Stadtgemeinde

FÜRSTENFELD

BEBAUUNGSPLAN

„INDUSTRIE- UND BUSINESSPARK S7 - PHASE 2_2022“

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

RICHTERARCHITEKTUR

RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Grieskai 44/2, 8020 Graz
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0
E/raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld

BPL „Industrie- und Businesspark S7 - Phase 2_2022“
WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 21.03.2023

GR-Beschluss: 29.03.2023

Gesetzliche Grundlagen

Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idgF LGBl 84/2022

Planzeichenverordnung 2016 idgF LGBl 80/2016

Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF LGBl 58/2011

Stmk. Baugesetz 1995 (Stmk. BauG 1995) idgF LGBl 108/2022

Landesentwicklungsprogramm 2009 idgF 92/2008

Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark idgF LGBl 139/2015

Luftfahrtgesetz – LFG 1957 idgF BGBl 151/2021

Zivilflugplatz-Verordnung – ZFV 1972 idgF BGBl 313/1972

Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 - LStVG. 1964 idgF LGBl 80/2021

Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971 idgF BGBl 123/2022

Abkürzungen

Abs.	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBl. 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

Grafik am Titelbild: https://www.freepik.com/premium-vector/green-industry-eco-friendly-city-background-paper-art-style_7743245.htm

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

über den vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld

am 29.03.2023

beschlossenen Bebauungsplan „Industrie- und Businesspark S7 Phase 2_2022“

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF LGBl 84/2022

Präambel

„INDUSTRIE- UND BUSINESSPARK S7“ -

NEUGESTALTUNG EINES STADTEINFAHRTSBEREICHES

Der „Industrie- und Businesspark S7“ stellt in seiner Gesamtheit stellt ein neues Entwicklungsgebiet der Stadtgemeinde Fürstenfeld für die Ansiedelung von Industriebetrieben am geplanten Knoten der Schnellstraße „S7“ dar. Während das Gesamtareal derzeit an einer „Nebenerschließung“ des Stadtgebietes - aus Norden kommend - liegt, wird sich das Gesamtgebiet aufgrund der besonderen Lage ab Inbetriebnahme der S7 als Haupteinfahrt der Stadt Fürstenfeld präsentieren.

Die Bebauungsplanung hat daher nicht bloß die Funktion einer Infrastrukturplanung und der Festlegung bebaubarer Grundstücke zu erfüllen, sondern dient darüber hinaus der nachhaltigen Gestaltungsqualität dieses wichtigen Stadteinfahrtsbereiches. Das nachhaltige Ergebnis der Planung hängt dabei wesentlich vom Willen des Verordnungsgebers, der Stadtgemeinde Fürstenfeld und dem verständnisvollen Umsetzen der Planungsintention durch die „Normunterworfenen“, d.h. die künftigen Liegenschaftseigentümer und Nutzer ab.

Wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung der Planungsintention aber auch ein nachhaltiges und raumverträgliches Gesamtergebnis sind daher:

+ Flexible Grundstücksgrößen - Reaktionsmöglichkeit auf unterschiedliche Betriebsansiedelungswünsche
+ Gewährleistung einer für Betriebsansiedelung entsprechend attraktiven und hochwertigen Infrastruktur
+ Durchgängige Verkehrsstrukturen für LKW/PKW/Fahrräder und Fußgänger
+ Einforderung einer hohen Gestaltungsqualität/Klare Gestaltungsvorgaben für individuelle Bauverfahren
+ Freiraumqualität/Grünraumstrukturen
+ Beachtung der Grundsätze der „grünen und blauen Raumordnung“
+ „Mehrwert“ des Industriestandortes durch eine höhere Gestaltungsqualität

Die Bebauungsplanung soll in zeitlich aufeinander folgenden Phasen erfolgen. Für die Phase 1 wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt.

Für die Entwicklungsphase 2 wurde nunmehr die gegenständliche Planung „Phase 2_2022“ erstellt.

(Anmerkung: Die Bezeichnung „Phase 2_2022“ wurde bewusst eingeführt, um eine Verwechslung mit einem zwischenzeitlich diskutierten Planstand „Phase 2“ zu vermeiden.)

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF LGBl 84/2022.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst die Grundstücke 1639/1, 1640, 1641/1, 1641/2, 1641/3, 1642/1, 1642/2, 1642/3, 1642/4, 1642/7, 1642/14, 1642/19 der KG Fürstenfeld, die Teilflächen der Grundstücke 1636, 1639/2, 1642/8, 1642/15, 1642/11, 1644/1, 1644/15, 1731/4 der KG Fürstenfeld. Des Weiteren umfasst das Planungsareal die Grundstücke 718 und 719 der KG Speltenbach sowie die Teilflächen der Grundstücke 720, 721, 723/1 ebenfalls der KG Speltenbach.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, GZ „BPL_Industrie- und Businesspark S7 - Phase 2_2022 (Stand 21.03.2023)", bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen im Räumlichen Leitbild und Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet der rechtsgültige Flächenwidmungsplan VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld in Verbindung mit der Flächenwidmungsplanänderung VF 1.06 (Industriegebiet S7 - Phase 2), in welchem das Planungsgebiet teilweise als Bauland der Kategorie „Industriegebiet 1(I1)" und teilweise als Aufschließungsgebiet „Industriegebiet 1(I1)" - jeweils mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 - ausgewiesen ist.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00 wurden dabei - differenziert nach Bereichen - folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

(1) Verkehrstechnische Erschließung: Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung des Planungsgebietes an das Straßennetz in Abstimmung mit dem Landesstraßenverwalter. Erforderlichenfalls ist über Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15 m-Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.

(2) Parzellierung, Grenzänderung: Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken auf der Grundlage eines Bebauungsplanes und entsprechender Parzellierung und Grenzänderung.

(3) Hochwasserfreistellung: Sicherung von Schutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ100-sicheres Geländeniveau auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

(4) Geregelte Oberflächenwasserentsorgung: Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenwasserentsorgung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

Aufschließungserfordernis - Nr.		1	2	3	4
Aufschließungserfordernis - Bezeichnung		Verkehrserschließung	Parzellierung	Hochwasser-freistellung	Oberflächenwasser-entsorgung
Bereiche	I1(29)	X	X	X	X
	I1(32)	X		X	X
	I1(33)	X			X
	I1(34)	X			X
	I1(35)	X			X
	I1(39)	X			X

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.06 wurden dabei für den „Bereich 40“ folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

(1) Verkehrstechnische Erschließung: Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung des Planungsgebietes an das Straßennetz in Abstimmung mit dem Landesstraßenverwalter. Erforderlichenfalls ist über Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15 m-Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.

(2) Geregelte Oberflächenwasserentsorgung: Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung. Für Flächen, die im Einzugsbereich der Landesstraßen liegen, ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.06 wurde für den „Bereich 40“ weiters die Bebauungsplanzonierung wie folgt festgelegt:

Sicherstellung einer geregelten Bebauung für die in der SOLL-Darstellung (Anm.: des FWP) des Bebauungsplanzonierungsplanes dargestellten Flächen. Der zukünftigen Teil-(Bebauungsplan) ist auf die luftfahrtspezifischen Erfordernisse für den Betrieb des Flugplatzes abzustimmen. Die weitere bauliche Entwicklung hat entsprechend der Bebauungsplanzonierung in Entwicklungsschritten von innen nach außen und im Anschluss an die bestehende Infrastruktur zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der angeführten Aufschließungserfordernisse wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Im Räumlichen Leitbild der Stadtgemeinde Fürstenfeld wurden folgende - für das Planungsareal geltenden Festlegungen - getroffen:

- Der Geltungsbereich des räumlichen Leitbildes umfasst die Eignungszone für eine industriell-gewerbliche Entwicklung gemäß beiliegendem Lageplan.
- Freihaltebereiche zur Sicherstellung des südlich im Bereich der Einflugschneise vorhandenen Baum- und Strauchbestandes.

- Sichtverschattende Maßnahmen mit ökologischer Funktion gemäß der zugrundeliegenden Umwelterheblichkeitsprüfung im Bereich der Gemeindegrenze sowie für jeden einzelnen Bauabschnitt die jeweils durch Trenngrünstreifen räumlich unterteilt werden.

- Abstimmung mit dem „Masterplan Verkehrsentwicklungskonzept 2025“ oder einem nachfolgenden Verkehrsentwicklungskonzept.

- Die zeitliche Zonierung der Bauabschnitte erfolgt in Verbindung mit der verkehrlichen Aufschließung vom geplanten Kreisverkehr über die jetzige L401 bzw. zukünftige Gemeindestraße von innen nach außen.

§ 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 Baulichkeiten aller Art für Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe und sonstige mit der rechtsgültigen Baulandkategorie „Industriegebiet 1 (1/1)“ in Einklang stehenden Betriebe und Einrichtungen.

Für das Planungsareal wird ein maximal zulässiger Bebauungsgrad von 0,80 festgelegt.

Für das Planungsareal wird eine maximal zulässige Bebauungsdichte von 0,80 festgelegt.

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien für Gebäude festgelegt. Diese gelten für Gebäude, Nebengebäude und Überdachungkonstruktionen ohne Gebäudeeigenschaft.
2. Die Errichtung von technischen Baulichkeiten, wie Trafostationen, Müllinseln und sonstigen Ver- und Entsorgungsbaulichkeiten ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
3. Die Errichtung von Gebäudefronten an Grundgrenzen ist unzulässig.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante (FBOK) der Gebäude wird unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeniveaus, der Oberflächenwassersituation, aber auch luftfahrttechnischer Belange für die einzelnen Bereiche des Planungsareals festgelegt.

Für Baulichkeiten ohne Gebäudeeigenschaft ist diese Bestimmung sinngemäß anzuwenden.

Die jeweils zulässigen Höhenlagen der FBOK sind im Verordnungsplan mit einem Minimal- und einem Maximalwert eingetragen und zwischen diesen Werten frei wählbar.

§ 8 Geschossanzahl / Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximal zulässigen Gesamthöhen erfolgen jeweils für die einzelnen Teilbereiche des Planungsareals durch Angabe im Verordnungsplan.

Maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude
gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 idgF: Siehe Planangabe!

Als Referenzhöhe für die Ermittlung der Gesamthöhe gemäß § 4, Abs. 33 Stmk. BauG ist die Höhe des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des gegenständlichen Bebauungsplanes heranzuziehen.

Unterirdische Geschosse (UG) sind unter Bedachtnahme auf die Bodenverhältnisse und Grundwasserverhältnisse zulässig!

Die maximale Geschossanzahl für Gebäude mit üblicher Geschossteilung wird für die Baufelder wie folgt festgelegt:

Baufelder 1 + 2:	Keine Festlegung
Baufeld 3:	2 Geschosse
Baufelder 4 + 5:	1 Geschoss
Baufelder 6 + 7:	2 Geschosse
Baufeld 8:	3 Geschosse

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

Baukörper:	Einfache Baukörper mit rechteckiger bis quadratischer Grundrissgeometrie bzw. aus Rechtecken und Quadraten zusammengesetzte Grundrissformen.
Fassadenmaterialien:	Fassaden sind auszuführen 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.“
Fassadengliederung:	Fassaden von Baukörpern mit einer Seitenlänge ab 30 Metern sind durch geeignete Gestaltungselemente in Abschnitte mit Einzellängen von maximal 30 Metern zu gliedern. Als geeignete Gestaltungselemente sind insbesondere Fassadenrücksprünge, Verbindungsbaukörper, etc. einzusetzen.
Fassadenfarben:	Gedeckte oder dunkle, matte, nicht glänzende Farbtöne, begrünte Fassaden (Grelle Farbtöne oder Weiss sind aufgrund der Störung in der Fernwirkung nicht zulässig.)

Dachformen:	Flachdächer
Dachdeckung:	Primär sind Flachdächer als mindestens extensiv begrünte Dächer (mit Regenwasserretentionsvolumen) auszuführen. Darüber hinaus sind Foliendächer mit grüner oder dunkelgrauer Foliendeckung bzw. Bekiesung zulässig. Begehbare Dächer können punktuell als Holzdecks bzw. anderen Gehbelägen ausgeführt werden.
Dachaufbauten und -einbauten:	Auf Dachflächen sind punktuelle Auf- und Einbauten zulässig, wie etwa: Belichtungsaufsätze, Dachausstiegsbauten, technische Anlagen, haustechnische Anlagen, sonstige vergleichbare Baulichkeiten und Anlagen. Lineare Belichtungselemente, oder lineare Elemente für Rauch- und Wärmeabzug sind zulässig und dürfen dabei die Dachhaut um nur maximal 1,50 m überragen.
Gebäudebeleuchtung:	Die Gebäudebeleuchtung ist nur punktuell als Orientierungsbeleuchtung und zur Akzentuierung von Beschriftungen und Werbeanlagen an Hallen zulässig, um die Lichtverschmutzung insbesondere in einem sonst eher dunklen Umgebungsbereich zu verhindern.

§ 10 Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

Die Errichtung von thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ist erwünscht und kann wie folgt ausgeführt werden:

- Montage auf Flachdächern und sonstigen Dächern dachparallel ohne Aufständerung
- Montage auf Flachdächern, sofern die Attika nicht überragt wird
- Fassadenintegriert
- Integriert in Überdachungskonstruktionen von Kfz- bzw. LKW-Abstellflächen

Freistehende PV-Anlagen in Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 11 Geländeveränderung

Veränderungen des natürlichen Geländes sind ausschließlich zur Herstellung der Verkehrs- und Freiflächen, samt erforderlicher Zu- und Abfahrten, dem Ausgleich von vorhandenen Geländeunebenheiten sowie zur Geländegestaltung zulässig, sofern diese Geländegestaltungen als integrierender formaler Bestandteil des Gebäudeentwurfes, bzw. der Freiflächengestaltung dienen (z.B. Geländemodellierung, Spielhügel, etc.)

Geländeübergänge sind in Form von begrünten Böschungen auszuführen. Steinwurfböschungen sind nicht zulässig.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke sind als Eigenschutz für die Betriebsstätten zulässig, dennoch ist ein optisch durchlässiges Erscheinungsbild und eine Durchfließbarkeit für Oberflächenwässer zu gewährleisten.

1. Einfriedungen in Grüngürteln sind ausschließlich zwischen der planlich dargestellten Baumbepflanzung und dem zu bebauuenden Grundstück zulässig. Einfriedungen zwischen der Baumbepflanzung und dem öffentlichen Straßengut sind aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
2. Einfriedungen, welche dem Eigenschutz des Betriebsgeländes dienen, sind in einer für das Gesamtgebiet einheitlichen Form als einfache Maschendrahtzäunen und Stabgitterzäunen in den Farben Anthrazit oder Dunkelgrün auszubilden.
3. Einfriedungen gegenüber der Aufschließungsstraße haben von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m einzunehmen.

§ 13 Gründung / Fundamente

1. **Nachweis der Bauplatzeignung gem. § 5 Stmk. BauG**
   Die prinzipielle Bebaubarkeit der gegenständlichen Flächen wurde in Vorprüfungen der Flächenwidmungsplanänderungen festgestellt. Entsprechende, auf die jeweils geplante Baulichkeit abgestimmte Nachweise sind gemäß den Bestimmungen des § 5 Stmk. BauG im Bauverfahren der Baubehörde vorzulegen.

2. **Gründung/Fundierung:**
   Die Gründung und Fundierung ist auf tragfähigen Boden zu projektieren und darüberhinaus für die jeweiligen Baumaßnahmen in Abstimmung auf tatsächlich festgestellte Bodenverhältnisse nach dem Stand der Technik zu projektieren und auszuführen.

§ 14 Oberflächenentwässerung

1. **Generelle Festlegung - „Regenwasserrückhalt im Planungsgebiet“**
   Die Hauptintention aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht ist das Ableiten bzw. Speichern von Regenwässern auf eigenem Grund. 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 Überlaufwässern in externe Retentionsbecken und darüberhinaus erst in den Vorfluter.

Diesbezüglich wurde Büro „TDC Ziviltechniker GmbH“ eine Berechnung „Retention - Drosselabfluss“ vorgenommen, um die Größe des Retentionsbeckens in die Bebauungsplanung einfließen lassen zu können. (Siehe Projekt TDC „Oberflächenentwässerung, Berechnung Drosselabfluss)

2. Projektspezifische Umsetzung

Ausgehend von den wasserwirtschaftlichen und ökologischen Zielen, das anfallende Regenwasser möglichst auf den Bauflächen zu belassen, werden unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse Retentionen vorgesehen, wobei diese nach **Prioritäten** angelegt werden:

1. Dezentrale Retention auf der jeweiligen Baufläche (Gründach, Mulden, Gräben, etc.)
2. Zentrale Retention in den Retentionsanlagen im Bebauungsplangebiet
3. Weitere Retentionsanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. Einleitung in Vorfluter

Ad 1: Die Regenwasserretention soll für Dachwässer primär auf der Dachfläche selbst erfolgen, daher werden Gründächer empfohlen. Ist eine Retention auf Dachflächen nicht möglich, sind Retentionsmulden, bzw. -Gräben und Unterfluranlagen vorzusehen. Für die Ableitung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen sind Retentionsmulden, bzw. -Gräben und Unterfluranlagen auf der jeweiligen Baufläche vorzusehen.

Ad 2: Reduzierte und gedrosselte Abläufe aus den dezentralen Retentionen sind in die Retentionsanlagen des Planungsareales abzuleiten. Dies erfolgt über offene Grünzonen oder Regenwasserkanäle.

Ad 3. Überlaufwässer aus den Retentionsbecken des Planungsareales werden in externe Retentionsanlagen bzw. Vorfluter eingeleitet.

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 Die Anlagen zur Retention der Oberflächenwässer auf der jeweiligen Baufläche sind derart zu dimensionieren, dass ein gedrosselter und reduzierter Ablauf einen Wert von 3,33l/sec/1000 m² Grundstücksfläche nicht überschreitet.
4.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

§ 15 Hangwässer & Hochwasserschutz

1. **Hochwasserschutz:**
   Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes im Bereich des Hühnerbaches ist auf dem Grundstück 1644/1 eine Geländeanschüttung auf eine Höhe von 254,80 ü.A. herzustellen und damit eine Freiboardhöhe von 50 cm über dem HQ100-Niveau (254,30 ü.A.) erreicht. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist auf 255,80 ü.A. anzulegen. Auf den Grundstücken 1644/15 und 1644/16 (bereits außerhalb des Planungsareals) wird eine Hochwasserkompensationsfläche entlang des Hühnerbaches angelegt. (Anmerkung: Es ist geplant, diesen Bereich als allgemein begehbare Aufenthalts- und Erholungsfläche auszugestalten.)

2. **Hangwässer:**
   Zur Ableitung der auf das Planungsareal aus den nördlich befindlichen Teilen der Grundstücke 715, 716, 717, 720, 721 und 722 wird an der nördlichen und westlichen Begrenzung des Planungsareals eine Hochwasserschutzanlage (Graben und Damm) ausgeführt (siehe Plandarstellung).

Anmerkung: Sowohl die Hochwasserschutzmaßnahme sowie auch die Schutzmaßnahme gegen Hangwässer sind im wasserwirtschaftlichen Projekt der „TDC ZT GmbH“ enthalten.

§ 16 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.

§ 17 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. Aus verkehrstechnischer Sicht ist aufgrund der zu erwartenden Frequenz eine Schaffung von Geh- und Radwegen nicht vorgesehen. Vielmehr soll die befestigte Straßenfläche gemischt genutzt werden.

2. **Vermessung und Vermarkung:**
   Die Aufschließungsstraßen und -wege sind durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten vermessen und vermarken zu lassen.

§ 18 Freiflächengestaltung

Es ist die Intention der Gesamtplanung, eine qualitativ hochwertige Freiraumstruktur zu schaffen. Es werden daher folgende Aspekte umgesetzt:

+ Befestigte Freiflächen - Reduktion auf ein nutzungsbedingtes Mindestmaß
+ Versickerungsoffene Befestigungen für alle Freiflächenbefestigungen des ruhenden Verkehrs
+ Grünanlagen in allen Bereichen, die nicht unmittelbar dem Fahrverkehr, dem ruhenden Verkehr oder als Manipulationsflächen dienen

Ein- und Ausfahrten/Manipulationsflächen:
Die für LKW und Kfz erforderlichen Einfahrten und Ausfahrten sowie Manipulationsflächen auf den jeweiligen Bauflächen sind in einer der Nutzung entsprechenden Tragfähigkeit herzustellen und zu befestigen.

Abstellflächen:
Die Abstellflächen für PKW und LKW sind primär in den dargestellten Vorzonen, d.h. den Bereichen zwischen Aufschließungsstraßen und den bebaubaren Baufeldern zu situieren. Die Errichtung ist darüber hinaus auch in den bebaubaren Baufeldern zulässig.

Die Abstellflächen (für PKW und LKW) sind verrieselungsoffen, d.h. wasserdurchlässig im Sinne des § 8, Abs. 3 Stmk. BauG mit einem Abflussbeiwert von maximal ψm=0,5 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.

Kfz-Abstellfächen sind durch Grüninseln mit Baumbepflanzung nach mindestens jedem 5. Stellplatz zu gliedern und diese Baumbepflanzung gemäß § 22, Pkt. 2 dieser Verordnung auszuführen.

Fahrrad-Abstellflächen:
Um die Erreichbarkeit der Industriebetriebe (durch Beschäftigte und Kunden) mit dem Fahrrad zu attraktivieren, sind Fahrradabstellplätze in Abstimmung auf den geplanten Betrieb in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen und diese in der jeweiligen Vorzone anzuordnen.

Grünflächen:
Alle nicht für eine ausgewiesene Nutzung zu befestigende Fläche ist als Grünanlage herzustellen und entsprechend zu erhalten.

Grünstreifen im Grundgrenzbereich:
Entlang der Grundgrenzen zum öffentlichen Gut und zu Nachbargrundgrenzen ist ein Grünstreifen mit einer Breite von mind. 2,00 m anzulegen und zu erhalten.

§ 19 Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wird mit 75% (für die jeweiligen Grundstücke) festgelegt.

§ 20 „Grünzug - Bauverbotsbereich Landesstraße L401 „neu"

Im Bauverbotsbereich der Landesstraße mit einer Breite von 15 m sind (in Anlehnung an die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes) unzulässig:
a) die Errichtung von Gebäuden und Gebäudezubauten sowie
b) die Durchführung von Geländeveränderungen.

Der Bauverbotsbereich soll als markanter Grünzug ausgebildet werden, um einen weichen Übergang zur Industrieanlage zu schaffen.

Die Anlage von Kfz-Stellplätzen im Grünzug bis zu einer maximalen Tiefe von 5,00 Metern ist in verrieselungsoffener Bauweise zulässig, sofern der Charakter des Grünzuges dabei gewahrt bleibt.

§ 21 „Grünzug - Bauverbotsbereich"

Im Bauverbotsbereich der Gemeindestraßen mit einer Breite von 5 m sind (in Anlehnung an die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes) unzulässig:
a) die Errichtung von Gebäuden und Gebäudezubauten sowie
b) die Durchführung von Geländeveränderungen.

Der Bauverbotsbereich soll als markanter Grünzug ausgebildet werden, um einen weichen Übergang zur Industrieanlage zu schaffen.

§ 22 Bepflanzungsmaßnahmen

1. **Grünanlagen**
   Die in der Plandarstellung festgelegten Grünflächen sind durch den jeweiligen Liegenschaftseigentümer herzustellen und mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, um einen weichen Übergang vom Gelände zum Baukörper zu erwirken.

   Die hergestellten Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

2. **Baumbepflanzungen/Stadtschwammprinzip**
   Die in der Plandarstellung eingetragenen Alleebäume stellen in ihrer Gesamtheit ein

wesentliches Strukturelement des (Straßen-)Raumes dar und sind daher durch den jeweiligen Liegenschaftseigentümer pflanzen zu lassen und zu erhalten. Baumpflanzungen sind als Laubbäume (z. B. Acer Platanoides - kegelförmiger Spitzahorn, in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Baumabstand wird für den „Grünzug Landesstraße L401“ mit 15 m festgelegt.
Der Baumabstand wird für sonstige Grünzüge mit 15 m festgelegt.
Die Zwischenbereiche zwischen den Bäumen sind in den Grünstreifen durch Strauchbepflanzungen mit heimischen Gehölzen zu verdichten.

Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt netto mindestens 6 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und netto mindestens 9 m² bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt netto 1,8 m.

Die Baumbepflanzungen haben nach dem „Stadtschwammprinzip“ zu erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6 m³ und eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mindestens 9 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen.
Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6 m bis 10 m.

3. 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.
(Anmerkung: Es wird angeregt, dass die planlich dargestellten Grünzüge und Alleeanlagen durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld für das Gesamtgebiet im Zuge der Aufschließung angelegt werden.

Durch die einheitliche Baumart und die Gleichzeitigkeit der Bepflanzung ist gewährleistet, dass die Grünanlagen ein harmonisches Gesamtbild erhalten.)

§ 23 Werbeanlagen/Informationsanlagen

1. Werbeanlagen im Allgemein- bzw. öffentlichen Zufahrtsbereich

Da die Anzahl von größeren freistehenden Werbeanlagen (Werbepylons, LED-Tafeln, etc.) für den Gesamtraum am „S7-Knoten“ auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt werden soll und eine derartige Anlage direkt am „S7-Knoten“ geplant ist, sind weitere derartige Anlagen für das gegenständliche Planungsareal ausgeschlossen.

2. Werbeanlagen auf den jeweiligen Bauflächen

Die Werbeanlagen der jeweiligen Unternehmen, welche sich auf den Bauflächen ansiedeln, sind zulässig in Form von:

+ Fassadenwerbung an den Gebäuden als Tafeln bzw. Werbetextilen auf Spannrahmen mit oder ohne Beleuchtung
+ Freistehende Werbetafeln in der „Vorzone“, wobei je Liegenschaft nur 1 Anlage mit einer einheitlichen Größe der Werbetafel von (BxH) 300 cm x 100 cm mit einem Sockel von 50 cm, daher einer Gesamthöhe von 1,50 m errichtet werden darf. Die Beleuchtung der Anlage ist zulässig.

Nicht zulässig sind Werbepylons und sonstigte Werbeanlagen, die sich formal nicht in die Gebäude integrieren lassen.

Weiters sind Werbeanlagen auf dem Dach der Gebäude (aufgesänderte Dachblenden, etc.) unzulässig.

3. Informationsanlagen auf den jeweiligen Bauflächen

Anlagen, die nicht unmittelbar der Werbung, sondern vielmehr der Weitergabe von Informationen dienen (Treibstoffpreise, etc.), können unbeschadet der Festlegungen aus §22, Punkt 1 und 2 errichtet werden, wobei die entsprechende baubehördliche Behandlung erforderlich ist.

§ 24 Inkrafttreten der Verordnung

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

Stadtgemeinde Fürstenfeld Pol. Bezirk Fürstenfeld

.....

Für den Gemeinderat
Bürgermeister Franz Jost

ARCHITEKT DIPL.-ING. KLAUS RICHTER STAATL. BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER FÜRSTENFELD

.....

Örtliche Raumplanung
Architekt DI Klaus Richter

Verordnungsplan

Erläuterungsbericht

„INDUSTRIE- UND BUSINESSPARK S7“ -

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Neugestaltung eines Stadteinfahrtsbereiches

Wie im Verordnungswortlaut als „Präambel“ bereits ausgeführt wurde, entsteht - ausgehend vom S7-Knoten - eine neue Stadteinfahrt in die „Thermenhauptstadt Fürstenfeld“.

Dem geplanten „Industriegebiet S7“ kommt damit eine wesentliche Aufgabe für die Struktur und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich zu.

Es war daher primäre Intention, ein möglichst homogenes, geordnetes Gebiet zu schaffen, welches ein hohes Maß an Durchgrünung aufweist und Grünzüge auch bewusst als räumliches Gestaltungselement an der Haupteinfahrtsstraße „L401 neu“ sowie sonstigen Verkehrslinien eingesetzt werden.

Die Qualität der Gesamtanlage soll sich jedoch auch in der Gestaltung der Gebäude und sonstigen Baulichkeiten widerspiegeln. Es soll ein bewusst hochwertiger Industriestandort geschaffen werden, mit welchem sich die einzelnen Betriebe auch bewusst identifizieren können.

Beispiel eines hochwertigen Industrieareals „Biogena“ (Building Times - Ausgabe 03/2021)

Höchstmögliche Attraktivität und Flexibilität für Betriebsansiedelungen vs. Gestaltungsanspruch - ein Widerspruch?

Das Hauptkriterium in der Entwicklung von Industrieflächen liegt darin, dass zum Zeitpunkt der Erstellung von Gestaltleitbildern und/oder Bebauungsplänen die tatsächlichen Flächenbedürfnisse der einzelnen Betriebe (meist) noch nicht bekannt sind. Das Projekt hat daher darauf Rücksicht genommen und in der Struktur eine weitgehende Flexibilität der Bebauung zugelassen, ohne dabei gleichzeitig die „Ordnung" im Bebauungsrahmen zu verlieren. Es ist daher möglich, linear entlang der internen Aufschließungsstraße entsprechende, frei wählbare Grundstücke frei zu definieren.

Nationale und internationale Erfahrungen haben gezeigt, dass die Akzeptanz und Zufriedenheit der Firmen in einem qualitativ hochwertigen Betriebsgebiet trotz möglicher Einschränkungen jedenfalls höher ist, als in einem Gebiet mit weniger „Bindungen" und „Richtlinien". Die erforderliche Flexibilität und „Wunscherfüllung" für Betriebe steht daher nicht in Widerspruch zu der für die Thermenhauptstadt Fürstenfeld erforderliche Gestaltungsqualität.

Quelle: Gestaltungskonzepte für Industrie- und Gewerbegebiete/DI Marion Schuberl/Städtebauliches Leitbild West&Urban Design&Landscape Architecture b.v. Rotterdam

Bebauungsdichte/Bebauungsgrad

Die maximal zulässige Bebauungsdichte des rechtsgültigen FWP beträgt 0,8. Diese wird für den Großteil des Planungsareals auch im gegenständlichen Bebauungsplan festgelegt (siehe Verordnungsplan). Für eine geplante Hotelnutzung im südlichen Bereich wird jedoch bewusst eine höhere Dichte von 1,5 festgelegt, um eine für die Hotelnutzung vorgesehene höhere Bebauung - quasi als „Landmark" zu ermöglichen.

Der Bebauungsgrad wurde durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld mit 80% bewusst hoch vorgegeben, um ein möglichst hohes Maß an Flexibilität in der Bebauung zu erhalten. Gleichzeitig relativiert sich dieser Ansatz, da über die auf eigenem Grund zu schaffenden Regenwasser-Retentionsvolumina und die maximal zulässige Abgabe von Regenwassermengen ein raumplanungsfachliches Regulativ geschaffen wurde.

Bodenversiegelung und Regenwasserhaushalt - Technische Infrastruktur und/oder ökologisch sinnvolle Lösung

Eine der wesentlichen Problemstellungen in der Anlage von Industrie- und Gewerbegebieten ist ein relativ hohes Maß an Flächenversiegelung und dem Vernichten wertvoller Bodenflächen. Gleichzeitig stellt sich dabei die Herausforderung, bei Starkregenereignissen das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Freiflächen und Dachflächen dem Stand der Technik entsprechend in einer ökologisch sinnvollen Weise zu verbringen.

Die primäre Intention ist es natürlich, das anfallende Regenwasser möglichst auf dem Grundstück zu belassen und es durch Versickerung oder Verrieselung in das Erdreich zu bringen. Es ist dies leider aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse nicht möglich.

Es wurde daher ein Retentionssystem entwickelt, welches aus ökologischer Sicht sehr nahe an der Versickerung und Verrieselung auf Eigengrund liegt und dabei äußerst wirtschaftlich für die Stadtgemeinde Fürstenfeld ist.

Retentionsanlagen in Prioritätenreihung:

1. Priorität: Retention auf Eigengrund - primär über Gründächer und grüne Freiflächen. Dies ist wirtschaftlich meist günstiger als „technische Retentionsanlagen“ und bringen Zusatzeffekte, wie Wärmedämmung, Verbesserung des Kleinklimas und positive Effekte auf das „Straßen-, Orts- und Landschaftsbild“.

Durch die Limitierung der zulässigen Ablaufmenge aus dem Grundstück wird in der Betriebserrichtung automatisch eine Reduktion der Freiflächenbefestigung und harten Dachflächen erfolgen.

2. Priorität: Retention auf dem Planungsareal bzw. in unmittelbarer Nähe: Im südlich liegenden Kreisverkehr soll ein naturräumlich gestaltetes Retentionsbecken mit Bepflanzung errichtet werden.

3. Priorität: Nur das Überlaufwasser im Falle von starken Unwettern wird weitergeleitet in externe Retentionsanlagen und Vorfluter.

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

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

Durch die Vorschreibung von ausgiebigen Regenwasserretentionsvolumina auf dem jeweiligen Baugrundstück kann neben einer ökologisch relevanten Maßnahme ein wesentlicher Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts beigetragen werden. Große Retentionsräume auf den Einzelgrundstücken entlasten das Regenwassersystem der Stadtgemeinde Fürstenfeld und schützen vor Hochwassergefahren.

Das nachstehend dokumentierte Berechnungsmodell der TDC ZT GmbH wurde derart angesetzt, dass die derzeit bekannte Regenspende auf den Wiesen und Feldern auch künftig als Oberflächenwassermenge aus den Grundstücken abgeleitet werden darf. Eine über dieses Maß hinausgehende Regenwassermenge muss jedoch auf dem jeweiligen Grundstück zwischengepuffert werden.

Berechnung der TDC ZT GmbH im Detail:

1. Bemessungsniederschlag

Wiederkehrzeit / Jährlichkeit : n = 1

Dauerstufe: 15 Minuten

Nach Ökostra-Tab. für Gitterpunkt 5221 (Altenmarkt)

14,7 mm, gerundet 15 mm = 15 l/m² (ohne Abminderung)

$$\text{Abfluss } \frac{15\ \text{l}}{15\ \text{min} \times 60\ \text{s}} = \frac{15}{900\ \text{s}} = 0{,}01667\ \text{l/s und m}^2$$

(bei Abflussbeiwert = 1,0 = PROJEKT / 100 % verbaut)

Das sind 16,67 l/s und 1000 m² bzw.

z. B. 83,3 l/s und 5000 m² (5000 m² = durchschnittl. Betriebsfläche)

2. Drosselabfluss

Als Drosselabfluss wird der IST-Abfluss definiert, sodass es beim Bemessungsereignis zu keiner Abflussverschärfung kommt:

Abflussbeiwert-IST: = 0,20 (LW-Flächen, flache Geländeneigung)

Q-DR = 0,01667 x 0,2 = 0,00333 l/s und m²

bzw. 3,33 l/s und 1000 m²

z. B. 16,65 l/s und 5000 m² (= durchschnittliche Betriebsfläche)

3. Erforderliche Retention:

Differenz auf Gesamtmenge laut Punkt 1

Lokale betriebliche Retention:

0,01667 – 0,00333 = 0,01334 l/s und m² bzw.

16,67 – 3,33 = 13,34 l/s und 1000 m² bzw.

83,3 – 16,65 = 66,65 l/s x und 5000 m²

Bei einer angenommenen Betriebsfläche von 5000 m² sind daher z. B. rückzuhalten (und gedrosselt bzw. verzögert abzuleiten):

66,65 l/s x 15 min x 60 sec = ca. 60 m³

Die Art der betrieblichen Retention, Versickerungseinrichtungen, notwendigen Vorreinigung, etc. obliegt dem ansiedelnden Betrieb.

Bei der entsprechenden Detailbemessung, die der baubehördlichen bzw. gewerbebehördlichen Einreichung zugrunde zu legen ist, sind zu berücksichtigen:

a) ÖWAV-Regelblatt 35 i.d.g.F.

b) ÖWAV-Regelblatt 45 i.d.g.F.

c) Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1, Land Steiermark

4. Bemessung Überlaufeinrichtungen und Hochwasserschutz:

„Hochwasser" ist im konkreten Fall: Oberflächenwasserabfluss aus Starkregenereignissen.

Für dieses wurde für die 1. Phase des Industriegebietes (ca. 9 ha) ein Spitzenabfluss von 3,5 m³/s für ein 100-jährliches Ereignis ermittelt.

Entlang der Erschließungsstraßen im Industriegebiet werden Grün-Korridore angelegt, die auch als Hochwasserabfluss-Korridore fungieren (sowie für Leitungstrassen für div. Infrastrukturen). Diese Korridore verbleiben auf tieferem Niveau und dürfen nicht angehoben werden, in diese werden die Drosselabläufe einerseits und die Überlauf-Einrichtungen der Betriebe andererseits eingeleitet.

Diese Hochwässer werden in weiterer Folge in einer Beckenkette beim Kreisverkehr der L401 und nachfolgend einer Oberflächenwasser-Rückhalteanlage beim Flugfeld retendiert und in weiterer Folge über das nachfolgende Graben- und Rohrsystem gedrosselt in den Hühnerbach abgeleitet.

Bemessung, Hochwassermenge:

Jährlichkeit n = 100, HQ100 Spitze = 3,5 m³/s (nach Wundt)

IG S7-West-Phase 1: Gesamtfläche ca. 9 ha

Bei einer spezifischen Betriebsfläche von 1000 m² daher:

$$HQ100\ (1000\ m^2) = \frac{3,5}{90.000} \times 1000 = 0,039\ m^3/s = 39\ l/s$$

Bei einer durchschnittl. Betriebsfläche von z. B. 5000 m² daher:

$$\frac{3,5}{90.000} \times 5000 = 0,194\ m^3/s = 194\ l/s$$

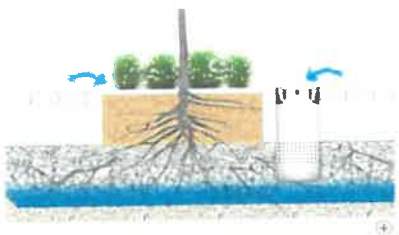
Durchgrünung/Baumbepflanzung/Stadtschwammprinzip

Es wird ein möglichst hohes Maß an Durchgrünung des Gesamtareals angestrebt, um insbesondere folgende Ziele zu erreichen:

1. Vermeidung einer unnötigen Überhitzung der Betriebsflächen = Kühlende Funktion

2. Regenwasserretention primär in den Grünanlagen anstatt in technischen Retentionsbauten.

3. Attraktivierung der Gesamtgestaltung der Anlage



Eine Möglichkeit, Bäumen in der Stadt das Überleben zu erleichtern, ist es, den Wurzelraum unter den Fahrbahnen – also auch unter Straßen, Parkplätzen und Gehwegen – zu erweitern. Regenwasser wird gespeichert und zurückgehalten und steht den Bäumen länger zur Verfügung. Gleichzeitig werden Überflutungen bei Starkregenereignissen abgeschwächt oder verhindert.

Dazu wird unterhalb der befestigten Oberflächen im Straßenraum eine Schicht aus grobkörnigem Schotter sowie feineren, wasserspeichernden Materialien angelegt. Die Bäume stehen wie üblich in ihren Baumscheiben, haben aber direkten Kontakt zu den Schotter-Schichten und können diese durchwurzeln.

Auch das Regenwasser kann direkt in die Baumscheibe oder über Einlaufschächte und Drainageeinrichtungen in die Schotterschicht ablaufen. Es steht dem Baum somit in ausreichender Menge und über einen entsprechend längeren Zeitraum zur Verfügung.

„Stadtschwammprinzip“ - Quelle: https://www.wien.gv.at/umwelt/cooleswien/schwammstadt.html

Baukörpergestaltung

Die einzelnen Baukörper sollen in einer gewerblich-industriell geprägten Gestaltung ausgeführt werden und trotz möglicher individueller Gestaltung wiederum ein harmonisches Gesamtbild für das Areal bewirken.

Dies bedeutet, dass einerseits Gestaltungsvorgaben die Baukörperform über Flachdach bzw. auch „freie Dachformen“ definieren, sofern für die Baukörper „kubische“, d. h. kompakt-körperhafte Formen entstehen.

Hinsichtlich der Farbgebung ist jedenfalls auf dunkle und/oder gedeckte Farbtöne Wert zu legen, da diese Baukörper insgesamt weniger stark das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild beeinflussen. Insbesondere in der Fernwirkung beeinflussen helle, grelle Farben oft sehr negativ das Gesamtbild.

Die regelmäßig erwünschte „Corporate Identity“ und „Corporate Architecture“ soll nicht durch die Fassadenfarbe und überdimensionierte Werbepylons hergestellt werden, sondern sich vielmehr in dezenter, eleganter Weise durch Schriften oder Werbetafeln auf dem Baukörper zeigen.

Nachfolgend einige Beispiele für eine dezente, elegante Baukörpergestaltung (Quellen unbekannt):

WELLNESS

SCHÜCO Showroom

MILANO
OUTLET

I. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 29.03.2023 die während der Auflage des Entwurfes der Verordnung des Bebauungsplanes „Industrie- und Businesspark S7 - Phase 2_2022" eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wie folgt zu behandeln:

I.1 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 14.02.2023

Den nachstehenden Einwendungen wird wie folgt stattgegeben und die nachstehenden Ergänzungen bzw. Adaptierungen vorgenommen:

1. „Gesetzliche Grundlagen"
Im Wortlaut wird ergänzt: „Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (Stmk. ROG) 2010 in der Fassung LGBl 84/2022", bzw. werden auch sonstige gesetzliche Grundlagen ergänzt.

2. „FWP-Grundlage"
Es wird in der Plandarstellung auf den FWP mit Verfahrensstand 1.06 samt korrektem Planausschnitt geändert.

3. „Aufschließungserfordernisse"
Der Verordnungswortlauf wird dahingehend geändert, dass alle Aufschließungsgebiete (29, 32,33, 34, 40) samt der festgelegten Aufschließungserfordernisse genannt werden und die Lesbarkeit erleichtert wird.

4. „Oberflächenwasserkonzept"
Das Oberflächenwasserkonzept wurde durch die TDC ZT GmbH großräumig, d. h. über die Grenzen des gegenständlichen Bebauungsplanes erarbeitet und liegt als Fachkonzept dem Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes bei.
Es umfasst insbesondere:
   - Hochwasserschutz generell, im Besonderen im Bereich des Katzlgrabens
   - Hangwassersicherheit
   - Regenwasserverbringung von Dachflächen und befestigten Freiflächen

5. Festlegungen des „Räumlichen Leitbildes"
Die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes wurden im gegenständlichen Bebauungsplan wie folgt umgesetzt:
Sichtverschattende Maßnahmen mit ökologischer Funktion: Es wurden zwischen den einzelnen Bereichen bzw. Baufeldern und auch gegenüber dem westlich liegenden, freien Landschaftsraum Grünstreifen mit Pflanzgebot angeordnet. Weiters wurden Bereiche, wie etwa um Retentionsbecken mit einer erhöhten Ausstattung an Bepflanzungen vorgesehen, um in diesen Bereichen grüne Schwerpunkte zu setzen.

Die im Räumlichen Leitbild (RLB) zitierten vorhandenen Baum- und Strauchbestände in der Anflugschneise des Flugplatzes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Businesspark – Phase 1“ und werden daher im gegenständlichen Verfahren nicht untersucht.

6. „Bebauungsweise - § 5 Wortlaut“
Die Flächen wurden bewusst nicht in kleinere Baufelder unterteilt, sondern vielmehr in „Zonen“. Dies ermöglicht die Ansiedlung verschieden großer Betriebe und können die auf die Aufschließungsstraßen treffenden Grundgrenzen je nach Erfordernis angeordnet werden. Für die jeweils dann entstehenden Bauplätze gilt jedoch die „offene Bauweise“.

7. „Dichteerhöhung“
Die ursprünglich geplant, punktuelle Dichteerhöhung wird auf die im FWP verordnete Bebauungsdichte von 0,8 reduziert, sodass im gesamten Planungsareal die maximale Dichte 0,8 verordnet wird.

8. Fassadengestaltung
Die Anregungen hinsichtlich der Fassadengestaltungen werden aufgenommen und der § 9 dahingehend adaptiert, dass jedenfalls Gliederungen in der Länge der Baukörper auszuführen sind.

Die PV-Anlagen werden bewusst als prinzipielle Möglichkeit der Fassadengestaltung in die Verordnung aufgenommen. Begründung: Es bestehen sehr gute Möglichkeiten der formalen Einbindung derartiger Anlagen. Es ist über das jeweilige Bauverfahren im Sinne des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG durch die Baubehörde zu prüfen, ob eine Einbindung in das „Straßen-, Orts- und Landschaftsbild“ möglich ist. Die Ablehung derartiger Anlagen aufgrund anzunehmender Blendwirkung und damit der Ausschluss auf Ebene der örtlichen Raumplanung ist nicht nachvollziehbar.

Die Dachformen werden auf den Terminus „Flachdach“ ohne weitere Zusätze reduziert. Die „kubischen Formen“ werden aus dem Text genommen.

9. Gebäudebeleuchtung
Die zulässige Beleuchtung wird dahingehend präzisiert, dass nur sicherheitsrelevante Beleuchtungen und punktuell die Akzentuierung von Schriften und Werbeanlagen zulässig ist. Diese wiederum sind ohnehin in einem eigenen Punkt der Verordnung geregelt.

10. Geländeveränderungen
§ 11 des Verordnungswortlautes wird dahingehend adaptiert, dass generell begrünte Böschungen auszuführen sind und „technische Baulichkeiten“ nicht zulässig sind.

11. Baufelder
Die Anregung der Schaffung kleinteiligerer Baufelder ist fachlich nachvollziehbar und auch begrüßenswert. Dennoch kann dieser Anregung nicht Rechnung getragen werden.

Begründung: Die gesamte Anlage wurde derart ausgelegt, dass die Aufschließungssituation, ausgehend von den Aufschließungsstraßen und den Vorzonen vorgegeben ist und in der Tiefe liegende Baufelder einer Bebauung zugeführt werden sollen. Um die größtmögliche Flexibilität der Betriebsansiedelung und die jeweilige Größe des Betriebsgrundstückes offen zu lassen, ist es erforderlich, dass die vorgegebenen Baufelder auch in Grundstücke teilbar sind, welche im Regelfall

durch neue Grundstücksgrenzen (normal auf die Aufschließungsstraße) entstehen. Es wird an diesen neuen Grundgrenzen - trotz der durchgehenden Darstellung der bebaubaren Zone - aufgrund der Festlegung der offenen Bauweise, kein Kuppeln möglich sein.

Es hat sich diese Möglichkeit der Festlegung von bebaubaren Zonen für Industrie- und Gewerbegebiete bewährt und bietet bei größtmöglicher Flexibilität ein sehr hohes Maß an Ordnung.

12. Geschossgkeit/Gebäudehöhen

Die Geschossanzahl wurde bewusst aus der Verordnung genommen, da die Möglichkeit der Regelung der Höhe über die Gesamthöhe als ausreichend erachtet wird. Die Überschrift des entsprechend

Paragraphen wird jedoch beibehalten, da ein Hinweis auf „Untergeschosse“ enthalten ist.

13. Flächen für den ruhenden Verkehr

Der Bebauungsplan enthält Regulierungen hinsichtlch der Flächen des ruhenden Verkehrs. Dies erfolgt bewusst im Verordnungswortlaut und nicht durch exakt definierte Flächen in der Plandarstellung. Begründung: Die planlich dargestellte Aufschließungslösung der einzelnen Baufelder gibt quasi schon vor, dass die Flächen des ruhenden Verkehrs in der Vorzone, d. h. zwischen den Baufeldern und den Strapen liegen werden. Dies hat sich aus raumplanungsfachlicher Sicht als brauchbare Lösung gezeigt, ohne die erforderliche Flexibilität im Rahmen der Ansiedelung unbekannter Betriebe aufzugeben.

14. Plandarstellung - Plangrafik

Die Plangrafik wurde verbessert und dahingehend reduziert, dass nur mehr bebaubare Baufelder in rotbraunen Farbtönen dargestellt sind und deren Farbwahl die dort möglichen, unterschiedlichen Höhenentwicklungen zeigt.

Die Nutzungsmatrizen zeigen zusätzlich die entsprechenden Möglichkeiten der Höhenentwicklung an.

15. „Bepflanzungsmaßnahmen“

Die Darstellung der Grünzüge wurde überarbeitet und dabei insbesondere folgende Anregungen umgesetzt:

- Verbesserung der Plangrafik
- Verringerung des Bauabstandes (von 25 m auf 15 m im Verordnungswortlaut)
- Festlegung der Verdichtung der Baumreihen durch heimische Strauchbepflanzungen.

16. „Obsolete Grundstücksgrenzen“

Der Begriff wurde durch „aufgelassene Grundstücksgrenzen“ ersetzt.

I.2 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Referat Bautechnik und Gestaltung, Dipl.-Ing. Eva Beyer, BA, v. 16.02.2023

Den nachstehenden Einwendungen wird wie folgt stattgegeben und die nachstehenden Ergänzungen bzw. Adaptierungen vorgenommen:

1. „Bebauungsweise - § 5 Wortlaut“

Die Intention, auf dem südlich liegenden Areal ein „Landmark“ über die Nutzung vorzugeben, wird verworfen. Die maximal zulässige Bebauungsdichte wird flächendeckend mit 0,8 festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf die benachbaren Baufelder mit einheitlich 16,00 m festgelegt.

Fassadengestaltung: Die Festlegungen des Verordnungwortlautes werden dahingehend nachgeschärft, dass bei längeren Baukörpern eine Gestaltungsgliederung in den Fassaden erfolgen muss, um eine kleinteiligere Auflösung der Baukörper zu erhalten.

Die Baufelder werden bewusst nicht in ihrer Größe reduziert, sondern vielmehr die Flexibilität erhalten, Betriebe unterschiedlicher Größe ansiedeln zu können. Dass diese Intention als „Wunscherfüllung“ gewertet wird, ist nicht nachvollziehbar. Es ist bekannt, dass das Instrument des Bebauungsplanes als Regulativ der städtebaulichen Ordnung und auch Gestaltung des Raumes dienen soll. Der Gesetzgeber hat jedoch einen eindeutigen Rahmen für die Bebauungsplanung festgelegt, in welchem die Verordnungsgeberin - die Stadtgemeinde Fürstenfeld - die Planungsintentionen festlegen kann. Es wird hinsichtlich der Gesaltung darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung durch die Baubehörde im jeweiligen Bauverfahren nach den Bestimmungen des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG zu erfolgen hat und die Baubehörde nicht nur berechtigt, sondern darüber hinaus verpflichtet ist, die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu prüfen.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch die „Nachschärfung“ der Festlegungen zur Fassadengestaltung und -gliederung - vor dem Hingergrund einer nachfolgenden baurechtlichen Beurteilung des jeweiligen Einreichprojektes - die formalen Vorgaben als ausreichend erachtet werden müssen.

2. „Bepflanzungsmaßnahmen“

Die Darstellung der Grünzüge wurde überarbeitet und dabei insbesondere folgende Anregungen umgesetzt:

- Verbesserung der Plangrafik
- Verringerung des Bauabstandes (von 25 m auf 15 m im Verordnungswortlaut)
- Festlegung der Verdichtung der Baumreihen durch heimische Strauchbepflanzungen.

3. „Geschoßanzahl/Gebäudehöhen“

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden generell, d. h. für das Gesamtgebiet noch einmal einer Revision unterzogen.
Dabei wurden folgende Adapterungem vorgenommen:

- Reduktion der Gebäudehöhe für einen Hotelstandort von 21,00 auf 16,00 Meter.
- Verbesserung der Höhenstaffelung
- Die 20-Meter-Gebäudehöhe soll beibehalten werden, um an die Höhen des Bebauungsplanareals der Phase 1 thematisch anzuschließen. Auch in diesem - bereits rechtskräftigen BPL - wurde im Norden eine Gesamthöhe von 20,00 m verordnet. Dies scheint vor dem Hintergrund der ansteigenden Geländehöhen, der Bewaldung und der höher liegenden S7-Trasse vertretbar.

4. „Formale Ausbildung/Gestaltung der Gebäude“

Die Wortlautfestlegungen wurden in Bezug auf die Anregungen der A13 und A15 überarbeitet.

Generell wird jedoch die Sorge der Aufsichtsbehörde nach der Ausführung von „gewerblich geprägten“ Fassaden bzw. Baukörpern nicht geteilt. Begründung: Es ist durchaus auch die Intention der Architektur, „Ehrlichkeit“ und „Lesbarkeit“ der formalen Aussage aus der Funktion von Gebäuden abzuleiten. Dies ist im Falle von Gewerbebauten nunmal eine „gewerbliche Prägung“. Auf den eindrucksvollen Beispielbildern im Erläuterungsbericht lässt sich eindeutig eine „gewerbliche Prägung“ der formalen Gestaltung erkennen. Es ist naturgemäß Intention der Bebauungsplanung, eine Gesamtidentität der Anlage zu schaffen. Diese wird sich aus der Struktur, der Funktion, aber auch der formalen Aussage der einzelnen Betriebe ableiten und im Wesen gewerblich-industriell geprägt sein und dabei eine möglichst hohe Gesamtqualität aufweisen.

5. „Kfz-Stellplätze“

Die Anregung, Baumbeplanzungen unabhängig von der Stellplatzausbildung nach jedem 5. Stellplatz vorzusehen, wurde aufgenommen.

6. „Grünzug“

Der Terminus wurde geändert und ein Abgleich zwischen Plan und Text vorgenommen.

7. „Bepflanzungsmaßnahmen/Plandarstellung“:

Die Plandarstellung wurde geändert, die Bepflanzungsvorschriften adaptiert (siehe oben)

I.3 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baubezirksleitung Oststeiermark, Mag. Elisabeth Pölzler-Schalk, v. 17.01.2023

Keine Einwendung

I.4 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baubezirksleitung Oststeiermark, Dipl.-Ing. Eva Maria Leitner, v. 18.01.2023

Keine Einwendung

I.5 Private Einwendung - Weidl Holding GmbH Alexandra Weidl, v. 16.02.2023

Der Einwendung wurde insofern entsprochen, als die Bebaubarkeit ihres Grundstückes durch Verschiebung der Baugrenzlinien und Grünzüge generell verbessert wurde. Es wird diesbezüglich festgehalten, dass dies im Rahmen einer Gesamtänderung erfolgte und sich positiv auf das Individualinteresse auswirkt.

BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN INFOLGE DER ANHÖRUNG

II. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 29.03.2023 darüber hinaus, die aufgrund der Anhörung der Verordnung des Bebauungsplanes „Industrie- und Businesspark S7 - Phase 2_2022“ (Stand 03.03.2023) eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wie folgt zu behandeln:

II.1 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 20.03.2023

Den nachstehenden Einwendungen wird wie folgt stattgegeben und die nachstehenden Ergänzungen bzw. Adaptierungen vorgenommen:

1. „Zonierung“

Die Beplanung eines östlich des nunmehr erfassten Planungsgebietes liegenden „Baulandfingers“ - Fläche B64(39) - wurde bewusst nicht durchgeführt, da die Stadtgemeinde Fürstenfeld als Verordnungsgeberin weitere raumplanungsfachliche Klärungen hinsichtlich der Struktur und Nutzungsmöglichkeit dieses Areals durchführt. Um eine auch für diesen Bereich nachhaltige Raumentwicklung zu ermöglichen, wurde dieser Bereich bewusst aus dem Planungsgebiet genommen. Es erfolgte jedoch eine Vorprüfung, ob eine der Gesamtstruktur entsprechende Planung auch ohne diese Fläche erfolgen könne. Das Ergebnis dieser Vorprüfung zeigte, dass die Fläche auch zu einem späteren Zeitpunkt einer Bebauungsplanung zugeführt werden kann.

2. „Oberflächenentwässerung“

Das Konzept für die Oberflächenentwässerung wurde durch die „TDC ZT GmbH“ für das Gesamtareal durchgeführt und dabei folgendes Aspekte berücksichtigt:

- Hangwässer aus nördlicher Richtung
- Hochwassereinfluß durch den Hühnerbach
- Oberflächenwässer aus Dachflächen und befestigten Freiflächen

Das Einzugsgebiet wurde großräumig, d. h. bis zur Schnellstraße S7 als wesentliches, nördlich liegendes Trennelement der Wassereinflußfläche untersucht und die im Bebauungsplan liegenden Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Regenwasserverbringung bereits auf dieses Gesamtgebiet abgestellt. Insbesondere wurde dabei auch ein erhöhter Schutz für derzeit schon bebaute Gebiete erreicht.

3. „Wiedergabe der Inhalte des Räumlichen Leitbildes“

Die betreffenden Festlegungen des räumlichen Leitbildes wurden taxativ in den Wortlaut aufgenommen. Freihaltebereich „Baumbestand“: Es darf - ergänzend zur Einwendungsbehandlung nach Auflage - ergänzend noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es sich offenbar um einen Baumbestand handelt, welcher im Geltungsbereich des bereits beplanten Gebietes „S7 - Phase 1“ liegt und daher weitere Maßnahmen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht erforderlich sein werden.

4. „Bebauungsweise“

Es wurde die offene Bebauungsweise festgelegt und keine dem widersprechenden planlichen Festlegungen getroffen.

Begründung für diese Plandarstellung: Wie bereits im Zuge der Einwendungsbehandlung ausgeführt wurde, ist es die Intention, die bebaubaren Zonen - parallel zu den jeweiligen Aufschließungsstraßen verlaufend - derart in einzelne Grundstücke unterschiedlicher Größe teilen zu können, um eine bedarfsgerechte und sparsame Flächeninanspruchnahem für derzeit noch unbekannte Unternehmen sicherzustellen. Dies bedingt, dass die Plandarstellung zum aktuellen Zeitpunkt keine exakt definierten Grundstücksfelder vorgeben kann. Dies wäre absolut irreal und an der Praxis derartiger Gebietsentwicklungen vorbeigedacht.

5. „Bebauungsdichte“

Bereits in der angehörten Ausfertigung des BPL - Stand 03.03.2023 - wurde dieser Einwendung Rechnung getragen und die Dichte auf jene des FWP, nämlich 0,8 angepasst und die „Hotelnutzung“ nicht mehr angeführt. Lediglich in der Plandarstellung wurde diese Korrekur vergessen und nunmehr nachgeführt.

6. „Situierung der Baukörper“

In Zusammenschau mit den unter „Bebauungsweise“ ausgeführten Erläuterungen kann es sich nicht um einen Mangel handeln.

Es wird noch einmal betont, dass es sehr wohl die Intention der Verordnungsgeberin ist, aus der dargestellten Fläche kleiner, bebaubare Grundstücke herauszulösen. Dies erfolgt nach Maßgabe des erforderlichen Flächenbedarf im jeweilgen Betriebsansiedelungsfall. Auf die neuen Grundgrenzen bezugnehmend gilt selbstredend die „offene Bebauungsweise“ für das jeweilige Bauverfahren.

Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass bekanntlicher Weise eine Teilung nach den Bestimmungen des § 45 Stmk. ROG der Zustimmung der Gemeinde bedarf und im Rahmen dieser Prüfung durch die Gemeinde selbstverständlich wiederum die strukturelle Beurteilung auf raumplanungsfachlicher Ebene erfolgt.

Der Rückschluss von der Plandarstellung, welche keine kleinteiligere Grundstücksteilung und Baufelderteilung vorsieht auf das Abgehen von der „offenen Bebauungsweise“ ist daher nicht nachvollziehbar und widerspricht daher diese Plandarstellung der „offenen Bauweise“ nicht.

7. „Gebäudehöhen/Geschossigkeit“

Die Anregung wird eingearbeitet. Es sollen die relativ hohen Gebäudehöhen bei Bedarf für Hallenbauten zur Verfügung stehen und sind für derartige Nutzungen auch funktional argumentierbar. Die formale Argumentation ist im Kontext eines großen Bauvolumens ebenso gegeben. Dies bedeutet, dass eine Halle mit flächiger, horizontaler Ausrichtung durchwegs eine höhere Gebäudehöhe, als punktuelle Solitärbauten aufweisenen können.

Für andere Bauten, außer Hallen wurde die Anregung aufgegriffen und eine maximale Geschossanzahl mit Bezug auf die Baufelder eingefügt:

Die maximale Geschossanzahl für Gebäude mit üblicher Geschossteilung wird für die Baufelder wie folgt festgelegt:

Baufelder 1 + 2:	Keine Festlegung
Baufeld 3:	2 Geschosse
Baufelder 4 + 5:	1 Geschoss
Baufelder 6 + 7:	2 Geschosse
Baufeld 8:	3 Geschosse

8. „Nicht bebaubarer Bereich“

Der nicht bebaubare Bereich kann auch für die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr herangezogen werden. Die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr ist in den dargestellten Grünzügen nicht zulässig.

Die Gliederung von Flächen des ruhenden Verkehrs wurde im Verordnungswortlaut einschließlich der Bepflanzung geregelt und soll darüber hinaus bewusst nicht detaillierter geregelt werden.

Es wird in diesem Zusammenhang in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass die prophezeiten „Worst Case Szenarien“ aus Sicht der Stadtgemeinde Fürstenfeld nicht eintreten können,

da in den nachfolgenden Bauverfahren neben dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auch die Außenanlagenqualität, die Flächeversiegelung, die Durchgrünung, etc. zu überprüfen sind.

Die Diskussion um eine für das Gesamtgebiet detaillierte Planfestlegung von Stellflächen ist eines sehr akademische und geht an der Realität der Schaffung von Flächen für eine Ansiedelung noch unbekannter Betriebsstrukturen vorbei. Es wird auf die verschiedenartigen Nutzungsmöglichkeiten der Baulandkategorie „Industriegebiet 1 (I1)“ hingewiesen, die eine Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen zulässt. Verschiedene Nutzungen kommen im Idealfall mit einer sehr geringen Stellplatzanzahl aus und würde eine prophylaktische Flächenfestlegung in einem größeren Ausmaß unnötig machen und damit wohl die - gut gemeinte - Anregung verfehlen.

Es darf daher dem jeweiligen nachfolgenden Baubewillgungsverfahren vertraut werden, wo derartige Festlegungen und Prüfungen erfolgen werden.

9. „Grundgrenzen“

Der Terminus „obsolete Grundgrenzen“ wurde bereits durch „aufgelassene Grundgrenzen“ ersetzt. Wie bereits ausgeführt wurde, soll eine Neuordnung der Grundstücke - bedarfsgerecht und flächensparend - umgesetzt werden.

II.2 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Referat Bautechnik und Gestaltung, Dipl.-Ing. Eva Beyer, BA, v. 20.03.2023

1. „Bebauungsdichte“

Einwendung vollinhaltlich stattgegeben.
Bereits in der angehörten Ausfertigung des BPL - Stand 03.03.2023 - wurde dieser Einwendung Rechnung getragen und die Dichte auf jene des FWP, nämlich 0,8 angepasst und die „Hotelnutzung“ nicht mehr angeführt. Lediglich in der Plandarstellung wurde diese Korrekur vergessen und nunmehr nachgeführt.

2. „Baufelder“

Es wurde die Möglichkeit geschaffen, das Baufeld 7 einerseits und das Baufeld 8 andererseits baulich zu verbinden. Dies kann durch Gebäudeteile, aber auch Baulichkeiten ohne Gebäudeeigenschaft, wie Rampen, Flugdächer, etc. erfolgen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass trotz dieser möglichen Verbindung eine klare Zäsur durch einen Grünkeil gegeben ist und daher die Gefahr eines formalen „Zusammenwachsens“ der Baufelder 7 und 8 nicht gegeben ist.

Die Angabe der Gebäudehöhe wird für diesen Bereich mit „8,00 m“ im Planwerk ergänzt.

3. „Vergrößerung der Baufelder“

Die Vergrößerung der einzelnen Baufelder wurde nach erneuter Verprobung verschiedener Szenarien der Bebauung eingeführt. Durch diese Verprobung konnte festgestellt werden, dass es verschiedene Ansätze der Bebauung geben kann, welche sich allesamt in die strukturelle Situation einfügen werden.

Ein hohes Maß an Freiflächen wird es schon aufgrund der Bebauungsdichte und zumeist auch der Funktion und Nutzung geschuldet geben müssen.

Als weiteres Qualitätsmerkmal werden Grünflächen erforderlich sein, um die Regenwasser-retentionsflächen herstellen zu können und zudem die positive Einbindung in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Es darf an dieser Stelle auch ausdrücklich festgestellt werden, dass aus Sicht der örtlichen Raumplanung und auch der Stadtgemeinde Fürstenfeld sehr wohl die positiven Anregungen hinsichtlich der Baukörper- und Freiflächengestaltung seitens der A15 gesehen werden, jedoch auch in Abwägung sonstiger Interessen derartige Beurteilungen oft auf das jeweilige Bauverfahren verlagert werden müssen. Die Stadtgemeinde Fürstenfeld bekennt sich zu einer guten Baukultur und sieht sich auch verpflichtet, diese Belange neben den Raumordnungsverfahren auch in den Bauverfahren konsequent umzusetzen.

II.3 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baubezirksleitung Oststeiermark, Referat für Straßenbau und Verkehrswesen, Helmut Stubenberger, v. 14.03.2023 mit Verweis auf Stellungnahme des 15.02.2023

Die Einwendung des 14.03.2023 bezieht sich auf eine vermeintlich bereits vorgebrachte Einwendung mit Datum 15.02.2023. Diese Einwendung lag jedoch weder dem Raumplaner noch der Stadtgemeinde Fürstenfeld vor und konnte daher nicht beurteilt und berücksichtigt werden.

Es wird jedoch nunmehr auf Basis der aktualierten Einwendung des 14.03.2023 wie folgt Stellung genommen:

Die Leistungsfähigkeitsnachweis für die Einbindung des Gesamtgebietes über die Landesstraße L401 in die B319 ist aus Sicht der Stadtgemeinde Fürstenfeld nicht mehr erforderlich, da die Anbindung des Gesamtgebietes an die S7 erfolgt. Die zeitliche Umsetzung des Industriegebietes erfolgt jedenfalls derart, dass für die faktische Nutzung desselben bereits die Schnellstraße S7 in Betrieb ist und daher eine Anbindung an eine leistungsfähige überregionale Straße besteht.

Der Leistungsnachweis für die Anbindung an die Landesstraße L401 erfolgte bereits im Rahmen der Ausbildung des S7-Zubringers und wurde zur Herstellung einer geeigneten Anbindung der Kreisverkehr „Flugplatz“ durch das Land Steiermark errichtet. Damit ist gewährleistet, dass eine ausreichende Erschließung des gegenständlichen Industrieareals gegeben ist.

Für die Ausbildung des Pelzmannweges wird festgehalten, dass für die Ertüchtigung desselben ein Ausbau erforderlich ist, welcher wiederum ein straßenrechtliches Genehmigungsverfahren voraussetzt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist vorgesehen, dass - wie im Falle der Altessestraße - eine geeignete Lösung (rechts rein, rechts raus) Projektbestandteil sein wird.

Mit den beschriebenen Festlegungen ist aus Sicht der Stadtgemeinde Fürstenfeld jedenfalls eine ordnungsgemäße Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz nachgewiesen.

II.4 Private Einwendung - Weidl Holding GmbH Alexandra Weidl, v. 21.03.2023 (siehe Anhörungsprotokoll)

Der Einwendung wurde nicht entsprochen.

Begründung: Die Anordung der Baugrenzlinien folgt - wie bei den benachbarten Grundstücken - der Geometrie der Grundgrenze durch Parallelverschieben, um eine Gesamtstruktur herzustellen. Die punktuelle Veränderung, welche von diesem Muster abweicht, wird als nicht zielführend erachtet und daher nicht durchgeführt.

Es wird an dieser Stelle jedoch auf die gegenüber der Auflage vergrößerten bebaubaren Fläche hingewiesen.

II.5 Private Einwendung - Hr. Thaller, v. 21.03.2023 (siehe Anhörungsprotokoll)

Der Einwendung wurde nicht entsprochen.

Begründung: Die Festlegung der Höhenlage der Fußbodenoberkante von Gebäuden wurde primär ausgehend von der Freibordhöhe von 50 cm über der HQ100-Ebene durchgeführt. Dies ist erforderlich, um einen geeigneten Hochwasserschutz für die geplanten Gebäude und Nutzungen zu erzielen.

Gegenüber der Auflage wurde diese Festlegung nun nicht mehr auf eine einzige Höhe fixiert, da ein bereits geringfügiges Abweichen von dieser Höhe eine Verordnungswidrigkeit herbeiführen würde. Es hat sich daher als sinnvoll und praktikabler herausgestellt, eine Dispositionsmöglichkeit geringen Umfanges einzuräumen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund von Nutzungen, wie Laderampen, etc. die eine höhere Anordnung von Fußböden erfordern.

Hinsichtlich der Bedenken betreffend Hangwässer, Oberflächenwässer und eine allenfalls zu befürchtende Verschlechterung wird auf die umfangreichen diesbezüglichen Untersuchungen, die bereits umgesetzten und die im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen hingewiesen. Insgesamt wird für die Liegenschaft des Einwenders daher eine Verbesserung abzusehen sein.

II.6 Private Einwendung - GIG Fürstenfeld GmbH, v. 21.03.2023 (siehe Anhörungsprotokoll)

Der Einwendung wurde nicht entsprochen.

Für das Baufeld 5 wurde - wie im Übrigen auch für das Baufeld 4 - die maximale Gebäudehöhe mit 6,00 Metern festgelegt. Dies erfolgte bewusst, um im direkten Kreuzungsbereich der Ortseinfahrtsstraße eine nur schwach ausgeprägte, wenig raumbildende Bebauung umzusetzen und insbesondere auch die Aussicht und Durchsicht im Kreuzungsbereich zu erhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,00 Metern lässt in Verbindung mit der erforderlichen Geländeanhebung der bestehenden Geländesenke eine Eingeschossigkeit für Gebäude üblicher Geschossteilung zu und ist daher für eine Vielzahl von Nutzungen geeignet.

Als weiteres Argument für die Festlegung einer Gebäudehöhe von nur 6,00 m war die Intention, die im Einflugsektor des Flugplatzes geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe auf ein erforderliches Mindesmaß zu reduzieren. Bereits im Rahmen der Planung und Ausführung des Kreisverkehrs wurden etwa auch die Beleuchtungsmasten auf 6,00 m reduziert. Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von anfliegenden und abfliegenden Flugzeugen gegenüber den Gebäude ein wesentliches Kriterium für die Flugsicherheit, aber auch die Sicherheit für die Liegenschaftseigentümer darstellt.

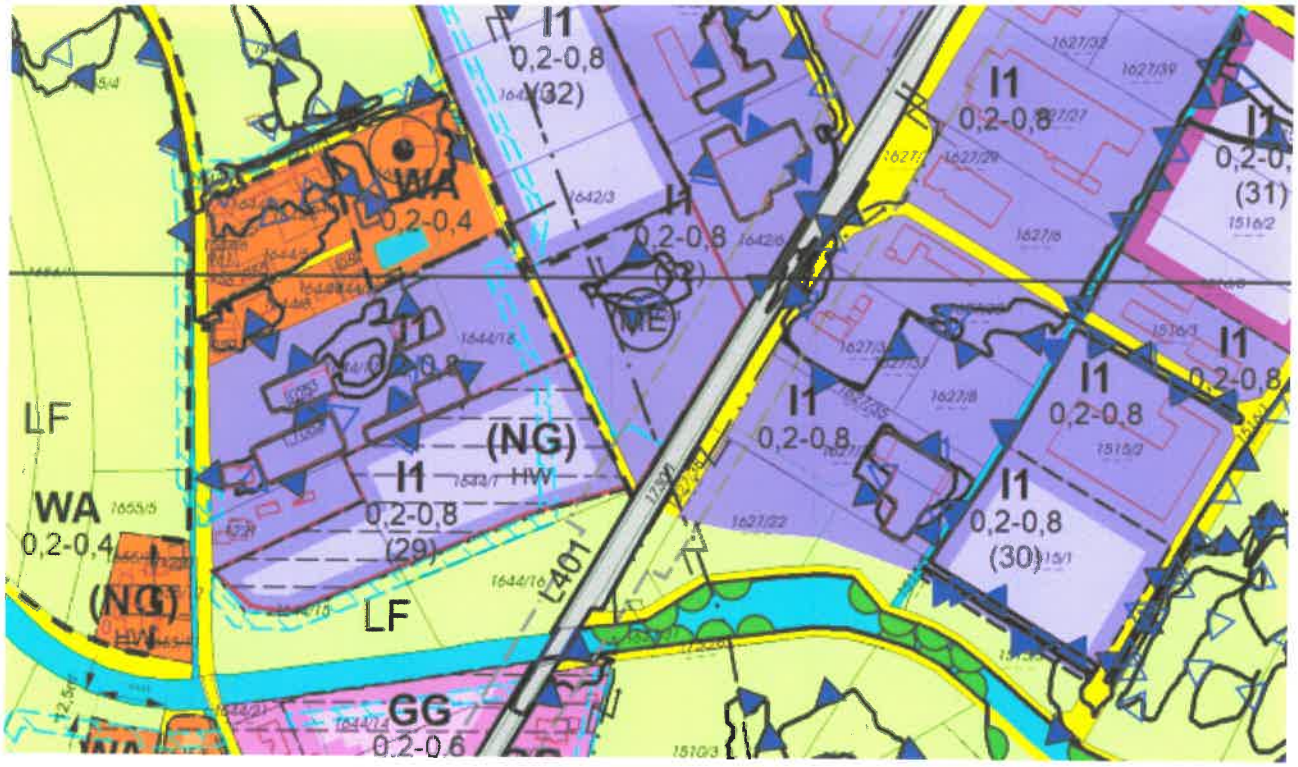
.

III. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 29.03.2023 die Verordnung des Bebauungsplanes „Industrie- und Businesspark S7 - Phase 2_2022“ mit Stand des 21.03.2023.

ARCHITEKT DIPL.-ING. KLAUS RICHTER · FÜRSTENFELD ·

.....

Stadtgemeinde Fürstenfeld · Pol. Bezirk Fürstenfeld ·



Gemeinde:

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Projekt:

BPL „Industrie- und Businesspark S7 – Phase 2_2022"

Planverfasser:	Gemeinde:	
Datum:	Datum:	Datum:

Planinhalt:

Bebauungsplan

GZ.	Index
BPL_Industrie- und Businesspark S7_Ph.2_2022	0

Gez.: Sattler BSc	Maßstab: 1:500
Datum: 06.03.2023	

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at