



Das Land
Steiermark

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Abteilung 13

An die
Stadtgemeinde Fürstenfeld

Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

→ Umwelt und
Raumordnung

Bau- und Raumordnung

Bearbeiter: Dr. Gollner/Ba
Tel.: (0316) 877-2611
Fax: (0316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen!

GZ: ABT13-10.100-7/2015-41

Graz, am 31.01.2020

Ggst.: Stadtgemeinde Fürstenfeld
Bebauungsplan:
4. TBP-Änderung „Automeile“
Vorlage zur Verordnungsprüfung
gem. § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur gegenständlichen Vorlage wird mitgeteilt, dass nach fachlich/rechtlicher Prüfung gegen die 4. Teil-Bebauungsplan-Änderung „Automeile“ für die o.a. Stadtgemeinde seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand besteht.

Die ggst. Verordnung ist mit **27.08.2019** in Rechtskraft erwachsen.

Ergeht weiters an:

- 1) A13 – örtliche Raumplanung (GZ.: 10.200-67/2015-43), unter Anschluss einer Ausfertigung zur Archivierung,
- 2) Arch. DI Friedrich Ohnewein, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld,
per Mail: office@ohnewein.at

Für die Steiermärkische Landesregierung:
Die Abteilungsleiterin
i.V.
Renate Bauer
(elektronisch gefertigt)

N:\Bau- und Raumordnung\Raumordnungsrecht\05 Hartberg - Fürstenfeld\Fürstenfeld 62267\BP\4.Änderung
Automeile\StadtgdeFürstenfeld_4.TBP-Änd. Automeile_Enderledigung31012020.docx

POSTANSCHRIFT: 8010 Graz • Stempfergasse 7

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz/Congress
<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

• Landes-Hypothekenbank Steiermark: IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G



Stadtgemeinde Fürstenfeld

GZ: FF/6421/BW-RO-BE/13/2019-10

K U N D M A C H U N G

gemäß § 39 (1) StROG 2010, LGBl.Nr. 49/2010 i.V.m. § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBl.Nr. 115 idGF LGBl.Nr. 30/2010.

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 26.06.2019 wurde die 4. Änderung des Teilbebauungsplanes Automeile erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, beschlossen.

Diese Verordnung (Wortlaut und planliche Darstellung) tritt nunmehr mit dem auf den Ablauf der 14-tägigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Franz Jost

elektronisch unterfertigt

Angeschlagen am: 12.08.2019
Abgenommen am: 27.08.2019



Fürstenfeld



00032896



Architekt

Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 25. Juni 2019

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

29. Jan. 2020

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

**Teilbauungsplan
„Automeile“**

**Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht**

4. Änderung – BESCHLUSS





VERORDNUNG
(WORTLAUT)

TEILBEBAUUNGSPLAN
“Automeile”

Gemäß den §§27 u. 28, insbesondere §27 Abs. 1a, in Verbindung mit den §§29, 31 und 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 27.05.2003 den Teilbebauungsplan “Automeile” beschlossen. Der Teilbebauungsplans „Automeile“ ist seit 18.12.2003 rechtskräftig. Die 1. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in der Gemeinderatsitzung vom 12.03.2008 beschlossen und ist seit 09. April 2008 rechtskräftig. **Die 2. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 17.01.2011 gemäß StROG 2010 beschlossen und ist mit 09.03.2011 in Rechtskraft erwachsen.** Die 3. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 13.12.2016 gemäß StROG 2010 beschlossen und ist mit 06.01.2017 in Rechtskraft erwachsen. **Die 4. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 26.06.2019 gemäß StROG 2010 beschlossen.**

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, **GZ: 10/02/19**, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein.

§1 Inhalt des Wortlauts

Der Teilbebauungsplan “Automeile” baut auf das Revisionsverfahren 3.0 und **das FWP-Änderungsverfahren VF 3.29** sowie **das Änderungsverfahren VF 0.16** auf. Der gesamte Verordnungswortlaut und die zeichnerische Darstellung sind daher auf dieses Änderungsverfahren abgestimmt. Der Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der Teilbebauungsplan „Automeile“ erstreckt sich nach dem derzeitigen Katasterstand (**Okt. 2018**) auf die Grundstücke bzw. Teilfläche der Grundstücke Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7, 1582/11 (**tw.**), **1582/13, 1582/14, 1582/20**; KG Fürstenfeld, im Gesamtausmaß von ca. 80.000 m².



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Gegenstand der 2. Änderung sind die Grundstücke mit der Nr. 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7; KG Fürstfeld; DKM Stand April 2010. Gegenstand der 3. Änderung ist das Grundstück mit der Nr. 1582/7. Gegenstand der 4. Änderung ist das Grundstück Nr. 1582/2; KG Fürstfeld, DKM Stand Okt 2018.

Die betroffene Fläche ist lt. FWP-Änderung VF 3.29 und FWP-Änderung VF 0.16 als Sanierungsgebiet bzw. Aufschließungsgebiet für Einkaufszentren der Nutzungskategorie 2 ausgewiesen.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan wurde als Aufschließungserfordernis festgelegt:

- Aufschließungserfordernisse:
 - Bebauungsplan
 - Hochwasserfreistellung HQ 100
 - **Schleppkurvennachweis**

Das Flächenausmaß beträgt für:

Grst.-Nr. 1582/2, 1582/3

Teilfläche 1 – Einkaufszentreinheit: ca. 17.700 m²
Bestehend aus zwei Einkaufszentreinheiten
Einheit 1 **Einkaufszentrenkategorie E2**
Einheit 2 Einkaufszentrenkategorie EZI

Grst.-Nr. 1582/4

Teilfläche 2 - Einkaufszentreinheit Kategorie 2 ca. 22.800 m²
Bestehend aus einer Einkaufszentreinheit

Grst.-Nr. **1582/5**, 1582/6, 1582/7

Teilfläche 3 - **Einkaufszentreinheit Kategorie 2** ca. 19.400 m²
Bestehend aus einer Einkaufszentreinheit

Die Servitutzufahrt erfolgt über die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grst.-Nr. 1582/11 (tw.), 1582/14 (tw.), 1582/20 (tw.); KG Fürstfeld. Diese Flächen sollen wie im Plan dargestellt als öffentliche Verkehrsfläche „Verk“ ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung der Grundstücke und der verschiedenen Widmungskategorien ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

§3 Festlegungen für den Planungsraum

(1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:

Für die Teilfläche 1 (Betriebsareal 1): Grundstück Nr. 1582/3: Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum I" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. und Grundstück Nr. 1582/2, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum 2" gemäß Stmk. der Kat StROG 2010 idgF zulässig sind.

Für die Teilfläche 2: Grundstücke Nr. 1582/4 (Betriebsareal 2): Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum 2" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. zulässig sind.

Für die Teilfläche 3 der Grundstücke Nr. 1582/5, 1582/6, 1582/7 (Betriebsareal 3): Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie „Einkaufszentrum 2“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. zulässig sind.

(2) Zulässige Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen:

Gemäß des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur sind für das Regionale Zentrum Fürstenfeld die maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro Betrieb in der Kategorie Einkaufszentrum 2 einzuhalten. Weiters gelten die Nutzungsbestimmungen für Einkaufszentren gemäß § 31 StROG 2010 idgF.

(3) Bebauungsdichte:

E2, Dichte (0,2-1,0)

Im Zuge der FWP Revision 3.0 wurde eine Bebauungsdichte von mindestens 0,2 und maximal 0,8 festgelegt. **Gegenüber dem FWP VF 3.29 und FWP VF 0.16 wird im Teilbebauungsplan eine Bebauungsdichteuntergrenze von 0,2 festgelegt.**

(4) Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,4 festgelegt.

(5) Grundstücksabstände:

Lt. Baugrenzlinien. Abstände gemäß Stmk. Baugesetz §13 i.d.g.F. sind einzuhalten.



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

(7) Geschosszahl:

Teilfläche 1 – Einkaufszentren (EZ1) bzw. (E2):	max. 2 Geschosse
Teilfläche 2 - Einkaufszentren 2 (E2):	max. 2 Geschosse
Teilfläche 3 - Einkaufszentren 2 (E2):	max. 2 Geschosse

(8) Gebäudehöhe:

Für Hauptgebäude hat die geringste Gebäudehöhe 3,00 m, die maximale Gebäudehöhe 9,50 m, für Nebengebäude die geringste Gebäudehöhe 2,50 m, die maximale Gebäudehöhe 4,00 m zu betragen.

(9) Einfriedungen:

Abzäunungen sind auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.
Ortsübliche Zäune bis 1,50m sind erlaubt. Auch Maschendrahtzäune, Pflanzenzäune bis maximal 1,60m, wenn sich die Pflanzenachse im Abstand von mindestens 80cm zur Grundgrenze befindet, sind möglich.
Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.
Die Einfriedungen dürfen nicht mit Werbungen versehen werden.

(10) Ver- und Entsorgung:

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

(10.1) Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen.

(10.2) Erforderliche Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Bauverfahren abzuhandeln.

(10.3) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf öffentlichem Gut vorzusehen.

(10.4) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluss eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze zu situieren.



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

(11) Meteor- und Oberflächenwässer:

- (11.1) Meteor- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen oder es ist nach einer wasserrechtlichen Bewilligung die Ableitung in einen öffentlichen Vorfluter vorzusehen. **Für eine geordnete Versickerung bzw. Ableitung der Niederschlagswässer ist im Zuge des Bauverfahrens ein Gesamtentsorgungskonzept vorzulegen.**
- (11.2) Die im Planungsbereich versiegelte Fläche ist möglichst gering zu halten, damit die Grünflächen einen ausreichenden Wasserrückhalt gewährleisten können und die Vorfluter nicht übermäßig stark belastet werden.
- (11.3) Der Planungsbereich liegt teilweise im HQ₁₀₀ –Abflussbereich. Der Nachweis der ausreichenden Hochwasserfreistellung HQ₁₀₀ ist als Erfordernis vor Umwandlung in vollwertiges Bauland zu erbringen. Etwaige Geländeanhebungen sind mit der Baubezirksleitung abzustimmen und wasserrechtlich zu bewilligen.

(12) Erschließung und Verkehrsflächen:

- (12.1) Die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind vom Konsenswerber zu befestigen und staubfrei auszubilden.
- (12.2) Die Haupteerschließung hat über die B319 zu erfolgen. Die Situierung eines Kreisverkehrs ist nach Genehmigung durch die Baubezirksleitung Hartberg, Referat Straßenbau, vorzusehen und wird im Bebauungsplan festgelegt. Die genaue Lage der Anbindung an die B319 ist dabei so festzulegen, dass auch auf die Bedürfnisse der Radfahrer und Fußgänger Rücksicht genommen wird. Die Inanspruchnahme von Straßengrund für die Zufahrt ist von der Baubezirksleitung Hartberg, Referat Straßenbau, zu genehmigen.
- (12.3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. vorzusehen. **Entsprechend der Regelung des § 31 Abs. 10 StROG 2010 ist für Neu- und Zubauten mit mehr als 2000m² Verkaufsfläche die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschosdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Die Situierung der Garagen hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzenlinien zu erfolgen.**



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

(12.4) Zur Zeit besteht entlang dem Feistritzufer ein Radweg, welcher an das Grundstück Nr. 1582/14 angebunden werden soll. Hinsichtlich der detaillierten Ausführung, Kennzeichnung und Anbindung an die Radwegfläche hat der Bauwerber auch das Einvernehmen mit der Stadtpolizei und dem Stadtbauamt herzustellen.

(12.5) Im Zuge der Anbindung des Einkaufszentrums an die Bundesstraße B319 und der damit verbundenen Vorlage an die Baubezirksleitung ist für den Radweg festzulegen, in welchem Bereich und auf welche Weise die B319 überquert werden soll. Diesbezüglich hat der Bauwerber auch das Einvernehmen mit der Stadtpolizei und dem Stadtbauamt herzustellen.

(13) Gebäudeformen

Die innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper stellen keine verbindliche Festlegung einer Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung dar.

(14) Dachform/Dachdeckung/Dachneigung

Flachdächer, geneigte Satteldächer bis 30° Dachneigung. Keine großflächigen Blech- und Welleternitdeckungen.

Flachdächer sind zu begrünen (zumindest extensive Begrünung), damit große Dachflächen bei Starkregenereignissen einen Wasserrückhalt gewährleisten können und die Vorfluter nicht übermäßig stark belasten.

§4 Gestaltung der Baukörper

Hinsichtlich der Vorgaben für Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichenden Vorgaben.

§5 Gestaltung von Freiflächen

(1) Vegetation entlang des Entlastungsgerinnes vom Hühnerbach:

Die Vegetation entlang des Hühnerbaches ist zu erhalten. Der 10 m breite Uferstreifen entsprechend den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes ist gegeben. Um abflussverschärfende Maßnahmen zu vermeiden, naturnahe Strukturen wiederherzustellen und Einträge zu vermindern legt die Stadtgemeinde Fürstenfeld großen Wert darauf, diesen Uferstreifen auch weiterhin zu erhalten.



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

- (2) Grünanlagenplanung:
Zufahrtswege und Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen entlang der B319 von je einem Baum je max. 8 Stellplätzen und nördlich angrenzend durch je einen Baum je max. 12 Stellplätzen in kleinteilige Bereiche zu gliedern.
- (3) Grünstreifen:
Auf einem Grünstreifen zwischen Bundesstraße B319 und dem Planungsbereich sind Bepflanzungen in lockerer Form, mit einer maximalen Höhe von 1,50m, als Blendschutz anzuordnen. Die Lage dieses Grünstreifens ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (4) Strauch- und Heckenpflanzungen:
Strauch- und Heckenpflanzungen sollen vornehmlich aus attraktiven, heimischen Blütensträuchern bestehen. Thujen oder andere nicht heimische Nadelgehölze sind von vornherein auszuschließen.
- (5) Schonung des Baumbestandes:
Die vorhandenen Bäume an der Grenze zum benachbarten Grundstück Nr. 1499/7 sind zu erhalten und vor Bauschäden zu bewahren, andernfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§6 Sonstige Bewilligungen

Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen. Insbesondere wurde ein wasserrechtliches Bewilligungsverfahren zur Genehmigung der erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung der ausreichenden Hochwasserfreistellung durchgeführt.



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes, mit den Grundstücken Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7, 1582/11, [1582/13](#), [1582/14](#), [1582/20](#); KG Fürstenfeld, bildet der Flächenwidmungsplan VF 3.00 und [dessen Änderung VF 3.29 und VF 0.16](#) der Stadtgemeinde. Zugrundeliegender digitaler Kataster BEV-DKM mit Stand [Okt. 2018](#).

Gemäß §27 Abs.1a StROG 1974 bzw. §40 Abs. 4 i.d.g.F. sind zur Errichtung von Einkaufszentren jedenfalls Bebauungspläne aufzustellen. In der Bebauungsplanung sind die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. [LGBl. Nr. 25/2004](#) bzw. [LGBl. Nr. 58/2011 idgF](#) umzusetzen.

Der Bebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis zur Errichtung von Einkaufszentren dar (siehe oben). Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung ggst. Grundstücke erreicht.

Der ggst. Bebauungsplan behandelt das Vorhaben im Rahmen der Kategorie ["Einkaufszentrum 2"](#) gemäß Stmk. Raumordnungsgesetzes [StROG 2010](#) i.d.g.F. zu nutzen, und die für diese Nutzung erforderlichen Freiflächen am Grundstück vorzusehen.

Weiters soll die verkehrstechnische Erschließung sowie die Zu- und Abfahrt zu ggst. Grundstücken mit einer Einkaufszentrumswidmung geregelt werden.

Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, bzw. die Störung des Orts- und Landschaftsbildes hintangehalten werden kann, wurden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und der Gestaltung von Freiflächen besonderes Augenmerk geschenkt.

[Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus der Hochwasserabflussuntersuchung ABU 2008 und der Aktualisierung 2011](#) wurde die Zonierung zurückgestellt und nunmehr das gemäß [FWP-Änderung VF 3.29](#) bzw. [FWP-Änderung VF 0.16](#) ausgewiesene Sanierungserfordernis bzw. [Aufschließungserfordernis der Hochwasserfreistellung HQ100](#) festgelegt.

„Eine Hochwasserfreistellung HQ-30 ist aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung lt. rechtsgültigem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 10.08.2007 gegeben. Die erfolgte Geländeanhebung sowie die Errichtung eines Retentionsbeckens auf ggst. Grundstück stimmen mit der erteilten wasserrechtlichen Bewilligung (Bescheid

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN “Automeile“

der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 10.2.2005) überein. Aufgrund der aktualisierten Hochwasserabflussberechnung aus dem Jahr 2011 ist im Bereich der Teilfläche 1 eine kleinräumige Beeinträchtigung des Hochwasserabflussbereiches HQ30/HQ100 gegeben und im Teilbebauungsplan ersichtlich gemacht. Das Sanierungserfordernis der Hochwasserfreistellung ist im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Die ggst. Änderung des TBPI hat keine Auswirkungen auf die Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Ersichtlichmachung der geänderten Hochwasseranschlaglinien aus der aktualisierten Hochwasserabflussuntersuchung von 2011.

2.) Bedarfslage

Die Stadt Fürstenfeld ist als Regionales Zentrum ausgewiesen. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Regionalen Zentren beträgt mindestens 20km (Jennersdorf) bzw. 28km (Güssing), 30km (Feldbach und Hartberg). Durch die geografische Lage im oststeirischen Hügelland wird die Zentrumsfunktion auf Grund der Geländeform (Hügelzüge zwischen benachbarten Regionalen Zentren) zusätzlich aufgewertet, dies insbesondere im Bezug auf die Erreichbarkeit für die Bevölkerung in Anbetracht des Aufwandes an Zeit, Energie und Kosten.

Aus o.a. Gründen hat die Stadt Fürstenfeld in ihrer Funktion als Regionales Zentrum die Bedürfnisse der Nahversorgung wie auch jene, die aus ihrer Funktion als Regionales Versorgungszentrum hervorgehen, zu decken. In dieser Hinsicht ist ein Bedarf an Einkaufszentren der Kategorie “Einkaufszentrum I” und “Einkaufszentrum II” als erforderlich anzusehen. Des Weiteren entspricht die Errichtung von Einkaufszentren zur Versorgung der Bevölkerung den langfristigen Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, wie auch denen des Siedlungsleitbildes.

Geeignete Standortvorsorgen und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung bzw. Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Handel- und Dienstleistungssektor) sind gemäß §1 Abs. 2 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungs-Infrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. [LGBl. Nr. 25/2004](#) bzw. [LGBl. Nr. 58/2011 idgF](#) zu treffen. Dies wird durch ggst. Vorhaben erreicht.

Ein erweitertes Angebot durch Einkaufszentren würde die Attraktivität des regionalen Zentrums Fürstenfeld erhöhen. Ggst. Einkaufszentrengbiet wäre somit eine Bereicherung für die Stadt Fürstenfeld, würde das Angebotsspektrum vergrößern und zu einem Kaufkraftzufluss führen. Durch die Nähe des Einkaufszentrengbietes zum zentralörtlichen

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Kerngebiet könnte das erhöhte Käuferaufkommen für das Stadtzentrum Fürstenfeld durchaus positive Auswirkungen haben.

Eine ausreichende wie auch hochrangige Verkehrserschließung ist durch die Anbindung der Zufahrtsstraße zu den Einkaufszentren an die B319 gegeben.

3.) Verkaufs- und Gesamtbetriebsfläche

Auf Grund der gegebenen Gesetzeslage, des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. [LGBl. Nr. 25/2004](#) bzw. [LGBl. Nr. 58/2011 idgF](#), in Verbindung mit §2 des Landesentwicklungsprogramms 1977, LGBl. Nr. 53/1977 i.d.g.F, sind für das Regionale Zentrum Fürstenfeld maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro EZ-Einheit, wie nachstehend angeführt, vorgeschrieben.

Gemäß den Bestimmungen der „alten EZ-Verordnung“ ([LGBl. Nr. 35/1988](#), [Novelle LGBl. Nr. 53/1989](#)) gelten für Einkaufszentren im Regionalen Zentrum Fürstenfeld folgende Verkaufsflächen bzw. Gesamtbetriebsflächen. Einkaufszentren I mit Flächenbegrenzung von 3.000 bzw. 5.000m²; Einkaufszentren II mit einer Flächenbegrenzung von 3.000 bzw. 5.000 m².

Gemäß den Bestimmungen der „neuen EZ-Verordnung“ ([LGBl. Nr. 25/2004](#) bzw. [LGBl. Nr. 58/2011 idgF](#).) beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 1 und 2 für das regionale Zentrum Fürstenfeld 15.000m². Davon beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei Einkaufszentren 3.000m².

Gemäß dem „Versteinerungsprinzip“ gilt jeweils die Rechtslage zum Beschlusszeitpunkt des Flächenwidmungsplanes, sofern Übergangsbestimmungen nichts anderes vorsehen.

4.) Räumliche Zuordnung

Für Einkaufszentrengebiete der Kategorie "Einkaufszentrum I" darf gemäß §3 Abs.3 und 6 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988, die kürzeste Fußwegverbindung zwischen den Grenzen des nächstliegenden zentralörtlichen Kerngebietes und dem Einkaufszentrengebiet maximal 500 m betragen. Bei ggst. Einkaufszentrengebiet liegt die kürzeste Fußwegverbindung zwischen dem Einkaufszentrengebiet und dem zentralörtlichen Kerngebiet knapp unter 500m bzw. die Fußweglänge zu einem öffentlichen Großparkplatz am Rand des zentralörtlichen Kerngebietes unter 300m. [Diese Bestimmung wurde mit der Einkaufszentrenverordnung LGBl. Nr. 25/2004 geändert. Die maximale Entfernung von der Grenze des betreffenden Kerngebietes des zentralen Ortes wurde auf 100 Meter reduziert, sodass eine wesentlich stärkere Anbindung an die Kerngebiete sichergestellt ist.](#)

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

5.) Sicherung der Einheit des Einkaufszentrums

Zur Sicherung der Einheit von Einkaufszentren dürfen nur solche Einkaufszentren die den Definitionen bzw. Festlegungen betreffend Einkaufszentren gemäß § 31 des Stmk. Raumordnungsgesetzes **StROG 2010 idgF** entsprechen auf ggst. Grundstücken errichtet werden, wobei die maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen je Betrieb gemäß Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. **LGBl. Nr. 25/2004** bzw. **LGBl. Nr. 58/2011 idgF**, nicht überschritten werden dürfen.

6.) Bebauung mit Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen sind aus Gründen der besseren Einfügung in das Landschaftsbild in offener Bauweise zu errichten und die Gebäude großflächig mit industriell – gewerblicher Prägung auszuführen. Grundsätze des behindertengerechten bzw. barrierefreien Bauens sind zu beachten.

Aufgrund der Vorschriften für Einkaufszentren gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 **2010** i.d.g.F. in Verbindung mit dem Landesentwicklungs-, wie auch dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion (politischer Bezirk) Fürstenfeld, sowie insbesondere des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 35/1988 bzw. **LGBl. Nr. 25/2004**, bzw. **LGBl. Nr. 58/2011 idgF** bezüglich Festlegung maximaler Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen und Festlegung der Bebauungsdichte bzw. des Bebauungsgrades, wurden die Bebauungsdichte mit 0,2 – 0,8 bzw. **0,2 – 1,0** und der Bebauungsgrad mit 0,4 festgelegt. Bezüglich der festgelegten Bebauungsdichte und dem Bebauungsgrad sind die Grundstücke in der Teilflächen 3 als eine Einheit zu betrachten, weshalb die Grenzwerte sowohl der Bebauungsdichte als auch des Bebauungsgrades auf die Summe der Teilflächen ggst. Grundstücke anzuwenden sind.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzenlinien einzuhalten, sofern im §13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. nicht größere Abstände gefordert sind.

Um nicht eine drastische Abgrenzung zum Umland hervorzurufen, sondern einen Übergang zu den übrigen, landw. Genutzten Flächen zu schaffen, sowie zur Hintanhaltung einer möglichen Verunstaltung des Landschaftsbildes sind die Abzäunungen auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschoße darf die maximale Geschoßzahl (2 Vollgeschoße) nicht überschreiten, wobei die vorgeschriebenen Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude gemäß §3 Abs. 8 ggst. Verordnung einzuhalten sind.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Die in der zeichnerischen Darstellung innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper bilden keine verbindliche Festlegung der Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild mit den benachbarten Bauten des Industrie- und Gewerbegebietes bzw. Einkaufszentren zu ermöglichen sind Flachdächer, geneigte Satteldächer bis 30° Dachneigung zulässig.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen sind großflächige Blech- und Welleternitdeckungen nicht zugelassen. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und dem Rückhalt des Regenwassers (vor allem im Bezug auf die gespannte Abflusssituation im ggst. Bereich des Hühnerbaches) sind Flachdächer zu begrünen (zumindest extensive Begrünung).

1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Im Zuge der 1. Änderung des TBPI Automeile wurde die Baugrenzlinie in allen 3 Teilflächen abgeändert (siehe Plandarstellung).

In Teilfläche 1 wurde die Baugrenzlinie im nordöstlichen Bereich bis an den Planungsraum herangeführt, sowie in nördliche und südlicher Richtung erweitert.

In Teilfläche 2 wurden die vormals zweigeteilten Baugrenzlinien aus Gründen einer möglichst flexiblen Baukörperverteilung zusammengeführt und ein Vorrücken in Richtung Servitutzufahrt vorgenommen.

Des weitern wurde die Baugrenzlinie zwischen den Teilfläche 2 und 3 zusammengeführt und in Teilfläche 3 nach Süden vorgerückt.

Durch den vorgesehenen Servitutsweg im nördlichen Bereich der Teilfläche 2 und 3 erfolgt ein Verrücken der Baugrenzlinie in den Planungsraum hinein.

2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Das Grundstück mit der Nr. 1582/5 wurde in der Mitte geteilt und erfolge an dieser neuen Grenze die Betriebsflächenteilung. Dadurch ergeben sich auch für die benachbarten Betriebe in Teilfläche 2 und Teilfläche 3 annähernd gleiche Flächenausmaße.

Um die Erreichbarkeit innerhalb des EZ-Areals und die Zufahrt zu jedem einzelnen Grundstück zu gewährleisten, wurde die Baugrenzlinie im Bereich der Grundstücke Nr. 1582/4 und 1582/5 zurück genommen.

Gegenüber der Festlegung des FWP VF. 3.29 und FWP VF 0.16 wurde die Bebauungsdichte auf die ursprüngliche Mindestdichte von 0,2 herabgesetzt, da auch durch einen Zubau am bestehenden OBI-Neubau eine Bebauungsdichte von 0,5 kaum erreicht werden kann. Dies insbesondere auch in Hinblick auf die im dortigen Einkaufszentrengbiet errichteten eingeschossigen Hallen. Gemäß den Festlegungen des

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Teilbebauungsplans können innerhalb der im Teilbebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien auch 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 Metern errichtet werden. In Hinblick auf die noch unbebauten östlichen Flächen (Teilfläche 3) wurde daher eine maximale Bebauungsdichte von 1,0 festgelegt bzw. aus dem FWP übertragen.

3. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Baugrenzlinie im Bereich des Grundstückes Nr. 1582/7 wird bis zur südöstlich definierten Bauplatz-Zufahrt und in nordwestliche Richtung bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Die Erweiterung dieser Baugrenzlinie in südwestliche Richtung wird unter Einhaltung eines 3 Meter breiten Abstandstreifens zur Grundstücksgrenze der Servitutsstraße festgelegt.

4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Bebauungsdichte im Bereich der Teilfläche 1 bzw. der Grundstücke Nr. 1582/2 wird von derzeit 0,2 – 0,8 auf nunmehr 0,2 – 1,0 angehoben, da mit der vorausgehenden FWP-Änderung VF 0.16 eine Anpassung an die bereits erfolgten Dichteanhebungen in den angrenzenden Einkaufszentrengebieten erfolgt.

7.) Verkehrsflächen

Die mit den Widmungen "Einkaufszentrum I" und "Einkaufszentrum II" versehenen Grundstücke sind über eine Erschließungsstraße (Nebenfahrbahn), welche parallel zur B319 zu verlaufen hat bzw. über einen Kreisverkehr, verkehrsmäßig zu erschließen (Haupterschließung – vergl. zeichnerische Darstellung). Ggst. Nebenfahrbahn hat aus Verkehrssicherheitsgründen eine Breite von mind. 6m aufzuweisen und kann an die bereits bestehende Zufahrtsstraße zum Nachbargrundstück mit der Nr.1499/13 angeschlossen werden. Die genannte Zufahrtsstraße zum Nachbargrundstück hat einen bereits vorhandenen Anschluss an die B319, welcher weiter nordwestlich ggst. Grundstücke liegt. Im Zuge des Verfahrens betreffend des Teilbebauungsplanes "Konsumgründe" 1997 wurden die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Rechtsabbieger von der B65 in ggst. Nebenfahrbahn im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke des Grundstückes mit der Nr. 1499/7 bereits geschaffen, weshalb die Darstellung ggst. Anschlusses und somit der Anschluss selbst, vom Teilbebauungsplan "Konsumgründe" 1997 in den ggst. Bebauungsplan "Automeile" übernommen wurde.

Die Grundstückszu- und Grundstücksabfahrten sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN “Automeile“

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gesundheit (unzumutbare Staubbelastung) sind die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten zu befestigen und staubfrei auszubilden.

Flächen für den ruhenden Verkehr bzw. Abstellflächen für Fahrzeuge sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. zu errichten und können mit Betonpflastersteinen und in den Fugen aufkommenden Rasen ausgestaltet sein. Eine Begrünung der Abstellflächen ist unbedingt anzustreben (Entgegenwirken der übermäßigen Versiegelung).

Für eine entsprechende Anzahl an behindertengerechten Parkplätzen ist zu sorgen. Es gilt das Stmk. Baugesetz i.d.g.F. sinngemäß. Unbeschadet des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F. sind jedenfalls je Hauptgebäude mindestens zwei behindertengerechte Parkplätze in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefreien Eingang zu errichten.

Eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu ggst. Grundstücken ist der Behörde bei der Bauverhandlung nachzuweisen.

Bei der Ausführung der Fahrstraßen sind Steigungen über 8% nicht zulässig. Die Ausführung bezüglich der Breite ist dem Verwendungszweck anzupassen sofern in dieser Verordnung und durch dieser Verordnung zugrundeliegende Gesetze und Vorschriften nicht größere Breiten vorgeschrieben wurden, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen ist.

1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Durch die erfolgte Errichtung des Kreisverkehrs erfolgte die planliche Anpassung an dessen tatsächliche Lage.

Zusätzlich zu dem im TBPI dargestellten Parzellenteilungen gemäß DKM-Stand vom (02/2008) wurde im Bereich der Servitutzufahrt eine Parzellenteilung vorgenommen, um eine rechtliche Übernahme der Servitutstraße durch die Gemeinde zu ermöglichen.

Der bereit in Teilfläche 1 angedacht Weg nördlich des Planungsgebietes soll nunmehr auch für die Teilflächen 2 und 3 festgelegt werden, um die Zulieferung zu den Ladezonen und Zufahrt für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen.

2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Änderung der Lage und Anzahl der Zu- und Abfahren zu den Grundstücken Nr. 1582/4 und Nr. 1582/5 gemäß dem Verkehrskonzept von Dipl.-Ing. Rauer.

Das Verkehrskonzept von Dipl.-Ing. Rauer mit den Schleppkurven und dem Fuß- und Radweg wurde übernommen. Damit erfolgt eine Detaildarstellung die nicht als Änderung zu werten ist, da eine entsprechend Grundstücksteilung für den Fuß- und Radweg bereits in der 1. Änderung des TBP eingetragen wurde (Doppellinie entlang der Servitutzufahrt).

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept soll auch eine neue Grundstücksteilung entlang der Servitutzufahrt bzw. dem Fuß- und Radweg erfolgen. Die Veränderung dieser Grundstücksgrenze entspricht dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan wurde ebenfalls als Detaildarstellung gewertet und ist daher nicht Gegenstand der 2. Änderung.

4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Das Grundstück Nr. 1582/2 wird gemäß dem Grenzkataster vom Okt. 2018 verkehrstechnisch über das Grundstück Nr. 1582/14 erschlossen. Für die Anlieferung besteht darüber hinaus eine weitere Zufahrt über den Servitutsweg Grst. Nr. 1582/13. Eine Änderung im Planwerk des Teilbebauungsplanes erfolgt dahingehend, dass eine Verlängerung des Servitutsweges über das Grundstück Nr. 1582/2 nicht mehr erforderlich ist.

8.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

Die Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung hat über das bereits vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen, dafür erforderliche Leitungsverlegungen sowie sonstige Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Zuge des Bauverfahrens abzuhandeln.

Meteor- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen oder nach einer wasserrechtlichen Bewilligung die Ableitung in einen öffentlichen Vorfluter mit dem Vorfluter vorgeschalteten Rückhaltebecken (auf Grund der gespannten Abflusssituation im ggst. Bereich) vorzusehen.

Grundsätzlich ist vor Umwandlung in vollwertiges Bauland eine wasserrechtliche Bewilligung für sämtlich geplanten Schutzmaßnahmen welche der Hochwasserfreistellung des künftigen Baugebietes dienen einzuholen.

1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Hochwasserfreistellung ist aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung lt. rechtsgültigem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 10.08.2007 gegeben.

2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Hochwasseranschlaglinien gemäß ABU 2008 wurden im TBP ersichtlich gemacht. Die Teilfläche 2 ist, da bereits großteils bebaut, als Sanierungsgebiet Hochwasser HQ100; die Teilfläche 3 als Aufschließungsgebiet Hochwasser HQ100, festgelegt.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

In Zuge der FWP-Änderung 3.29 wurde seitens der FA19A und der BBL-Hartberg ausführlich auf die Niederschlagswasserentsorgung eingegangen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, „das es auf Grund eines hohen Grundwasserstandes bzw. auf Grund von Grundwasserspiegelschwankungen bei der Oberflächenwasserverrieselung zu Problemen kommen kann und somit dieser Umstand einer detaillierten Betrachtung zu unterziehen ist.“ (Stellungnahme FA19A, Schreiben vom 06.12.2010). Für eine geordnete Versickerung bzw. Ableitung der Niederschlagswässer ist daher im Zuge des Bauverfahrens ein Gesamtentsorgungskonzept vorzulegen. Da das Einleiten von Dach-, Drainagen- und Oberflächenwasser auf bzw. in die Landesstraße und deren dazugehörenden Anlagen ist nicht gestattet.

Dem Erläuterungsbericht wird ergänzend ein aktuelle Hochwasserabflussstudie des ZT-Büro Depisch beigelegt. Daraus ist erkennbar, dass das gesamte Planungsgebiet HQ-100 hochwasserfrei ist. Im Zuge von Bauverfahren im dortigen Areal wäre diese Studie noch mit der zuständigen Fachabteilung der Steiermärkischen Landesregierung abzuklären.

9.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

Gemäß §28 Abs.2 Zif.4 "Inhalt der Bebauungsplanung" Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls die Freiflächen festzulegen.

Des weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzlich Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

Darüber hinaus ist jedoch zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gerade für ggst. Grundstücke aufgrund ihrer beabsichtigten Nutzung und der Lage in der Landschaft die Gestaltung der Freiflächen von großer Bedeutung. Daher wurden entsprechende Vorgaben in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen.

Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken und wenn möglich zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen. Eine behindertengerechte Planung und Anlage der Freiflächen und Außenanlagen ist obligat.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt bedacht zunehmen, weshalb die Erhaltung vorhandener Bäume (Baumreihe mit vier Großbäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke mit der Nr. 1499/14 und 1499/7) und die Bewahrung derselben vor Bauschäden obligat ist.

Wie in §5 Abs 5 ggst. Verordnung angeführt können auch Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN “Automeile“

Es dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze und Stauden zur Verwendung kommen. Die Verwendung von Thujen und sonstigen ausländischen Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden. Für Strauch- und Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden.

Der dauernden Pflege der Grünflächen ist großes Augenmerk zu schenken.

Wesentlich ist die Gliederung der Parkplatzflächen in kleinteilige Bereiche durch die Durchführung von Baumpflanzungen. Entlang der B319 soll je maximal 8 Pkw eine Baumpflanzung und in den nördlich dahinter liegenden Parkplatzbereichen je 12 PKW eine Baumpflanzung erfolgen.

Die Planung der Außenanlagen samt gärtnerischer Gestaltungsplanung ist der Behörde anlässlich der Bauverhandlung vorzulegen, um die Berücksichtigung der umliegenden Vegetation und die harmonische Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die grundsätzlichen Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung betreffend der Begrünung, insbesondere die Anzahl der Bäume und die Anlage von Grünstreifen evtl. mit Bewuchs (Stauden und Sträuchern) zwischen den Parkplatzeihen, sind umzusetzen.

1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Parkierungsflächen wurden in Teilfläche 1 dahingehend verändert, dass diese in den westlichen Bereich des Planungsraums erweitert wurden. In Teilfläche 2 rücken die Parkierungsflächen aufgrund der erweiterten Baugrenzlinie in Richtung Süden. In Teilfläche 3 bleiben die Parkierungsflächen unverändert. Bezüglich der Parkierungsflächen wird angemerkt, dass die Lage der Parkplätze einen Vorschlag darstellt, deren Gestaltung gemäß vorliegendem Wortlaut auszubilden ist.

Im westlichen Bereich der Teilfläche 1 wird der Grünstreifen durch Parkierungsflächen verschmälert, eine Baumreihe bleibt durch die in §5 Abs. 2 ggst. Verordnung vorgeschriebene Mindestbepflanzung pro Stellplatz bestehen.

In Teilfläche 2 und 3 wird der Grünstreifen um den im Norden vorgesehenen Servitutsweg verschmälert. Im Bereich zwischen diesen Teilflächen entfällt aus Gründen einer geschlossenen Baugrenzlinie der Grünstreifen.

2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Gemäß der Regelung des § 31 Abs. 10 StROG 2010 ist für die Verkaufsfläche von Neu- und Zubauten die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Die

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Situierung der Garagen hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinien zu erfolgen. Hinweis Raumordnungsrecht siehe Beilage.

Die Grünanlagen wurden nun am Fuß- und Radweg ausgerichtet (Plankorrektur – kein Änderungsgegenstand!).

4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Im westlichen Bereich der Teilfläche 1 erfolgt eine Neuordnung der vorgeschlagenen Situierung des Neubaus und der Parkierungsflächen in Anlehnung an den vorliegenden Projektentwurf.

10.) Wesentliche Änderung im ggst. Verfahren

1. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Eine Änderung des TBPI Automeile erfolgte aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen, wodurch eine neue Grundstücksteilung (lt. 1. Änderung TBP), eine Änderung der Baugrenzlinie, eine die Erweiterung der Wegeführung, sowie eine geänderte Darstellung der Parkierungsflächen erforderlich wurde. Weiters wurde der aktuelle DKM-Stand (02/2008) in die Plandarstellung übernommen.

Eine Änderung des Wortlautes erfolgt in §3 Abs. 2 zur Festlegung des betroffenen Gebiets (vollwertiges Bauland), sowie zur Grundstücksteilung. Des Weiteren wurde der Erläuterungsbericht um die Beschreibung der Änderungen zur Baugrenzlinie, der Wegeführung, der Parkierungsflächen und der Grundstücksteilung ergänzt.

In die Änderung des Teilbebauungsplans wird der seit 05.09.2007 rechtsgültige Zonierungsbeschluss „Automeile“, über die Erfüllung sämtlicher Anschließungserfordernisse lt. Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 3.00 und die daraus folgende Umwandlung in vollwertiges Bauland, übernommen. Des Weiteren wurde gemäß rechtsgültigem Katasterstand eine Parzellenteilung von Grst.-Nr. 1582 durchgeführt.

2. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Teilweise wurden Beschreibungen aus dem Verordnungswortlaut in den Erläuterungsbereich transferiert (u. a. die unter diesem Punkt angeführten Erläuterungen für die 1. Änderung des Teilbebauungsplans).

Die notwendige Anpassung an die neue Rechtslage des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur und damit u.a. die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsflächen bei EZ 2 von 3.000 m² auf 15.000m² pro Einkaufszentrum.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Die Erweiterung der Regelungen für Einkaufszentrengebiet auf die Parzellen mit der Gst.-Nr. 1582/6 und 1582/7 gemäß den Festlegungen der FWP-Änderung VF 3.29.

Die Aktualisierung des Katasterstandes, Stand April 2010, und die Aktualisierung des Verkehrskonzeptes DI Rauer, bei gleichzeitiger Anpassung der Kotierungen.

Die Teilung des Gst.-Nr. 1582/5 und die Ausrichtung der Einkaufszentreinheiten II und III an dieser neuen Grenze – dadurch annähernd gleiche Betriebsflächenausmaße.

Die Änderung bzw. Begradigung der Baugrenzlinie im Bereich Gst.-Nr. 1582/4 und 1582/5 da die Zu- und Abfahrt verlegt bzw. neue geschaffen wurden.

Die Erstellung eines Gesamtentsorgungskonzeptes zur Niederschlagswasserentsorgung ist auf Grund eines hohen Grundwasserstandes erforderlich und im Bauverfahren vorzulegen.

Für die Verkaufsfläche von Neu- und Zubauten sind nunmehr die gemäß Stmk. Baugesetz erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Die Situierung der Garagen hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinie zu erfolgen.

3. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurde die Teilfläche 3 im Bereich der dargestellten Grundstücksteilung für die Realisierung von Parkplätzen verkleinert. Mit der dritten Änderung des Teilbebauungsplanes wird nun der bebaubare Bereich um dieses Flächenausmaß von ca. 2.500m² in südöstliche Richtung bis zu den Verkehrsflächen bzw. Zufahrten erweitert.

Die U-förmige Ausbildung des bebaubaren Bereiches entspricht dem vorherrschenden Orts- und Straßenbild im Bereich der Einkaufszentrengebiete an der Körmenderstraße.

4. Änderung des Teilbebauungsplanes:

Die Änderung des Teilbebauungsplanes ist gemäß § 40 Abs. 4 Ziff. 1. StROG 2010 idGF. aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zur übergeordneten Planung der Gemeinde erforderlich. Das Grst. Nr. 1582/2 der westlichen Teilfläche wird entsprechend den Bestimmungen für die Widmungskategorie E2 gemäß FWP-Änderung VF 0.16 angepasst.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN „Automeile“

Die Änderungen sind nachstehend im Detail angeführt.

Wortlaut:

- (1) ~~Grundstücksteilung gemäß DKM-Stand 02/2008: Grundstücke Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7, 1582/8, 1582/9, 1582/10, 1582/11, 1582/12~~
- (2) Der Teilbebauungsplan „Automeile“ erstreckt sich nach dem derzeitigen Katasterstand (~~April 2010~~) (**Okt. 2018**) auf die Grundstücke bzw. Teilfläche der Grundstücke Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7, ~~1582/8, 1582/9, 1582/10, 1582/11~~ (**tw.**), ~~1582/12,~~ **1582/13, 1582/14, 1582/20**; KG Fürstenfeld, im Gesamtausmaß von ca. 80.000 m
- (3) Die betroffene Fläche ist ~~im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 3.00 als vollwertiges Bauland der Kategorie Einkaufszentren I „EZ I“ (0,2-0,8) und lt. FWP-Änderung VF 3.29 und FWP-Änderung VF 0.16 als Sanierungsgebiet bzw. Aufschließungsgebiet für Einkaufszentren der Nutzungskategorie 2 ausgewiesen.~~
- (4) ~~rechtskräftiger Zonierungsbeschluss vom 05.09.2007 vollwertiges Bauland der Kategorie EZI, EZII und JI~~
- (5) Die Einkaufszentreneinheit I (Teilfläche 1) wurde von einer auf zwei Einkaufszentreneinheiten, die Einkaufszentreneinheit II (Teilfläche 2) von zwei auf eine Einkaufszentreneinheit, sowie die die **Einkaufszentreneinheit III** (Teilfläche 3) **als eine Einkaufszentreneinheit festgelegt.**
- (6) Aufgrund bereits durchgeführter Grundstücksteilungen und Übernahme von Teilflächen in das öffentliche Gut (Verkehrsfläche) ergeben sich folgende Flächenausmaße für die für EZ-Bauland:
Teilfläche 2: ~~ca. 27.588 m²~~ **22.800 m²**
Teilfläche 3: ~~ca. 30.944 m²~~ **19.400 m²**
- (7) **Anpassung der Einkaufszentreneinheit Gst.Nr. 1582/2, KG Fürstenfeld, an die im Zuge der FWP-Änderung VF 0,16 festgelegten Kategorie 2 „E2“.**
- (8) Die Teilfläche 3 gilt nicht mehr für Industrie- und Gewerbegebiete „J/1“, sonder für Einkaufszentren der Kategorie 2 „E2“ lt. FWP-Änderung 3.29
- (9) Die Servitutzufahrt erfolgt über die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grst.-Nr. ~~1582/2, 1582/3, 1582/8, 1582/9, 1582/11~~ (**tw.**), ~~1582/12,~~ **1582/14** (**tw.**), **1582/20** (**tw.**); **KG Fürstenfeld.**
- (10) Für eine geordnete Versickerung bzw. Ableitung der Niederschlagswässer ist im Zuge des Bauverfahrens ein Gesamtentsorgungskonzept vorzulegen.
- (11) Rechtliche Anpassung des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, **LGBI. Nr. 25/2004**, sowie des § 23a Abs. 7 Stmk. ROG 1974 bzw. **§ 31 StROG 2010 i.d.g.F** zu den Nutzungsbestimmungen für Einkaufszentrenegebiete der Kategorie 2.
- (12) ~~Gemäß §23 Stmk. ROG i.d.g.F. Abs. 9 sind die maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro Gewerbebetrieb in Gebieten für Industrie- und Gewerbegebiet festgelegt.~~
- (13) ~~Der Nachweis der Hochwasserfreistellung wurde gemäß rechtskräftigen Zonierungsbeschluss erbracht.~~ Die Änderung des TBPI hat keine Auswirkungen auf die Hochwasserschutzmaßnahmen (Auskunft Büro DI Klancnik e-mail vom 11.03.2008).
- (14) Ausführungen betreffend die Begründung für die 1. Änderung wurden in den Erläuterungsbericht transferiert.
- (15) Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. vorzusehen, ~~wobei eine entsprechenden Anzahl an behindertengerechten Abstellplätzen (mind. 2 je Hauptgebäude) in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefreien Eingang je Einkaufszentrum zu errichten ist.~~ Entsprechend der Regelung des § 31 Abs. 10 StROG 2010 ist für die Verkaufsfläche von Neu- und Zubauten die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden. Die Situierung der Garagen hat innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzenlinien zu erfolgen.

- (16) Die Verweise auf das Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. wurden durch den Verweis auf das StROG 2010 idgF. ersetzt.

Plan:

- (17) Grundstück Nr. 1582 entfällt. Neue Grst.-Nr. gemäß DKM-Stand 02/2008: Grst.-Nr. 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1582/7, 1582/8, 1582/9, 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13 sowie neue Grundstücksteilung der Servitutzufahrt.
- (18) Änderung der Textierung bzw. Darstellungen im Plan betreffen: Baugrenzenlinien, Grundstücksgrößen, Grundstücksnummern, maximal zulässige Verkaufsfläche, maximal zulässige Gesamtbetriebsfläche, Lage des Kreisverkehrs sowie der Neubau-, Bewuchs- und Parkierungsvorschläge. Die Bebauungsdichte bleibt gleich 0,2-0,8
- (19) Änderung der Baugrenzlinie durch Rücknahme im Bereich GSt.Nr. 1582/4 und 1582/5 bzw. Erweiterung der Baugrenzlinie im Bereich Zufahrt zur GSt.Nr. 1582/4
- (20) Eigene Zufahrt für GSt.Nr. 1582/5; Verlegung der Zufahrt zu 1582/4 und neue 2. Zufahrt im südwestlichsten Teil GSt.Nr. 1582/4
- (21) Einzeichnen des Geh- und Radweges
- (22) Grundstücksteilung GSt.Nr. 1582/5; Neue Grundstücksgrenze entlang des Radweges
- (23) Nutzungsschablone mit geänderter Bebauungsdichte 0,2-1,0
- (24) Plankopf: 1. Änderung; Datum: März 2008; 2. Änderung, Datum: Dezember 2010
- (25) Darstellung bzw. Abgrenzung betreffend den Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes.
- (26) Erweiterung der Baugrenzlinie auf Grundstück Nr. 1582/7 bis zur Bauplatzzufahrt und zur Servitutsstraße.
- (27) Neuordnung der Teilfläche 1 bzgl. der vorgeschlagenen Situierung des Neubaus und der Parkierungsflächen.
- (28) Rücknahme der Verlängerung des Servitutsweges über das Grundstück Nr. 1582/2

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Beilage

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme der Baurat h.c. DDI Depisch ZT GmbH vom 10.12.2010 (Erläuterungen siehe FWP-Änderung 3.29)

Hinweis: Größenordnung EZ-Verkaufsfläche und Verpflichtung zur Errichtung der Mindestabstellplätze; FA13B, Enderledigung 2. Änderung TBP Automeile

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"



BAURAT h. c. DDI DIETER DEPISCH &
DI SIL VIA KERSCHBAUMER-DEPISCH
ZIVILTECHNIKER GMBH



Stadtgemeinde Fürstentum
z.H. Hrn. Ing. Adolf Maier
Augustinerplatz 1
8280 Fürstentum

vorab per E-Mail: Ing. Maier, DI Petzl

Fürstentum, am 10.12.2010
Sachbearbeiter: Prok. DI Gerhard Eibl
DI Werner Mittl / VG

**Betr.: Stadtgemeinde Fürstentum,
Änderung FWP 3.29, Stellungnahme zu den Einwendungen
der FA 13B und der FA 19A**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Baurat h.c. Depisch ZT GmbH wurde von der Stadtgemeinde Fürstentum mit der
Erstellung einer Stellungnahme zum Pkt. 2 der Einwendung der Fachabteilung 13B
vom 26.11.2010, GZ: FA13B-52.05-4/2010-281, im Hinblick auf die
Hochwassersituation beauftragt.
Speziell wurde um die Erbringung eines Nachweises für die nachstehende
Einwendung der Aufsichtsbehörde ersucht:
*„Im Zusammenhang mit der Hochwasserproblematik ist noch darauf hinzuweisen,
dass entsprechend dem Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der
Siedlungsräume die raumordnerischen Voraussetzungen für die Baulandausweisung
zwar vorliegen, ein Nachweis hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen
Voraussetzungen jedoch nicht vorliegt. So muss z.B. ein Hochwasserschutz mit
Freibord auf ein zumindest hundertjährliches Ereignis mit wirtschaftlich vertretbaren
Kosten technisch möglich sein, darf es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der
Abflusssituation kommen und dürfen die Flächen keiner besonderen Gefährdung
durch hohe Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen, wie z.B. Abflussmulden,*

BAURAT H. C. DDI DIETER DEPISCH & DI SIL VIA KERSCHBAUMER-DEPISCH ZIVILTECHNIKER GMBH

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS BAUWESEN/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS WIRTSCHAFTSINGENIEUR-
WESEN IM BAUWESEN/ ALLGEM. BEEID. UND GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER/LEHRBEAUFTRAGTER AN DER TECHNISCHEN
UNIVERSITÄT GRAZ/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER FÜR ARCHITEKTUR

Grazer Platz 5, 8280 Fürstentum

Tel.: +43 (0)3382/ 54167 – 0 Fax: +43 (0)3382/ 54167 – 20

E-Mail: fuerstentum@team-depisch.at http://www.team-depisch.at UID-Nr.: ATU 450 67 500

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

unterliegen. Ein dementsprechender Nachweis ist bereits den Unterlagen der Flächenwidmungsplan-Änderung zugrunde zu legen."

Die nachstehende Stellungnahme beantwortet weiters die Einwendung der FA 19A vom 06.12.2010, Zahl FA13B-52.05-4/2010-276, aus der nachstehend der 2. Absatz

zu entnehmen ist: "Der zu der gegenständlichen Kategorienänderung betroffene Bereich liegt laut aktueller Hochwasserabflussuntersuchung für die Feistritz im Bereich des HQ100. Diese Situation ist im Zuge der weiteren Planungen jedenfalls zu berücksichtigen."

Zu diesen Einwendungen wird seitens der Baurat h.c. DDI Depisch ZT GmbH wie folgt Stellung genommen:

1. Bisher lag als aktuelle Abflussuntersuchung die (Kurzbezeichnung) „ABU 2008“ vor: „Hochwasseruntersuchungen, Sonderprogramm 2005 – Teil 1, Feistritz km 0,00 bis km 46,00, Geoconsult Wien ZT GmbH“.

In dieser Abflussuntersuchung ist das zu beurteilende Areal bei HQ30 hochwasserfrei, bei HQ100 geringfügig (1 bis 10 cm) überflutet (Auszug HQ100 sh. Beilage).

2. Derzeit wird von der Planungsgemeinschaft DDI Depisch/Dr. Haberl im Auftrag des Amtes der Stmk. LReg., FA 19B, ein Generelles Projekt für Fürstenfeld und Altenmarkt für den Hochwasserschutz an der Feistritz und am Hühnerbach ausgearbeitet, in dessen Auftragsumfang auch weitere, detailliertere Abflussuntersuchungen enthalten sind.

Mittlerweile liegen die endgültigen Berechnungsläufe im Rahmen dieser beauftragten 2D-Abflussberechnungen für das Generelle Projekt für HQ30 und HQ100 vor.

Als Ergebnis zeigt sich für den angesprochenen Bereich der FWP-Änderung VF3.29 im Bereich der Grundstücke 1582/5, 1582/6 und 1582/7 (KG Fürstenfeld), dass dieses Areal weder bei HQ30 noch bei HQ100 überflutet ist.

Details gehen aus der Beilage A hervor, in der die Wassertiefen und Wasserspiegel bei HQ100 dargestellt sind. Die Anschlaglinie bei HQ100 (und weitestgehend identisch bei HQ30) entspricht dem Schüttungsrand der weißen Fläche.

Diese Angaben sind als aktuellster Stand für das gegenständliche Verfahren heranzuziehen. Die Unterschiede gegenüber der ABU 2008, wo das Areal bei HQ30 zwar hochwasserfrei ist, bei HQ100 jedoch geringfügig (1 bis 10 cm) überflutet wird, ergeben sich aufgrund etwas niedrigerer Wasserspiegel gemäß den 2D-Abflussberechnungen der Planungsgemeinschaft DDI Depisch/Dr. Haberl; diese sind auf den Umstand zurückzuführen, dass bei diesen jüngsten Berechnungen das DHM (Digitales Höhenmodell bzw. Geländemodell) gegenüber dem DHM der ABU 2008 verfeinert worden ist (durch weitere terrestrische Vermessungsdaten einerseits und neuere zur Verfügung stehende Laserscan-Daten andererseits), sodass sich nunmehr bei etwas niedrigeren

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN "Automeile"

Wasserspiegel n tatsächlich keine Überflutung des Areals bei HQ100 ergibt.

Im Bereich der Grundgrenzen zwischen den Grundstücken 1582/6 und 1582/7 einerseits und den Grundstücken 1582/9 und 1582/10 andererseits liegt eine Ist-Geländehöhe von ca. 252,0 m ü. A. vor; im Bereich der Grundgrenze zwischen dem Grundstück 1582/5 und 1582/8 beträgt die Ist-Geländehöhe ca. 252,25 m ü.A. (Anm.: diese Höhen entsprechen etwa den Höhen laut der seinerzeitigen Höhenaufnahme nach erfolgter Schüttung, welche mit der wasserrechtlichen Überprüfung endgenehmigt worden ist).

Damit ist gegenüber den angrenzenden Wasserspiegeln im Gerinne zwischen dem zu beurteilenden Areal und der Bundesstraße ein Freibord bei HQ100 von mind. 30 cm gegeben.

Prok. DI Gerhard Eibl
i.A. DI Werner Mittl

Fürstenfeld, am 10.12.2010

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

4. ÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN „Automeile“

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG



Das Land
Steiermark

Fachabteilung 13 B

→ Bau- und Raumordnung

An die
Stadtgemeinde Fürstenfeld

Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Hr. Dr. Gollner/Pu
Tel.: (0316) 877-2611
Fax: (0316) 877-2673
E-Mail: fa13b@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: FA13B-10.10F9/2011-381

Graz, am 05. April 2011

Ggst.: Stadtgemeinde Fürstenfeld,
2. Teilbebauungsplan-Änderung „Automeile“
Grst.Nr. 1582/4 – 1582/7, KG Fürstenfeld,
Vorlage zur Verordnungsprüfung
gem. § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur gegenständlichen Vorlage wird mitgeteilt, dass nach fachlich/rechtlicher Prüfung gegen die 2. Bebauungsplan-Änderung „Automeile“ für o.a. Grundstücke seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand besteht. Das Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 3.29AB ist mit 22.2.2011 in Rechtskraft erwachsen.

Hinweis:

Da das bestehende (bewilligte) Einkaufszentrum auf Rechtsgrundlage vor der Novelle 2002 bewilligt wurde, ist für einen Zubau, der die 2000 m² Größenordnung nicht überschreitet, die Verpflichtung zur Errichtung der Mindestabstellplätze in Nutzungsüberlagerung nicht gegeben. Wird dieser Zubau jedoch künftig wiederum erweitert und übersteigen alle Zubauten insgesamt 2.000 m², ist diese Verpflichtung für die GESAMTFLÄCHEN aller Zubauten gegeben.

N:\FA13B\RO-

RECHT\05_Fürstenfeld\0504_Fürstenfeld\StadtgemFürstenfeldEnderl.2.TBPÄAutomeile_05042011.dotx
8010 Graz • Stempfergasse 7/1.Stock

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1, 3, 4, 5, 6, 7 Haltestelle Hauptplatz

Bitte besuchen Sie auch unsere Homepage: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/8892/DE/>
DVR 0087122 • UID ATU37001007

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter: <https://as.stmk.gv.at>

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

PLANUNGSBEHÖRDE
STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

PROJEKT
**TEILBEBAUUNGSPLAN
AUTOMEILE**

PLANVERFASSER
ARCHITEKT DIPL.-ING. F. OHNEWEIN

 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10
 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

architekturbüro ohnwein



DIE BEHÖRDE:

 BGM FRANZ JOST

PLANVERFASSER:

 GZ: 10/02/19
 ARCH. DI FRIEDRICH OHNEWEIN

PLANINHALT
EZ-Bebauungsplan

PLANUNGSPHASE
Beschluss

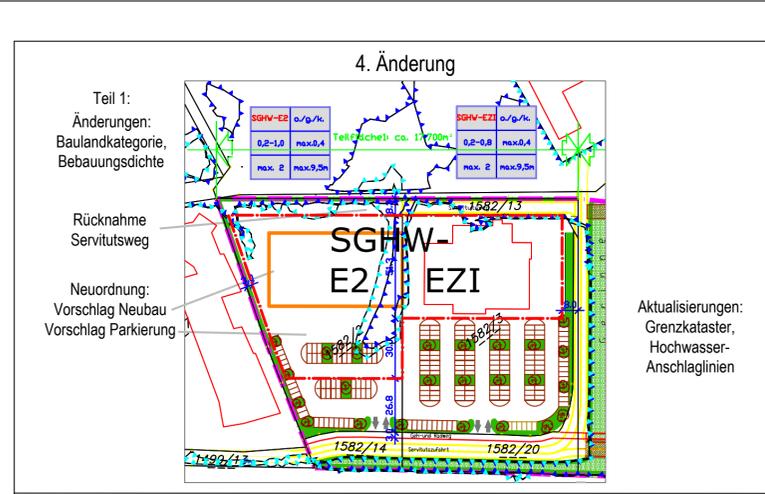
 Amt der Steiermärkischen Landesregierung
 A13 Umwelt und Raumordnung
 8010 Graz, Stempfergasse 7
 gesehen am: 29. Jan. 2020
 DI Dr. Birgit Skerbez et al.

DATEINAME
\\Bebauungspläne\EZ_Automeile\4-Aenderungen\CAD

MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1: 1.000	WL	FO	-

PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11150	GZ: 10/02/19	4. Änderung	19.06.2019

Teilbebauungsplan AUTOMEILE

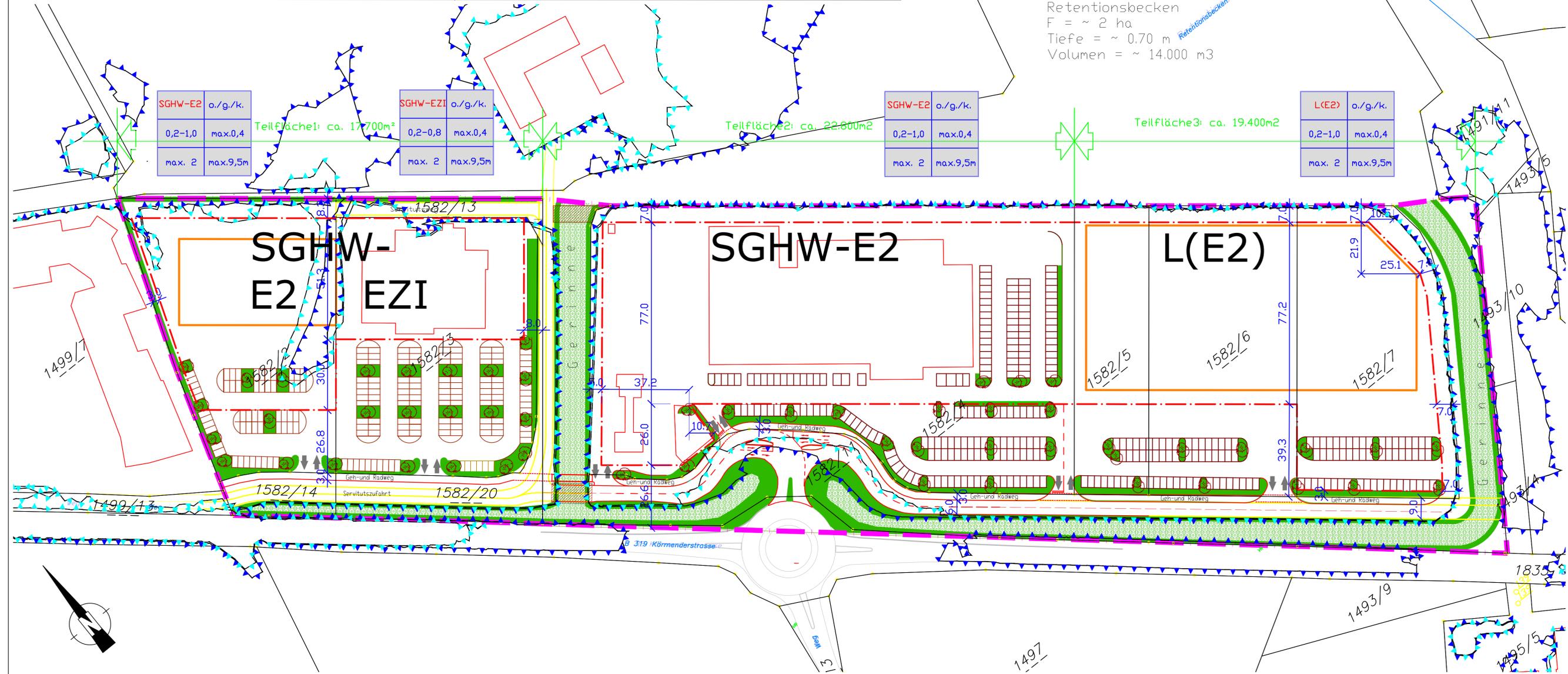


LEGENDE:

- Planungsraum
- Baugrenzlinie
- Grundstücksgrenze
- Teilflächen 1, 2, 3
- Bestandsgebäude
- Vorschlag für Neubau
- Verkehrsflächen
- Verkehrskonzept
- Brücke
- Vorschlag für Grünflächen
- Gerinne, Hochwasserschutz
- HQ100 HQ30 ABU 2011
- Vorschlag Parkierungsfläche und Bepflanzung
- Ein-/Ausfahrt

Nutzungsschablone

BAULAND-KATEGORIE	BEBAUUNGSWEISE
SGHW-E2	offen/geschl./gekupp.
BEBAUUNGSDICHTE	BEBAUUNGSGRAD
min. / max.	max.
GESCHLOSSZAHL (DachForm)	GESAMTHÖHE
	max.



PLANUNGSBEHÖRDE	STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
PROJEKT	TEILBEBAUUNGSPLAN AUTOMEILE
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWEIN 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

DIE BEHÖRDE:	PLANVERFASSER:
BGM FRANZ JOST	ARCH. DI FRIEDRICH OHNEWEIN

PLANINHALT	EZ-Bebauungsplan
PLANUNGSPHASE	Beschluss

DATEINAME	\\Bebauungspläne\EZ_Automeile\4-Aenderungen\CAD		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11150	GZ: 10/02/19	4. Änderung	19.06.2019



Teilbebauungsplan AUTOMEILE

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