonstruktionen und deren Überdachungen, überdachte Müllplätze, Lärmschutzkonstruktionen, Pergolen, Werbeträger u.dgl. sowie vorspringende Bauteile gemäß § 12 Stmk. BauG i.d.g.F. errichtet werden.
- (4) Gebäude- und Grenzabstand: Zur Böschungsoberkante natürlich fließender Gewässer wird gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 4 Sachprogramm Hochwasser ein Gebäudeabstand von mindestens 10 m festgelegt. Ansonsten gelten die gemäß Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. definierten Gebäude- und Grenzabstände.
- (5) Bauweise: Es ist eine offene, geschlossene und gekuppelte Bauweise zulässig.
- (6) Bauweise: Der gemäß rechtskräftigen FWP festgelegte Bauweiserahmen kann bis zu einer Dichte von max. 1,0 überschritten werden. Eine Bauweiseuntergrenze von mind. 0,2 ist einzuhalten.
- (7) Bauweise: maximal 0,6
- (8) Gebäudegesamthöhe: Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 9,00 Meter gemessen ab einem Höhenfixpunkt am geschütteten und somit HQ₁₀₀ hochwasserfreiem Gelände festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, Lüftungsanlagen u. dgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudegesamthöhe zulässig.
- (9) Geschosszahl: maximale 2 Geschosse
- (10) Verkaufsfläche: für das ggst. Fachmarktzentrum gilt eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m².



§5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Dachform: Als zulässige Dachform werden Flach- und Pultdächer für das Hauptgebäude festgelegt. Nebengebäude können auch mit Satteldächern ausgeführt werden. Unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Einkaufszentren-Bauland industrie- und fabrikhallenartige Sheddachkonstruktionen unzulässig.
- (2) Dachneigung: Die Dachneigung hat bei Satteldächern bis 30°, bei Pultdächern 6° bis 15° und bei Flachdächern bis 5° Neigung aufzuweisen.
- (3) Dacheindeckung/-material: Satteldächer sind mit kleinformatischen, roten oder rotbraunen Tondachziegeln zu decken. Flach- und Pultdächer dürfen auch mit Blecheindeckung ausgeführt werden. Um bei Starkregenereignissen einen Wasserrückhalt gewährleisten zu können, sollten großflächige Flachdächer extensiv begrünt werden.
- (4) Gebäudegestaltung: Hinsichtlich der Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichten Vorgaben, wird seitens der Baubehörde jedoch die Erfüllung einer Mindestqualität in Bezug auf die äußere Gestaltung gefordert, weshalb noch vor Ansuchen um Baubewilligung die Planungen der Stadtgemeinde Fürstenfeld zur Ansicht vorzulegen ist.

§6 Freiflächen / Außenanlagen

- (1) Grünflächen: Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen die nicht der Erschließung, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (2) Die Vegetation entlang des Dorfgrabens ist zu erhalten und darf dieser nicht negativ beeinträchtigt werden.
- (3) Strauch- und Heckenpflanzungen: Die Gestaltung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen ist so vorzunehmen, dass die verkehrstechnische Sicherheit gewährleistet bleibt.
- (4) Baumpflanzungen: Die im Teilbebauungsplan exemplarisch dargestellte Baumbepflanzung ist gemäß den einschlägigen Ö-Normen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.



- (5) Für 10 PKW-Abstellplätze im Freien ist ein Laubbaum in Baumschulqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Einfriedungen: Die Randstreifen und Einfassungen der Stellplatzflächen sind mittels geeigneter Rasensaat zu begrünen und so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern ermöglicht wird.

§7 Technische Ver- und Entsorgung

- (1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Stmk. Gemeindewasserleitungsgesetzes 1971 i.d.g.F. zu erfolgen.
- (2) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Stmk. Kanalgesetzes 1988 i.d.g.F. zu erfolgen.
- (3) Damit die geordnete Versickerung / Ableitung der Meteorwässer gewährleistet ist und um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten, wird die Erstellung eines Oberflächewässerentsorgungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Bestandes vorgeschlagen, welches im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen ist.

§8 Hochwasserschutz

- (1) Durch Umsetzung der mit Bescheid GZ: 3.0 T 43 – 87/23 bewilligten Schüttung wird das Planungsareal gemäß Stellungnahme des wasserwirtschaftlichen Fachplaners Dr. Haberl, GZ: 0432 – 05/2009 offensichtlich HQ₋₁₀₀ hochwasserfrei gestellt und besteht somit kein Widerspruch zum Sachprogramm Hochwasser.
- (2) In Anlehnung an den § 32 (2) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. bzw. § 8 (4) StROG 2010 i.d.g.F. muss die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Hochwasserschutzmaßnahmen mit dem Bauvorhaben gesichert sein.

§9 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan „Fachmarktzentrum-Fürstenfeld-West“ in der Fassung 1. Änderung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:


ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEWEIN
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld Hauptplatz
Tel.: 03382 53964 Fax: DW 30

GZ: 03/07/13

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Für den Gemeinderat:




.....

Bürgermeister Werner Gutzwar



DI Dr. Skerbetz e.h.
14.5.2013

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die 1. Änderung des Teilbebauungsplans umfasst eine kleinräumige Erweiterung des bebaubaren Bereiches im Anschluss an den Einkaufszentrenkomplex auf bestehenden Parkierungsflächen (Foto). Künftiger Baumaßnahmen in diesem Bereich sind an der Hauptflucht des bestehenden Einkaufszentrums aufzurichten. Damit das U-förmige Erscheinungsbild des Einkaufszentrums im Sinne des dortigen Straßenbildes erhalten bleibt, wurde für die Erweiterungsfläche eine Baufluchtlinie festgelegt.

Bei Bauführungen im Planungsareal ist insbesondere auch auf die erforderlichen Kfz-Abstellplätze im Allgemeinen sowie in Form von Hoch- oder Tiefgaragen und auf die Oberflächenentwässerung in Zusammenhang mit der dortigen Hochwassersituation bedacht zu nehmen.



1. Planungsgegenstand

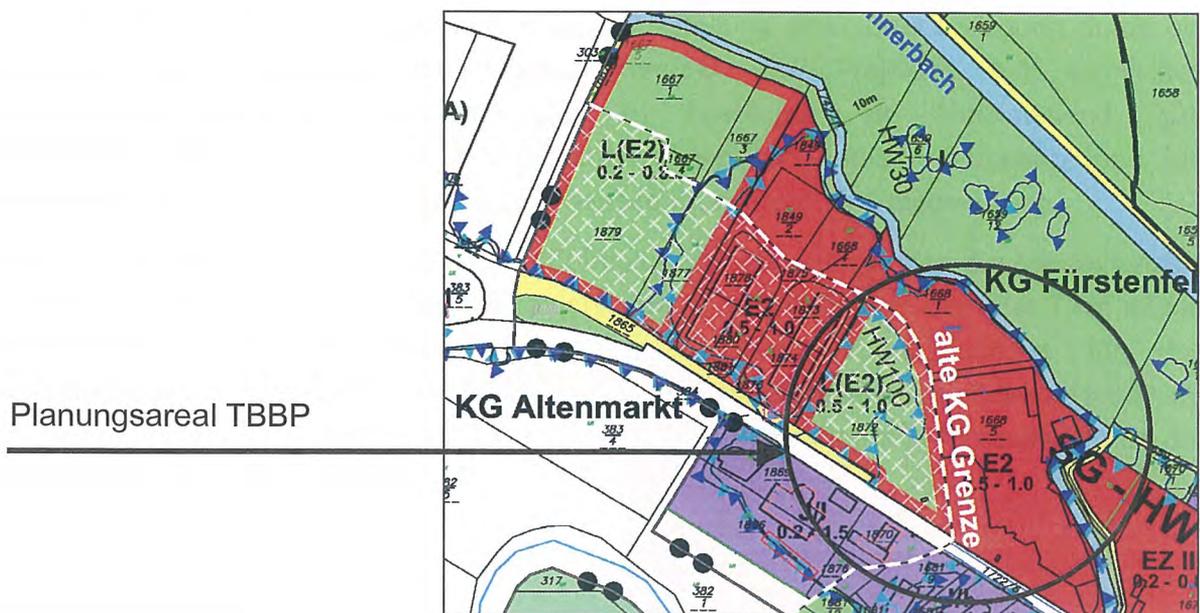
Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im Westen der Stadtgemeinde Fürstenfeld an der B319 gelegen und betrifft bestehendes Einkaufszentrenbauland mit Baubestand auf Fürstenfelder Gemeindegebiet (OBI-Baumarkt) und einer Baulandlücke auf „ehemaligem“ Altenmarkter Gemeindegebiet (südöstlich EuroCenter).

Die Festlegungen des ggst. Teilbebauungsplans erfolgen unter dem Aspekt einer Eingemeindung des gesamten Planungsareals und einer Anpassung der Baulandkategorie für Einkaufszentren an die derzeitige ROG-Rechtslage.

Am 16.11.2011 wurde von der Stadtgemeinde Fürstenfeld die Benützungsbewilligung für den Neubau des Fachmarktzentrums Fürstenfeld-West und den Neubau von 3 Garagen in 2 Nutzungsebenen erteilt.

2. Flächenwidmungsplan

Dem Teilbebauungsplan geht die Flächenwidmungsplanänderung mit Gemeindegrenzenverlegung gemäß VF. 3.23 „EZ-FF-WEST“ voraus (Rechtskraft 22. 02.2011). Für den ggst. Teilbebauungsplan ist daher die „neue“ Baulandkategorie „E2 bzw. L(E2)“ auf Fürstenfelder Gemeindegebiet maßgeblich, die sich nach erfolgter Gemeindegrenzverlegung und Gebietskategorieänderung über das gesamte Areal des geplanten Fachmarktzentrums und weiter nach Westen erstrecken wird.



Für die gemäß § 2 (1) ggst. Verordnung angeführte FWP-Änderung gelten nach dem „Versteinerungsprinzip“ die Bestimmungen des StROG i.d.F. LGBl. Nr. 49/2010 sowie die Einkaufszentrenverordnung i.d.F. LGBl. Nr. 25/2004.

3. Verkehrsflächen

Eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche gilt gemäß § 23a Abs. 6 ROG als Voraussetzung für die Ausweisung von Einkaufszentren im Flächenwidmungsplan. Die geplanten Maßnahmen des von der Stadtgemeinde Fürstenfeld ausgearbeiteten Masterplan Verkehr sind deshalb im Teilbebauungsplan darzustellen und vorort einer bindenden Umsetzung zuzuführen.

Gemäß Vorabstimmung mit der FA18A zum Masterplan Verkehr für den Teilbereich Fachmarktzentrum Fürstenfeld West, Gespräch vom 11. 02. 2009, wurde festgestellt, dass die Erstellung eines Einreichprojektes für die straßenpolizeiliche Genehmigung erforderlich ist. hierfür ist insbesondere die Anpassung des Projektes im Bereich der Zufahrt Mitte durch Vergrößerung der Aufstelllänge vor der VLSA bei der Ausfahrt vom Parkplatz des FMZ vorzunehmen.

Die Abänderung der Ausrundungsradien sowie die Radwegführung entlang des gesamten Bebauungsareals parallel zur Bundesstraße wurde aus dem vorliegenden Verkehrskonzept mit Planstand 29.01.2009 in den ggst. Teilbebauungsplan übertragen.

4. Maß der Bebauung

Stellplätze:

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass vor Erteilung einer Baubewilligung durch ein Gutachten des Ortsplaners die Übereinstimmung des Projektes mit sämtlichen einkaufszentrentechnischen Bestimmungen zu bestätigen ist. Nachstehend wird insbesondere auf die gesetzlich erforderlichen Stellplätze gemäß Baugesetz und die Verkaufsflächenbeschränkungen gemäß Einkaufszentrenverordnung hingewiesen.

Wesentlich ist dass bei Neuerrichtung und Zubauten von Einkaufszentren die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Stmk. BauG erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen sind und dass die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Fachmarktzentrum gemäß Einkaufszentrenverordnung ein Flächenausmaß von 15.000 m² nicht überschreiten darf. Darüber hinaus ist ein Lebensmittelangebot in Einkaufszentren der Gebietskategorie 2 nicht zulässig.

Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte von 0,2 entspricht der bis jetzt für das „alte Einkaufszentrengbiet“ festgelegten Mindestdichte. Durch Zu- bzw. Umbaumaßnahmen am bestehenden OBI-Baumarkt bzw. der geplanten Nachfolgenutzung

wird die lt. Bebauungsdichteverordnung und in der maßgebenden FWP-Änderung 3.23 festgelegte Mindestbebauungsdichte von 0,5 kaum erreicht werden können. Dies insbesondere auch in Hinblick auf die im dortigen Einkaufszentrengebiet vorrangig errichteten eingeschossigen Hallen. Deshalb wurde die „alte“ Bebauungsdichteuntergrenze von 0,2 für den gegenständlichen Teilbebauungsplan beibehalten.

Allerdings könnten innerhalb der im Teilbebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien auch 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von 9 Metern errichtet werden. In Hinblick auf den maximalen Bebauungsgrad von 0,6 wurde die maximale Bebauungsdichte mit 1,0 begrenzt bzw. die Dichtefestlegung aus dem maßgebenden FWP übertragen. Die Dichteerhöhung von 0,8 auf 1,0 und damit die Eröffnung der Möglichkeit zur besseren Nutzbarkeit des Einkaufszentrengebietes, ist auch in Hinblick auf die sich in der Stadtgemeinde Fürstenfeld zuspitzende Situation der Erschöpfung von freien EZ-Bauplätzen erforderlich geworden.

5. Gebäudegestaltung

Da durch den Teilbebauungsplan gemeinsame Ordnungs- und Gestaltungsgrundsätze mit nachvollziehbarer Gestaltungsabsicht geregelt werden sollen, wird eine dem Erscheinungsbild des dortigen Siedlungsbildes entsprechende Festlegung von Dachform, -neigung, und -material getroffen. Diesbezüglich wird der Bezug zu den bestehenden westlich und östlich angrenzenden Fachmarktzentren hergestellt.

*östlich des Planungsgebietes:
Fachmarktzentrum Fürstenfeld Grazerstraße*



*westlich des Planungsgebietes
Fachmarktzentrum Euro-Center*



6. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen

Durch den Abbruch von OBI-Baumarkt und Teubl-Baustoffhandel besteht nun die Chance zur Neugestaltung des ggst. Baulandareals. Die FMZ-Achse entlang der B319 soll nun optisch an Attraktivität gewinnen und eine zeitgemäße Gestaltung der Freiflächen um das zukünftige Fachmarktzentrum-Fürstenfeld-West erfolgen.

Die Gestaltung der Freiflächen steht zudem unter dem Aspekt, diverser Maßnahmen zur schadlosen Entsorgung von Oberflächenwässern umzusetzen. Diese Forderung ergibt sich aus der Gestaltungsnotwendigkeit des Baulandes gemäß ROG und ist im nachstehenden Punkt 7 erläutert.

7. Technische Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgt für das ggst. Planungsareal über das öffentliche Ver- bzw. Entsorgungsnetz der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

Die Erstellung eines Gesamtkonzepts zur Rückhaltung von möglichst viel unbelasteten Meteorwässern bzw. der nur unabdingbar notwendigen Einleitung unbelasteter bzw. gereinigter Meteorwässer in den Vorfluter ist aufgrund der Lage der ggst. Grundstücke im Hochwassereinflussbereich unabdingbar erforderlich (siehe Stellungnahme FWP-Änderung VF 3.23, GZ: FA13B-52.05-4/2009-246). Generell ist die Entsorgung von unbelasteten Meteorwässern getrennt von sonstigen Abwässern vorzunehmen und eine eventuelle Einleitung in den Vorfluter wasserwirtschaftlich zu bewilligen. Im Zuge des Bauverfahrens ist daher ein Oberflächenentwässerungskonzept für das ggst. Planungsareal vorzulegen.

8. Hochwasserschutz

Nach der letztgültigen Hochwasserabflussuntersuchung im Auftrag der FA19A (Geoconsult Wien ZT; 2008) sind Teile des ggst. Planungsareals vom Hochwasserabfluss HQ30/100 betroffen, der eine Baulücke zwischen dem bestehenden OBI Baumarkt Fürstenfeld und dem EuroCenter Altenmarkt und davon weiter nördlich einen Lagerplatz am Dorfgrabenbach (ehem. Hühnerbachgerinne) umfasst.

Nach umsetzen der Schüttmaßnahmen bzw. Auflagen des wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides der BH Fürstenfeld, GZ: 3.0 T 43 – 87/23, und der damit gemäß wasserbautechnischer Stellungnahme Dr. Haberl, GZ: 0432 – 05/2009 (siehe Beilage), gegebenen Hochwasserfreiheit des ggst. Grst.-Nr. 386/1 KG Altenmarkt, (Anmerkung nunmehr Grst.-Nr: 1872 KG Fürstenfeld) ist der Nachweis der Hochwassersicherheit für die Baulücke südöstlich des EuroCenters im Sinne des Sachprogramms Hochwasser erbracht.



Areal FMZ-FF-West am Dorfgrabenbach

Entlang des Dorfgrabenbaches ist das Hochwasserabflussgebiet HQ100 von Neubauten freizuhalten. Aus diesem Grund wurde die Baugrenzlinie im TBBP so festgelegt, dass einerseits ein Uferstreifen von 10 m entlang des Dorfgrabenbaches und andererseits die kleinräumige Ausuferung des Dorfgrabenbaches ausgespart bleibt. (Fotos – Blickrichtung entlang des Dorfgrabenbaches von Westen nach Osten)



EuroCenter parallel zum Dorfgrabenbach

EINWANDBEHANDLUNG
1. Änderung Teilbebauungsplan „FMZ-FF-WEST“

Gemeinderatssitzung vom 18.03.2013

Beilage zur GR - Sitzung

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 13. März 2013

Zl.

STADTGEMEINDE Fürstenfeld

1. Änderung Teilbebauungsplan „FMZ-FF-West“

EINWANDBEHANDLUNG

Beilage „A“ zum Tagesordnungspunkt Nr. 16.....
Gemeinderatssitzung vom 18.03.2013

INHALTSVERZEICHNIS

I) ÖFFENTLICHE EINWENDUNGEN/STELLUNGNAHMEN	3
1) Abteilung 13	3
2) Abteilung 16, Baubezirksleitung Oststeiermark	4
II) PRIVATE EINWENDUNGEN	5
III) ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER AUFLAGE	5

EINWANDBEHANDLUNG
1. Änderung Teilbebauungsplan „FMZ-FF-WEST“

PRÜFUNG der eingelangten Einwände
VORLAGE für den Gemeinderat

I) Öffentliche Stellungnahmen

1) Abteilung 13

8010 Graz, Stempfergasse 7/ I. Stock; GZ: ABT13-55.22-12/2013-1; Schreiben vom 20.02.2012, per E-Mail.

Zum ggst. Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes gibt die Abteilung 13 (östliche Raumplanung) nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen an, dass aus fachlicher Sicht **kein Einwand** besteht.

Hingewiesen wird, dass sämtliche Stellungnahmen (auch anderer Fach-/Abteilungen) im Verfahren zu Berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Abteilung 16 (Wasser, Umwelt, Baukultur) vom 08.02.2013 verwiesen.

Befund & Gutachten:

Im Anhörungsverfahren sind hinsichtlich der 1. Änderung des Teilbebauungsplans „FMZ-FF-WEST“ keine weiteren Stellungnahmen eingelangt. Die erwähnte Stellungnahme der Abteilung 16 wird im nächsten Punkt behandelt .

Vorschlag für die Behandlung der Stellungnahme durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld möge die Stellungnahme der Abteilung 13 zur Kenntnis nehmen.

EINWANDBEHANDLUNG

1. Änderung Teilbebauungsplan „FMZ-FF-WEST“

2) Abteilung 16, Baubezirksleitung Oststeiermark

8230 Hartberg, Rochusplatz2; GZ.: 520 Fu 1/176; Schreiben vom 08.02.2013, Eingelangt im Stadtamt Fürstenfeld am 14.02.2013.

Stellungnahme (...)

Seitens der BBL Oststeiermark wird aus wasserwirtschaftliche Sicht auf den 10 Meter breiten Freihaltestreifen entlang des Dorfgrabenbaches hingewiesen, welcher gemessen von der tatsächlichen Böschungsoberkante aus einzuhalten ist. Für die ordnungsgemäße Verbringung der Oberflächenwässer (Versickerungs-Retentionsbecken, -mulden etc.) entsprechend dem oa. Schreiben der FA 19A vom 20.05.2010 sind ausreichende Flächen vorzusehen.

Befund & Gutachten:

Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Interessen sind im Wortlaut des Teilbebauungsplans geregelt. So sind unter anderem die Einhaltung des 10 Meter breiten Freilandstreifens entlang des Dorfgrabenbaches in § 4 Abs. (4) und die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes in § 7 Abs. (3) im Wortlaut des Teilbebauungsplans festgelegt.

Im Zuge der Anhörung am 21.02.2013 wurde die vorliegende Stellungnahme der Abteilung 16 den anwesenden Planern und Eigentümervetretern zur Kenntnis gebracht. Im Zuge dessen wurde das existierenden Oberflächenentwässerungskonzeptes bzw. das vorhandenen Oberflächenentwässerungssystem im Einkaufszentrenareal besonders betont. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eventuell Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und von wesentlichen Grundstücksteilen vor Hochwässern zu treffen sind.

Vorschlag für die Behandlung der Stellungnahme durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld möge die Stellungnahme der Baubezirksleitung Oststeiermark zur Kenntnis nehmen.

EINWANDBEHANDLUNG

1. Änderung Teilbebauungsplan „FMZ-FF-WEST“

II) Private Einwendungen

Zum Entwurf der 1. Änderung des Teilbebauungsplans „FMZ-FF-WEST“ wurden **keine** privaten Einwendungen oder Stellungnahmen abgegeben.

III) Änderungen gegenüber der Auflage

Keine Änderung, da keine Einwände vorliegen. Die abgegebenen Stellungnahmen nehmen Bezug auf die bereits enthaltenen Regelungen des Teilbebauungsplans bzw. wird seitens des Ortsplaners auf diese verwiesen.

EINWANDBEHANDLUNG

1. Änderung Teilbebauungsplan „FMZ-FF-WEST“

Zusammenfassung

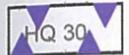
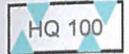
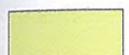
Vorschlag für den Gemeinderatsbeschluss

- *Der Gemeinderat geht in Erwägung der Raumordnungsgrundsätze nach den §§ 1, 3, 19, 21, 25, 28, 33, in Verbindung mit den §§ 24, 38, 39, 40 und 41 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. in Übereinstimmung mit seinem Aufgabenbereich als gewähltes Organ der von ihm vertretenen Bevölkerung nach dem Grundsatz vor, der Bevölkerung entsprechende Beschäftigungs-, Wohn- und Erholungsmöglichkeiten zu schaffen.*
- Weiters gehört es zu den vornehmlichen Pflichten des Gemeinderates, die Grundvoraussetzungen für eine lokale, wirtschaftliche Basis zu gewährleisten und die vorhandenen natürlichen Ressourcen bedarfsorientiert und ressourcenschonend zu nutzen.*
- Daher ist im Sinne des Raumordnungsgesetzes die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes mit einer nachhaltigen und bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeindewohles zu gewährleisten.*

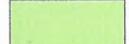
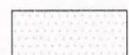

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEW EIN
Staatl. bef. u. beid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03682 53964 Fax: DW 30

LEGENDE:

ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  Grundstücksgrenze / Kataster
-  Hochwasser gefährdete Flächen HQ30, ABU-Daten 2008
-  Hochwasser gefährdete Flächen HQ100, ABU-Daten 2008
-  öffentliches Gewässer
-  öff. Verkehrsflächen gem. § 24 Stmk. ROG i.d.g.F.

FESTLEGUNGEN

-  Planungsraum
-  Baugrenzlinie
-  Baufluchtlinie (Gegenstand der 1. Änderung)
-  Freifläche gem. § 28 Abs.2 Ziff. 4 Stmk. ROG i.d.g.F.
-  Gebäudebestand Jänner 2011
-  geplanter Neubau Figur 1
-  geplante Parkierung in Form von Hoch- oder Tiefgaragen
-  bebaubarer Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
In diesem Bereich ist die Garagierung auf einem Parkdeck am Dach möglich
-  geplante Verkehrsanlagen gem. § 28 Abs. 2 Ziff. 2 Stmk. ROG
-  Innere Erschließung
-  Ein-/Ausfahrt
-  Darstellung Entwurf Verkehrskonzept inkl. Rad- und Fußweg
(Entwurf Masterplan Verkehr, DI Rauer, Bad Blumau, 29.01.2009)
-  Baumpflanzungen (exemplarische Darstellung)

NUTZUNGSSCHABLONE

BAULAND-KATEGORIE	BEBAUUNGSWEISE offen/geschl./gekupp.
BEBAUUNGSDICHTE min. / max.	BEBAUUNGSGRAD max.
GESCHOSSZAHL (Dachform)	GESAMTHÖHE max.

C by Ohnewein: Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Architekturbüro Ohnewein und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.

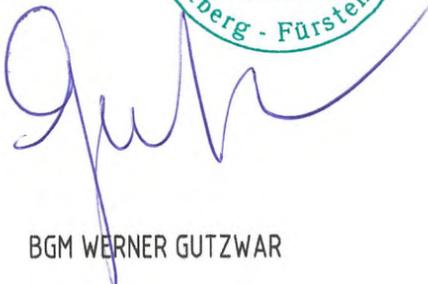


STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

PROJEKT **FACHMARKTZENTRUM FÜRSTENFELD-WEST**

PLANVERFASSER **ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN**
 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10
 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

DIE BEHÖRDE:


 BGM WERNER GUTZWAR

PLANVERFASSER:


 ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN

PLANINHALT **1. Änderung TEILBEBAUUNGSPLAN**

PLANUNGSPHASE **Beschluss**

DATEINAME \DWG\TBBP FMZ FF West_1. Änderung TBBP

MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	WL	FO	

PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11068	GZ: 03/02/13	1. Änderung	März 2013

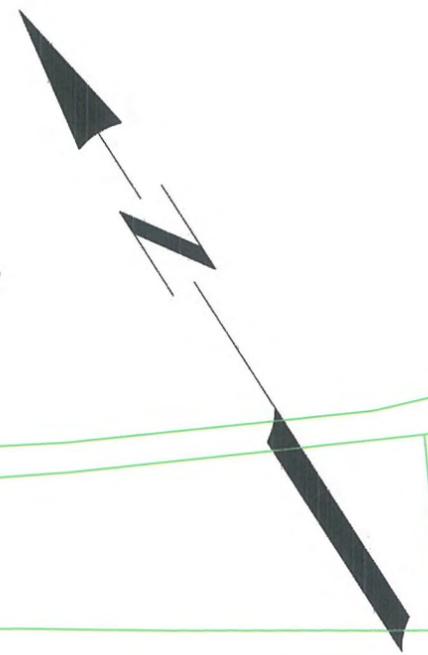
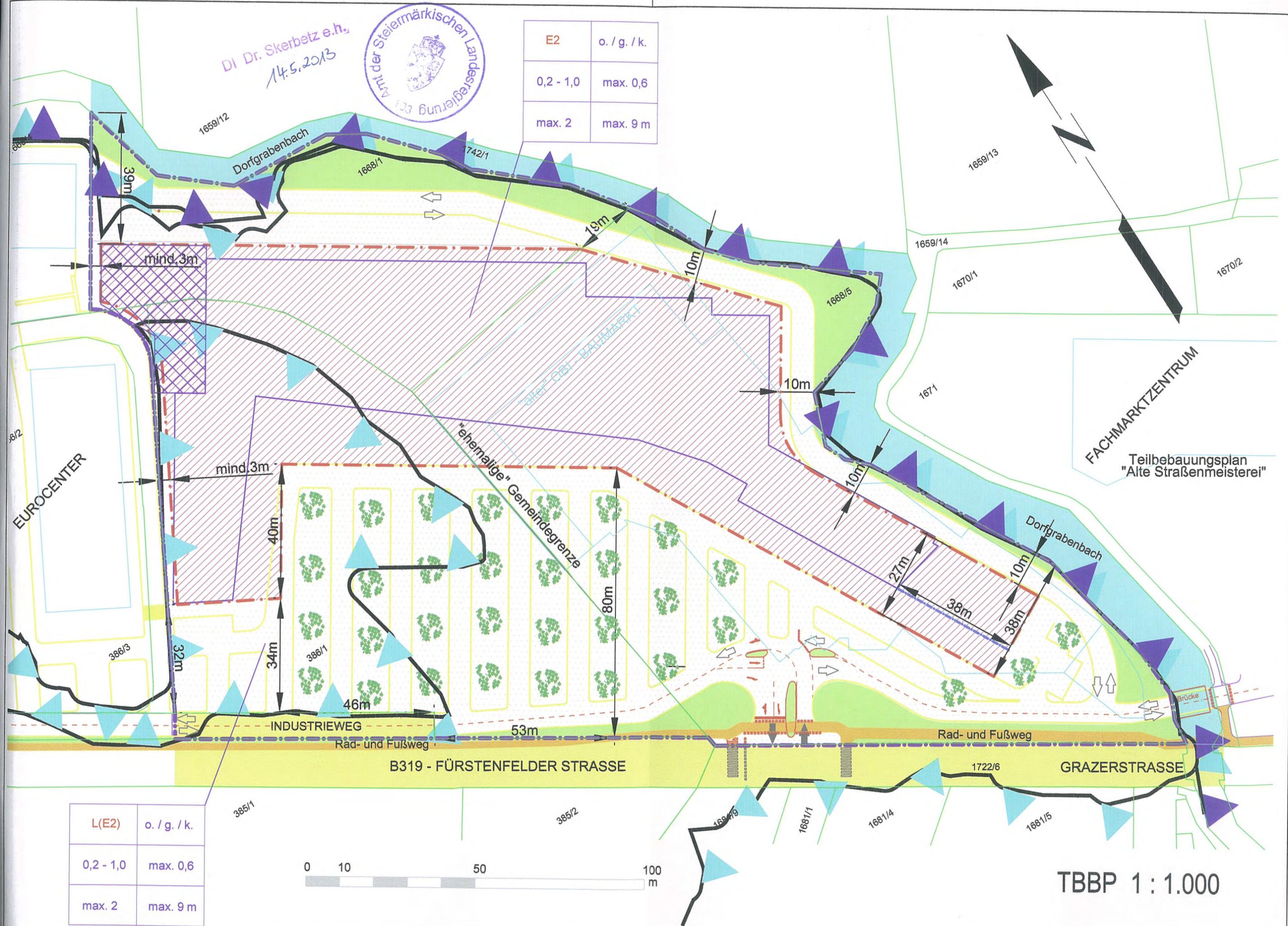
architekturbüro ohnewein

FMZ - FÜRSTENFELD - WEST

DI Dr. Skerbetz e.h.
14.5.2013

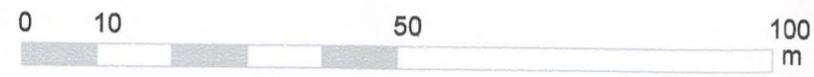


E2	o. / g. / k.
0,2 - 1,0	max. 0,6
max. 2	max. 9 m



FACHMARKTZENTRUM
Teilbebauungsplan
"Alte Straßenmeisterei"

L(E2)	o. / g. / k.
0,2 - 1,0	max. 0,6
max. 2	max. 9 m



TBBP 1 : 1.000