

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



EZ-BEBAUUNGSPLAN

„Grazer Straße West“

Variante 2

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

Beschluss



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
§1 Geltungsbereich.....	3
§2 Widmungskategorie	4
§3 Hochwasserschutz.....	4
§4 Verkehrsflächen.....	4
§5 Maß der Bebauung	5
§6 Gestaltung der Gebäude	6
§7 Freiflächen / Außenanlagen.....	6
§8 Technische Ver- und Entsorgung	7
§9 Inkrafttreten	8
ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
1. Planungsgegenstand	9
2. Flächenwidmungsplan	10
3. Schutzwasserwasserwirtschaft.....	10
4. Verkehrsflächen.....	13
5. Maß der Bebauung	15
6. Gebäudegestaltung	15
7. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen.....	16
Beilagen.....	17
A) Stellungnahme Hochwasserschutzkonzept.....	17
B) Stellungnahme Verkehrskonzept	17
EZ-BEBAUUNGSPLAN	18



WORTLAUT

Verordnung des Teilbebauungsplans „Grazer Straße West“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 6 Ziff 1 StROG 2010 in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und nach mindestens acht Wochen Auflage, sowie nach einarbeiten von Änderungswünschen in einer weiteren Anhörung mit einer zusätzlichen Frist von mindestens zwei Wochen, in seiner Sitzung am 25. Juni 2014 gemäß den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 87/2013 beschlossen hat.

Gleichzeitig wird der bestehende Teilbebauungsplan „Industriegebiet-Ost“ aufgehoben.

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

§1 Geltungsbereich

- (1) Das Planungsgebiet umfasst das im EZ-Bebauungsplan festgelegte Gebiet mit einem Gesamtflächenausmaß von ca. 18.000m², wobei in einer ersten Entwicklungsstufe diese Fläche als Bauplatz genutzt wird und die Restflächen für Hochwasserschutz-Kompensationsmaßnahmen Verwendung finden.
- (2) Die zeichnerische Darstellung beruht auf dem Flächenwidmungsplan VF 3.00 mit samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Der EZ-Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, GZ.:03/03/14, stellt gesondert den Geltungsbereich der Verordnung dar.
- (3) Soweit der Inhalt des EZ-Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weiter reichende Festlegungen getroffen.

§2 Widmungskategorie

- (1) Die im Februar 2011 in Rechtskraft erwachsene Flächenwidmungsplanänderung VF 3.23 „Fachmarktzentrum-Fürstenfeld-West“ ist die maßgebende Rechtsgrundlage für die gegenständliche Aufstellung des EZ-Bebauungsplans.
- (2) Die Baulandzonierung ist auf den gegenständlichen Geltungsbereich des EZ-Bebauungsplanes eingeschränkt.

§3 Hochwasserschutz

- (1) Der Planung liegt eine Hochwasserschutzprojekt eines wasserwirtschaftlichen Fachplaners zugrunde.
 - a. Mit einer Einzelmaßnahme ist der EZ-Bauplatz der **ersten Entwicklungsstufe** für den im Plan dargestellten Geltungsbereich auf ein HQ100-hochwasserfreies Geländeniveau anzuheben. Die verbleibenden vom Hochwasser betroffenen Restflächen sind wasserwirtschaftlichen Kompensationsmaßnahmen vorbehalten.
- (2) In Anlehnung an den § 8 Abs. (4) StROG 2010 idgF ist die Erfüllung des **Aufschließungserfordernis Hochwasser auf HQ100 sicheres Geländeniveau** auch dann gegeben, wenn die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Hochwasserschutzmaßnahmen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

§4 Verkehrsflächen

- (1) Zu-/Abfahrten zwischen öffentlichem Verkehrswegenetz und Bauplatz: Um eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Planungsgebietes an das bestehende Verkehrsnetz zu gewährleisten, sind in Abstimmung mit dem von der Stadtgemeinde Fürstenfeld ausgearbeiteten Masterplan Verkehr, in einem verkehrstechnischen Gutachten die konkret auf das Projekt zugeschnittenen Maßnahmen darzustellen und umzusetzen.
- (2) Parkierungsflächen: Die Mindestanzahl der nach dem Steiermärkischen Baugesetz erforderlichen Abstellplätze ist nach den Bestimmungen des §31 Abs. 10 StROG 2010 bereitzustellen.
- (3) Fuß- und Radwege: Ein wie im Bestand parallel zur Landesstraße geführter Geh- und Radweg ist unter Einhaltung der Bestimmungen der RVS und in Abstimmung

mit der Baubezirksleitung Oststeiermark und der Bezirkshauptmannschaft Hartberg-Fürstenfeld zu errichten.

§5 Maß der Bebauung

- (1) Lage der Gebäude: Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der im Planwerk festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen. Die Baukörper können innerhalb der Baugrenzlinie frei situiert werden.
- (2) Baugrenzlinie: Außerhalb der Baugrenzlinie dürfen unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Rampenkonstruktionen und deren Überdachungen, überdachte Müllplätze, Lärmschutzkonstruktionen, Pergolen, Werbeträger u.dgl. sowie vorspringende Bauteile gemäß § 12 Stmk. BauG i.d.g.F. errichtet werden.

Garagen und Stellplätze mit einer Nutzungsüberlagerung im Sinne des § 31 Abs. 10 StROG 2010 sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Die darüber hinaus erforderlichen Abstellflächen sind im Freien mit entsprechender Grünanlagenplanung herzustellen und können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.

- (3) Gebäude- und Grenzabstand: Es sind die Grenzabstände lt. Verordnungsplan einzuhalten, sofern nicht größere Abstände gemäß Stmk. Baugesetz 1995 definiert sind.
- (4) Bebauungsweise: Es ist eine offene, geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise zulässig.
- (5) Bebauungsdichte: Der Bebauungsdichterahmen lt. FWP von 0,2 - 0,8 ist einzuhalten.
- (6) Bebauungsgrad: maximal 0,6
- (7) Verkaufsfläche: Für das Einkaufszentrengebiet gilt lt. Einkaufszentrenverordnung eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m². Im Bewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob eine betriebsorganisatorische Einheit mit dem benachbarten Einkaufszentrum vorliegt.
- (8) Gesamthöhe: Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 9,00 Meter gemessen ab einem Höhenfixpunkt am geschütteten und somit HQ₁₀₀ hochwasserfreiem Gelände festgelegt.
- (9) Geschoßzahl: maximale 2 Geschoße

§6 Gestaltung der Gebäude

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

§7 Freiflächen / Außenanlagen

- (1) Baumpflanzungen: Die im EZ-Bebauungsplan exemplarisch dargestellte Baumbepflanzung ist gemäß den einschlägigen Normen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Für 10 PKW-Abstellplätze im Freien ist ein Laubbaum in Baumschulqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Strauch- und Heckenpflanzungen: Die Gestaltung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen ist so vorzunehmen, dass die verkehrstechnische Sicherheit gewährleistet bleibt.
- (4) Grünflächen: Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen die nicht der Erschließung, Parkierung, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.

- (5) Einfriedungen: Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Die Randstreifen und Einfassungen der Stellplatzflächen sind mittels geeigneter Rasensaat zu begrünen und so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern ermöglicht wird.
- (6) Uferbegleitvegetation: Die Vegetation entlang des Dorfgrabens ist zu erhalten und darf diese nicht negativ beeinträchtigt werden.

§8 Technische Ver- und Entsorgung

- (1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Stmk. Gemeindewasserleitungsgesetzes 1971 i.d.g.F. zu erfolgen.
- (2) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Stmk. Kanalgesetzes 1988 i.d.g.F. zu erfolgen.
- (3) Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässern bzw. deren Einleitung in den Vorfluter ist für neu versiegelte Flächen erforderlich und in den nachgereichten Bewilligungsverfahren zu regeln.

§9 Inkrafttreten

Der EZ-Bebauungsplan „Grazer Straße West“ in der Variante 2 tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:

Der Bürgermeister:

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEWINE
Stadt-, baupl. u. bautech. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld Hauptplatz
Tel.: 03/82 53964 Fax: DW 30



GE: 03/03/14
.....
Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

.....
Werner Gutzwar

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsgegenstand

Lage: Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im westlichen Stadtrandbereich und stellt eine letztes noch unverbautes Einkaufszentrengebiet im Anschluss an die dortigen Einkaufszentren an der B319 Grazer Straße dar. Das im Flächenwidmungsplan festgelegte Aufschließungsgebiet umfasst die **Grundstücke mit der Nr. 1667/1, 1667/3, 1667/4, 1877, 1879; KG Fürstenfeld, DKM Stand Okt. 2013;** mit einem Gesamtflächenausmaß von ca. 33.730 m², wobei in einem ersten Entwicklungsschritt eine Teil-Fläche im Ausmaß von ca. 18.000m² als EZ-Bauplatz dient und die Restflächen für Hochwasserschutz-Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Regelungszweck: Die **Variante2** nimmt Bezug auf die Änderungen des Verordnungsentwurfes vom Juni 2014, schränkt den Änderungsumfang jedoch auf ein in städtebaulicher Hinsicht gerade noch akzeptables Maß ein, hat jedoch Schwächen hinsichtlich einer Nichtbeachtung der Stadtrandlage und Nachteile hinsichtlich der zu beachtenden betriebsorganisatorischen Einheit mit dem benachbarten Einkaufszentrum und der damit verbundenen Reduktion der maximal zulässigen Verkaufsfläche.

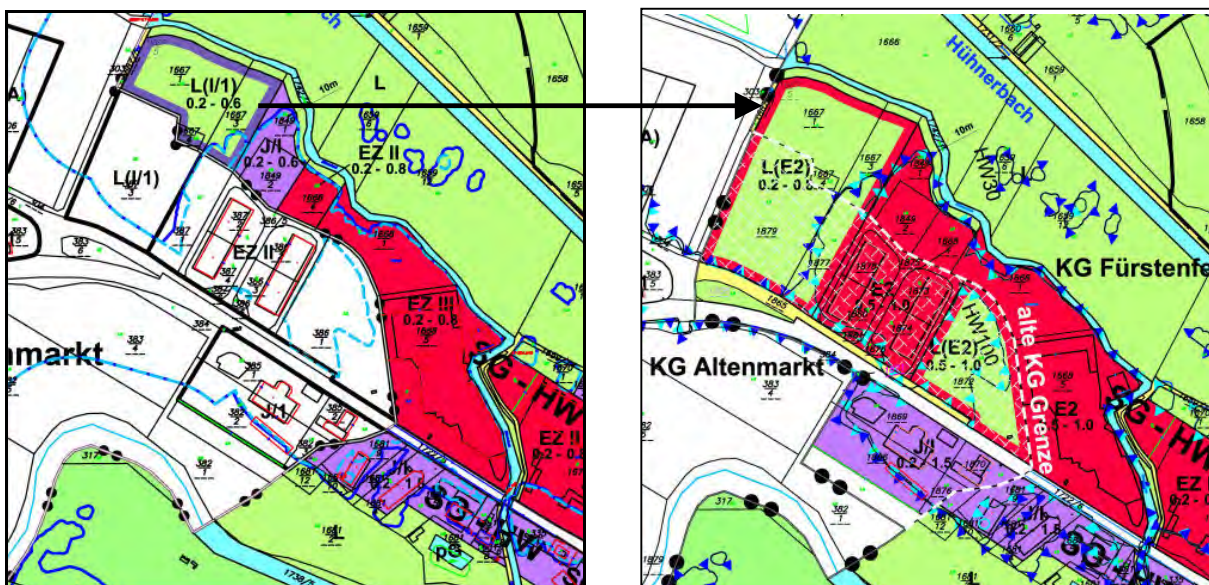
Rechtsbezug: Der EZ-Bebauungsplan für das ehemalige Industriegebiet von Altenmarkt ist mit Rechtskraft der Festlegung des Einkaufszentrengebietes, das war der 22.02.2011, außer Kraft getreten. Für die gemäß § 2 (1) ggst. Verordnung angeführte FWP-Änderung gelten nach dem „Versteinerungsprinzip“ die Bestimmungen des StROG idF LGBl. Nr. 49/2010 sowie die Einkaufszentrenverordnung idF. LGBl. Nr. 25/2004.

Änderungen: Aufgrund von Änderungswünschen der Grundeigentümer wird der Bebauungsplan-Entwurf vom März 2014 insbesondere hinsichtlich der Baugrenzlinien, der Höhenentwicklung von Gebäude sowie der äußeren Anbindung und der inneren Erschließung des Einkaufszentrengebietes abgeändert. Dies umfasst auch eine kleinräumige Erweiterung des Planungsgebietes im Ausmaß von rund 530m² für eine Zufahrt.

Im Zuge dieser Änderungen werden auch die seitens der Aufsichtsbehörde angeforderten Nachweise hinsichtlich Hochwasserschutz und Verkehrsplanung erbracht. Außerdem wird der Bauplatz (= Geltungsbereich des EZ-Bebauungsplanes) nunmehr auf die erste Zone beschränkt, weil sich nur dieser Bereich auf ein konkretes Hochwasserschutzprojekt stützt.

Die den Bebauungsplan-Entwurf umfassenden Änderungen sind im vorliegenden Erläuterungsteil im Einzelnen beschrieben.

2. Flächenwidmungsplan



FWP: Dem EZ-Bebauungsplan geht eine Gemeindegrenzverlegung und die Flächenwidmungsplanänderung VF. 3.23 „EZ-FF-WEST“ voraus. Für den ggst. EZ-Bebauungsplan ist nun die Baulandkategorie L(E2) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 maßgeblich. Aufgrund der zu treffenden Hochwasserschutzmaßnahmen wird die Baulandzonierung auf den Geltungsbereich des gegenständlichen EZ-Bebauungsplans eingeschränkt.

Widmungskategorie: Da die Wegstrecke zwischen den Grenzen des betreffenden Kerngebietes im Bereich Kreisverkehr Ledergasse und dem gegenständlichen Einkaufszentrengebiet mehr als 100 m beträgt, sind nur Einkaufszentren zulässig, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.

3. Schutzwasserwasserwirtschaft

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

Hochwasserschutzmaßnahmen: Bis zur Umsetzung des generellen Hochwasserschutzprojektes soll durch eine zwischenzeitliche Kompensationsmaßnahme das gegenständliche Planungsgebiet hochwasserfrei gestellt werden. Dazu wird vom wasserwirtschaftlichen Fachplaner folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinsichtlich der möglichen Nutzung der Grundflächen, die für eine evtl. HW-Freistellung als „Kompensationsmaßnahme“ bis zur Umsetzung des Generellen Projektes von Baumaßnahmen freizuhalten sind, wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen aufgrund der voraussichtlichen Einstautiefe von bis zu ca. 1,50-2,00m (bei einem HQ100) nicht genutzt werden können. Vorstellbar ist eine landwirtschaftliche Nutzung für bestimmte Kulturen (relativ feuchter Standort infolge Geländeabsenkung um ca. 1m) oder als Feuchtwiese. Bauliche Anlagen, Parkplätze, etc. können auf der abgesenkten Kompensationsfläche nicht errichtet werden. Nach Umsetzung des Generellen Hochwasserschutzprojektes kann der westliche abgesenkte Bereich genutzt werden, da dieser danach hochwasserfrei ist (ca. 4.500m²). Die nördliche Kompensationsfläche (Größe ca. 10.000m²) wird im Rahmen des Generellen Hochwasserschutzprojekt weiterhin als Abströmungsbereich bei einem Hochwasser überflutet. Dieser Abfluss ist aufgrund des verringerten Abflussquerschnittes durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des gegenständlichen Industriegebietes und dem Bachweg für den Abfluss des Hühnerbaches erforderlich. Die nördliche Abgrenzung der geplanten Hochwasserfreistellung der Alizadeh-Gründe ist mit dem geplanten Damm lt. Generellem HW-Projekt abgestimmt.“ (E-Mail vom 19.08.2013, Dipl.-Ing. Wackerle, ZT-Debisch GmbH).

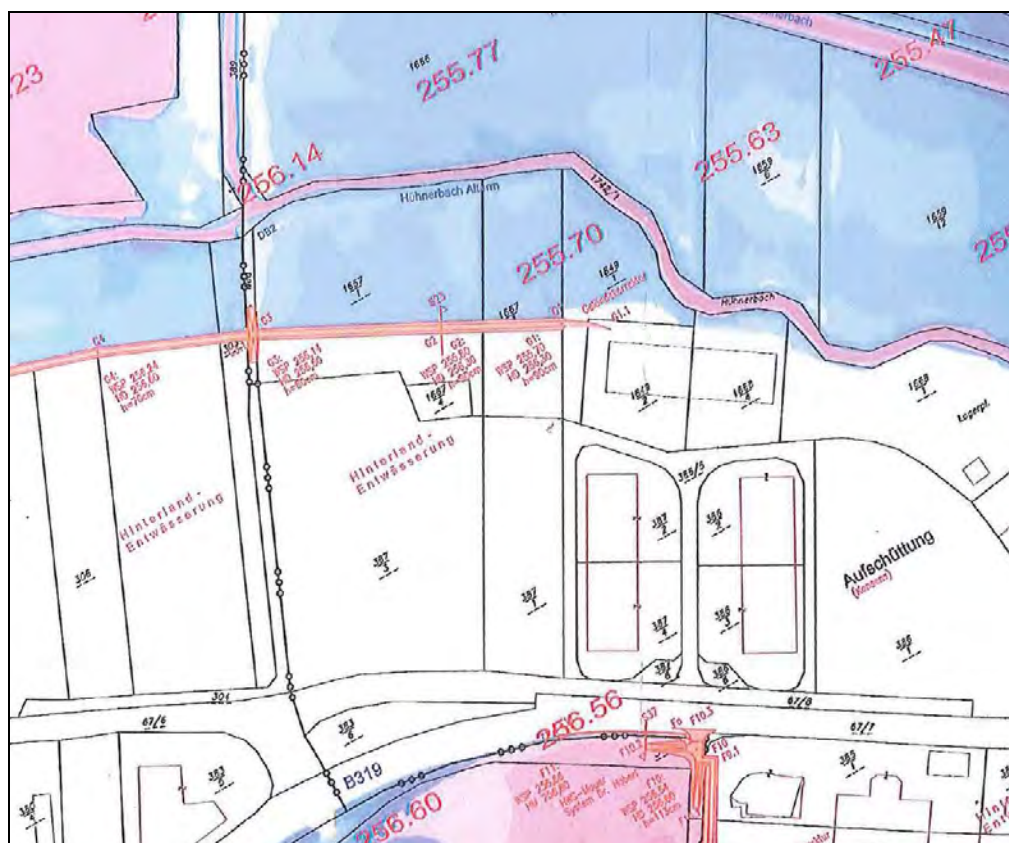


Abb.: Auszug aus dem generellen Hochwasserschutzprojekt 2011

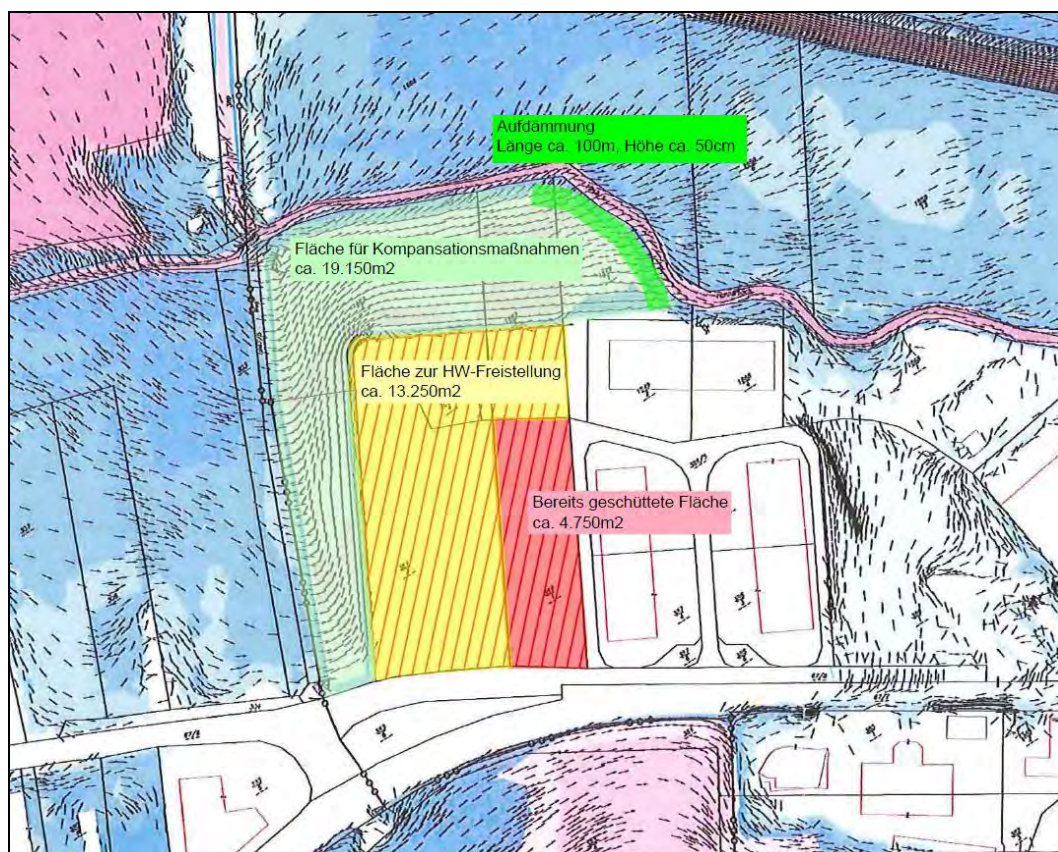


Abb.: Zwischenzeitliche Kompensationsmaßnahmen, Entwurf 2013

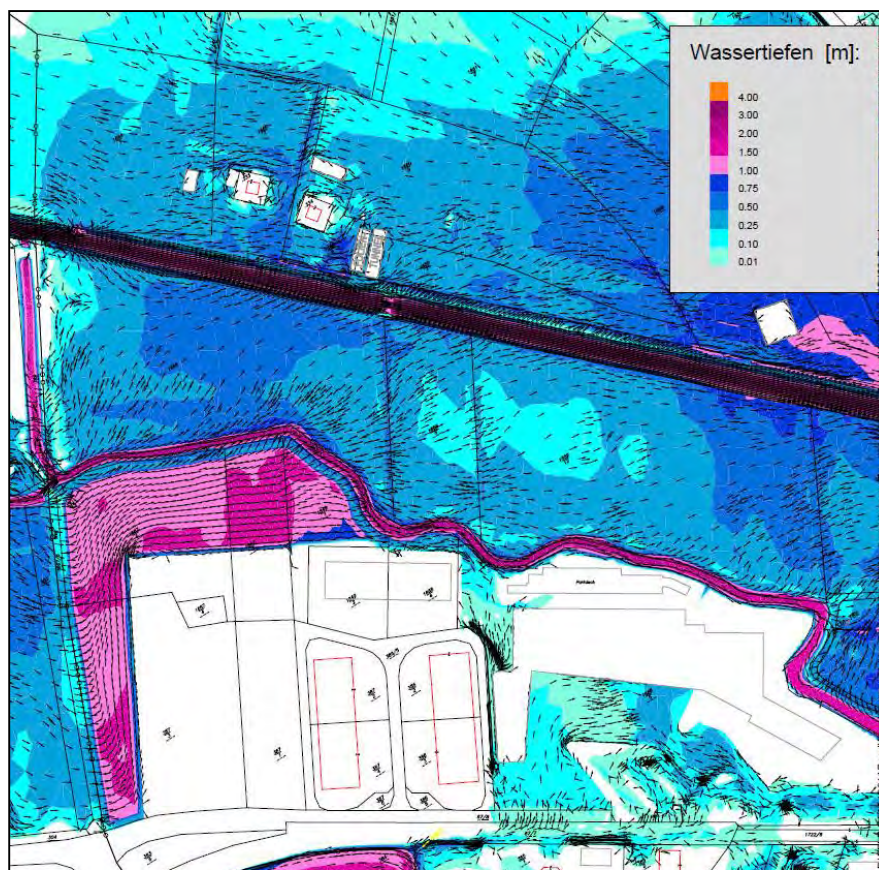


Abb.: Hochwasserfreistellung, Wassertiefen HQ100 – Projekt, Entwurf 26.05.2014

4. Verkehrsflächen

Einkaufszentrengebiet: Eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Vermeidung großräumiger Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums sind gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz Voraussetzungen für die Festlegung eines Einkaufszentrengebietes. Beschreibung:

- Im Verordnungsplan dargestellten Zu- und Abfahrten erfolgen von öffentlichen Verkehrsflächen.
- Die Zu- und Abfahrten für den MIV sind beispielhaft dargestellt. Die tatsächliche Ausbildung der Verkehrsanbindung an das Gemeindestraßennetz ist im nachfolgenden Bewilligungsverfahren zu regeln.
- Für die innere Erschließung ist eine Variante für die LKW-Anlieferung und für die PKW-Zufahrten über das benachbarte Einkaufszentrum dargestellt. Hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche ist im Bewilligungsverfahren zu prüfen, ob eine betriebsorganisatorische Einheit vorliegt.

Stellplätze: Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Flächenwidmungsplanänderung VF 3.23 ist bei Neuerrichtung und Zubauten von Einkaufszentren die Mindestanzahl der nach dem Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

Verkehrsplanung Die dargestellte Verkehrslösung mit einer Bevorzugung der Zu-/Abfahrt zum Einkaufszentrum gegenüber der Einfahrt nach Altenmarkt ist noch straßenrechtlich zu bewilligen. Im Zuge des Bauverfahrens ist hinsichtlich der Verkehrsanbindung und den damit verbundenen verkehrstechnischen Maßnahmen ein Gutachten eines Verkehrsplaners einzuholen.

Einfahrt West – Verkehrserschließungskonzept 2011:

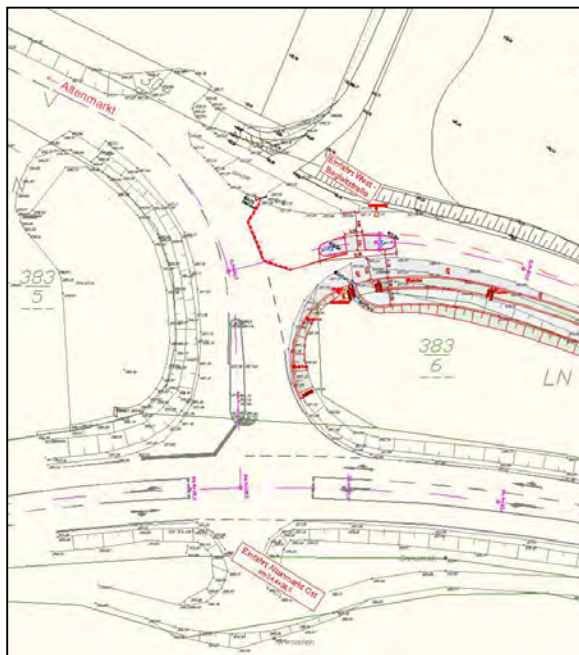
Bereits im Zuge der Erarbeitung des Einreichprojektes 2011 wurde ein Verkehrserschließungskonzept 2011 für die Einfahrt West (davor als „Einfahrt Altenmarkt Ost“ bezeichnet) entwickelt. Dies vor allem in Hinblick darauf, dass die Freiflächen östlich des neuen Einkaufszentrum bis zur Gemeindegrenze von Altenmarkt, wie dies der gegenständliche Bebauungsplan vorsieht, zur Bebauung gelangt und damit unter Umständen eine wesentliche Verkehrszunahme im Bereich der Einfahrt West zu erwarten ist.

Für diesen Fall ist eine Änderung der Vorrangregelung bezüglich der Gemeindestraße nach Altenmarkt vorgesehen. Die Anbindung der Begleitstraße an die Gemeindestraße nach Altenmarkt erfolgt dann mit Vorrang gegenüber der Gemeindestraße und somit direkt und behinderungsfrei an die LB 319. Damit ist auch bei einem stärkeren Verkehrsaufkommen das rückstaufreie Abfließen des Abbiegeverkehrs von der LB 319 in Richtung Einkaufszentrum

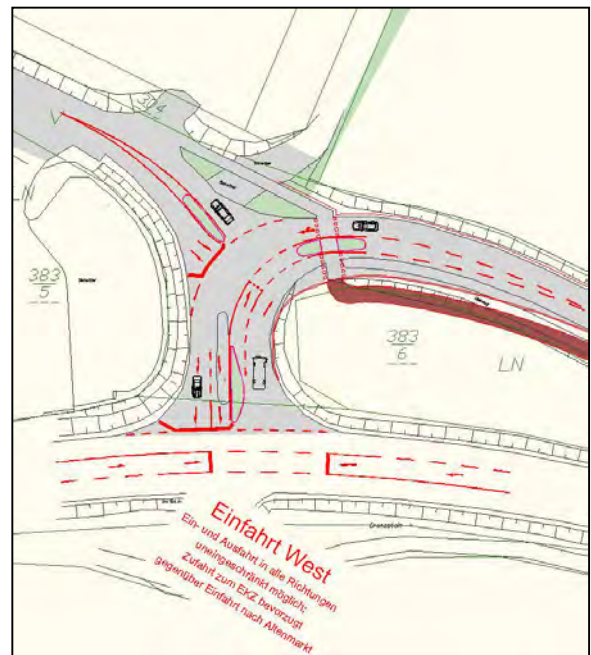
gewährleistet und damit die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der LB 319 sichergestellt.

Weiters ist, wie in der Planskizze dargestellt, eine Abänderung der Gestaltung der Anbindung der Gemeindestraße an die LB 319 im unmittelbaren Anbindebereich vorgesehen. Hier wird der bestehende Fahrbahnteiler umgestaltet und geringfügig Richtung Osten verschoben, sodass in der Einfahrt von der Begleitstraße in die LB 319 eine durchgehende Links- und Rechtseinbiegespur zur Verfügung steht. Für das Linksabbiegen von der Begleitstraße in Richtung Ortszentrum von Altenmarkt ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur geplant.

Diese hier vorliegenden Gestaltungsmaßnahmen der Einfahrt West wurden im Rahmen der straßenrechtlichen und straßenpolizeilichen Erörterungen im Zuge der Entwicklung des Begleitstraßenkonzeptes für das Einkaufszentrum mit der Fachabteilung 16 bzw. der Baubezirksleitung Oststeiermark abgestimmt. Diese Gestaltungsmaßnahmen waren jedoch nicht Gegenstand der straßenpolizeilichen Genehmigung. Hier gelangte, wie bereits ausgeführt, die Gestaltung gemäß Beilage 3 zur Genehmigung und Ausführung. (Stellungnahme DI Johann Rauer vom 27.Mai 2014)



IST lt. Bestand



SOLL lt. Verkehrskonzept 2011

5. Maß der Bebauung

Verkaufsfläche: Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum darf gemäß Einkaufszentrenverordnung ein Flächenausmaß von 15.000 m² nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung des Bebauungsgrades ist die Ausnutzung dieses Maximalwertes nur bei einer zumindest teilweisen 2-geschoßigen Bebauung möglich. Sollte jedoch eine betriebsorganisatorische Einheit gemäß §2 Abs.6 StROG2010 idgF. vorliegt, ist die zulässige Verkaufsfläche entsprechend zu reduzieren.

Bebauungsdichte: Aufgrund der städtebaulichen Randbebauung wurde im Flächenwidmungsplan eine Bebauungsdichteobergrenze von 0,8 festgelegt.

Lage von Gebäuden und Garagen: Da keine Baufluchlinie festgelegt wurde, können die Gebäude innerhalb der Baugrenzlinie frei situiert werden. Im Sinne des vorherrschenden Orts- und Straßenbildes sind die nach dem Baugesetz erforderlichen Mindestabstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

Gebäude- und Grenzabstände: Die Baugrenzlinie wurde unter folgenden Aspekten definiert:

- Die Baugrenzlinien lt. Bebauungsplan wurden auf das wasserrechtliche Einreichprojekt hin abgestimmt.
- Der nach dem Landesstraßenverwaltungsgesetz geforderte Mindestabstand von 5 Metern zu Gemeindestraßen ist einzuhalten, sofern durch die festgelegten Baugrenzlinien nicht einen größeren Abstand vorgeschrieben wird.
- Zur gemeinsamen Grundgrenze mit dem östlich angrenzenden Einkaufszentrum ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten.

Gesamthöhe: Innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien können 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer Gesamthöhe von 9,00 Metern errichtet werden. Diese maximal zulässige Gesamthöhe entspricht der Höhenentwicklung der dortigen Bebauungstypen.

6. Gebäudegestaltung

Da durch den EZ-Bebauungsplan gemeinsame Ordnungs- und Gestaltungsgrundsätze mit nachvollziehbarer Gestaltungsabsicht geregelt werden sollen, wird eine dem Erscheinungsbild des dortigen Siedlungsbildes entsprechende Festlegung von Dachform, -neigung, und -material getroffen. Diesbezüglich wird der Bezug zu den angrenzenden Einkaufszentren an der Grazer Straße hergestellt.

7. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen

Durch die Lage des gegenständlichen Einkaufszentrengebietes am Rande der dortigen Einkaufszentren-Achse ist die Gestaltung von Freiflächen von Relevanz für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Derzeit wird das gegenständliche Gebiet als Ackerfläche genutzt. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen erstrecken sich bis zu den weiter westlich gelegenen Wohngebieten in Altenmarkt und nach Norden bis zum Dorfgrabenbach und darüber hinaus in die offene Kulturlandschaft.

Um eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden werden im Bereich der Kraftfahrzeugabstellflächen entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselement festgelegt.

Die Gestaltung der Freiflächen steht zudem unter dem Aspekt, diverser Maßnahmen zur schadlosen Entsorgung von Oberflächenwässern umzusetzen. Diese Forderung ergibt sich aus der Gestaltungsnotwendigkeit des Baulandes gemäß ROG und ist im Punkt 3 der gegenständlichen Verordnung erläutert.

Beilagen

A) Stellungnahme Hochwasserschutzkonzept

B) Stellungnahme Verkehrskonzept

Raumplanung

Von: Wackerle Bernhard [Bernhard.Wackerle@tdc-zt.at]
Gesendet: Montag, 26. Mai 2014 17:46
An: abteilung16@stmk.gv.at
Cc: Adolf Maier; Raumplanung; Posteingang Office
Betreff: Teilbebauungsplan "Grazerstraße West" Fürstenfeld, GZ.: ABT16 VT-TD.01-309/2014-1, Stellungnahme
Anlagen: Darstellung Höhen.pdf; Fall 2-Diff_HQ100_WSPL.pdf; Fall 2-WT_HQ100_Proj.pdf; Fall 2-WT_HQ100_ist.pdf

Sehr geehrte Dr. Autengruber,

bezug nehmend auf Ihre Einwendung zum Teilbebauungsplan „Grazerstraße West“ Einkaufszentrum in Fürstenfeld GZ.: ABT16 VT-TD.01-309/2014-1 vom 16.05.2014 wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendes mitgeteilt.

Unser Büro wurde mit der Erstellung des wasserrechtlichen Einreichprojektes zur Hochwasserfreistellung des Bauplatzes der ersten Entwicklungsstufe (ca. 18.000m²) beauftragt.

Für diese **Hochwasserfreistellung** sind sowohl westlich als auch nördlich des Bauplatzes Kompensationsmaßnahmen durch Geländeabtrag vorgesehen.

Mittlerweile wurden für diese Maßnahmen die Abflussberechnungen durchgeführt. In der Anlage senden wir Ihnen daher die Ergebnisse dieser Berechnungen für ein **100-jähriges Hochwasserereignis**.

Die Darstellungen der Wassertiefen des Istzustand und des Projektzustand zeigen, dass von Norden keine Überflutung der Landesstrasse B319 gegeben ist.

Von Süden her ist im Bereich der B319 zwischen ca. km 54,6+0,140 bis km 54,8+0,110 aus der Feistritz eine Überflutung gegeben. Da die geplanten Maßnahmen jedoch außerhalb dieser Strömung Richtung norden liegen, haben diese keine Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse im Bereich der B319.

Dies ist auch aus dem Differenzplan der Wasserspiegellagen ersichtlich.

Durch die geplanten Maßnahmen ist daher mit keinen Auswirkungen auf die Abflusssituation im Bereich der Landesstrasse B319 zu rechnen.

Die Planung der **Oberflächenentwässerung** erfolgt unter Berücksichtigung des Leitfadens zur Oberflächenentwässerung der Stmk. Landesregierung. Neben

Versickerungsmöglichkeiten werden auch gedrosselte Ableitungsmöglichkeiten in den Dorfgrabenbach im Einvernehmen mit dem Vertreter des öffentlichen Wassergutes geprüft.

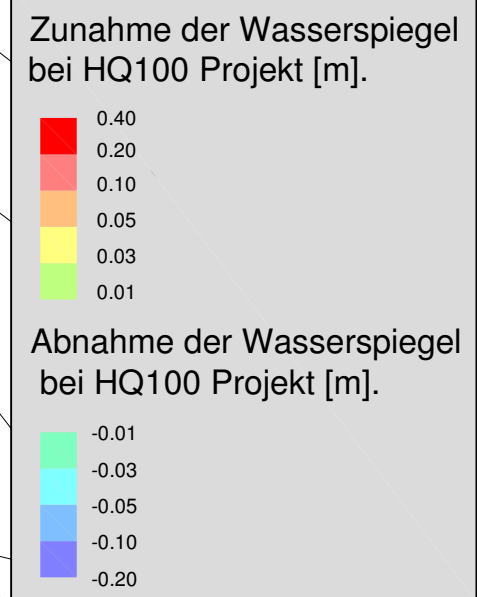
In Hinblick auf die Landesstrasse B319 können **aufgrund der gegebenen Höhenlage der Landesstrasse** sowie der geplanten Schütthöhe (B319 liegt mind. ca. 70 cm über dem geplanten Schüttungsniveau von ca. 256,50 müA) **negative Auswirkungen durch Oberflächenwässer auf die B319 ausgeschlossen werden.**

Die Höhenverhältnisse sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

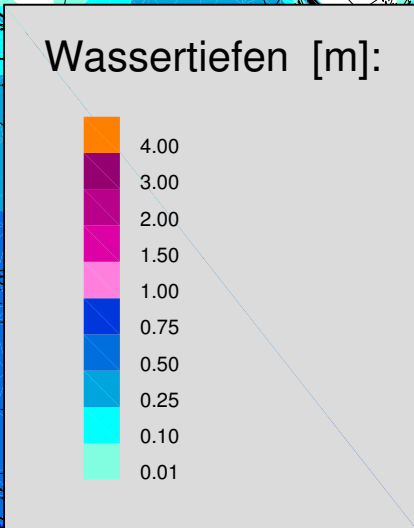
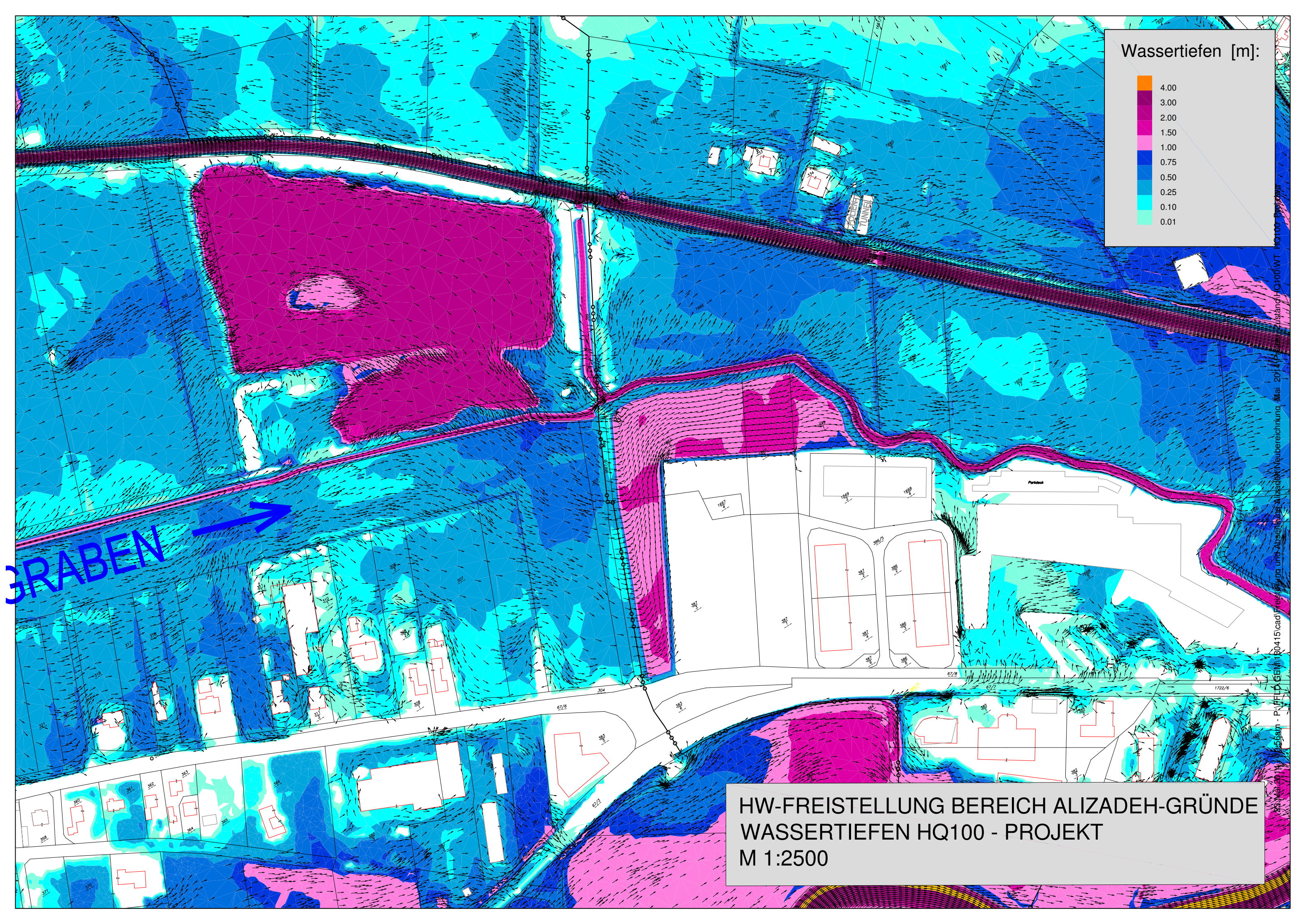
In Bezug auf Ihren erhobenen Einwand zu möglichen negativen Auswirkungen hinsichtlich **Hochwasserabflussgeschehen und Oberflächenentwässerung** auf die Landesstrasse B319 durch die geplanten Schüttungsmaßnahmen hoffen wir Ihnen ausreichend dargelegt zu haben, dass **keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.**

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

GRABEN



HW-FREISTELLUNG BEREICH ALIZADEH-GRÜNDE
DIFFERENZWASSERSPIEGEL HQ100
M 1:2500



GRABEN →

HW-FREISTELLUNG BEREICH ALIZADEH-GRÜNDE
WASSERTIEFEN HQ100 - PROJEKT
M 1:2500

23. Mai 2014 12:56am - P:\FIELD\GEM-RO415\cad\Presenung und Abrechnung Alizadeh\Verbereitung_Mai 2014.dwg HQ100 Projekt

Amt der steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
z. Hd. Frau Dr. Brigitte Autengruber
Stempfergasse 7
8010 Graz

Bad Blumau, am 27. Mai 2014

GZ: ABT16 VT-TD.01-309/2014-1 Bezug:

**Ggst: Teilbebauungsplan „Grazerstraße West“ Einkaufszentrum
„Masterplan Verkehr“**

1. Ausgangslage

Per Schreiben vom 16. Mai 2014 an die Stadtgemeinde Fürstenfeld, Augustinerplatz 1, 8280 Fürstenfeld hat die Abteilung 16 zum gegenständlichen Teilbebauungsplan „Grazerstraße West“ Einkaufszentrum einen Einwand erhoben. Aus verkehrlicher Sicht wird „zum Nachweis der Ausrichtung an der Infrastruktur“ die Vorlage nachfolgender Unterlagen und Nachweise gefordert:

- Vorlage des im Jahr 2008 als notwendig festgelegten Gesamtverkehrskonzeptes mit Stufenplan
- Vorlage eines mit der Abteilung 16 abgestimmten Verkehrskonzeptes für den gegenständlichen Teilbebauungsplan

2. Verkehrsentwicklungskonzept Fürstenfeld 2020 (Beilage 1)

Im Jahr 2008 wurde gemeinsam mit der Abteilung 16 ein Verkehrsentwicklungskonzept Fürstenfeld 2020 erarbeitet. Dieses Verkehrsentwicklungskonzept befasste sich vorrangig mit dem Ausbau des Astes der L 401, Hartberger Straße, als Zubringer zum S 7-Knoten im Abschnitt zwischen der Kreisverkehrsanlage mit der B 319 und der Kreisverkehrsanlage am S 7-Knoten. Für den Bereich des gegenständlichen Teilbebauungsgebietes weist dieses Entwicklungskonzept, abgesehen von zusätzlichen Erschließungsstraßen zur direkten Anbindung an die „Verkehrsspinne“ Fürstenfeld über eine Erschließungsstraße „Süd – West“ keine weiteren Maßnahmen im Bereich der LB 319 auf (Beilage 1).

Da sich das Verkehrsentwicklungskonzept Fürstenfeld 2020 mit der Verlagerung des Verkehrs über die L 401 zur S 7 befasste, wurde davon ausgegangen, dass es im gegenständlichen Bereich der LB 319 zu spürbaren Verkehrsentlastungen kommt und damit keine weiteren Maßnahmen in diesem Abschnitt erforderlich seien.

3. Fachmarktcenter Fürstenfeld West – Einreichprojekt 2011 (Beilage 2)

Im Jahr 2011 wurde im gegenständlichen Bereich des Teilbebauungsplanes ein Fachmarktcenter entwickelt. Ein bestehender, direkt an der LB 319 errichteter Baumarkt wurde abgebrochen und ein neues Einkaufszentrum mit bestehenden Einkaufszentren an der Ost- und an der Westseite des Areals verbunden. Im Auftrag der Stadtgemeinde Fürstenfeld bzw. der Projektbetreiber wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Johann Rauer für das Gesamtareal ein straßenpolizeiliches Einreichprojekt in Abstimmung mit der Abteilung 16 entwickelt und liegt für dieses eine straßenpolizeiliche Genehmigung vor (Beilage 2).

In diesem Einreichprojekt wird das Gesamtareal durch 3 Einfahrten von der LB 319 erschlossen. Einfahrt Ost bei km 55,0 + 13,5 wurde gegenüber dem Bestand umgestaltet und ein Rechtsabbiegegebot bei der Ausfahrt vom Areal in die LB 319 erlassen.

Die Einfahrt Mitte bei km 54,8 + 34,7 mit einer bestehenden Verkehrslichtsignalanlage wurde umgestaltet, an allen 4 Ästen der Kreuzung eine Fußgänger- und Radfahrüberfahrt hergestellt und eine Anbindung zur Begleitstraße hergestellt.

Die Einfahrt Eurocenter bei km 54,5 + 95,0 wurde geschlossen und die bestehende Lichtsignalanlage demontiert, die Einfahrt rückgebaut.

Die Einfahrt Altenmarkt Ost schließlich bei km 54,4 + 08,5 wurde wie im Bestand belassen, jedoch die Einbindung der Begleitstraße entsprechend umgestaltet und aufgeweitet.

Sämtliche Einfahrten sind über eine durchgehende Begleitstraße verbunden bzw. an die LB 319 angebunden. Im Zuge der Herstellung dieser Begleitstraße wurden auch 2 Minikreisverkehre und eine neue Straßenbrücke, sowie ein durchgehender Geh- und Radweg entlang der LB 319 realisiert.

Einen Detailausschnitt aus dem straßenrechtlichen Einreichprojekt bzw. der straßenpolizeilichen Einreichung aus dem Jahr 2011 zeigt der Planausschnitt in Beilage 3. Die Einfahrt Altenmarkt Ost bei km 54,4 + 08,5 im Zuge der LB 319 wurde wie im Bestand belassen. Jedoch wurde die Anbindung der Begleitstraße an die Gemeindestraße verbreitert und mit einem Fahrbahnteiler als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ausgestattet. Die ehemalige Einfahrt zum Europacenter bei km 54,5+ 95,0 wurde, wie bereits ausgeführt, rückgebaut, die provisorische Lichtsignalanlage entfernt und der Kreuzungspunkt mit dem Sekundärwegenetz in Form eines Minikreisverkehrs gestaltet.

4. Einfahrt West – Verkehrserschließungskonzept 2011

Bereits im Zuge der Erarbeitung des Einreichprojektes 2011 wurde ein Verkehrserschließungskonzept 2011 für die Einfahrt West (davor als „Einfahrt Altenmarkt Ost“ bezeichnet) entwickelt. Dies vor allem in Hinblick darauf, dass die Freiflächen östlich des neuen Einkaufszentrum bis zur Gemeindegrenze von Altenmarkt, wie dies der gegenständliche Bebauungsplan vorsieht, zur Bebauung gelangt und damit unter Umständen eine wesentliche Verkehrszunahme im Bereich der Einfahrt West zu erwarten ist.

Für diesen Fall ist eine Änderung der Vorrangregelung bezüglich der Gemeindestraße nach Altenmarkt vorgesehen. Die Anbindung der Begleitstraße an die Gemeindestraße nach Altenmarkt erfolgt dann mit Vorrang gegenüber der Gemeindestraße und somit direkt und behinderungsfrei an die LB 319. Damit ist auch bei einem stärkeren Verkehrsaufkommen das rückstaufreie Abfließen des Abbiegeverkehrs von der LB 319 in Richtung Einkaufszentrum gewährleistet und damit die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der LB 319 sichergestellt.

Weiters ist, wie in der Planskizze dargestellt, eine Abänderung der Gestaltung der Anbindung der Gemeindestraße an die LB 319 im unmittelbaren Anbindebereich vorgesehen. Hier wird der bestehende Fahrbahnteiler umgestaltet und geringfügig Richtung Osten verschoben, sodass in der Einfahrt von der Begleitstraße in die LB 319 eine durchgehende Links- und Rechtseinbiegespur zur Verfügung steht. Für das Linksabbiegen von der Begleitstraße in Richtung Ortszentrum von Altenmarkt ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur geplant.

Diese hier vorliegenden Gestaltungsmaßnahmen der Einfahrt West wurden im Rahmen der straßenrechtlichen und straßenpolizeilichen Erörterungen im Zuge der Entwicklung des Begleitstraßenkonzeptes für das Einkaufszentrum mit der Fachabteilung 16 bzw. der Baubezirksleitung Oststeiermark abgestimmt. Diese Gestaltungsmaßnahmen waren jedoch nicht Gegenstand der straßenpolizeilichen Genehmigung. Hier gelangte, wie bereits ausgeführt, die Gestaltung gemäß Beilage 3 zur Genehmigung und Ausführung.

F. d. R. d. A.



DI Johann Rauer

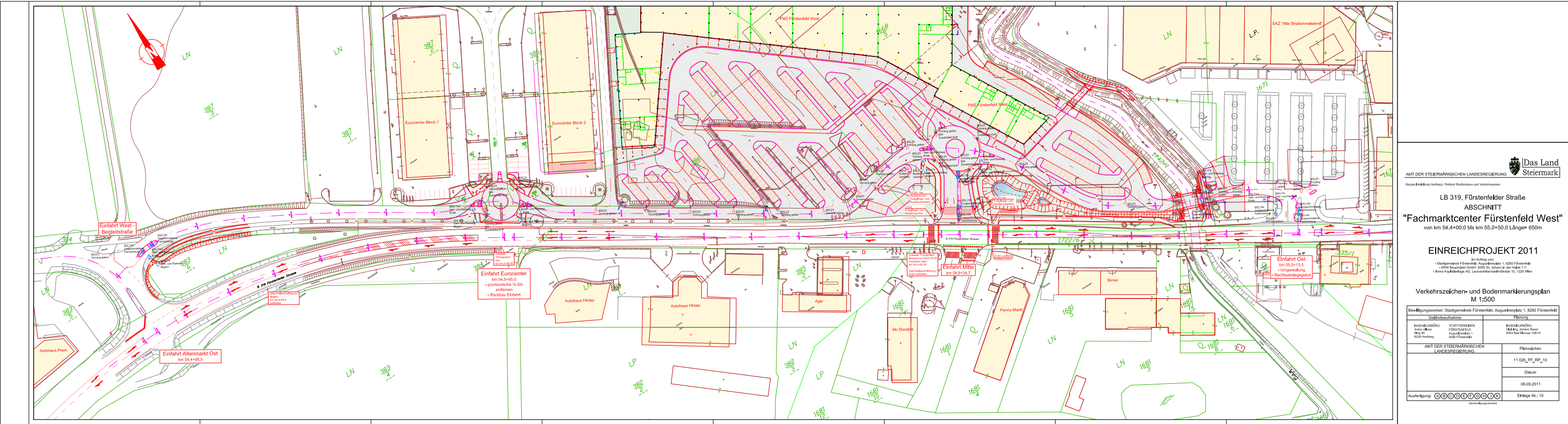
Beilagen: Beilage 1 – Verkehrskonzept 2020

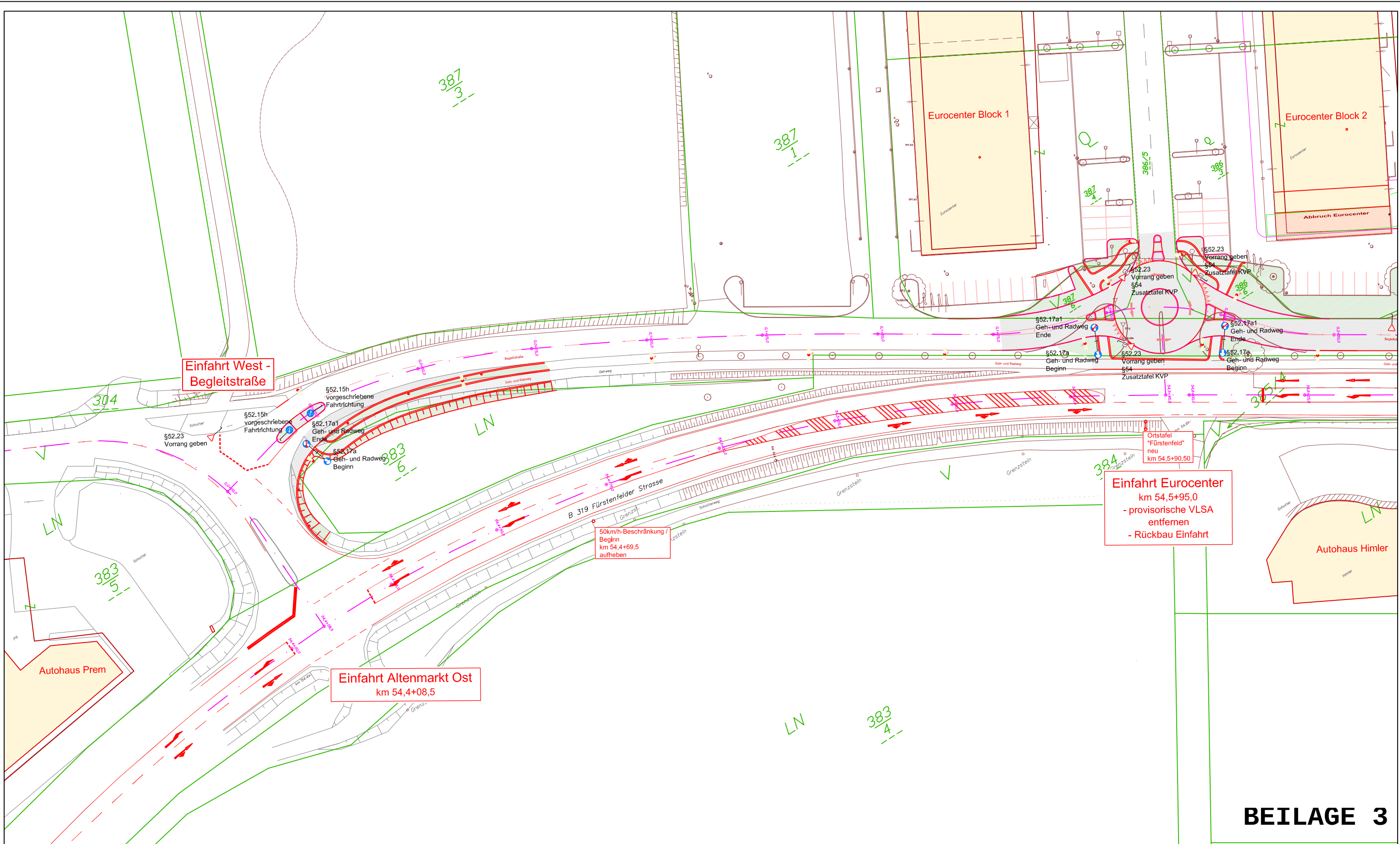
Beilage 2 – Straßenpolizeiliche Genehmigung, Verkehrszeichen- und Bodenmarkierungsplan

Beilage 3 – Straßenpolizeiliche Genehmigung Einreichung

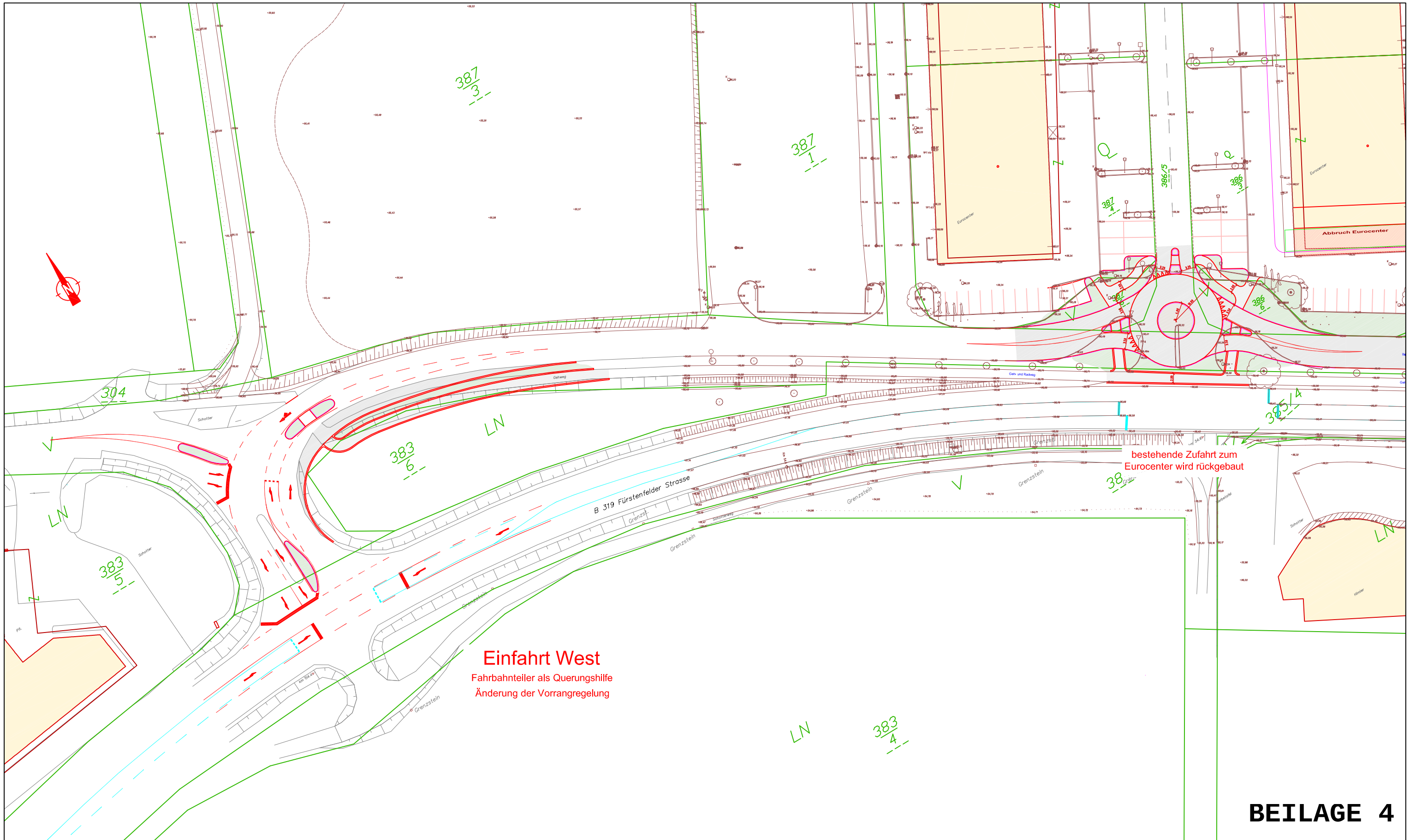
Beilage 4 – Verkehrserschließungskonzept 2011

BEILAGE 2





	Maßstab	1:750	Planung	Stadtgemeinde Fürstenfeld Bebauungsplan "Grazer-Straße-West"
	Planzeichen	11 026_FF_RP_10a	INGENIEURBÜRO Dipl.-Ing. Johann Rauer Verkehrsplanung - Ortsraumgestaltung A - 8283 Bad Blumau, Angerweg 108 Tel.: 03383/30 525 Fax: 03383/30 595 office@d-rauer.at www.d-rauer.at	
	Datum	26.05.2014		
	Einlage Nr.:			Straßenpolizeiliche Einreichung 2011



BEILAGE 4

Maßstab	1:750	Planung
Planzeichen	11 026_FF_EN_02a	INGENIEURBÜRO Dipl.-Ing. Johann Rauer Verkehrsplanung - Ortsraumgestaltung
Datum	26.05.2014	A - 8283 Bad Blumau, Angerweg 108 Tel.: 03383/30 525 Fax: 03383/30 595 office@d-rauer.at www.d-rauer.at
Einlage Nr.:		

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Bebauungsplan "Grazer-Straße-West"

Konzept Verkehrserschließung 2011

EZ-BEBAUUNGSPLAN

Variante 2

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
PROJEKT	EZ-BEBAUUNGSPLAN GRAZER STRASSE WEST
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN  8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30



DIE BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:



BGM WERNER GUTZWAR



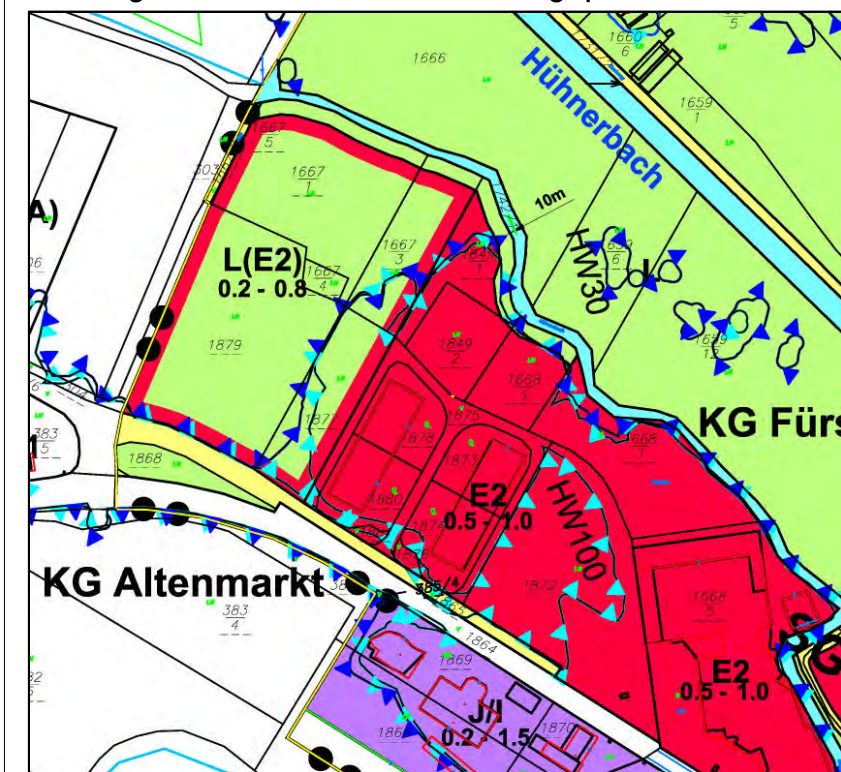
ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN

PLANINHALT	EZ-BAUUNGSPLAN
PLANUNGSPHASE	Beschluss Variante 2

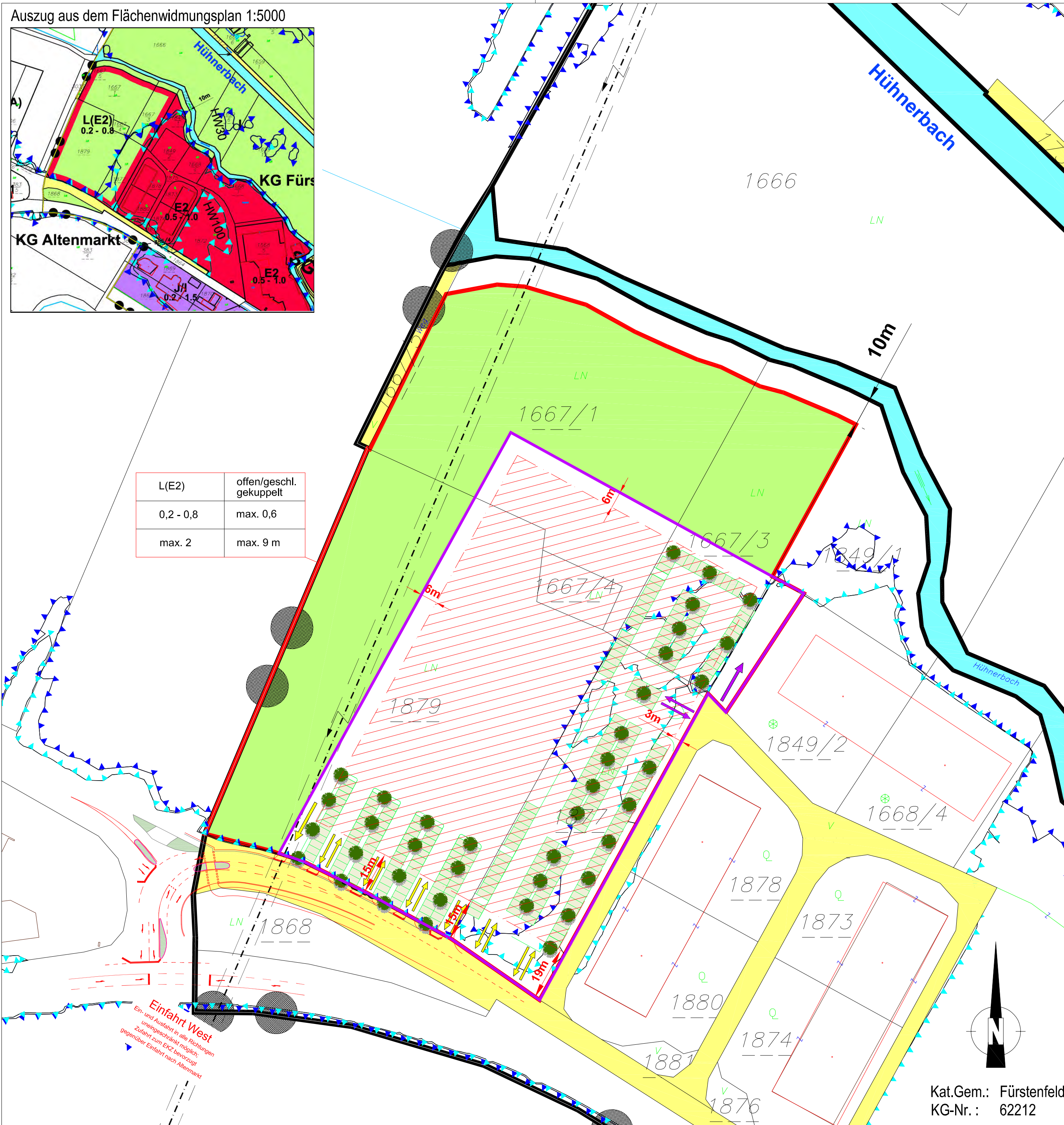
DATEINAME	\Bebauungspläne\EZ Grazer Strasse\Plan\fwp3-....		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11072	GZ: 03/03/14	Beschluss V2	25.06.2014

GRAZER - STRASSE - WEST

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1:5000



L(E2)	offen/geschl. gekuppelt
0,2 - 0,8	max. 0,6
max. 2	max. 9 m



Kat.Gem.: Fürstenfeld
KG-Nr.: 62212

LEGENDE:

ERSICHTLICHMACHUNGEN

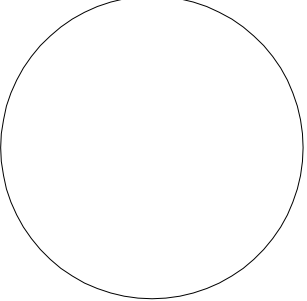
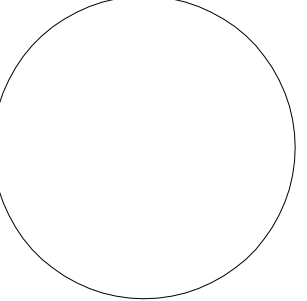
- Einkaufszentrengebiet lt. FWP
- Gemeindegrenze
- Grenzkataster: Stand 2012
- Hochspannungsleitung HS-20kV
- Gebäudebestand lt. Kataster 2013
- HQ 30
- HQ 100
- Öffentliches Gewässer
- Gemeindestraßen
- Verkehrskonzept 2011
DI Rauer, Bad Blumau

FESTLEGUNGEN

- Bauplatz = Geltungsbereich des EZ-Bebauungsplans
Bauplatz auf HQ100-sicheres Geländeniveau freistellen
- Kompensationsfläche für
zwischenzeitlichen Hochwasserschutz
- Baugrenzlinie
- Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
Parkierung im Freien, in Garagen oder
auf der obersten Geschoßdecke möglich
- Vorschlag für Parkierung im Freien
- Vorschlag für Ein-/Ausfahrten
- Variante: Ein-/Ausfahrten über benachbartes EZ

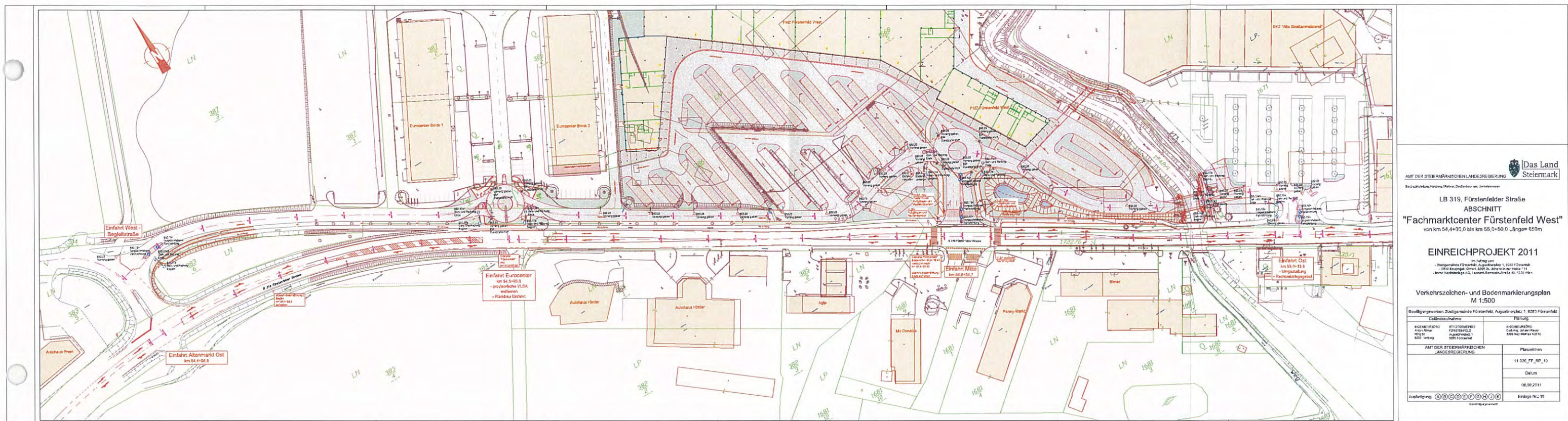
BAULAND- KATEGORIE	BEBAUUNGSWEISE offen/geschl./gekupp.
BEBAUUNGSDICHTE min. / max.	BEBAUUNGSGRAD max.
GESCHOSSZAHL max. oberirdisch	GESAMTHÖHE max.

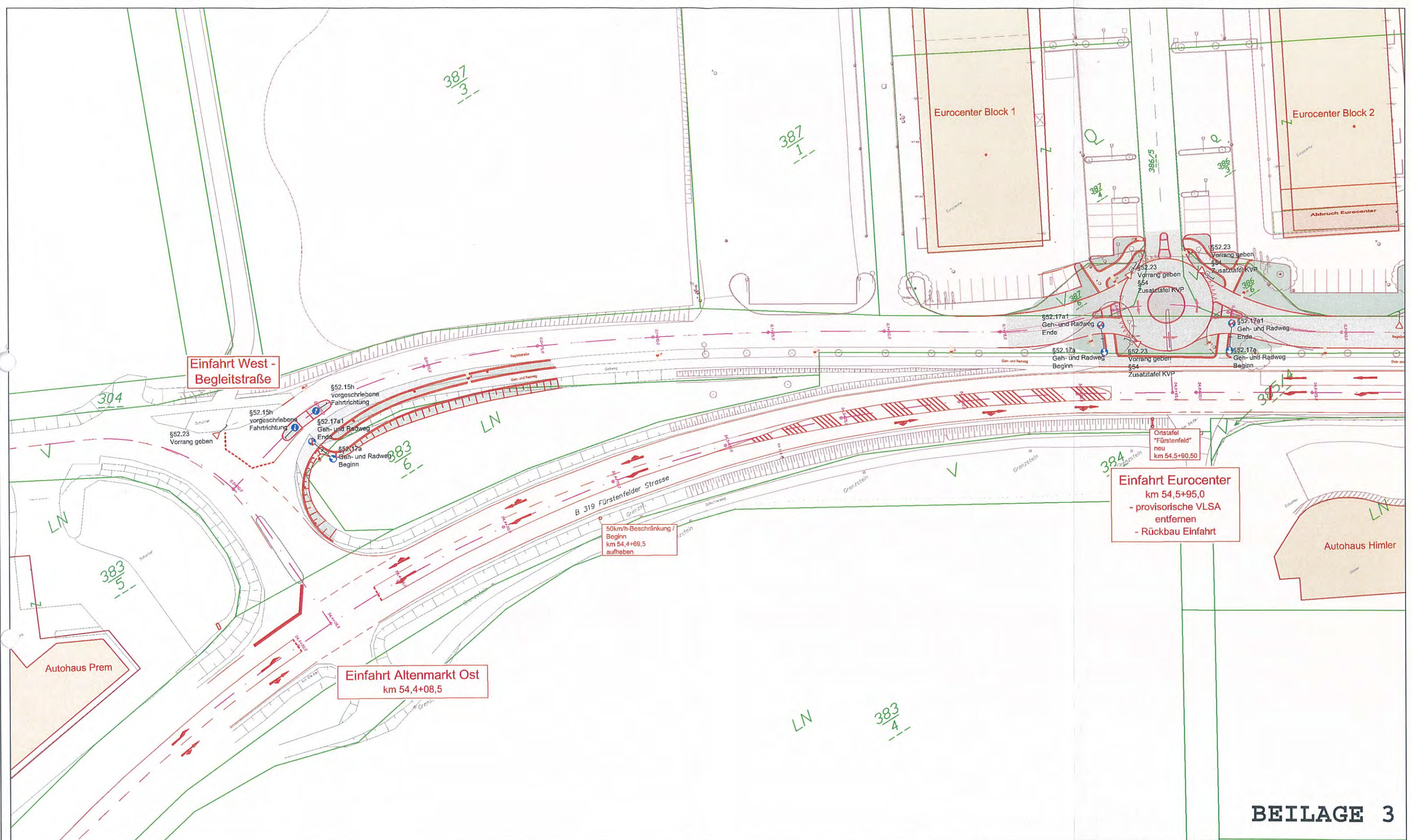
Nutzungsschablone

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	EZ-BEBAUUNGSPLAN GRAZER STRASSE WEST		
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWIN  8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30		
DIE BEHÖRDE:		PLANVERFASSER:	
			
BGM WERNER GUTZWÄR		ARCH. DI. FRIEDRICH OHNEWIN	
PLANINHALT	EZ-BEBAUUNGSPLAN		
PLANUNGSPHASE	Beschluss Variante 2		
DATEINAME	\\Bebauungspläne\EZ Grazer Strasse\Plan\fw3-....		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	WL	FO	-
PROJ.-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11072	GZ: 03/03/14	Beschluss V2	25.06.2014

architekturbüro ohnewin

GRAZER - STRASSE - WEST

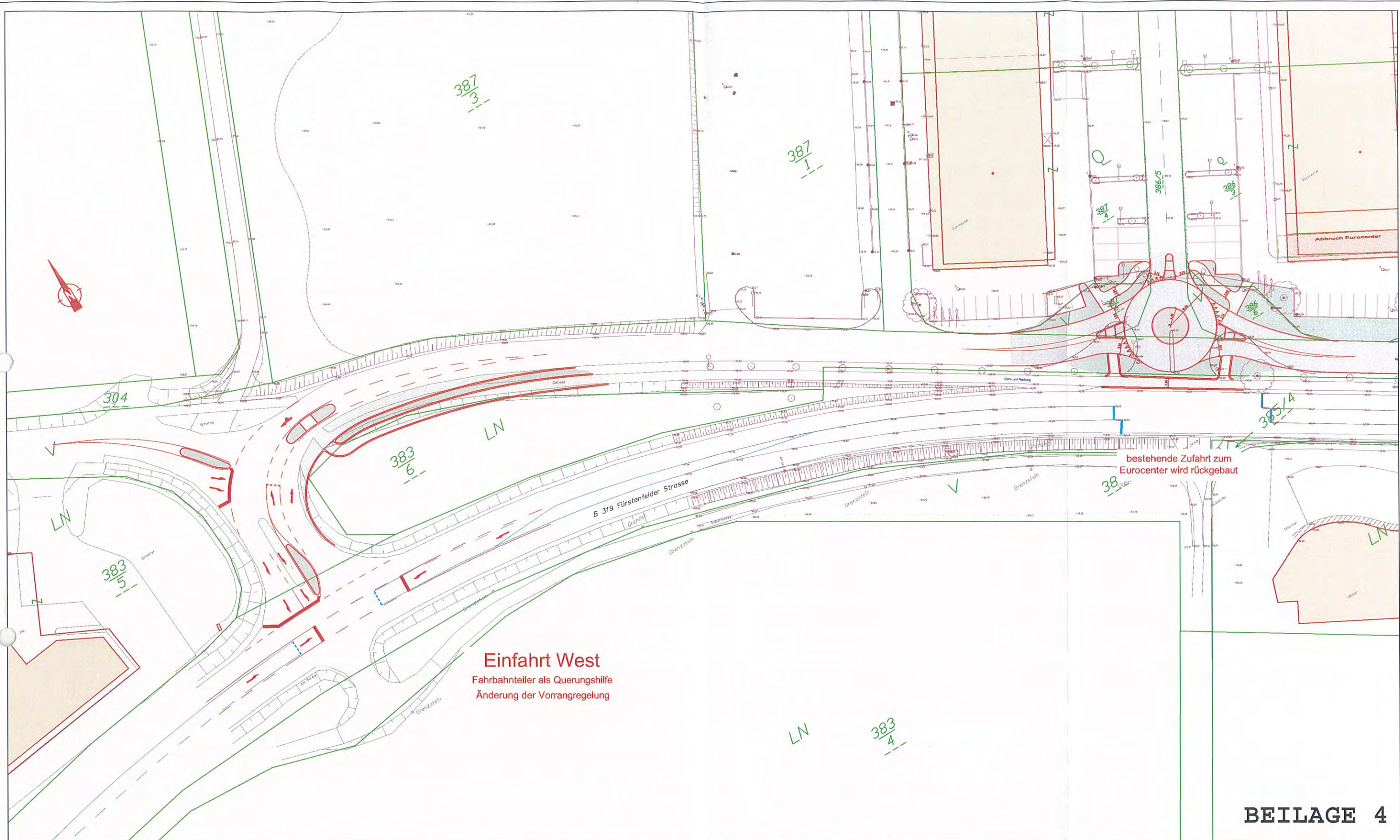




Maßstab	1:750	Planung
Planzeichen	11 026_FF_RP_10a	INGENIEURBÜRO Dipl.-Ing. Johann Rauer Verkehrsplanung - Ortsraumgestaltung
Datum	26.05.2014	A - 8283 Bad Blumau Angeweg 108 Tel.: 03383/30 525 Fax: 03383/30 595 office@j-rauer.at www.j-rauer.at
Einlage Nr.:		

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Bebauungsplan "Grazer-Straße-West"

Straßenpolizeiliche Einreichung 2011



BEILAGE 4

Maßstab 1:750

Planzeichen 11 026_FF_EN_02a

Datum 26.05.2014

Einlage Nr.:

Planung

INGENIEURBÜRO
Dipl.-Ing. Johann Rauer

Verkehrsplanung - Ortsraumgestaltung

A - 8283 Bad Blumau, Angerweg 108
Tel.: 03383/30 625 Fax: 03383/30 696
office@di-rauer.at www.di-rauer.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Bebauungsplan "Grazer-Straße-West"

Konzept Verkehrserschließung 2011